

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 148/96

Verkündet am:
9. Oktober 1997
F r e i t a g
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BauGB § 40 Abs. 2 Nr. 1

Zum Anspruch auf Übernahme eines bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücks, das im - im übrigen Bauland ausweisenden - Bebauungsplan zum Ausgleich für erwartete Eingriffe in Natur und Landschaft als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt worden ist, wenn dem betroffenen Eigentümer auch die im Bebauungsplan zu Bauland hochgestuften Grundflächen gehören.

BauGB § 93 Abs. 3 Satz 1

Setzt die Gemeinde in einem Bebauungsplan, durch den Bauland ausgewiesen wird, als Ausgleich für den erwarteten Eingriff in Natur und Landschaft eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft fest, so sind bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung für die Abgabe dieser Fläche planungsbedingte Wertsteigerungen des - zu (Roh-)Bauland gewordenen - Restgrundstücks des betroffenen Eigentümers zu berücksichtigen (Anschluß an BGHZ 62, 305).

BGH, Urteil vom 9. Oktober 1997 - III ZR 148/96 - OLG Celle
LG Lüne
burg

- 3 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. Oktober 1997 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Rinne, die Richter Dr. Werp, Streck, Schlick und die Richterin Ambrosius

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beteiligten zu 1 wird das Urteil des Senats für Baulandsachen des Oberlandesgerichts Celle vom 12. April 1996 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsrechtszuges, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand

Die Beteiligte zu 1 (Stadt) wies in ihrem 1992 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplan Nr. 98 einen am nordwestlichen Rand des Ortsteils Ochtmissen gelegenen, bisher landwirtschaftlich genutzten, ca. 5 ha großen Bereich als Wohngebiet aus. Die betroffenen Grundflächen in der nördlichen Hälfte des Plangebietes, in der der Bebauungsplan bereits durchgeführt worden ist, gehörten bzw. gehören noch der Beteiligten zu 2, die Flächen im südlichen Planbereich stehen im Eigentum eines anderen. In dem an den Außenbereich angrenzenden westlichen Teil des Plangebietes sieht der Bebauungsplan eine als Ausgleichsmaßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft bestimmte "private Grünfläche" mit Festsetzungen über Neuanpflanzungen vor. Hiervon betroffen ist in dem das Eigentum der Beteiligten zu 2 erfassenden nördlichen Planbereich das 8.733 qm große Flurstück 22/148 der Flur 1.

Die Beteiligte zu 2 verlangt von der Stadt die Übernahme des Flurstücks 22/148. Die Stadt hält eine Übernahmeverpflichtung nicht für gegeben; jedenfalls, so meint sie, müsse sich die Beteiligte zu 2 die Vorteile anrechnen lassen, die darin liegen, daß ihre übrigen vom Bebauungsplan erfaßten Grundstücke - abgesehen von den von der Beteiligten zu 2 gegen Entschädigung bereitgestellten Erschließungs- und Spielplatzflächen - Bauland geworden sind.

Die Enteignungsbehörde hat mit Beschluß vom 13. September 1994 der Beteiligten zu 2 auf deren Antrag das Eigentum

entzogen und auf die Stadt übertragen und die von der Stadt zu zahlende Entschädigung - auf der Grundlage der Qualität Bauerwartungsland und eines Preises von 53 DM pro qm - auf 462.849 DM festgesetzt. Den Antrag der Stadt auf gerichtliche Entscheidung haben Landgericht (Kammer für Baulandsachen) und Oberlandesgericht (Senat für Baulandsachen) zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich die Revision der Stadt.

Entscheidungsgründe

Die Revision führt zur Aufhebung der angefochtenen Entscheidung und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

I.

Nach § 40 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB, der hier allein als Anspruchsgrundlage in Betracht kommt (§ 43 Abs. 3 Satz 1 BauGB), kann der Eigentümer die Übernahme der von einer fremdnützigen bauplanungsrechtlichen Festsetzung im Sinne des § 40 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 14 BauGB (hier Nr. 8: Grünflächen und Nr. 14: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) betroffenen Fläche verlangen, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Festsetzung oder Durchführung des Bebauungsplans wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist, das Grundstück zu behal-

ten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen.

Das Berufungsgericht hat - im wesentlichen durch eine Bezugnahme auf die Begründung des erstinstanzlichen Urteils - das Vorliegen der tatbestandlichen Voraussetzungen eines solchen Übernahmeanspruchs der Beteiligten zu 2 bezüglich des Flurstücks 22/148 mit Recht bejaht.

1. Soweit die Stadt in den Tatsacheninstanzen Bedenken gegen die Gültigkeit des Bebauungsplans Nr. 98 erhoben hat, kommt die Revision darauf im einzelnen nicht mehr zurück. Sie rügt insbesondere nicht, daß die Stadt überhaupt Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB getroffen hat. Durchgreifende Mängel des Bebauungsplans, etwa Verstöße gegen das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 BauGB), sind - unter Berücksichtigung des revisionsrechtlich zugrunde zu legenden Sachverhalts - auch nicht ersichtlich.

2. Es ist entgegen der Auffassung der Revision davon auszugehen, daß die Beteiligte zu 2 durch die Ausweisung des Flurstücks 22/148 in dem Bebauungsplan Nr. 98 als Grünfläche im Sinne einer naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche einen fühlbaren und nicht unerheblichen - mithin bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtung die enteignungsrechtliche Opfergrenze überschreitenden - Vermögensnachteil erlitten hat (vgl. zu diesem Erfordernis Senatsurteile BGHZ 50, 93, 97 f; 63, 240, 247 f; 93, 195, 169; 97, 1, 7; Senatsurteil vom 8. November 1990 - III ZR 364/89 - WM 1991, 336, 338).

a) Nach den vom Berufungsgericht übernommenen, rechtsfehlerfreien und auch von der Revision nicht in Zweifel gezogenen Feststellungen der Enteignungsbehörde und der Kammer für Baulandsachen ist der Verkehrswert dieses Grundstücks, das vorher die Qualität von Bauerwartungsland hatte, durch die planerische Herabzonung ganz erheblich gesunken. Hinzu kommt, daß die bisher ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung mit der Durchführung des Bebauungsplans - jedenfalls in dem hier interessierenden nordwestlichen Bereich - entfallen und überhaupt jede wirtschaftliche Verwertung unmöglich geworden ist. Der Revision kann in diesem Zusammenhang auch nicht gefolgt werden, soweit sie meint, es fehle an der Kausalität zwischen den planerischen Festsetzungen der Stadt hinsichtlich des Flurstücks 22/148 und dem dargelegten Vermögensnachteil (vgl. hierzu Gaentzsch in BerlKommBauGB 2. Aufl. § 40 RdNr. 18). Zu Unrecht meint die Revision, hierbei darauf abstellen zu können, wie sich das Flurstück 22/148 als solches dargestellt hätte, wenn es - bei Aufrechterhaltung der planerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 98 im übrigen - unbeplant geblieben wäre: Dann hätte - so die Revision - das Flurstück 22/148 aufgrund seiner Lage und seines ungünstigen Zuschnitts seine Bauerwartungslandqualität verloren. Abgesehen davon, daß es sich hierbei um im Revisionsverfahren ausgeschlossenen neuen Sachvortrag handelt, kann es für die Frage, welche Vermögensnachteile durch planerische Festsetzungen gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 1 bis 14 BauGB verursacht worden sind, nur auf den Vergleich der Grundstücksqualität, die das betroffene Grundstück vor seiner Inanspruchnahme - gegebenenfalls unter Berücksichtigung einer Vorwirkung des in einem solchen Fall in der Planung liegenden Eingriffs - hatte, mit

derjenigen ankommen, die das Grundstück nach der konkreten Beplanung bzw. der Durchführung derselben hat.

b) Der mit den planerischen Festsetzungen für das Flurstück 22/148 verbundene Vermögensnachteil für die Beteiligte zu 2 ist auch nicht, wie die Revision meint, gemäß § 40 Abs. 1 Satz 2 BauGB außer Betracht zu lassen. Nach dieser Bestimmung entfällt eine Entschädigung u.a. für die in Satz 1 Nr. 14 genannten Flächen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft), soweit die Festsetzung oder ihre Durchführung den Interessen des Eigentümers oder der Erfüllung einer ihm obliegenden Rechtspflicht dient. Der Standpunkt der Tatsacheninstanzen, daß keiner dieser beiden Tatbestände vorliegt, ist rechtlich nicht zu beanstanden.

aa) Die besondere Ausweisung des Flurstücks 22/148 im Rahmen des auf die Schaffung eines neuen Baugebiets ausgerichteten Bebauungsplans diente zum einen nicht der Erfüllung einer bereits bestehenden oder durch die geplante Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen in Bauland etwa zwangsläufig ausgelösten Rechtspflicht des betroffenen Eigentümers. Vielmehr trug die Stadt hiermit - erklärtermaßen (Begründung zum Bebauungsplan Nr. 98 S. 13 f) - dem sie als Planungsträgerin treffenden Gebot einer hinreichenden Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung der Bauleitpläne (vgl. § 1 Abs. 1 Nr. 7 BauGB) Rechnung, und zwar insbesondere im Blick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 8 BNatSchG (hier in Verbindung mit den §§ 10 bis 12 des Niedersächsischen Natur-

schutzgesetzes). Danach ist der Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG). Im Zusammenhang mit der Schaffung eines neuen Baugebiets kann ein solcher Eingriff allerdings im physischen Sinne erst aufgrund der Zulassung und Errichtung baulicher Anlagen stattfinden. Im Hinblick auf die gegebenenfalls durch einen Bebauungsplan (erst) begründeten eigentumsrechtlichen Rechtspositionen ergibt sich die Notwendigkeit, schon auf der Ebene der Bauleitplanung Eingriffe in Natur und Landschaft zu begrenzen bzw. erforderlichenfalls naturschutzrechtliche Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen festzuschreiben, um die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes wirksam werden zu lassen (vgl. Krautzberger in Battis/Krautzberger/Löhr BauGB 5. Aufl. § 1 Rdn. 78 a). Dies wird insbesondere auch durch die Regelung in dem - nach dem Inkrafttreten des hier in Rede stehenden Bebauungsplans Nr. 98 - neu eingeführten, seit dem 1. Mai 1993 geltenden § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes deutlich. Aus diesem Zusammenhang ergibt sich aber auch, daß eine Rechtspflicht, naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen entschädigungslos zur Verfügung zu stellen, für den Eigentümer bisher zulässigerweise landwirtschaftlich genutzter Flächen, die als Bauland ausgewiesen werden, weder in der Zeit vor dem Erlaß des betreffenden Bebauungsplans gegeben war, noch eine solche Verpflichtung ohne weiteres allein schon aus der planerischen Umgestaltung solcher Flächen im Sinne der Zulassung einer Be-

bauung folgt. Rechtsvorschriften, denen Gegenteiliges entnommen werden könnte, sind nicht ersichtlich. Ob sich aufgrund der Neuregelung in § 8 a BNatSchG eine andere Beurteilung für den Fall ergeben könnte, daß die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen betreffenden Festsetzungen den als Bauland geplanten Flächen im Bebauungsplan besonders zugeordnet werden (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 4, Abs. 3 Satz 2, Abs. 4 BNatSchG: Verteilung der Kosten von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auf die zugeordneten Grundstücke), kann offenbleiben. Denn der nach altem Recht zustande gekommene Bebauungsplan Nr. 98 enthält eine solche Zuordnung nicht. Mangels einer Zuordnung ergibt sich auch nichts anderes aus § 8 c BNatSchG, soweit er vorschreibt, daß § 8 a Abs. 2-7 auch auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen, die vor dem 1. Mai 1993 in Kraft getreten sind (§ 8 c Nr. 1 BNatSchG), anzuwenden ist (vgl. zum Verständnis dieser Regelung Gassner in: Gassner u.a. BNatSchG § 8 c Rdn. 4; Louis BNatSchG § 8 c Rdn. 2).

bb) Insoweit dringt die Revision auch nicht mit ihrer Ansicht durch, die Ausweisung des Flurstücks 22/148 als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche diene im Sinne des § 40 Abs. 1 Satz 2 BauGB "den Interessen des Eigentümers". Der Hinweis der Revision darauf, daß vorliegend die Ausweisung einer Randzone des insgesamt für die Planung in Betracht gezogenen Gebietes als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche nach dem Gang des Planungsverfahrens und der Begründung des Bebauungsplans Voraussetzung für die Gesamtplanung (Schaffung eines neuen Baugebiets) war - wobei diese Planung der Beteiligten zu 2 im Hinblick auf die Ausweisung umfangreicher (in

der nordwestlichen Hälfte allein) in ihrem Eigentum stehender Flächen als Bauland zugute kam -, reicht jedenfalls im Hinblick auf die Art und den Umfang des Eingriffs in das Eigentum an dem Flurstück 22/148 nicht für den Schluß aus, den die Revision hieraus ziehen will. Die Regelung in § 40 Abs. 1 Satz 2 BauGB hat zum (selbstverständlichen) Hintergrund, daß im Planungsschadensrecht nur fremdnützige planerische Festsetzungen als entschädigungspflichtige - enteignungsrechtlich relevante - Eingriffe von Bedeutung sein können. Dabei hat die Beurteilung, ob die planerische Festsetzung eines Grundstücks durch Fremdnützigkeit oder von Eigentümerinteressen geprägt ist, grundsätzlich mit Blick auf die Nutzung des betroffenen Grundstücks selbst zu erfolgen. Wird dem betroffenen Grundstück als solchem - wie hier dem Flurstück 22/148 - durch die konkrete Beplanung und deren Durchführung jede Privatnützigkeit entzogen, so kann bei einer wertenden Beurteilung nach objektiven Gesichtspunkten (hierzu Battis aaO Rdn. 7; Gaentzsch aaO Rdn. 23; Breuer in Schrödter BauGB 5. Aufl. § 40 Rdn. 17) von einer planerischen Festsetzung im Eigentümerinteresse bezogen auf dieses Grundstück nicht mehr die Rede sein, selbst wenn der Eigentümer hierdurch mittelbar - nämlich durch die Gesamtplanung, die darauf abzielt, daß umfangreicher weiterer Grundbesitz des Eigentümers Bauland wird - erhebliche Vorteile erlangt. Unter diesem Gesichtspunkt ist auch der Vergleich unzutreffend, den die Revision in diesem Zusammenhang mit der Festsetzung von Flächen für gemeinschaftliche Stellplätze (vgl. § 40 Abs. 1 Satz 1 Nr. 10 BauGB) zu ziehen versucht: Abgesehen davon, daß bei einer gemeinschaftlichen Stellplatzanlage der betroffene Eigentümer regelmäßig nicht von der (Mit-)Nutzung ausgeschlossen ist,

kann für solche Anlagen eine Entschädigung schon in Anwendung der anderen Alternative des § 40 Abs. 1 Satz 2 BauGB, nämlich im Hinblick auf eine nach dem Bauordnungsrecht der Länder in Betracht kommende Rechtspflicht des Eigentümers ausgeschlossen sein, Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zur Verfügung zu stellen (weit. Hinw. b. Battis aaO Rdn. 7; Breuer aaO Rdn. 17).

c) Das Berufungsgericht ist (mit der Vorinstanz) auch rechtsfehlerfrei davon ausgegangen, daß es der Beteiligten zu 2 wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist, das Flurstück 22/148 zu behalten (§ 40 Abs. 2 Nr. 1 BauGB), und zwar schon deshalb, weil die Festsetzungen für dieses Grundstück ab der Durchführung des Bebauungsplans jegliche privatnützige Nutzung oder wirtschaftliche Verwertung desselben ausschließen.

Die von der Revision aufgeworfene Frage, ob im Rahmen der Prüfung der Unzumutbarkeit, bei der es auf die konkrete Grundstückssituation und die individuellen Verhältnisse des Eigentümers ankommt (vgl. Senat BGHZ 93, 165, 170 f), auch Gesichtspunkte einer Vorteilsausgleichung im Hinblick auf die sonstigen Festsetzungen im Bebauungsplan (vgl. § 93 Abs. 3 BauGB und unten zu II.) einfließen und unter Umständen sogar zu dem Ergebnis führen können, daß die Unzumutbarkeit des Behaltens des Grundstücks zu verneinen und der darauf gestützte Übernahmeanspruch ausgeschlossen ist (vgl. Breuer aaO Rdn. 27; Gaentzsch aaO Rdn. 21 f; Bielenberg in Ernst/Zinkahn/Bielenberg BauGB § 43 Rdn. 22), braucht hier nicht abschließend entschieden zu werden. Der Senat hat in dem Urteil vom 25. November 1974 - III ZR 59/73 - WM 1975,

697, 701 ausgeführt, es sei fraglich, ob Vermögensvorteile, die dem Entschädigungsberechtigten infolge der Enteignung entstehen, bereits im Rahmen des § 40 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 BBauG (jetzt: BauGB) berücksichtigt werden können. Gemäß § 93 Abs. 3 Satz 1 BBauG (jetzt: BauGB) sollten sich diese nur bei der Festsetzung der Entschädigung auswirken. Lege man dies zugrunde, so stelle sich die Frage der Vorteilsausgleichung erst, wenn über die Höhe der Enteignungsentschädigung zu entscheiden sei (vgl. auch Kröner ZfBR 1984, 117, 118; Bielenberg aaO § 43 Rdn. 22). Letztlich hat der Senat diese Frage in dem erwähnten Urteil jedoch offengelassen. Sie ist auch im vorliegenden Fall nicht entscheidungserheblich. Denn selbst wenn man eine Berücksichtigung etwaiger Vorteile, die dem Betroffenen infolge des Unternehmens, dem die in sein Grundeigentum eingreifende Planung dient, zufließen, bereits im Rahmen § 40 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht von vornherein ausschließt, können solche Erwägungen nach Auffassung des Senats jedenfalls dann nicht durchgreifen, wenn - wie hier - dem Eigentümer planungsbedingt eine große landwirtschaftlich genutzte Fläche zwar, was die formale Eigentümerstellung angeht, belassen, im wirtschaftlichen Sinne aber praktisch völlig entzogen wird. Eine dermaßen entwertete, nutzlose Fläche von mehreren tausend Quadratmetern zu behalten, müßte für die Beteiligte zu 2 selbst dann im Sinne des § 40 Abs. 2 Nr. 1 BauGB als unzumutbar angesehen werden, wenn sich bei der Ermittlung der für die Übernahme des Grundstücks geschuldeten Entschädigung ergäbe, daß die Beteiligte zu 2 sich auf diese Entschädigung Vorteile anrechnen lassen muß, die den an sich geschuldeten Entschädigungsbetrag übersteigen.

3. Dem Umstand, daß die Stadt am 24. Januar 1996 einen Beschluß ihres Verwaltungsausschusses gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB vom 12. Dezember 1995 bekannt gemacht hat, den Bebauungsplan Nr. 98 bezüglich der Ausweisung von privaten Grünflächen und von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft wieder aufzuheben, hat das Berufungsgericht in bezug auf den Übernahmeanspruch der Beteiligten zu 2 keine Bedeutung beigemessen. Das ist rechtlich nicht zu beanstanden und wird auch von der Revision hingenommen. Der Übernahmeanspruch kann erst dann nicht mehr geltend gemacht werden, wenn die das Grundstück betreffende fremdnützige planerische Festsetzung funktionslos wird oder wenn eine von der Gemeinde betriebene Planänderung einen Stand ("Planreife") erreicht hat, der einen hinreichend sicheren Schluß darauf zuläßt, daß das Grundstück nach den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans nicht für öffentliche Zwecke beansprucht wird (Senat BGHZ 97, 1). Dafür gibt es nach dem Sachstand am Schluß der mündlichen Verhandlung des Berufungsgerichts keine hinreichenden Anhaltspunkte.

In der mündlichen Revisionsverhandlung vor dem Senat hat allerdings der Verfahrensbevollmächtigte der Stadt einen am 27. Mai 1997 in Kraft getretenen Plan über die Aufhebung der hier in Rede stehenden Ausweisung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen in dem Bebauungsplan Nr. 98 vorgelegt. Dieser Vorgang kann indessen im Revisionsverfahren jedenfalls nicht mit dem Ergebnis berücksichtigt werden, daß der Senat den dem Übernahmebegehren der Beteiligten zu 2 stattgebenden Beschluß der Enteignungsbehörde aufzuheben hätte. Eine solche Rechtsfolge kann nicht ausgesprochen werden, bevor nicht ne-

ben der Tatsache der formalen Existenz eines den Bebauungsplan Nr. 98 teilweise aufhebenden Plans auch dessen materielle Gültigkeit feststeht, für die dieselben Gesichtspunkte wie bei der Aufstellung eines Bebauungsplans gelten (vgl. § 2 Abs. 4 BauGB). Die insoweit im baulandgerichtlichen Verfahren erforderliche Inzidentkontrolle muß hier, da die Beteiligten bisher keine Gelegenheit zur Stellungnahme - gegebenenfalls auch unter Vortrag tatsächlicher Umstände - hatten, dem Tatrichter überlassen bleiben. Ob allein das Vorliegen des neuen Plans der Stadt den Senat zur Aufhebung des Berufungsurteils zwingen würde, kann dahinstehen, weil das Berufungsurteil schon aus den nachfolgend (zu II) dargestellten Gründen aufzuheben ist.

II.

Was die Höhe der von der Stadt an die Beteiligte zu 2 zu zahlenden Enteignungsentschädigung (§§ 43 Abs. 1 Satz 3, 93 BauGB) angeht, verneint das Berufungsgericht die Notwendigkeit eines Vorteilsausgleichs (§ 93 Abs. 3 Satz 1 BauGB) unter dem Gesichtspunkt einer Wertsteigerung der durch den Bebauungsplan Nr. 98 zu (Roh-)Bauland gewordenen restlichen Grundstücke der Beteiligten zu 2 mit der Begründung: Die Anrechnung der Wertsteigerungen auf die für die Teilenteignung zu leistende Entschädigung dürfe im Ergebnis nicht dazu führen, daß der Eigentümer für das erlittene Sonderopfer ohne angemessenen Ausgleich bleibe. Da hier die Ausweisung der "privaten Grünfläche" im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 98 als

Erfordernis für die Realisierung der Gesamtplanung angesehen worden sei, stelle die Herabzonung des Flurstücks 22/148 für die Beteiligten zu 2 ein Sonderopfer dar, weil diese Maßnahme nicht nur ihr einen Vorteil gebracht habe, sondern zumindest in gleichem Umfang einem anderen Landwirt, dessen Ländereien durch den Bebauungsplan ebenfalls die Qualität von Bauland erlangt haben. Darüber hinaus sei die Anlegung der Grünfläche zum Schutz der Pflege und Entwicklung der Landschaft über den Planbereich hinaus als eine für die Allgemeinheit vorteilhafte Erschließungsmaßnahme gedacht gewesen. Wenn aber nicht nur dem von einer Teilenteignung betroffenen Eigentümer planungsbedingte Wertsteigerungen zufließen, sondern auch anderen Eigentümern, die ein vergleichbares Sonderopfer nicht leisten müßten, so dürfe dem von der Enteignung betroffenen Eigentümer eine angemessene Entschädigung nicht versagt werden. Auch die Ausweisung des Flurstücks 22/148 als "private Grünfläche" liege im allgemeinen öffentlichen Interesse und diene nicht nur dem Interesse der Beteiligten zu 2 an einer Wertsteigerung ihrer vom Bebauungsplan erfaßten übrigen Grundstücke. Die Ausweisung der "privaten Grünfläche" diene mittelbar dem Zweck, die erhöhte Nachfrage nach Eigenheimgrundstücken zu befriedigen und die Lage auf dem Wohnungsmarkt zu entspannen. Sie bringe im übrigen Vorteile auch den Bewohnern der angrenzenden Wohngebiete wie auch den Nutzern der an das Plangebiet nach Westen hin angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Diese Ausführungen halten der rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

1. Gemäß § 93 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Vermögensvorteile, die dem Entschädigungsberechtigten infolge der Enteignung - d.h. infolge des Unternehmens, dem die Enteignung dient - entstehen, bei der Festsetzung der Entschädigung zu berücksichtigen. Auszugleichen sind nach der Rechtsprechung des Senats nicht nur Vorteile, die etwa bei einer Teilenteignung durch eine Werterhöhung des Restgrundstücks entstehen, sondern im Rahmen des Zumutbaren alle durch den Eingriff adäquat verursachten Vorteile. Die Vorteilsausgleichung setzt nicht voraus, daß der Eingriff unmittelbar und gleichzeitig auch den Vorteil hat entstehen lassen, sondern es genügt, daß Beeinträchtigung und Vorteil mehreren selbständigen Ereignissen entspringen, wenn nur das schädigende Ereignis allgemein geeignet war, derartige Vorteile mit sich zu bringen, und der Zusammenhang der Ereignisse nicht so lose ist, daß er nach vernünftiger Lebensauffassung keine Berücksichtigung mehr verdient (Senat BGHZ 62, 305, 307). Soweit es um die Frage eines adäquaten Zusammenhangs zwischen einer Teilenteignung und Vermögensvorteilen geht, die dem Enteigneten durch eine planungsbedingte Steigerung der Nutzbarkeit des Restgrundstücks zufließen (sog. Planungsgewinn), gilt nach der Rechtsprechung des Senats der Grundsatz: Die Berücksichtigung von planungsbedingten Wertsteigerungen eines in räumlicher Verbindung mit dem Enteignungsobjekt stehenden Grundstücks bei der Bemessung der Entschädigung für einen Eingriff in die Eigentumssubstanz durch Herabzonung stellt sich bei wirtschaftlicher Betrachtung als (teilweise) "Abschöpfung" dieses Wertzuwachses dar. Dient die Enteignung einem Unternehmen, dessen Vorteile zumindest einer begrenzten Öffentlichkeit zufallen, was bei öffentlichen Grünflächen im allgemeinen zu bejahen

ist, so muß der auf die Verfassung zurückzuführende und vom Bundesbaugesetz (Baugesetzbuch) verwirklichte Grundsatz möglichst gleichmäßiger Belastung aller durch Erschließungsmaßnahmen begünstigten Eigentümer auch bei einer etwaigen Vorteilsausgleichung beachtet werden. Die Vorenthaltung der Entschädigung für eine durch eine Herabzonungsmaßnahme bewirkte Enteignung infolge Anrechnung von planungsbedingten Wertsteigerungen legt dem betroffenen Eigentümer in dem Maße ein "Sonderopfer" auf, als diese Vorteile auch anderen zufließen, bei denen eine Abschöpfung der Wertgewinne nicht erfolgt. Es können hiernach nur solche Vorteile berücksichtigt werden, die sich aus dem Unternehmen, dem die Herabzonung dient, für das zu Bauland gewordene (Rest-)Grundstück unmittelbar, im Sinne einer besonderen Zuordnung, ergeben (Senatsurteil vom 25. November 1974 - III ZR 59/73 - WM 1975, 697, 701, im Anschluß an BGHZ 62, 305, 308 ff; vgl. auch Urteile vom 27. Januar 1977 - III ZR 153/74 - WM 1977, 509, 512 f [in BGHZ 68, 100 insoweit nicht abgedruckt] und vom 26. Mai 1977 - III ZR 149/74 - WM 1977, 1004, 1006). Dabei kommt es auch in diesem Zusammenhang bei der Frage, was als Restgrundstück zu behandeln ist, nicht auf den grundbuchmäßigen Grundstücksbegriff, sondern darauf an, daß das Objekt der Werterhöhung sich in der Hand desselben Vermögensträgers befindet, dem der Entschädigungsanspruch zusteht, und die Parzellen wirtschaftlich einen zusammenhängenden Komplex bilden (vgl. Senatsurteil vom 12. Juli 1965 - III ZR 214/64 - WM 1965, 947; Schmidt-Aßmann in Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 93 Rdn. 45).

Auf dieser Grundlage ist der Senat in den zitierten Entscheidungen zu folgenden Ergebnissen gelangt: In BGHZ 62,

305, 312 f hat er einen Vorteilsausgleich wegen eines Planungsgewinns für den Fall der Landabgabe zum Bau einer Straße abgelehnt, der nur die (allgemeinen) Interessen an einem zügigen Verkehrsfluß fördert, ohne einem überschaubaren Kreis von Planbegünstigten besondere Erschließungsvorteile zu bringen; es fehle an dem notwendigen funktionellen Zusammenhang zwischen dem Enteignungsunternehmen und der zu erschließenden Fläche. In dem Urteil vom 25. November 1974 aaO hat der Senat ausgeführt, daß sich aus der Errichtung einer dem Gemeingebrauch gewidmeten öffentlichen Grünfläche, die dem Erholungsbedürfnis eines Stadtteils dienen soll, grundsätzlich noch kein unmittelbarer Vorteil im Sinne einer besonderen Zuordnung zu dem Bauland gewordenen Restgrundstück des betroffenen Eigentümers ergibt; er hat jedoch in Betracht gezogen, daß ein zum Bewohnen bestimmtes Grundstück durch die Nähe einer solchen Freifläche an allgemeiner Wertschätzung gewinnen und dieser Vorteil - in engen Grenzen - bei der Bemessung der Enteignungsentschädigung für das als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Grundstück berücksichtigt werden kann. In den Urteilen vom 27. Januar und vom 26. Mai 1977 (aaO) ist der notwendige funktionelle Zusammenhang zwischen dem Enteignungsunternehmen und der zu erschließenden Fläche bejaht worden, soweit über die enteignete Fläche Zufahrtsmöglichkeiten für den Restbesitz des betroffenen Eigentümers geschaffen wurden, die ihn bebaubar machten. Dabei hat der Senat in dem zuletzt genannten Urteil klargestellt, daß sich die Annahme eines erschließungsbedingten - im Ansatz der Vorteilsausgleichung unterliegenden - "Sondervorteils" für den von der Teilenteignung betroffenen Eigentümer selbst dann nicht verbietet, wenn der besagte Erschließungsvorteil nicht nur seinem

restlichen Grundbesitz, sondern auch anderen Anliegern - einem überschaubaren Personenkreis - zufließt, die hierfür kein Land abzugeben brauchten. Es heißt insoweit weiter:

"Vielmehr stellt sich die Frage, ob ein erschließungsbedingter Sondervorteil in vollem Umfange von dem Eigentümer auszugleichen ist, der mehr oder minder zufällig von einer Teilenteignung betroffen worden ist, während den anderen Eigentümern, die nicht zu Landabgaben herangezogen worden sind, der Erschließungsgewinn ganz verbleibt. Das ist zu verneinen: Der beteiligte Eigentümer braucht sich nur im Rahmen des Zumutbaren (BGHZ 62, 305, 307) planungsbedingte Wertsteigerungen seines Restgrundstücks anrechnen zu lassen. Bei einer Fallgestaltung, wie sie hier vorliegt, sind die Grenzen einer dem Eigentümer zumutbaren Kürzung seiner Enteignungsentschädigung nach dem Grundsatz der Lastengleichheit (Senatsurteile in BGHZ 62, 305, 312; 67, 320, 328) abzustecken. Die Anrechnung von Erschließungsvorteilen darf nicht dazu führen, daß der Eigentümer im Ergebnis ohne angemessene Entschädigung bleibt für einen Landabzug, der über die vorteilhafte Erschließung des eigenen Geländes hinaus auch die Erschließung anderer (fremder) Grundstücke ermöglicht. Daher können bei dem beteiligten Eigentümer die Erschließungsvorteile nur in dem Umfange angerechnet werden, als sie auch anrechnungsfähig wären, wenn er die für den Verbindungsweg benötigte Fläche nicht allein aufgebracht hätte, sondern der Landabzug nach vorangegangener Umlegung (§§ 45 ff BBauG) auf einen größeren Kreis von Anliegern "verteilt" worden wäre."

2. Ausgehend von dieser Rechtsprechung, an der der Senat festhält (im Kern zustimmend: Schmidt-Aßmann aaO Rdn. 51; Breuer aaO § 93 Rdn. 15 f; Aust/Jacobs, Die Enteignungsentschädigung 4. Aufl. S. 385; krit. Battis aaO § 93 Rdn. 6; a.A. - Ausschluß einer Vorteilsausgleichung, wenn der Vorteil auch anderen Eigentümern, selbst einem überschaubaren Personenkreis zufällt - Küppers DVBl. 1978, 349, 353 ff; vgl. aber ders. aaO S. 355; wegen der konkreten Berechnung bei nur an-

teiliger Vorteilsausgleichung vgl. Gelzer/Busse, Der Umfang des Entschädigungsanspruchs 2. Aufl. Rdn. 294 ff, 299), ergibt sich für den Streitfall:

a) Die jede Vorteilsausgleichung ablehnende Beurteilung des Berufungsgerichts ist schon deshalb nicht rechtsfehlerfrei, weil das Berufungsgericht nicht berücksichtigt hat, daß ein auf die Enteignungsentschädigung der Beteiligten zu 2 anrechenbarer - wenn auch nur begrenzter - ("Sonder"-)Vorteil der Ausgestaltung des Flurstücks 22/148 als "private Grünfläche" im Sinne einer naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche, die auch eine erhebliche Abschirmung nach außen bringen dürfte, in einer hierdurch erhöhten Wertschätzung der Wohngrundstücke in dem neu ausgewiesenen Baugebiet liegen könnte (vgl. Senatsurteil vom 25. November 1974 aaO).

b) Darüber hinaus hat das Berufungsgericht dem - unstreitigen und von ihm an sich auch zugrunde gelegten - Umstand nicht hinreichend Rechnung getragen, daß die Ausweisung des Flurstücks 22/148 als "private Grünfläche" und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach dem Gang des Planungsverfahrens und der Begründung des Bebauungsplans unabdingbare Voraussetzung für die auf die Schaffung eines umfangreichen Baugebiets abzielende, wegen der damit verbundenen Belastung für die Landschaft und Natur die Notwendigkeit entsprechender Ausgleichsflächen nach sich ziehenden Gesamtplanung war; d.h. nach dem bei der Planung zu Tage getretenen, auf ermessensfehlerfreien Erwägungen beruhenden Willen der Stadt wäre ohne die Bereitstellung der Ausgleichsfläche eine Ausweisung von Bauland in

dem vorliegenden Umfang nicht erfolgt. In einem solchen Fall ist ein "funktioneller" Zusammenhang zwischen dem Enteignungsunternehmen (der Bereitstellung einer naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche) und der Ausweisung der dahinter liegenden Flächen als Bauland nicht anders zu sehen, als derjenige zwischen einer Landabgabe für eine Straße und denjenigen Grundflächen, die durch sie erschlossen und bebaubar werden; in gleicher Weise ergeben sich aus dieser Sicht die Vorteile aus dem Unternehmen, dem die Ausweisung des Flurstücks 22/148 dient, für die in demselben Bebauungsplan als Bauland ausgewiesenen übrigen Flächen der Beteiligten zu 2 "unmittelbar im Sinne einer besonderen Zuordnung". Daraus, daß der hier in Rede stehende Vorteil der Beteiligten zu 2 im Zusammenhang mit der Ausweisung des Flurstücks 22/148 als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche nach der Funktion dieser Festsetzung nichts mit der Erschließung des Baugebiets zu tun hat, sondern sich im wesentlichen in einem Planungsgewinn erschöpft, ergibt sich kein ausreichender Grund für eine unterschiedliche Beurteilung. Auch daraus, daß das geltende Recht eine allgemeine Abschöpfung von Planungsgewinnen nicht vorsieht, folgt nichts anderes; um eine solche handelt es sich nicht bei der Anrechnung eines durch die Hergabe notwendiger Ausgleichsflächen "erkauften" (planungsrechtlichen) Sonder Vorteils auf die dem Eigentümer für den Verlust dieser Flächen zustehende Enteignungsentschädigung nach Maßgabe des § 93 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Eine Bestätigung für die Richtigkeit dieser Überlegungen ist in der Ausgestaltung des § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes - neuerdings ergänzt durch § 1 a, § 9 Abs. 1 a BauGB (BGBl. 1997 I S. 2081, 2085, 2087) - zu sehen: Danach kann die Gemeinde im Zusammenhang

mit der Ausweisung von Flächen etwa als Bauland zum Ausgleich für die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes eben diese Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch entsprechende planerische Festsetzungen ausdrücklich denjenigen Grundflächen zuordnen, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind (§ 8 a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG), und aufgrund dieser Zuordnung kann die Gemeinde die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen - vergleichbar den Erschließungsbeiträgen - auf die zugeordneten Grundstücke verteilen, wobei zu den umlegungsfähigen Kosten auch die Grundstückserwerbskosten für naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen gehören können (§ 8 a Abs. 4 BNatSchG; Louis aaO § 8 a Rdn. 78). Auf diesem Wege fände mithin eine Beteiligung der bei einer Bebauungsplanung durch die Hochstufung zu Bauland begünstigten Grundstücke an den Kosten für naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen statt. Eine ähnliche "Beteiligung" der durch die Planung - was das eigentliche Planziel angeht - begünstigten Grundstückseigentümer wird durch die Bejahung einer Vorteilsausgleichung praktisch vorweggenommen.

Hätte es sich bei den im Bebauungsplan Nr. 98 als Bauland ausgewiesenen Flächen ausschließlich um Eigentum der Beteiligten zu 2 gehandelt, läge dieses Ergebnis auf der Hand. Es liegt nahe, daß dieselbe Beurteilung auch in Betracht käme, wenn es sich um einen größeren - wenn auch noch überschaubaren - Kreis von der Beplanung begünstigter Eigentümer gehandelt hätte; das kann hier jedoch dahinstehen. Allein der Umstand, daß im Streitfall noch ein weiterer Eigentümer - im südlichen Bereich des dort noch nicht durchgeführten Bebau-

ungsplans - Planungsvorteile infolge der Ausweisung von Bauland durch den Bebauungsplan Nr. 98 hat, kann jedenfalls an dem Vorliegen eines besonderen, nach § 93 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu berücksichtigenden Vorteils der Beteiligten zu 2 - vorbehaltlich der Frage des Umfangs der Anrechenbarkeit (vgl. Senatsurteil vom 26. Mai 1977 aaO; Gelzer/Busse aaO) - nichts ändern.

III.

Nach allem kann die Entscheidung des Berufungsgerichts keinen Bestand haben.

Es sind, soweit es im Hinblick auf die am 28. Mai 1997 in Kraft getretene Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 98 überhaupt noch darauf ankommt, zur Frage des Umfangs der Vermögensvorteile, die bei der Festsetzung der Entschädigung der Beteiligten zu 2 zu berücksichtigen sind, weitere Feststellungen und eine neue umfassende tatrichterliche Würdigung nach Maßgabe der obigen Ausführungen (zu II.) erforderlich. Hierfür war die Sache an die Vorinstanz zurückzuverweisen.

Bei seiner etwa noch erforderlichen weiteren Prüfung wird das Berufungsgericht auch den Umstand zu berücksichtigen haben, daß der Bebauungsplan Nr. 98 in dem - noch nicht durchgeführten - südlichen Bereich auf den Flächen des anderen Eigentümers zu dessen Lasten ebenfalls eine naturschutz-

rechtliche Ausgleichsfläche ausweist, die sich an das Flurstück 22/148 anschließt. Zu einer Verminderung des Umfangs einer Vorteilsausgleichung könnte der Aufwand führen, den die Beteiligte zu 2 für die Anlegung und Bepflanzung des Flurstücks 22/148 nach Maßgabe des Bebauungsplans getätigt hat.

Rinne

Werp

Streck

Schlick

Ambrosius