

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BauGB § 217

Zur Antragsbefugnis des Umlegungsausschusses im gerichtlichen Verfahren.

GG Art. 14 Ba; BauGB §§ 45 ff

Soll im Zuge einer Innenstadtsanierung nach förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes eine stark befahrene Durchgangsstraße (Bundesstraße) aus dem Kernbereich an den Rand des Sanierungsgebietes verlegt werden, so können die dadurch veranlaßten Maßnahmen der Bodenordnung, auch zur Erlangung der benötigten Verkehrsflächen, grundsätzlich im Wege der Umlegung erfolgen.

BGH, Urt. v. 13. Dezember 1990 - III ZR 240/89 - OLG Hamm

LG Arnsberg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 240/89

URTEIL

Verkündet am:
13. Dezember 1990
Freitag
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

betreffend das Umlegungsverfahren Winterberg "Untere Pforte"
Teil I

Beteiligte:

1. Eheleute Heinrich und Franziska H[REDACTED]
P[REDACTED]straße [REDACTED], W[REDACTED],
2. ...
3. ...
4. Dr. Martin L[REDACTED],
N[REDACTED]straße [REDACTED], W[REDACTED],
5. ...
6. Robert Franz B[REDACTED]
Am W[REDACTED]berg [REDACTED], W[REDACTED],
7. Gregor Sch[REDACTED],
H[REDACTED]straße [REDACTED], W[REDACTED],
8. ...
9. ...

WII

- 2 -

10. ...

11. ...

12. Ilse A.,
H.straße, W.,

13. Umlegungsausschuß Stadt W.,
W.,

Antragsteller im gerichtlichen
Verfahren und Revisionsführer,

- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

14. Oberer Umlegungsausschuß bei dem Regierungspräsidenten
in Ar., Se.straße, Ar.

15. Georg E.,
H.straße, W.,

16. Evangelische Kirchengemeinde W.,
vertreten durch den Vorsitzenden, Pfarrer Gilbert D.
H.straße, W.,

zu 1, 4, 6, 7, 12, 15 und 16
Antrags- und Revisionsgegner,

- Verfahrensbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. und Dr. -

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. Oktober 1990 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn, die Richter Dr. Engelhardt, Dr. Rinne und Dr. Wurm sowie die Richterin Dr. Deppert

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beteiligten zu 13 wird das Urteil des 16. Zivilsenats - Senats für Baulandsachen - des Oberlandesgerichts Hamm vom 15. Juni 1989 aufgehoben.

Die Berufungen der Beteiligten zu 1, 4, 6, 7, 12, 15 und 16 gegen das Urteil der Kammer für Baulandsachen des Landgerichts Arnsberg vom 2. März 1988 werden zurückgewiesen.

Die vor Eintritt in die mündliche Verhandlung entstandenen Kosten des Berufungszuges haben die Beteiligten zu 1, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 12, 15 und 16 zu tragen; die danach entstandenen Kosten fallen den Beteiligten zu 1, 4, 6, 7, 12, 15 und 16 zur Last.

Die Kosten des Revisionsrechtszuges haben die Beteiligten zu 1, 4, 6, 7, 12, 15 und 16 zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Rat der Stadt W[REDACTED] erließ am 24. Januar 1980 eine Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes in der Kernstadt W[REDACTED], deren Ziel insbesondere die Verlegung der durch das Stadtzentrum verlaufenden Bundesstraßen 236 und 480 an den Rand des Sanierungsgebietes ist. Zur Durchführung des Sanierungskonzepts stellte die Stadt den Bebauungsplan Nr. 16 a "Altstadt W[REDACTED] - Teilbereich Untere Pforte" auf, den das Oberverwaltungsgericht Münster im Normenkontrollverfahren durch Urteil vom 14. Juli 1986 im wesentlichen für gültig erklärte. Der Plan weist für die B 236/480 eine neue Trassenführung im westlichen Stadtbereich aus; für die außerhalb des Plangebietes liegenden neuzutrassierenden Teilstrecken führt der Träger der Straßenbaulast ein Planfeststellungsverfahren durch.

Nachdem der Rat der Stadt W[REDACTED] zur Verwirklichung des Bebauungsplans am 26. Januar 1984 die Umlegung angeordnet hatte, beschloß der Umlegungsausschuß am 16. Februar 1984 für den Bereich des Bebauungsplans die Einleitung der Umlegung W[REDACTED] "Untere Pforte" Teil I. Durch weiteren Beschluß vom 20. März 1985 ordnete der Umlegungsausschuß zur Deckung von Ersatzlandansprüchen die Einbeziehung im Stadtteil "Am Dümel" gelegener Grundstücke an. Die von der Sanierungssatzung, dem Bebauungsplan Nr. 16 a und der Umlegung W[REDACTED] "Untere Pforte" Teil I erfaßten Gebiete sind weitgehend deckungsgleich.

Auf die Widersprüche mehrerer Eigentümer hob der Obere Umlegungsausschuß beim Regierungspräsidenten in Arnsberg mit

Beschlüssen vom 26. September und 31. Oktober 1985 den Umlegungsbeschluß auf. Diese Entscheidungen fochten die Stadt W[REDACTED] und der Umlegungsausschuß mit Anträgen auf gerichtliche Entscheidung an. Das Landgericht Arnsberg hob mit Urteil vom 5. Februar 1986 die Beschlüsse des Oberen Umlegungsausschusses auf und wies die Widerspruchsbehörde an, unter Beachtung der Rechtsauffassung des Gerichts die Widersprüche erneut zu bescheiden. Mit Beschluß vom 20. Januar 1987 hob der Obere Umlegungsausschuß den Umlegungsbeschluß erneut auf. Dem Antrag des Umlegungsausschusses auf gerichtliche Entscheidung hat das Landgericht wiederum stattgegeben. Auf die Berufungen der beteiligten Eigentümer hat das Oberlandesgericht den Antrag auf gerichtliche Entscheidung zurückgewiesen. Mit der Revision erstrebt der Umlegungsausschuß die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist begründet.

I.

Das Berufungsgericht führt im wesentlichen aus:

Die im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke seien bereits bei Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 16 a für jede in Betracht kommende Nutzung zweckmäßig gestaltet

gewesen. Ihre Neugestaltung sei "allenfalls erforderlich infolge der Umlegung selbst", nämlich zur Neutrassierung der Bundesstraßen 236/480. Eine derartige Planung könne jedoch nicht im Umlegungswege verwirklicht werden, zumal es sich bei den genannten Straßen um überörtliche Verkehrswege handle, die nicht ausschließlich oder vorwiegend die im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke erschließen sollten. In solchen Fällen, in denen die Inanspruchnahme von Grundeigentum nicht im Interesse der betroffenen Eigentümer liege, sei die öffentliche Hand zur Landbeschaffung auf das Mittel der Enteignung verwiesen.

Das angefochtene Urteil hält der rechtlichen Prüfung nicht stand.

II.

Gegen die Berechtigung des Umlegungsausschusses, den Widerspruchsbescheid des Oberen Umlegungsausschusses, durch den der Umlegungsbeschluß aufgehoben worden ist, mit dem Antrag auf gerichtliche Entscheidung anzufechten (§ 217 BauGB/§ 157 BBauG 1976/79), bestehen keine Bedenken.

1. Der Senat hat in BGHZ 89, 353, 356 f die Befugnis des Umlegungsausschusses, eine im Baulandverfahren ergangene gerichtliche Entscheidung anzufechten, mit folgender Begründung bejaht: Nach dem Senatsurteil vom 5. Mai 1975 (III ZR 17/73 - WM 1975, 801) sei die nach § 162 Abs. 1 Satz 2 BBauG beteiligte Stelle im gerichtlichen Verfahren

in Baulandsachen zur allgemeinen Vertretung der öffentlichen Interessen berufen und daher ohne Beeinträchtigung eines eigenen Rechts oder ihrer materiellen Verwaltungsfunktion zur Einlegung eines Rechtsmittels befugt. Dieser für die Enteignungsbehörde ausgesprochene Grundsatz gelte in gleicher Weise für den Umlegungsausschuß. Bei ihm handele es sich um ein organisatorisch weitgehend verselbständigtes Organ der Gemeinde, das hinsichtlich seiner Tätigkeit von dem Gemeinderat und der Gemeindeverwaltung unabhängig sei. Ihm stehe - wie der Enteignungsbehörde - eine nicht weisungsgebundene Entscheidungsbefugnis zu, die ihre Grundlage in § 46 Abs. 2 BBauG habe (Senatsurteil vom 17. Februar 1966 - III ZR 171/65 - WM 1966, 808).

2. Diese die Rechtsmittelbefugnis des Umlegungsausschusses betreffenden Erwägungen rechtfertigen auch die Bejahung seiner Antragsbefugnis nach § 217 BauGB/§ 157 BBauG 1976/79. Aus dem Gesichtspunkt, daß dem Umlegungsausschuß eine nicht weisungsgebundene Entscheidungsbefugnis zusteht (dazu auch Senatsurteil BGHZ 100, 148, 149 f), folgt sein prozessual schutzwürdiges Interesse, seine im Widerspruchsverfahren geänderte Entscheidung im gerichtlichen Verfahren wiederherstellen zu lassen. Daß auch der Obere Umlegungsausschuß zur allgemeinen Vertretung der öffentlichen Interessen berufen ist und insbesondere das öffentliche Interesse an der Beachtung der gesetzlichen Vorschriften über das Umlegungsverfahren wahrzunehmen hat, beide Institutionen also insoweit gleichgerichtete Aufgaben erfüllen, ändert an dieser Beurteilung nichts. Wenn in Fällen wie dem vorliegenden die Gemeinde selbst als in ihrer Planungshoheit betroffene

Körperschaft antragsberechtigt ist (Brügelmann/Stahnke BBauG § 48 Anm. 2 d cc), was auch die Revisionsgegner nicht bezweifeln, so kann für den Umlegungsausschuß, der als gemeindlicher Ausschuß besonderer Art ein Organ der Gemeinde (Senatsurteil vom 27. April 1981 - III ZR 71/79 - WM 1981, 850, 852; Ernst/Otte in Ernst/Zinkahn/Bielenberg BauGB § 46 Rn. 22) und im gerichtlichen Verfahren neben dieser verfahrensbeteiligt ist (Ernst/Otte aaO § 48 Rn. 5), nichts anderes gelten. Die besondere Rechtsstellung und Funktion des Umlegungsausschusses, die sich nicht in seiner Verpflichtung zur Wahrung öffentlicher Interessen erschöpft, muß auch auf die Beurteilung seiner verfahrensrechtlichen Befugnisse durchschlagen (wie hier Kalb in Ernst/Zinkahn/Bielenberg § 217 Rn. 52; Löhr in Battis/Krautzberger/Löhr BauGB 2. Aufl. § 46 Rn. 15; a.M. OLG Düsseldorf NJW 1968, 1096 sowie - unter Bezugnahme auf diese Entscheidung - Porger in Berl. Komm. z. BauGB § 217 Rn. 15 und Battis in Battis/Krautzberger/Löhr aaO § 217 Rn. 6).

III.

Der Antrag auf gerichtliche Entscheidung hat auch in der Sache Erfolg. Der Obere Umlegungsausschuß hat den Umlegungsbeschluß zu Unrecht aufgehoben.

1. Die materiell-rechtliche Beurteilung des Umlegungsverfahrens richtet sich im Streitfall nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (vgl. § 239 Abs. 1 BauGB). Eine Ausnahme gilt lediglich für § 55 BauGB, an dessen Stelle, da vor dem

1. Juli 1987 Vorwegregelungen nach § 76 BBauG getroffen worden sind, weiterhin § 55 BBauG anzuwenden ist (§ 239 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

2. a) Das Baugesetzbuch regelt die Umlegung als Inhaltsbestimmung des Eigentums gemäß Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG, nicht als Enteignung. Für die Enteignung ist u.a. kennzeichnend, daß der Enteignungsunternehmer ein dem Enteigneten gegenüber fremdes, selbständiges Interesse durchsetzt; die Umlegung dient, indem sie die plangerechte, zweckmäßige Nutzung der Grundstücke ermöglicht, zwar den Interessen der Allgemeinheit an der Nutzung des Bodens, zugleich aber auch den insoweit gleichgerichteten Interessen der Eigentümer (Senatsurteile BGHZ 89, 353, 357 f; 93, 103, 110; 100, 148, 151 - std.Rspr.; BVerwGE 1, 225; 12, 1). In diesem Sinne ist die Umlegung durch ihre Privatnützigkeit gekennzeichnet, während die Enteignung eine im Fremdinteresse liegende Maßnahme darstellt. Angesichts der den Rechtscharakter der Umlegung als Inhaltsbestimmung des Eigentums prägenden Privatnützigkeit, welche die Umlegung als das notwendige Gegenstück zur Eigentumsgarantie des Grundgesetzes kennzeichnet (vgl. Dieterich, Baulandumlegung 2. Aufl. Rn. 10), lassen sich aus dem Boxberg-Urteil des Bundesverfassungsgerichts (BVerfGE 74, 264) unter dem Gesichtspunkt des Art. 14 GG keine durchgreifenden Bedenken gegen die Gültigkeit der gesetzlichen Bestimmungen über das Umlegungsverfahren (§§ 45 ff BauGB) herleiten (wie hier z.B. Ernst/Otte aaO § 45 Rn. 7 ff; offengelassen in BVerwG ZfBR 1990, 201, 202 m.w.Nachw.). Davon geht auch die Revisionserwiderung im Grundsatz aus.

b) Der Gesichtspunkt der Privatnützigkeit dient nicht nur der generellen Kennzeichnung der Umlegung als Rechtsinstitut; er erfordert auch bei der Anwendung der §§ 45 ff BauGB im Einzelfall Beachtung. Das bedeutet, daß bodenordnende Maßnahmen nur dort im Wege der Umlegung durchgeführt werden dürfen, wo sie ihrer konkreten Zielsetzung und ihren Auswirkungen nach wesentlich auch den Interessen der betroffenen Eigentümer dienen. Dabei betrifft die Beurteilung, ob mit einem Umlegungsverfahren insgesamt privatnützige Zwecke verfolgt werden, die Zulässigkeit der Umlegung als Ganzes. Diese Prüfung muß deshalb, soweit dies den Umständen nach möglich ist, schon bei der Einleitung des Umlegungsverfahrens und nicht erst bei der Aufstellung des Umlegungsplans erfolgen. Dies gilt auch, wenn sich im Einzelfall der behauptete Konflikt zwischen Umlegungszielen und Eigentümerinteressen aus den beabsichtigten Flächenabzügen ergibt, deren Umfang erst mit der Bekanntmachung nach § 71 BauGB endgültig feststeht (§ 72 BauGB).

c) Im Regelfall ergibt sich der privatnützige Charakter im Umlegungswege zu treffender Maßnahmen schon aus dem Zweck, im Geltungsbereich eines Bebauungsplans zur Erschließung oder Neugestaltung bestimmter Gebiete bebaute und unbebaute Grundstücke in der Weise neu zu ordnen, daß nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen (§ 45 Abs. 1 BauGB). Etwas anderes kann jedoch gelten, wenn es um die durch planerische Maßnahmen veranlaßte Neugestaltung eines bereits geordneten Gebietes geht, wenn also die betroffenen Grundstücke nur deshalb neu zugeschnitten werden sollen, weil sie infolge der Planung ihre zweckmäßige Gestalt einbüßen.

Der Senat hat allerdings die Zulässigkeit der Umlegung auch in Fällen bejaht, in denen erst die Abtrennung von Grundflächen für Straßenland dazu geführt hat, daß die verbleibenden Restflächen nicht mehr zweckmäßig gestaltet waren (Urteile vom 27. Juni 1966 - III ZR 110/65 - WM 1966, 1059, 1061 und vom 8. Juli 1968 - III ZR 10/66 - WM 1968, 1282, 1283). Dabei ging es aber um die Schaffung von Verkehrsflächen, die überwiegend den Bedürfnissen der Bewohner des Umlegungsgebietes dienen sollten, also um örtliche Verkehrsflächen i.S. des § 55 Abs. 2 BBauG. In jenen Fällen diente die Umlegung auch den Interessen der betroffenen Eigentümer. Anders kann es sich verhalten, wenn die planerische Maßnahme, deren Vollzug die Umlegung dienen soll, etwa die Anlegung einer Durchgangsstraße, keinen derartigen Bezug zum Umlegungsgebiet und seinen Bewohnern aufweist. In solchen Fällen kann die Privatnützigkeit der Maßnahme zu verneinen sein, wenn es der Gemeinde darum geht, Straßenland im Wege des Flächenabzuges zu erlangen, und die Straße vorwiegend überörtlichen Verkehrsbedürfnissen dienen soll. Verfolgt die Gemeinde dabei insgesamt eine fremdnützige Zielsetzung, so kann sie die für erforderlich gehaltenen bodenordnenden Maßnahmen auch dann nicht im Umlegungsverfahren treffen, wenn sie zum Ausgleich der Vorwegausscheidungen nach § 55 Abs. 5 BauGB/BBauG geeignetes Ersatzland zur Verfügung stellt; ihr verbleibt dann zur Durchsetzung der Bauleitplanung nur das Mittel der Enteignung.

d) Die Prüfung, ob die Gemeinde mit der Einleitung und Durchführung des Umlegungsverfahrens privatnützige Zwecke in dem hier maßgeblichen Sinne verfolgt, erfordert eine Gesamtbeurteilung aller wesentlichen Umstände. Entscheidend ist,

ob die beabsichtigten Maßnahmen bei verständiger Würdigung der Interessenlage insgesamt auch im wohlverstandenen Interesse der Eigentümer der im Umlegungsgebiet befindlichen Grundstücke liegen. Dabei kann auch bei einer durch "fremde Interessen" ausgelösten Planung aus objektiver Sicht ein Interesse der betroffenen Eigentümer an einer angemessenen Lösung der Konfliktsituation bestehen. Demgemäß hat der Senat in BGHZ 73, 161, 172 ausgesprochen, daß eine Veränderungssperre, die im Zuge einer sog. isolierten Straßenplanung verhängt wird, noch in den Bereich der entschädigungslos hinzunehmenden Sozialbindung fallen kann, obwohl die Veranlassung der Planung durch "eigentümerfremde Interessen" klar zutage tritt. Dem liegt der Gedanke der Solidargemeinschaft der betroffenen Eigentümer zugrunde, auf den zur interessengerechten Bewältigung eigentumsrechtlicher Konflikte auch bei der Umlegung zurückgegriffen werden kann (Bielenberg DÖV 1973, 833; Schmidt-Aßmann DVBl. 1982, 152, 156).

e) Die in diesem Sinne privatnützige Zielsetzung muß sich auf das Umlegungsgebiet als Ganzes, nicht auf jedes einzelne Grundstück beziehen (vgl. Krohn/Löwisch, Eigentums-garantie, Enteignung, Entschädigung, 3. Aufl. Rz. 195). Wie der Senat wiederholt entschieden hat, erfordern die Zweckbestimmungen der Umlegung nicht stets, daß der tatsächliche Zuschnitt eines jeden einzelnen Grundstücks in der Umlegung verändert wird (Urteile vom 27. Februar 1967

- III ZR 58/66 - WM 1967, 637, 638; vom 11. Mai 1967

- III ZR 141/66 - insoweit in NJW 1967, 1662 und DVBl. 1967, 618 nicht abgedruckt; vom 27. April 1981 - III ZR 71/79 -

WM 1981, 850, 852). Andererseits kann ein einzelnes Grundstück im Rahmen eines gesetzmäßigen Umlegungsverfahrens in die Umlegung nur zu dem Zweck einbezogen werden, durch seine Heranziehung zwecks einer besseren Neuordnung des Umlegungsgebiets Straßenland zu gewinnen (Senatsurteil vom 11. Mai 1967 aaO; Ernst/Otte aaO § 45 Rn. 4). Diesen Erwägungen ist auch bei der Beurteilung der Frage Rechnung zu tragen, ob ein Umlegungsverfahren im konkreten Fall privatenützige Zwecke verfolgt. Es kommt also darauf an, ob die Umlegung insgesamt noch als privatnützig angesehen werden kann (Löhr aaO § 55 Rn. 1; vgl. auch Schmidt-Aßmann DVBl. 1982, 152, 153).

f) Zu den für die Gesamtbeurteilung maßgebenden Umständen kann auch die Absicht der Gemeinde gehören, zur Behebung eines städtebaulichen Mißstandes Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Daß solche Maßnahmen dem Wohl der Allgemeinheit dienen (§ 136 Abs. 4 Satz 1 BauGB/§ 1 Abs. 4 Satz 1 StBauFG 1976), schließt ihre Privatnützigkeit nicht aus. Die dem Prinzip der Lastengleichheit verpflichtete Umlegung, die im Verhältnis zur Enteignung regelmäßig das mildere Mittel darstellt, erscheint - als sog. Sanierungsumlegung (vgl. § 153 Abs. 5 BauGB/§ 16 StBauFG 1976) - besonders geeignet, im Rahmen einer städtebaulichen Sanierung einen wesentlichen, die Interessen aller Grundeigentümer im Sanierungsgebiet angemessen berücksichtigenden Beitrag zur Bodenordnung (§ 147 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) zu leisten (vgl. Dieterich aaO Rn. 34 und 326; ferner Senatsurteil BGHZ 67, 320, 327 ff). Dabei kann die Einbettung des Umlegungsverfahrens in die städtebauliche Sanierung den Zweck der Umlegung als

eine den Bedürfnissen der betroffenen Eigentümer dienende Maßnahme auch in den Fällen entscheidend prägen, in denen die beabsichtigte Neuordnung von Grundstücken im Zusammenhang mit der Verlegung einer überörtlichen Straße steht. Der Zweck der städtebaulichen Sanierung überlagert regelmäßig alle zur Verwirklichung des Sanierungskonzepts gebotenen Maßnahmen, auch soweit diese zugleich über das Sanierungsgebiet hinausweisenden Zielen dienen.

3. Die Anwendung dieser Grundsätze im Streitfall ergibt: Soll im Zuge einer Innenstadtsanierung nach förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes eine stark befahrene Durchgangsstraße (Bundesstraße) aus dem Kernbereich an den Rand des Sanierungsgebietes verlegt werden, so können die dadurch veranlaßten Maßnahmen der Bodenordnung, auch zur Erlangung der benötigten Verkehrsflächen, grundsätzlich im Wege der Umlegung erfolgen. Auch hier bestehen gegen eine solche Lösung keine durchgreifenden rechtlichen Bedenken.

a) Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts waren vor Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 16 a alle im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltet. Nach der im Bebauungsplan vorgesehenen Verlegung der B 236/480 werden die verbleibenden Restflächen der teilweise als Straßenland in Anspruch genommenen Grundstücke nicht mehr eine der plangerechten Nutzung entsprechende Gestalt aufweisen. Der Planvollzug erfordert mithin bodenordnende Maßnahmen sowohl zur Bereitstellung von Verkehrsflächen als auch zur zweckmäßigen Gestaltung der nach dem Straßenbau

verbleibenden Restgrundstücke. In einem derartigen Fall kann die Rechtmäßigkeit des Umlegungsbeschlusses nicht mit der Begründung in Zweifel gezogen werden, die Umlegung diene nicht den in § 45 Abs. 1 BauGB genannten Zielen, sondern allein der Straßenlandbeschaffung (vgl. Senatsurteile vom 27. Juni 1966 aaO; vom 27. Februar 1967 aaO; vom 11. Mai 1967 aaO; vom 8. Juli 1968 aaO; vom 13. Oktober 1969 - III ZR 115/68 - WM 1969, 1488, 1489; s. ferner Senatsurteile vom 2. April 1981 - III ZR 15/80 - WM 1981, 853, 854 und vom 27. April 1981 aaO).

b) Daß die als Verkehrsflächen vorgesehenen Grundstücksteile Bestandteile einer Durchgangsstraße, also eines überörtlichen Verkehrsweges, werden sollen, schließt die Privatnützigkeit der beabsichtigten Bodenordnung im Streitfall nicht aus.

aa) Die von der Stadt Winterberg erlassene Sanierungssatzung geht davon aus, daß das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet einen städtebaulichen Mißstand im Sinne des § 3 StBauFG 1976 aufweist. Das hohe Verkehrsaufkommen auf den das Stadtzentrum durchkreuzenden Bundesstraßen Nr. 236/480 führt - in besonderem Maße an den Wochenenden - zu infarktartigen Stauungen im gesamten Innenstadtbereich und zu erheblichen Verkehrsimmissionen in Gestalt von Lärm und Abgasen. Hierdurch werden das Wohnen und Arbeiten im Plangebiet sowie dessen Funktionsfähigkeit als Stadtzentrum und Kurgebiet so erheblich beeinträchtigt, daß die Innenstadt ihre Aufgaben als Wohn-, Geschäfts- und Einkaufszentrum sowie als Mittelpunkt eines auch Erholungszwecken dienenden

Gemeinwesens nicht mehr angemessen erfüllen kann. Diese Feststellungen, die auch das Oberverwaltungsgericht Münster seiner Entscheidung im Normenkontrollverfahren zugrunde gelegt hat, werden von keinem der Beteiligten in Zweifel gezogen.

bb) Die von der Stadt erlassene Sanierungssatzung bezweckt die Behebung dieses städtebaulichen Mißstandes. Durch die Verlegung der B 236/480 aus dem Kern an den Rand des Sanierungsgebietes und die im Zusammenhang damit geplanten weiteren Maßnahmen wie der Ausbau mehrerer Straßen im Innenstadtbereich, die Schaffung einer verkehrsberuhigten Zone und der Bau eines Parkhauses sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wiederhergestellt und das Plangebiet insgesamt so umgestaltet werden, daß es die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegenden Aufgaben wieder erfüllen kann.

cc) Die Durchsetzung dieses Sanierungskonzepts dient nicht nur dem Allgemeinwohl, sondern im ganzen auch den Interessen der einzelnen betroffenen Grundstückseigentümer. Wie schon das Oberverwaltungsgericht Münster im Normenkontrollverfahren zutreffend ausgeführt hat, wird die geplante Verlegung der Bundesstraßen die verkehrsbedingten Beeinträchtigungen, unter denen heute eine große Zahl von Bürgern im Stadtgebiet zu leiden hat, erheblich vermindern. Dabei ist der städtebauliche Mißstand nicht auf die vom Durchgangsverkehr betroffenen Bundesstraßen beschränkt. Unter dem Verlust der innerstädtischen Funktionen und den Rückwirkungen des Verkehrsaufkommens auch im Bereich der Seitenstraßen

leidet vielmehr der gesamte als Sanierungsgebiet ausgewiesene Stadtkern. Es liegt daher auch im wohlverstandenen Interesse jedes einzelnen vom Sanierungsvorhaben betroffenen Bürgers, daß der Innenstadtbereich die Funktion eines urbanen, dem Wohnen und Arbeiten sowie gewerblichen und Erholungszwecken dienenden Zentrums zurückgewinnt, das den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht und nicht wie bisher im Verkehr erstickt. Das fördert im ganzen auch die Nutzbarkeit des Grundeigentums im Sanierungsgebiet, mag auch für einzelne Betroffene der Zwang, sich den geänderten Verhältnissen anzupassen, wegen ihrer besonderen Interessenlage eine Härte bedeuten.

dd) Der Durchsetzung des Sanierungskonzepts dient im Bereich der Bauleitplanung der im Normenkontrollverfahren im wesentlichen für gültig erklärte Bebauungsplan Nr. 16 a, während im Umlegungsverfahren die zum Vollzug des Bebauungsplans notwendigen eigentumsrechtlichen Regelungen getroffen werden sollen. Die Umlegung ist damit Bestandteil des städtebaulichen Gesamtkonzepts; sie nimmt an der Zweckbestimmung des Sanierungsvorhabens - der Beseitigung des städtebaulichen Mißstandes - teil. Der privatnützige Zweck des Umlegungsverfahrens ergibt sich also im konkreten Fall aus den Zielsetzungen des Sanierungsvorhabens. Dabei entspricht dem objektiv verstandenen gemeinschaftlichen Interesse der sanierungsbetroffenen Grundstückseigentümer an der Durchführung des Vorhabens ihr wohlverstandenes Interesse, die mit den erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen notwendig verbundenen Lasten unter weitgehender Schonung Einzelner

(hier insbesondere durch "Verkastung" der Neubaustrecke mit Untertunnelung auf etwa 220 m Länge) möglichst gleichmäßig auf die Gemeinschaft aller Betroffenen zu verteilen. Das vermag nur die dem Prinzip der Lastengleichheit verpflichtete Umlegung zu leisten. Soweit dabei Härtefälle auftreten, sind sie vor allem eine Folge der rechtsverbindlichen Bauleitplanung und nicht so sehr der von der Stadt beschlossenen Umlegung.

ee) Die Privatnützigkeit der Umlegung kann nicht - wie die Revisionserwiderung meint - mit der Begründung in Zweifel gezogen werden, einzelne Grundstückseigentümer hätten erhebliche Ausgleichszahlungen (§ 57 Satz 2 BauGB) zu erbringen. Abgesehen davon, daß Ausgleichszahlungen erst im Umlegungsverzeichnis endgültig festgesetzt werden (§ 68 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BauGB), nimmt der Umlegungswertausgleich der Umlegung grundsätzlich nicht den Charakter einer Inhaltsbestimmung des Eigentums (Senatsurteil vom 21. Februar 1980 - III ZR 84/78 - WM 1980, 684, 685; vgl. auch BVerfGE 18, 274, 287).

ff) Nicht rechtserheblich ist auch der von der Revisionserwiderung angeführte Gesichtspunkt, bei den von der Umlegung betroffenen Flächen handele es sich um bereits bebaute und erschlossene Grundstücke. Dabei wird übersehen, daß gerade die Sanierungsumlegung vorwiegend nicht der Erschließung unbebauter, sondern der Neugestaltung bebauter Grundstücke dient. Eine solche Zielsetzung wird von § 45 Abs. 1 BauGB gedeckt.

c) Daß die von der Neutrassierung betroffenen Grundstücke am Rande des Sanierungsgebietes liegen und deshalb von der Verkehrsbelastung der Innenstadt insgesamt weniger stark betroffen sind als die Anliegergrundstücke an der jetzigen Durchgangsstraße, steht der Zulässigkeit der Umlegung nicht entgegen. Der städtebauliche Mißstand erstreckt sich auf den gesamten Bereich des Sanierungsvorhabens, auch auf die von der geplanten Trassenführung betroffenen Grundflächen. Diese müssen daher in Vollzug des rechtsverbindlichen Bebauungsplans zwangsläufig in die erforderliche Neuordnung des Grund und Bodens einbezogen werden. Auf der anderen Seite ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans und dem bisherigen Stand des Umlegungsverfahrens davon auszugehen, daß bodenordnende Maßnahmen im Bereich der Innenstadt auch außerhalb der neuen Straßentrasse getroffen werden sollen. Unter diesen Umständen ist die Umschreibung des Umlegungsgebietes, das sich auf wesentliche Teile des Sanierungsgebietes beschränkt, bei der insoweit gebotenen typisierenden Betrachtungsweise nicht zu beanstanden.

4. Der Umlegungsbeschluß wäre allerdings rechtswidrig, wenn schon jetzt feststehen würde, daß bei Aufstellung des Umlegungsplans nicht genügend geeignetes Ersatzland in die Verteilungsmasse eingebracht werden kann. Das ist jedoch nicht der Fall. Zumindest bei den Fahrbahnflächen der künftigen Durchgangsstraße dürfte es sich um überörtliche Verkehrsflächen handeln, für die ein Flächenabzug nur unter den Voraussetzungen des § 55 Abs. 5 BBauG in Betracht kommt. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts ist davon auszugehen, daß für die im Wege des Vorwegabzuges beanspruchten

Flächen Ersatzland in ausreichendem Umfang zur Verfügung steht. Ob und gegebenenfalls inwieweit dieses seiner Eignung nach den Anforderungen des § 55 Abs. 5 BBauG genügt, kann im weiteren Verlauf des Umlegungsverfahrens geklärt werden.

Krohn

Engelhardt

Rinne

Wurm

Deppert