

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ja
BGHR: ja

BauGB § 42 Abs. 2; BundesbauG § 155 a

Hat die Gemeinde nach Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die zur Nichtigkeit eines Bebauungsplans führende Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften nach § 155 a BBauG 1976 i.V.m. Art. 3 § 12 BBauGÄndG zu "heilen", so begann, wenn bei Wirksamkeit des Plans die Nutzung am 1. Januar 1977 zulässig gewesen wäre, die Siebenjahresfrist des § 42 Abs. 2 BauGB/§ 44 Abs. 2 BBauG 1976/79 erst mit dem Eintritt der "Unbeachtlichkeit" des Fehlers zu laufen.

BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchst. a

Zur Rechtsgültigkeit der bauplanerischen Ausweisung einer "Fläche für Landwirtschaft (Streuobstwiese)", wenn die Gemeinde damit den Zweck verfolgt, aus "ökologischen Gründen" eine "Frischlufschneise" freizuhalten.

BGH, Urt. v. 2. April 1992 - III ZR 25/91 - OLG Stuttgart
LG Stuttgart

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 25/91

URTEIL

Verkündet am:
2. April 1992
Freitag
Justizamtsinspektor
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

betreffend eine Entschädigung für die Aufhebung oder
Änderung der zulässigen Nutzung der Flurstücke Nr. 86,
87/2, 88, 89/1, 88 und 90 in E

Beteiligte:

1. Erbengemeinschaft nach Luise B
bestehend aus

a) Maria K.
Hauptstraße, Sch.

b) Martha W.
Ulrichstraße, U

c) Friedrich C.
Pflanzweg, E

d) Luise H.
Pfaffenstraße, F

e) Hedwig Z.
Königsbergweg, Ba.

Antragsteller im gerichtlichen
Verfahren und Revisionsführer,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte

- 2 -

2. Stadt E ,
vertreten durch den Oberbürgermeister,
Rathaus, E ,

Antragsgegnerin im gerichtlichen
Verfahren und Revisionsgegnerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt -

3. Regierungspräsidium St ,
Br .straße -, St ,
(Az.: 15-0521.1-3/88 Erbgemeinschaft Luise E),

Enteignungsbehörde

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 2. April 1992 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn, die Richter Dr. Engelhardt, Dr. Werp, Dr. Rinne und die Richterin Dr. Deppert

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beteiligten zu 1 wird das Urteil des Senats für Baulandsachen beim Oberlandesgericht Stuttgart vom 8. Januar 1991 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Beteiligten zu 1 sind als Erben der am 10. Mai 1984 verstorbenen Luise B. (im folgenden: Erblasserin) Eigentümer der unbebauten Flurstücke Nr. 86, 87/2, 88 und 89/1 in E. . Sie haben die ebenfalls zum Nachlaß gehörenden Flurstücke Nr. 88 und 90 im Jahre 1987 veräußert; das Flurstück Nr. 88 ist inzwischen bebaut.

Die Grundstücke lagen nach Maßgabe des 1964 erlassenen Bebauungsplans "Wi. . ." in einem allgemeinen Wohngebiet; sie waren zumindest seit dem 1. Januar 1977 erschlossen. Zu ihrer Bebauung waren zweistöckige Bauweise sowie bestimmte Grund- und Geschößflächenzahlen festgesetzt.

Mit Bekanntmachung vom 3. Januar 1977 wies die Beteiligte zu 2 (die Stadt) auf die in § 155 a Satz 1 und 2 BBauG 1976 bezeichneten Rechtsfolgen und auf die in § 155 a Satz 1 BBauG 1976 bezeichnete Frist hin. Rügen gegen die Gültigkeit des Bebauungsplans "Wi. . ." wurden nicht erhoben.

Am 12. Juni 1978 beschloß der Rat der Beteiligten zu 2 für das Gebiet, in dem die vorbezeichneten Grundstücke liegen, die Aufstellung des Bebauungsplans "Wi. . . Straße". Im Zuge der vorbereitenden Überlegungen wurde erwogen, die am äußeren Kurvenrand einer Spitzkehre der Wi. . . Straße liegenden Flurstücke Nr. 88 und 90 aus ökologischen Gründen als nicht bebaubare Flächen auszuweisen; dort sollte eine Frischluftschneise freigehalten werden. Diese Absicht wurde jedoch im Verlauf der weiteren Planungen für das Flurstück Nr. 88 fallengelassen. Der am

10. Mai 1984 in Kraft getretene Bebauungsplan "Wi
Straße" weist das Flurstück Nr. 90 als "Fläche für
Landwirtschaft (Streuobstwiese)" aus. Die übrigen Flurstücke
sind Teil eines allgemeinen Wohngebiets geblieben. Für sie
setzt der Bebauungsplan eingeschossige Bauweise mit geringe-
ren Grund- und Geschößflächenzahlen als nach dem früheren
Bebauungsplan fest.

Die Beteiligten zu 1 haben wegen Aufhebung und Änderung
der zulässigen Nutzung ihrer Grundstücke eine Entschädigung
in Höhe von 582.950 DM verlangt. Der Beteiligte zu 3 hat als
Enteignungsbehörde den Antrag zurückgewiesen. Die Beteilig-
ten zu 1 haben diesen Bescheid durch Antrag auf gerichtliche
Entscheidung angefochten. Der Antrag ist in beiden Vorin-
stanzen erfolglos geblieben. Mit der Revision verfolgen die
Beteiligten zu 1 ihr Entschädigungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe

Die Revision führt zur Aufhebung des angefochtenen Ur-
teils und zur Zurückverweisung der Sache an das Oberlandes-
gericht.

I.

Das Berufungsgericht verneint einen Entschädigungsan-
spruch nach § 42 BauGB/§ 44 BBauG 1976/79 im wesentlichen
mit folgender Begründung:

Die zulässige Nutzung der Grundstücke der Beteiligten zu 1 sei erst nach Ablauf der Siebenjahresfrist des § 42 Abs. 2 BauGB/§ 44 Abs. 2 BBauG 1976/79 aufgehoben oder geändert worden. Die Frist, die am 1. Januar 1977 zu laufen begonnen habe, sei am 31. Dezember 1983, also vor Inkrafttreten des Bebauungsplans "Wi. Straße", abgelaufen. Der Umstand, daß die Beteiligte zu 2 durch Bekanntmachung vom 3. Januar 1977 darauf hingewiesen habe, daß Verfahrensrügen gegenüber dem damaligen Plan nach Ablauf eines Jahres ausgeschlossen seien, habe nicht zu einer Verschiebung des Fristbeginns bis zum 4. Januar 1978 geführt. Dabei könne dahingestellt bleiben, ob der frühere Bebauungsplan wegen eines Verfahrensfehlers ungültig gewesen sei.

Ein Entschädigungsanspruch lasse sich auch nicht daraus herleiten, daß der damalige Oberbürgermeister der Beteiligten zu 2 dem Architekten J., der das Flurstück Nr. 88 habe kaufen und bebauen wollen, nahegelegt habe, von einem Bauantrag abzusehen. Zwar könne § 42 Abs. 5 BauGB/§ 44 Abs. 5 BBauG 1976/79 auch im Falle einer sogenannten faktischen Bausperre Anwendung finden. Das Begehren der Beteiligten zu 1 scheitere jedoch daran, daß J. seine Kauf- und Bauabsichten schon im Jahre 1978, also vor Ablauf der Siebenjahresfrist und vor Änderung der zulässigen Nutzung, aufgegeben habe.

Das angefochtene Urteil hält der rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

II.

1. Ohne Rechtsfehler geht das Berufungsgericht davon aus, daß nach den Festsetzungen des Bebauungsplans "Wi
Straße" die nach dem Bebauungsplan "Wiflingshausen" zulässige Nutzung aller sechs betroffenen Grundstücke aufgehoben oder geändert worden ist. Dies wird auch von der Revisionserwiderung nicht beanstandet.

2. Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks ein, so bemißt sich die Entschädigung nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks aufgrund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung ergibt (§ 42 Abs. 2 BauGB/§ 44 Abs. 2 BBauG 1976/79). Nach Ablauf der genannten Frist kommt nur noch eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung in Betracht (§ 42 Abs. 3 BauGB/§ 44 Abs. 3 BBauG 1976/79). Die Beteiligten zu 1 begehren Entschädigung für einen Eingriff in die zulässige Nutzung ihrer Grundstücke. Sie können damit grundsätzlich nur dann Erfolg haben, wenn bei Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Siebenjahresfrist noch lief. Dies kann mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung nicht verneint werden.

a) War - wie im Streitfall - eine Nutzung bei Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes 1976 am 1. Januar 1977 zulässig, so begann die Frist des § 44 Abs. 2 BBauG in diesem Zeitpunkt (Art. 3 § 10 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976); sie endete

mithin am 31. Dezember 1983. Hierbei ist es auch nach Inkrafttreten des Baugesetzbuchs geblieben (Senatsurteil vom 10. Mai 1990 - III ZR 84/89 - WM 1990, 1889, 1891). Wäre die Siebenjahresfrist auch im vorliegenden Fall bereits am 31. Dezember 1983 abgelaufen, so hätte der am 10. Mai 1984 in Kraft getretene neue Bebauungsplan grundsätzlich (zu insoweit bestehenden Zweifelsfragen vgl. u.a. Gaentzsch BerlKomm z. BauGB § 42 Rn. 25, § 43 Rn. 8; Krohn BerlKomm z. BauGB § 95 Rn. 18; Bielenberg/Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg BauGB § 42 Rn. 105 a) keinen nach § 42 BauGB/§ 44 BBauG 1976/79 entschädigungspflichtigen Eingriff in die zulässige Nutzung der Grundstücke bewirken können.

b) Nach § 155 a Satz 1 und 4 BBauG 1976 war eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes beim Zustandekommen von Satzungen nach diesem Gesetz unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten der Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden war; dabei bestimmte sich die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans hinsichtlich der Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung allein danach, ob das Verfahren nach § 2 a Abs. 6 BBauG eingehalten worden war. Für Satzungen, die vor dem 1. Januar 1977 in Kraft getreten sind, konnte die Wirkung des § 155 a BBauG nachträglich herbeigeführt werden, wenn die Gemeinde innerhalb von sechs Monaten nach Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes allgemein oder für einzelne Satzungen durch ortsübliche Bekanntmachung auf die in § 155 a Satz 1 und 2 BBauG bezeichneten Rechtsfolgen und auf die in § 155 a Satz 1 BBauG bezeichnete Frist, die mit der Bekanntmachung begann, hinwies (Art. 3 § 12 des Gesetzes zur

Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976). Zwar fand § 155 a Satz 1 BBauG 1976 in Altfällen, die noch nach dem Bundesbaugesetz 1960 zu beurteilen waren, keine Anwendung, doch schloß dies eine "Heilung" nach Maßgabe des Art. 3 § 12 BBauGÄndG 1976 nicht aus (vgl. BVerwG in Buchholz 406.11 § 10 BBauG Nr. 10 S. 14; Bielenberg/Söfker aaO BBauG § 155 a Rdn. 31). Von dieser Möglichkeit hat die Beteiligte zu 2 Gebrauch gemacht, indem sie mit Bekanntmachung vom 3. Januar 1977 darauf hingewiesen hat, daß Verfahrensrügen gegenüber dem Bebauungsplan "Wi: " nach Ablauf eines Jahres ausgeschlossen seien.

c) Das Berufungsgericht unterstellt, daß die Beteiligte zu 2 es unterlassen hat, den Entwurf des Bebauungsplans "Wi: " nach Änderungen erneut auszulegen. Traf dies zu, so kann darin ein Verstoß gegen Verfahrensgrundsätze des Bundesbaugesetzes gelegen haben. Ein derartiger Fall, der in § 2 Abs. 6 BBauG 1960 - ebenso wie in § 2 a Abs. 6 BBauG 1976 - nicht erwähnt ist, war nach den Grundsätzen des § 13 BBauG 1960 zu beurteilen (vgl. Schrödter, BBauG 4. Aufl. § 2 a Rdn. 17 m.w.N.). Danach war eine erneute Auslegung geboten, wenn die Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung berührten oder für die Nutzung der betroffenen und der benachbarten Grundstücke nicht nur von unerheblicher Bedeutung waren. Von diesen Voraussetzungen ist für das Revisionsverfahren auszugehen.

d) Hat der Bebauungsplan "Wi: " an dem genannten Verfahrensfehler gelitten, so ist dieser mit dem Ablauf der Jahresfrist am 4. Januar 1978 gemäß § 155 a BBauG 1976 "unbeachtlich" geworden. Allerdings erfaßte § 155 a

Satz 4 BBauG 1976 nicht ausdrücklich auch Fälle, in denen die erneute Planauslegung nach Änderung unterblieben war. Eine entsprechende Regelung hat der Gesetzgeber erst mit der Einfügung des § 2 a Abs. 7 BBauG 1979 getroffen, wobei er ausdrücklich auch die von dieser Vorschrift erfaßten Fälle in die Unbeachtlichkeitsklausel einbezogen hat (§ 155 a Abs. 2 BBauG 1979). Der Senat ist indessen in solchen Fällen auch schon im zeitlichen Geltungsbereich des Bundesbaugesetzes 1976 von einer "Heilungs"-Möglichkeit ausgegangen (Urteil vom 29. November 1979 - III ZR 67/78 - NJW 1980, 1751, 1752; ebenso Bielenberg in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BBauG § 2 a Rdn. 143 a). Es wäre nicht sachgerecht, die "Unbeachtlichkeit" zu bejahen, wenn die Auslegung des Planentwurfs insgesamt unterblieben ist, sie jedoch zu verneinen (mit der Folge unheilbarer Nichtigkeit der Satzung), wenn "nur" die Änderungen nicht ausgelegt worden sind.

e) War hiernach der vom Berufungsgericht als möglich unterstellte Verfahrensfehler gemäß § 155 a BBauG 1976 in Verbindung mit Art. 3 § 12 BBauGÄndG 1976 mit Wirkung vom 4. Januar 1978 unbeachtlich, so begann auch die Siebenjahresfrist des § 42 Abs. 2 BauGB/§ 44 Abs. 2 BBauG 1976/79 erst in diesem Zeitpunkt zu laufen. Die abweichende Auffassung des Berufungsgerichts verkennt den Zweck und die rechtliche Bedeutung sowohl der Unbeachtlichkeitsklausel als auch der Plangewährleistungsfrist.

aa) Zutreffend ist allerdings der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts, der von der Bekanntmachung erfaßte Bebauungsplan "Wi: . . .", gegen den innerhalb der Jahresfrist Rügen nicht vorgebracht worden sind, sei damit als von

Anfang an wirksam zu behandeln (Senatsurteil vom 1. Oktober 1987 - III ZR 184/86 - WM 1988, 435, 436; vgl. auch Senatsurteil vom 11. Juni 1981 - III ZR 14/80 - WM 1981, 1089, 1091). Das rechtfertigt aber nicht den Schluß, die Plangewährleistungsfrist habe bereits am 1. Januar 1977 zu laufen begonnen. Der Lauf der Frist des § 42 Abs. 2 BauGB/§ 44 Abs. 2 BBauG 1976/79 hängt davon ab, daß die Zulässigkeit der Nutzung bestimmt ist. Da ein nichtiger Plan die Bebaubarkeit nicht regelt, setzt er auch, solange die Nichtigkeit fort dauert, die Siebenjahresfrist nicht in Lauf. Daran vermag eine "rückwirkende Heilung" des Plans, die im Ergebnis auf eine Verkürzung der Plangewährleistungsfrist hinauslaufen würde, nichts zu ändern. Ebensowenig wie eine solche "Rückwirkung" einen vorher eingetretenen Bestandsschutz beseitigt (BVerwG NJW 1981, 473), darf sie zu Lasten des betroffenen Eigentümers zur Folge haben, daß ihm die Siebenjahresfrist nicht mehr ungekürzt zur Verfügung steht.

bb) Das entspricht auch der in der Entstehungsgeschichte zum Ausdruck gekommenen gesetzgeberischen Interessenbewertung.

Die bis zum Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes 1976 unbefristete vermögensrechtliche Plangewährleistung hatte sich zunehmend als Hemmnis für die städtebauliche Entwicklung erwiesen, weil sie dem Erfordernis der Flexibilität der Planung nicht angemessen Rechnung trug. Der Gesetzgeber hat dies zum Anlaß genommen, mit § 44 Abs. 2 und 3 BBauG 1976 eine Regelung zu schaffen, die dem Vertrauen des Grundeigentümers auf die Bestandskraft eines Bebauungsplans planungsschadensrechtlich einen befristeten Schutz gewährt. Die Ein-

führung der siebenjährigen Plangewährleistung für die (nur) zulässige, aber nicht ausgeübte Nutzung stellt sich damit als gesetzlicher Interessenausgleich im Spannungsfeld zwischen den Erfordernissen des Gemeinwohls und den verfassungsrechtlich geschützten Eigentümerinteressen dar.

Die der Neuregelung zugrundeliegende Zielsetzung bot aus der Sicht des Gesetzgebers zugleich den rechtlichen Ansatz, den Schutz der betroffenen Belange sachgerecht zu begrenzen: Das Interesse des Eigentümers an der ungestörten planentsprechenden Nutzung seines Grundeigentums sollte nur so weit zurücktreten müssen, als die beachtenswerten Belange des Gemeinwohls dies unabweisbar erfordern. Demgemäß hat der federführende Ausschuß, auf dessen Anregung die Einführung der Siebenjahresfrist zurückgeht, seinen Vorschlag damit begründet, daß "innerhalb (dieser Frist) das Vertrauen auf die Bestandskraft eines Bebauungsplans unbedingt geschützt werden soll" (BT-Drucks. 7/4793 S. 39). Dies bedeutet, daß die Siebenjahresfrist dem Eigentümer in jedem Fall ungekürzt zur Verfügung stehen muß.

cc) Hiernach durfte das Berufungsgericht der Vorschrift des § 155 a BBauG 1976 in Verbindung mit Art. 3 § 12 BBauGÄndG 1976 nicht den Sinn beilegen, daß die Frist des § 42 Abs. 2 BauGB/§ 44 Abs. 2 BBauG 1976/79 hier schon am 1. Januar 1977 zu laufen begonnen habe, also zu einem Zeitpunkt, als die zulässige Nutzung wegen der - vom Berufungsgericht unterstellten - Nichtigkeit des Bebauungsplans "Wiflingshausen" noch gar nicht planerisch bestimmt war. Diese Auslegung, die für den betroffenen Eigentümer im Ergebnis zu einer Verkürzung der Plangewährleistungsfrist führen kann, wi-

derspricht der gesetzgeberischen Zielsetzung, das Vertrauen des Eigentümers auf die Bestandskraft des Bebauungsplans unbedingt, d.h. für die gesamte Dauer der Siebenjahresfrist, zu schützen. Vielmehr beginnt in solchen Fällen die Frist erst mit dem Eintritt der Unbeachtlichkeit des Fehlers (Bielenberg/Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB § 42 Rdn. 91 und 106).

dd) Unerheblich ist, ob in Fällen wie dem vorliegenden der betroffene Eigentümer die Nichtigkeit des Bebauungsplans - innerhalb der Jahresfrist - geltend gemacht hat. Der Beginn der Plangewährleistungsfrist beurteilt sich allein nach der objektiven Rechtslage.

f) Ist danach im Streitfall die Siebenjahresfrist erst am 4. Januar 1978 in Gang gesetzt worden, so war sie bei Inkrafttreten des Bebauungsplans "Wi - Straße" am 10. Mai 1984 noch nicht abgelaufen. Der durch den neuen Plan bewirkte Eingriff in die zulässige Nutzung der Grundstücke der Beteiligten zu 1 kann mithin eine Entschädigungspflicht der beteiligten Stadt ausgelöst haben, wenn der frühere Plan infolge des vom Berufungsgericht unterstellten Verfahrensfehlers ungültig war.

g) Die Prüfung dieser Frage erübrigt sich nicht deswegen, weil - wie die Beteiligte zu 2 meint - die Grundstücke der Beteiligten zu 1 jedenfalls nach § 34 BBauG bebaubar gewesen wären. War der Bebauungsplan "Wi - " wirksam, so schied eine Anwendung des § 34 BBauG von vornherein aus. Im Falle seiner Ungültigkeit war er seit dem 4. Januar 1978 "geheilt" mit der Folge, daß sich die Bebaubarkeit ebenfalls

nach dem Plan und nicht nach § 34 BBauG beurteilte. Auch in der Zeit vom 1. Januar 1977 bis zum 3. Januar 1978 durfte die Baugenehmigungsbehörde die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet nicht nach § 34 BBauG beurteilen; denn sie war von sich aus nicht befugt, ihrer Entscheidung die Rechtsunwirksamkeit des Bebauungsplans zugrunde zu legen. Vielmehr war es Sache der Gemeinde, den Bebauungsplan entweder mit Rückwirkung zu heilen oder den Satzungsbeschluß aufzuheben (Senatsurteil vom 10. April 1986 - III ZR 209/84 - DVB1 1986, 1264 = ZfBR 1986, 297, 299; Senatsbeschluß vom 20. Dezember 1990 - III ZR 179/89 - BGHR BGB § 839 Abs. 1 - Baugenehmigung 1).

3. Die vorstehenden Ausführungen zur Berechnung der Siebenjahresfrist des § 42 Abs. 2 BauGB/§ 44 Abs. 2 BBauG 1976/79 gelten auch für das Flurstück Nr. 5288.

a) Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hat der damalige Oberbürgermeister der Beteiligten zu 2 zwischen dem 25. April und dem 30. August 1978 dem Kauf- und Bauinteressenten J. in bezug auf dieses Flurstück sinngemäß erklärt, die Einreichung eines Baugesuchs sei "praktisch zwecklos", denn das Grundstück solle von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Das Berufungsgericht sieht darin eine "faktische Bausperre", die hier jedoch nicht zu einer - sonst möglichen - entsprechenden Anwendung des § 42 Abs. 5 BauGB/§ 44 Abs. 5 BBauG 1976/79 führe, weil sie weder bis zum Ablauf der Siebenjahresfrist noch bis zum Inkrafttreten des neuen Bebauungsplans fortbestanden habe. Dem ist im Ergebnis, nicht jedoch in der Begründung zuzustimmen.

b) Weder der Architekt J. noch die Erblasserin selbst haben einen Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung oder eines Vorbescheids gestellt. Vielmehr ist den tatrichterlichen Feststellungen zu entnehmen, daß eine solche Antragstellung mit Rücksicht auf die Äußerung des Oberbürgermeisters unterblieben ist. In solchen Fällen einer nur "faktischen" (rechtswidrigen) Sperre ist § 42 Abs. 5 BauGB/§ 44 Abs. 5 BBauG 1976/79 weder unmittelbar noch entsprechend anwendbar. Das Planungsschadensrecht gewährt nämlich Entschädigung nur für rechtmäßige Administrativmaßnahmen; es stellt keinen Anwendungsfall der Staatsunrechtshaftung dar (Battis in Battis/Krautzberger/Löhr BauGB 3. Aufl. Vorb. §§ 39-44 Rn. 5). Dies wird durch die Regelung in § 42 Abs. 7 BauGB/§ 44 Abs. 7 BBauG 1976/79 bestätigt, nach der das Gesetz der rechtswidrigen Ablehnung oder Nichtbescheidung eines (positiv gestellten) Bau- oder Vorbescheidsantrags unter bestimmten Voraussetzungen eine dem Eigentümer günstige Wirkung auf die Berechnung der Siebenjahresfrist beimißt und damit den Eigentümer entschädigungsrechtlich so stellt, als ob ihm die Genehmigung oder der Vorbescheid erteilt worden wäre (vgl. Gaentzsch aaO § 42 Rn. 34 ff). Dies rechtfertigt den Schluß, daß in Fällen, in denen der Bauwillige mit Rücksicht auf das rechtswidrige Verhalten der zuständigen Behörde von vornherein von der Stellung eines derartigen Antrags absieht, der Lauf der Plangewährleistungsfrist unberührt bleibt. Solche Fälle sind vielmehr nach allgemeinen haftungsrechtlichen Grundsätzen, insbesondere nach Amtshaftungsrecht, zu beurteilen.

c) Nicht bedacht hat das Berufungsgericht, daß ein Entschädigungsanspruch nach § 42 Abs. 1 und 2 BauGB/§ 44 Abs. 1

und 2 BBauG 1976/79 auch dann in Betracht kommt, wenn der Eigentümer innerhalb der Siebenjahresfrist öffentlich-rechtlich (z. B. durch eine vorübergehende Veränderungssperre) an der Verwirklichung der Nutzung gehindert wird, ohne daß eine Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung spätestens zum Zeitpunkt der Beendigung dieser Behinderung vorgenommen wird (Bielenberg/Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg BauGB § 42 Rn. 106; Breuer in Schrödter aaO § 44 Rn. 86; Rothe JZ 1978, 169, 172). Dies folgt daraus, daß die Siebenjahresfrist dem Eigentümer für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten ungestört zur Verfügung stehen muß. Auch in diesen Fällen ist aber eine rechtswidrige Behinderung, die den Bauwilligen von einer Antragstellung von vornherein Abstand nehmen läßt, aus den vorstehenden Gründen nicht geeignet, den Lauf der Siebenjahresfrist zu hemmen oder gar die Frist erneut in Lauf zu setzen.

III.

Das angefochtene Urteil stellt sich auch nicht aus anderen Gründen im Ergebnis als richtig dar (§ 563 ZPO). Ob der Bebauungsplan "Wi" "Straße" ungültig ist und deshalb den Beteiligten zu 1 ein Entschädigungsanspruch nach § 42 Abs. 1 und 2 BauGB/§ 44 Abs. 1 und 2 BBauG 1976/79 nicht zusteht, läßt sich auf der Grundlage der bisher getroffenen tatrichterlichen Feststellungen nicht abschließend beurteilen.

1. a) Der Bebauungsplan "Wi" "Straße" weist das Flurstück Nr. 5290 als "Fläche für Landwirtschaft (Streu-

obstwiese)" aus. Dabei handelt es sich um eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchst. a BauGB/§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BBauG 1976/79, möglicherweise in Verbindung mit einem Bepflanzungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB/BBauG 1976/79. Wie das Berufungsgericht feststellt, sollte diese Festsetzung dazu dienen, im Bereich des Flurstücks Nr. 90 "aus ökologischen Gründen" eine "Frischluftschneise" freizuhalten. Dieser Zweck würde die getroffene Festsetzung dann nicht rechtfertigen, wenn sich dahinter die Absicht der Gemeinde verbergen würde, eine nicht auf die Landwirtschaft ausgerichtete Bausperre zu verhängen. Der Senat schließt sich insoweit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 14. Juli 1972 (BVerwGE 40, 258) an, wonach ein Bebauungsplan, soweit er Flächen für land- und forstwirtschaftliche Nutzung nicht im Interesse einer Förderung der Land- und Forstwirtschaft, sondern deshalb festsetzt, weil er durch das damit weitgehend erreichte Bauverbot außerhalb der Land- und Forstwirtschaft liegende Ziele fördern will, mangels Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB/BBauG 1976/79) ungültig ist.

b) Diese Beurteilung erscheint auch aus dem Gesichtspunkt der Rechtsklarheit, dem insoweit verfassungsrechtliche Relevanz zukommt, geboten.

Beruhet die Ausweisung des Grundstücks als "Fläche für Landwirtschaft (Streuobstwiese)" wesentlich auf der natürlichen Lage und Beschaffenheit, der "Situation" des Grundstücks, beläßt sie den Eigentümern eine angemessene landwirtschaftliche Nutzung (§ 201 BauGB/§ 146 BBauG 1976/79), wozu auch die Zulässigkeit der Zweckbestimmung entsprechen-

der Bauvorhaben gehören kann (Gaentzsch aaO § 9 Rn. 42), und beschränkt sie die sich anbietenden Möglichkeiten landwirtschaftlicher Produktion nicht übermäßig durch ins einzelne gehende Bindungen (vgl. Gaentzsch aaO), so kann sie noch als nur eigentumsbeschränkende Herabzonung zu beurteilen sein. Wenn unter solchen Umständen das Grundstück zusätzlich die Funktion einer Frischluftschneise übernommen haben sollte, würde sich dies als erwünschte, die Privatnützlichkeit nicht aufhebende Nebenwirkung der getroffenen Festsetzung darstellen.

Verfolgt dagegen die Gemeinde mit der Festsetzung als landwirtschaftliche Fläche vorrangig fremdnützige Ziele i. S. des § 40 Abs. 1 Satz 1 BauGB/BBauG 1976/79, geht es ihr insbesondere um die Bereitstellung von der Bebauung freizuhaltender Flächen (§ 40 Abs. 1 Satz 1 Nr. 12 BauGB/BBauG 1976/79), dann kommt dem Bebauungsplan insoweit eigentumsverdrängende Wirkung zu. Anhaltspunkte dafür, ob die Festsetzung in diesem Sinne zu verstehen ist, können die vorstehend aufgeführten Umstände bieten. Ergibt die Prüfung, daß es sich bei der konkreten Ausweisung in Wirklichkeit um eine die Privatnützlichkeit des Eigentums im wesentlichen aufhebende Festsetzung handelt, dann ist der Bebauungsplan - insoweit - nichtig. Es ist der Gemeinde von Gesetzes wegen verwehrt, die Wirkung einer solchen Festsetzung durch eigentumsbeschränkende Maßnahmen, etwa durch eine Herabzonung des betreffenden Grundstücks, zu erreichen. Dafür stellt ihr das Baugesetzbuch vielmehr allein den Weg über § 40 zur Verfügung, dies allerdings mit der zwingenden Konsequenz, daß sie die von der Festsetzung betroffene Fläche unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 Satz 1 BauGB/BBauG 1976/79 auf

Verlangen des Eigentümers gegen eine Entschädigungsleistung übernehmen muß. Dieser Rechtsfolge kann sie nicht dadurch ausweichen, daß sie die (gewollte) fremdnützige Festsetzung in das Gewand einer den Eigentümer (scheinbar) weniger belastenden Maßnahme kleidet. Der Übernahmeanspruch geht als spezielle Ausformung der Enteignungsentschädigung in Fällen fremdnütziger planerischer Festsetzungen den in § 42 BauGB/§ 44 BBauG 1976/79 geregelten Entschädigungsansprüchen vor (§ 43 Abs. 3 Satz 1 BauGB/§ 44 b Abs. 3 Satz 1 BBauG 1976/79).

Im Blick auf die so gekennzeichneten unterschiedlichen Einwirkungsmöglichkeiten planerischer Ausweisungen und ihre Rechtsfolgen entspricht der Bebauungsplan nur dann den Anforderungen an einen wirksamen Eigentumsschutz (Art. 14 Abs. 1 GG), wenn er im Rahmen des Möglichen eindeutig erkennen läßt, ob eine Festsetzung bloße entschädigungslose Inhaltsbestimmung des Eigentums (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG) sein, ob sie eine Herabzonung i. S. des § 42 BauGB/§ 44 BBauG 1976/79 darstellen oder ob ihr eigentumsverdrängende Wirkung (§ 40 BauGB/BBauG 1976/79) zukommen soll. Nur in dieser Ausgestaltung genügt der Plan auch den Anforderungen der Junktimklausel des Art. 14 Abs. 3 Satz 2 GG.

c) Die tatrichterlichen Feststellungen ermöglichen dem Senat nicht die abschließende Beurteilung, ob die Ausweisung des Flurstücks Nr. 5290 als "Fläche für Landwirtschaft (Streuobstwiese)" eine wirksame Festsetzung i. S. des § 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchst. a BauGB/§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BBauG 1976/79, gegebenenfalls in Verbindung mit § 41 Abs. 2 BauGB/§ 43 BBauG 1976/79, darstellt. Dies hängt entschei-

dend davon ab, ob es der beteiligten Stadt mit der genannten Festsetzung in Wirklichkeit um die Verhängung einer Bausperre und damit der Sache nach um eine Festsetzung nach § 40 Abs. 1 Satz 1 Nr. 12 BauGB/BBauG 1976/79 (von der Bebauung freizuhaltende Flächen) ging, wie sich die "Situation" des Grundstücks in bezug auf das von der Gemeinde verfolgte Planungsziel darstellt und welche Restnutzbarkeit den Eigentümern nach dem Plan gegebenenfalls verblieben ist.

2. Darüber hinaus kann nach den tatrichterlichen Feststellungen nicht ausgeschlossen werden, daß die beteiligte Stadt mit der für das Flurstück Nr. 90 getroffenen Festsetzung dem Gebot zuwidergehandelt hat, bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 6 BauGB/§ 1 Abs. 7 BBauG 1976/79).

a) Wie der Senat in BGHZ 67, 320, 327 f ("Wendehammer") entschieden hat, muß die "gerechte" Abwägung der privaten Belange untereinander von dem Bestreben getragen sein, im Rahmen des Planungsziels unter Beachtung des allgemeinen Gleichheitssatzes (Art. 3 Abs. 1 GG) einen Interessenausgleich mit dem Ziel einer möglichst gleichen Belastung der beteiligten privaten Rechtsträger herzustellen. Dabei ist schon auf der Stufe der Bauleitplanung darauf Bedacht zu nehmen, daß die Lastengleichheit durch die Art und Weise der Festsetzungen gewährleistet wird. So entspricht z.B. eine Festsetzung, die als Folge des für eine Erschließungsanlage gewählten Standortes die bauliche Nutzbarkeit nur bestimmter Grundstücke empfindlich beschneidet, den Anforderungen einer "gerechten" Abwägung grundsätzlich nur, wenn für die Anord-

nung der Anlage gerade an dieser Stelle sachlich einleuchtende Gründe bestehen, wenn etwa die natürlichen Geländeverhältnisse die planerische Lösung mehr oder minder "vorzeichnen". Dabei hat sich die Prüfung auch auf die Frage zu erstrecken, ob die einer zweckmäßigen baulichen Ordnung etwa entgegenstehenden Hindernisse durch bodenordnende Maßnahmen beseitigt werden können.

b) Nach diesen Grundsätzen kann es rechtlichen Bedenken begegnen, daß die beteiligte Stadt die Erhaltung der Frischluftschneise durch planerische Festsetzungen erreicht, die - obwohl sie auch anderen Grundstückseigentümern zugute kommen - allein zu Lasten der Beteiligten zu 1 wirken. Dies gilt nicht nur für die Ausweisung des Flurstücks Nr. 90 als landwirtschaftliche Fläche, sondern auch für die Beschränkungen, die den Eigentümern in bezug auf die Bebaubarkeit des Flurstücks Nr. 88 mit nur einem "kleinen Häuschen" auferlegt worden sind und die möglicherweise ebenfalls auf der Absicht der Gemeinde beruhen, eine Frischluftschneise freizuhalten. Insoweit hängt die rechtliche Beurteilung davon ab, ob die Inanspruchnahme der Grundstücke zu diesem Zweck durch die natürlichen Gelände- und Umweltverhältnisse mehr oder minder "vorgezeichnet" war und ob nicht eine Verteilung der damit verbundenen Belastung auf die Gesamtheit oder jedenfalls eine Mehrzahl der begünstigten privaten Rechtsträger - auch unter Einsatz bodenordnender Maßnahmen - zu einer angemesseneren Lösung hätte führen können. Auch hierzu bedarf es weiterer tatrichterlicher Feststellungen.

3. Hat die beteiligte Stadt bei der Aufstellung des Bebauungsplans "Wi. Straße" das Abwägungsgebot ver-

letzt, so hat dies im Zweifel die Gesamtnichtigkeit des Plans zur Folge, wenn der Fehler die Grundzüge der Planung berührt (vgl. BVerwG ZfBR 1990, 32). In diesem Fall scheitert ein Entschädigungsanspruch der Beteiligten zu 1 daran, daß es an einer wirksamen Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung ihrer Grundstücke fehlt.

Beschränkt sich dagegen die Nichtigkeit des Plans auf die das Flurstück Nr. 5290 und gegebenenfalls das Flurstück Nr. 5288 betreffenden Festsetzungen, so muß dies einen Entschädigungsanspruch der Beteiligten zu 1 nicht ausschließen. Die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke bis zum 10. Mai 1984 beurteilt sich dann nicht etwa nach § 34 oder § 35 BauGB/BBauG 1976/79, sondern nach dem Bebauungsplan "Wiflingshausen". Dieser ist zwar bei Erlaß des neuen Plans ausdrücklich aufgehoben worden. Die Aufhebung bleibt auch wirksam, wenn der neue Plan hinsichtlich der genannten Festsetzungen teilnichtig sein sollte. Sie beschränkt sich jedoch auf die Zeit nach Inkrafttreten des Bebauungsplans "Wi
Straße" am 10. Mai 1984. Bis zu diesem Zeitpunkt galt der Bebauungsplan "Wiflingshausen" und bestimmte damit die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke. Hiernach kann der neue Plan die nach dem früheren Plan zulässige Nutzung entschädigungspflichtig aufgehoben oder geändert haben.

Soweit die etwaige Teilnichtigkeit des Bebauungsplans "Wi
Straße" reicht, beurteilt sich die bauliche Nutzbarkeit nunmehr (seit dem 10. Mai 1984) nach § 34 oder § 35 BauGB/BBauG 1976/79. Es widerspräche nämlich unter den gegebenen Umständen dem erkennbaren Willen des Satzungsgebers, anstelle der möglicherweise ungültigen Festsetzungen

des neuen Plans die entsprechenden, inzwischen aufgehobenen Festsetzungen des früheren Plans weiterhin anzuwenden. Danach könnte sich aufgrund des Plans die Qualität der betroffenen Grundstücke, die bis dahin durch den Bebauungsplan "Wi: " bestimmt wurde, in entschädigungsrechtlich relevanter Weise zum Nachteil der Eigentümer verändert haben. Für die Beurteilung, ob insbesondere das Flurstück Nr. 5290 dem Innen- oder dem Außenbereich angehört, kann dabei von Bedeutung sein, daß nach den tatrichterlichen Feststellungen (auch) dieses Flurstück spätestens seit dem 1. Januar 1977 erschlossen ist.

IV.

Das Berufungsgericht wird nach Zurückverweisung der Sache Gelegenheit haben, über das Begehren der Beteiligten zu 1 unter Berücksichtigung der Rechtsauffassung des Senats nach Klärung der noch erörterungsbedürftigen Punkte erneut zu entscheiden.

Krohn

Engelhardt

Werp

Rinne

Deppert