

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BundesbauG § 46

Bei Anordnung oder Einleitung der Umlegung müssen verlässlich festgelegte planerische Vorstellungen der Gemeinde soweit entwickelt sein, daß sie die Schlußfolgerung zu tragen vermögen, die Umlegung sei zur Verwirklichung eines Bebauungsplans erforderlich.

BGH, Urt. v. 12. März 1987 - III ZR 29/86 - OLG Karlsruhe
LG Karlsruhe

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 29/86

Verkündet am:
12. März 1987
Freitag
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

Baulandumlegung "Pf[REDACTED] O[REDACTED]" H[REDACTED]

hier: Antrag auf gerichtliche Entscheidung gegen die den
Umlegungsbeschluß aufhebenden Widerspruchsbescheide
des Regierungspräsidiums K[REDACTED] vom 23.12.1983

Beteiligte:

1. -

1 :

2.

WII

- 2 -

3.

4.

Widerspruchsführer,

5.

Widerspruchsführer,
Berufungsführer und
Revisionsgegner,

- Verfahrensbevollmächtigter Rechtsanwalt Dr. K. [REDACTED] -
des Beteiligten zu 5):

6.

7.

8.

9.

10.

11.

12.

13.

14.

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)



15.

16.

17.

18.

19.

Widerspruchsführer

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. März 1987 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die Richter Kröner, Boujong, Dr. Engelhardt und Dr. Rinne

für Recht erkannt:

Die Revision der beteiligten Stadt gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Karlsruhe - Senat für Baulandsachen - vom 14. Januar 1986 wird zurückgewiesen.

Die beteiligte Stadt hat die Kosten des Revisionsrechtszuges zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Der Gemeinderat der beteiligten Stadt beschloß am 21. April 1983 die Aufstellung des Bebauungsplans "Pf. [REDACTED]-O [REDACTED]". Der Beschlußfassung lagen ein Lageplan vom 7. April 1983 mit den genauen Grenzen des etwa 81,5 ha großen Plangebiets, ein Strukturkonzept der Stadt für dieses Gebiet vom 13. Oktober 1981 und der am 18. März 1983 wirksam gewordene Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes H [REDACTED] / M [REDACTED] zugrunde.

Ebenfalls am 21. April 1983 ordnete der Gemeinderat für das Plangebiet die Umlegung an. Diese wurde vom Umlegungsausschuß mit Beschluß vom 3. Mai 1983 eingeleitet.

Die Beteiligten zu 3) bis 19) sind Eigentümer oder Nutzungsberechtigte von im Plangebiet gelegenen landwirtschaftlichen Grundstücken. Sie haben dem Umlegungsbeschluß widersprochen und u. a. geltend gemacht, die Umlegung gefährde die Existenz der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe. Durch Widerspruchsbescheide vom 23. Dezember 1983 hat das Regierungspräsidium den Umlegungsbeschluß aufgehoben.

Diese Bescheide hat die Stadt mit dem Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten. Das Landgericht hat die Widerspruchsbescheide aufgehoben. Auf die Berufung des Beteiligten zu 5) hat das Oberlandesgericht das landgerichtliche Urteil abgeändert, soweit es diesen Beteiligten betrifft, und in diesem Umfang den von der Stadt gestellten Antrag auf gerichtliche Entscheidung zurückgewiesen.

Dagegen richtet sich die Revision der Stadt, die eine Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils erstrebt. Der Beteiligte zu 5) bittet um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe

I.

1. Der Umlegungsausschuß, der am 3. Mai 1983 die Umlegung eingeleitet hat, ist von der Stadt aufgrund der am 3. August 1963 in Kraft getretenen Änderungssatzung zur Hauptsatzung als "ständiger Ausschuß" eingerichtet worden (s. § 1 Abs. 2 der Ersten VO der Landesregierung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes - 1. DVO BBauG - i. d. F. vom 13. Oktober 1978 - GBl. Ba.-Württ. S. 575). Dagegen wendet sich die Revision vergeblich. Es ist im Gesetz nicht vorgeschrieben, daß für jedes Umlegungsverfahren ein besonderer Umlegungsausschuß gebildet werden muß. Ein Umlegungsausschuß kann mehrere Verfahren bearbeiten. Ob ein zweiter Umlegungsausschuß - etwa wegen Arbeitsüberlastung des bereits bestehenden - eingerichtet wird, bestimmt der Gemeinderat nach pflichtgemäßem Ermessen (vgl. Senatsurteil vom 14. Juli 1965 - III ZR 2/64 = NJW 1965, 2101/2 = WM 1965, 941, 944).

2. Das Berufungsgericht ist der Ansicht, sowohl der Beschluß über die Einleitung der Umlegung als auch der ihm vorangegangene Beschluß über die Anordnung der Umlegung seien rechtswidrig, weil die zur Zeit der jeweiligen Beschlußfassung vorhandenen Planungsunterlagen für eine bejahende Beantwortung der Frage, ob die Umlegung nach § 46 Abs. 1 BBauG erforderlich sei, nicht ausgereicht hätten.

Das wird von der Revision im Ergebnis ohne Erfolg angegriffen.

II.

1. Die Umlegung ist von der Gemeinde in eigener Verantwortung anzuordnen und durchzuführen, wenn und sobald sie zur Verwirklichung eines Bebauungsplans erforderlich ist (§ 46 Abs. 1 BBauG). Die vom Rat der Gemeinde zu treffende Anordnung ist nach allgemeiner Ansicht kein Verwaltungsakt, da sie keine Regelung von Einzelfällen enthält, sondern diese nur vorbereitet. Die Entscheidungen über die Zulässigkeit der Umlegung, die in der Anordnung der Sache nach getroffen werden, können von den Beteiligten nur (zusammen) mit dem Rechtsbehelf gegen den Umlegungsbeschluß, der das Verfahren einleitet, zur Nachprüfung gestellt werden (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg BBauG § 46 Rdn. 13; Battis/Krautzberger/Löhr BBauG § 46 Rdn. 11). Davon ist auch das Berufungsgericht ausgegangen.

Der das Verfahren einleitende Umlegungsbeschluß wird von der Umlegungsstelle, hier dem Umlegungsausschuß, erlassen (§ 47 BBauG). Dieser Beschluß gehört bereits zur Durchführung des Verfahrens (Battis/Krautzberger/Löhr aaO § 47 Rdn. 1). Der Umlegungsausschuß ist ein gemeindlicher Ausschuß besonderer Art (Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 46 Rdn. 22), in Baden-Württemberg nach § 1 Abs. 3 1. DVO BBauG ein "beschließender Ausschuß nach § 39 Abs. 1 der Gemeindeordnung"; er ist ein Organ der Gemeinde (Senatsurteil vom 27. April 1981 - III ZR 71/79 = WM 1981, 850, 852 = NJW 1981, 2122, 2123). Er ist jedoch für die Durchführung der Umlegung mit selbständigen Entscheidungsbefugnissen ausgestattet, er hat sie "in eigener Verantwortung" durch-

zuführen (§ 46 Abs. 1 BBauG). Er ist insoweit gegenüber dem Rat der Gemeinde und der Gemeindeverwaltung weisungsunabhängig. Er ist zwar an die Anordnung der Umlegung durch den Rat der Gemeinde gebunden. Er kann nicht von sich aus eine Umlegung beginnen oder sie nach Aufhebung des Anordnungsbeschlusses fortsetzen. Jedoch muß der Umlegungsausschuß die Einleitung der Umlegung verweigern, wenn er die gesetzlichen Voraussetzungen einer Umlegung für nicht gegeben hält. Der Umlegungsbeschluß, die nach außen rechtsverbindliche Entscheidung über die Zulässigkeit der Umlegung, gehört zur Durchführung des Verfahrens und damit in die alleinige Entscheidungskompetenz des Umlegungsausschusses (Ernst/Zinkahn/Bielenberg aaO § 46 Rdn. 21; Battis/Krautzberger/Löhr aaO § 46 Rdn. 13).

2. Die Umlegung nach dem Bundesbaugesetz dient dem Vollzug der Bauleitplanung. Sie erfordert daher grundsätzlich einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG. Sie hat nach § 45 Abs. 1 BBauG den Zweck, Grundstücke in der Weise zu ordnen, daß nach Lage, Form und Größe für die bauplanmäßige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Bei der Anordnung der Umlegung wie auch bei der Einleitung der Umlegung ist es nicht notwendig, daß für das Gebiet ein Bebauungsplan schon aufgestellt ist (s. § 45 Abs. 2 BBauG). Aus dem Zweck der Umlegung ergibt sich aber, daß der Beschluß der Gemeinde vorliegen muß, einen Bebauungsplan aufstellen zu wollen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BBauG). Den Beschluß, einen Bebauungsplan für das Gebiet Pf[]-O[] aufstellen zu wollen, hat der Rat der Stadt am 21. April 1983 gefaßt und ordnungsgemäß bekannt gemacht. Hiergegen sind

rechtliche Bedenken nicht zu erheben. In dem Beschluß ist der Planbereich eindeutig bestimmt. Aussagen über den Inhalt der beabsichtigten Planung brauchten nicht gemacht zu werden (Senatsurteil vom 17. Dezember 1981 - III ZR 88/80 = BGHZ 82, 361, 366).

3. a) Gemäß § 45 Abs. 2 BBauG kann das Umlegungsverfahren eingeleitet werden, auch wenn ein Bebauungsplan noch nicht aufgestellt ist. Da das Bundesbaugesetz das gesamte Verfahren, in dem die Bauleitplanung entworfen, ausgearbeitet und festgestellt wird, als Aufstellung bezeichnet, ist es für § 45 Abs. 2 BBauG ohne Belang, in welchem Abschnitt sich das Bauleitplanverfahren befindet. Allerdings muß vor dem Abschluß des Umlegungsverfahrens feststehen, wie das Umlegungsgebiet planungsrechtlich geordnet wird, weil sonst die Grundstücke bei der Neuzuteilung nicht sachgemäß bewertet werden können und die Eigentümer auch nicht darauf vertrauen können, daß die Nutzung ihrer Grundstücke, von der bei der Bildung der neuen Grundstücke im Umlegungsverfahren ausgegangen wird, rechtlichen Bestand haben wird (Senatsurteil vom 7. Februar 1974 - III ZR 13/73 = NJW 1974, 947 = WM 1974, 596).

b) Damit ist aber noch nicht die Frage beantwortet, welchen Stand die künftige Bauleitplanung erreicht haben muß, damit die Anordnung und Durchführung der Umlegung im Sinne des § 46 Abs. 1 BBauG als erforderlich angesehen werden kann.

aa) Das Bundesbaugesetz regelt die Umlegung als Inhaltsbestimmung des Eigentums gemäß Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG, nicht als Enteignung (Senatsurteil vom 27. April 1981 - III ZR 71/79 = WM 1981, 850 = NJW 1981, 2122). Auch für sie gelten die Verfassungsgrundsätze des geringstmöglichen Eingriffs und der Verhältnismäßigkeit der Mittel. Das hat zur Folge, daß eine den Eigentümer stärker belastende Maßnahme rechtswidrig ist, wenn ein ihn weniger berührender Eingriff ohne größere Schwierigkeiten die notwendige Neuordnung des Bodens im Umlegungsgebiet ermöglicht. Die Gemeinde, die eine Umlegung durchführt, muß von mehreren zur Wahl stehenden Mitteln dasjenige benutzen, das das Grundeigentum und die sonstigen durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG geschützten Rechte der Betroffenen am wenigsten beeinträchtigt (Senatsurteil vom 10. November 1983 - III ZR 131/82 = NVwZ 1984, 750). So muß von einer Umlegung abgesehen werden, wenn die Grundstückseigentümer ihre Grundstücke auf privatrechtlicher Grundlage entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans selbst neugestalten können und wollen, wozu auch die Bereitstellung der Gemeingebrauchs- und Gemeinbedarfsflächen gehört (Senatsurteil vom 2. April 1981 - III ZR 131/79 = WM 1981, 722; Senatsbeschuß vom 27. November 1986 - III ZR 188/85).

bb) Der Umlegungsbeschuß bewirkt zwar im Umlegungsgebiet keine Änderung der Eigentums- oder Nutzungsverhältnisse. Der nach § 54 BBauG in das Grundbuch einzutragende Umlegungsvermerk hat nur eine Informations- und Sicherungsfunktion (Battis/Krautzberger/Löhr aaO § 54 Rdn. 3). Auch

das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BBauG bedeutet keine zusätzliche Belastung (s. § 24 Abs. 1 Nr. 2). Jedoch tritt mit der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses nach § 51 BBauG bis zur Bekanntmachung des Umlegungsplans im Umlegungsgebiet eine "Verfügungs- und Veränderungssperre" in Kraft. Diese begründet die Genehmigungspflicht für Grundstücksteilungen, Verfügungen über Grundstücke und Rechte an Grundstücken, für Kaufverträge und Nutzungsvereinbarungen, Veränderungen der Erdoberfläche sowie für die Errichtung oder die Veränderung baulicher Anlagen. Nach § 51 Abs. 3 BBauG darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn Grund zu der Annahme besteht, daß das Vorhaben die Durchführung der Umlegung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde. Liegen diese Voraussetzungen nicht vor oder lassen sie sich nicht feststellen, so muß die Genehmigung vom Umlegungsausschuß - der auch insoweit von der Gemeinde unabhängig entscheidet - erteilt werden. Wird eine beantragte Genehmigung rechtswidrig verweigert, so kann dies Ersatz- oder Entschädigungsansprüche auslösen (Senatsurteile vom 2. April 1984 - III ZR 15/80 = WM 1981, 853 und vom 22. April 1982 - III ZR 131/80 = WM 1982, 878 = DVBl. 1982, 1086).

4. Jäde (BayVBl. 1984, 506) vergleicht die Verfügungs- und Veränderungssperre des § 51 BBauG mit der Veränderungssperre nach § 14 BBauG, die der Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich dient. Der Erlass einer Veränderungssperre setze nicht voraus, daß der Inhalt der künftigen Planung bereits ausreichend erkennbar sei. Er sei lediglich dann unzulässig, wenn der Inhalt der beabsichtigten Planung noch in keiner Weise abzusehen sei. Entsprechende Anforderungen

seien an den Stand der Planungen bei einem Umlegungsbeschluß zu stellen. Dieterich (Baulandumlegung S. 64) ist der Ansicht, es müßten "gewisse planerische Vorstellungen" bei der Einleitung der Umlegung gegeben sein, andernfalls sei die Ermessensfrage, ob die Durchführung der Umlegung erforderlich sei, nicht zu beantworten. Ernst/Zinkahn/Bielenberg (aaO § 45 Rdn. 16) meinen, es müsse eine rechtlich relevante Unterlage vorhanden sein, nach der die Rechtmäßigkeit der Einleitung des Umlegungsverfahrens und der Abgrenzung des Umlegungsgebietes geprüft werden könne. Für die Gesichtspunkte, die für diese Entscheidung maßgebend seien, müsse also der Bebauungsplanentwurf hinreichend zuverlässige Anhaltspunkte bieten (ebenso Ernst/Hoppe, Das öffentliche Bau- und Bodenrecht, Bauplanungsrecht 2. Aufl. Rdn. 570). Brügelmann/Stahnke (BBauG § 45 Anm. 5 a, bb) sind der Auffassung, bei der Einleitung der Umlegung müsse ein Vorentwurf des Bebauungsplans vorliegen.

Der Senat ist der Ansicht, daß zur Beurteilung der Frage, ob die Anordnung und Durchführung der Umlegung zur Verwirklichung eines Bebauungsplans erforderlich ist (§ 46 Abs. 1 BBauG) ein Bebauungsplanentwurf, der etwa den Voraussetzungen des § 2 a Abs. 6 BBauG entspricht, grundsätzlich nicht notwendig ist. Auch ein Vorentwurf, der einem derartigen Entwurf nahe kommt, kann regelmäßig nicht verlangt werden. Eine solche Forderung würde der Wechselbezüglichkeit von Bebauungsplan und Umlegung widersprechen (Battis/Krautzberger/Löhr aaO § 45 Rdn. 4). Schon bei der Planung sollen mögliche Ergebnisse einer Bodenordnung berücksichtigt werden (Senatsurteil vom 11. November 1976

- III ZR 114/75 = BGHZ 67, 320). Dazu eignet sich das Parallelverfahren nach § 45 Abs. 2 BBauG, in welchem Bebauungsplan und Umlegungsplan in enger Zusammenarbeit des Planungsträgers mit dem Umlegungsausschuß unter Beteiligung der betroffenen Grundeigentümer und anderen Berechtigten aufgestellt werden. Die Veränderungssperre des § 14 BBauG kann nicht ohne weiteres mit der Verfügungs- und Veränderungssperre des § 51 BBauG verglichen werden. Erstere dient der Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich und hat ein Bauverbot zur Folge. Von diesem Bauverbot darf nur dann eine Ausnahme gemacht werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Demgegenüber begründet § 51 BBauG lediglich einen umfassenden Genehmigungsvorbehalt. Der Gesetzgeber hat diesen Vorbehalt für notwendig gehalten, weil jede rechtliche oder tatsächliche Veränderung an den Grundstücken des Umlegungsgebiets den Erfolg der Umlegung in Frage stellen, jedenfalls aber die Umlegung erschweren kann. Die Genehmigung zu einer Verfügung oder Veränderung darf nach § 51 Abs. 3 BBauG nur versagt werden, wenn Grund zu der Annahme besteht, daß das Vorhaben die Durchführung der Umlegung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde. Liegen diese Voraussetzungen nicht vor, so muß - wie dargelegt - die Genehmigung erteilt werden (Senatsurteil vom 2. April 1981 - III ZR 15/80 = WM 1981, 853). Darin besteht ein wesentlicher Unterschied zur Veränderungssperre nach § 14 BBauG. Der Genehmigungsvorbehalt belastet den Eigentümer weniger als das Bauverbot. Von daher gesehen erscheint es gerechtfertigt, an den Erlaß des Umlegungsbeschlusses jedenfalls keine höheren Anforderungen zu stellen als an den Erlaß einer Veränderungssperre. Bei Erlaß der Veränderungs-

sperre nach § 14 BBauG muß, wenn sie zur Sicherung der Planung erforderlich sein soll, der künftige Planinhalt bereits in einem Mindestmaß bestimmt und absehbar sein. Diese Konkretisierung muß nicht offengelegt sein (z. B. dadurch, daß sie dem Text der Veränderungssperre als Begründung beigelegt wird). Sie muß jedoch in einer Weise verlässlich festgelegt sein, die es der Gemeinde gegebenenfalls ermöglicht, einen entsprechenden Nachweis zu führen (Senatsurteil vom 17. Dezember 1981 - III ZR 88/80 = BGHZ 82, 361, 367).

Der Senat ist daher der Auffassung, daß verlässlich festgelegte planerische Vorstellungen, die bei Erlass der Anordnung oder der Einleitung der Umlegung die Schlußfolgerung tragen, die Umlegung sei zur Verwirklichung eines Bebauungsplans erforderlich (Dieterich aaO), ausreichend sind. Dabei werden im allgemeinen die Anforderungen an die Aussagekraft der planerischen Vorstellungen im Zeitpunkt der Anordnung der Umlegung geringer sein dürfen als im Zeitpunkt der Einleitung des Verfahrens. Anders als der das Verfahren einleitende Umlegungsbeschluß hat die vom Rat zu treffende Anordnung keine Außenwirkung. Sie enthält praktisch den innergemeindlichen Auftrag an den Umlegungsausschuß, eine Umlegung durchzuführen (Battis/Krautzberger/Löhr aaO § 46 Rdn. 11) und bildet die Grundlage für die Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel.

5. Hiervon ausgehend begegnet die Anordnung der Umlegung durch den Rat der Stadt keinen durchgreifenden rechtlichen Bedenken. Dem Gemeinderat lagen bei der Beschlußfassung der Flächennutzungsplan, ein Lageplan und das Strukturkonzept

der Stadt vor. Aus dem Lageplan ergaben sich die genauen Grenzen des Planbereichs. Aus ihm ergab sich weiter, daß der Planbereich über 180 - überwiegend schmale - Grundstücke oder Grundstücksteile umfaßte, die - wenn überhaupt - baulich nur mit Schwierigkeiten zu nutzen waren. Städtebauliche Planungsvorstellungen der Gemeinde ließen sich aus dem Flächennutzungsplan und dem Strukturkonzept entnehmen. Nach dem Flächennutzungsplan waren 26 ha als Wohnbaufläche, 36,7 ha als Gewerbegebiet und 4,5 ha als gemischte Baufläche dargestellt. Außerdem war eine Fläche für die örtliche Hauptverkehrserschließung vorgesehen. Aus diesem Flächennutzungsplan mußte der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BBauG entwickelt werden. Wicht der Bebauungsplan von der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans ab, so führte das zu seiner Nichtigkeit (BVerwGE 48, 70, 72 f.). In dem Strukturkonzept war die Verkehrserschließung des Gebietes skizziert. Solche Planungsunterlagen reichen im Regelfall aus, um die Erforderlichkeit der Anordnung einer Umlegung nach § 46 Abs. 1 BBauG zu bejahen. Es war hier auch nichts dafür ersichtlich, daß die Eigentümer des in Aussicht genommenen Plangebiets sich zu einer freiwilligen Neuordnung bereit finden würden. Die vom Berufungsgericht geforderten Angaben über die Art der vorgesehenen Wohnbebauung (einzeln stehende Einfamilienhäuser, Reihenhausbauung, Bauung mit Hochhäusern u. a.) können nicht verlangt werden. Diese Anforderungen hätten schon beim Erlaß einer Veränderungssperre nicht erfüllt werden müssen.

6. All diese geschilderten Unterlagen und die aus ihnen zu entnehmenden planerischen Vorstellungen der Stadt sind dem

Umlegungsausschuß bei seiner Beschlußfassung bekannt gewesen. Sie würden im Regelfall ausgereicht haben, um auch die Erforderlichkeit der Einleitung des Umlegungsverfahrens zu bejahen. Der Streitfall weist jedoch eine Besonderheit auf:

Die Umlegung bedeutet ihrem Wesen nach eine unbrochene Fortsetzung des Eigentums an einem verwandelten Grundstück (Senatsbeschluß vom 13. Februar 1969 - III ZR 123/68 = BGHZ 51, 341, 345). Es tritt also nur eine Änderung im Gegenstand des Rechts, nicht aber in der Person des Berechtigten ein. In den Auswirkungen handelt es sich bei der Umlegung um einen Grundstückstausch. Die Umlegung wird beherrscht vom Grundsatz der wertgleichen Abfindung in Land. Jedem Eigentümer ist möglichst ein Grundstück mit dem gleichen Verkehrswert zuzuteilen, den sein früheres Grundstück im Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses hatte (§ 51 Satz 2 BBauG). Die städtebauliche Umlegung - wie sie hier in Rede steht - führt in der Regel dazu, daß unbebaute landwirtschaftliche Nutzflächen in Bauland umgewandelt werden. Darauf müssen sich die betroffenen Eigentümer einstellen und dies ist ihnen im allgemeinen auch zuzumuten. Dazu bedarf es keiner näheren Kenntnisse über die voraussichtliche Entwicklung der Planung. Anders aber ist es, wenn - wie im Streitfall - ein landwirtschaftlicher Betrieb derart in die städtebauliche Umlegung einbezogen werden soll, daß eine Fortführung des Betriebes unmöglich wird, weil die Betriebsflächen zu Bauland umgewandelt werden sollen. Dieses Bestreben macht zwar nicht schon die Einleitung eines Umlegungsverfahrens schlechthin unzulässig. Jedoch sind wegen der besonderen Lage der betroffenen landwirtschaftlichen

Eigentümer an die Konkretisierung der Planungsabsichten im Zeitpunkt der Einleitung der Umlegung erhöhte Anforderungen zu stellen. Für den Eigentümer stellen sich die Fragen: Soll er seinen Betrieb aufgeben und sich in Bauland oder Geld abfinden lassen, kann er mit seinem Betrieb in einen anderen Teil des Umlegungsgebietes umgesiedelt werden oder muß er eine Aussiedlung auf außerhalb des Umlegungsgebietes gelegene Grundstücke anstreben (vgl. dazu Brügelmann/Stahnke aaO § 59 Anm. III 2 b ff.). Diese Fragen betreffen die berufliche Existenz des Eigentümers und können in ihren Ergebnissen über die Auswirkungen eines "Grundstückstauschs" beträchtlich hinausgehen. Diese Eigentümer müssen daher - zumal Umlegungsverfahren erfahrungsgemäß längere Zeit dauern - alsbald in die Lage versetzt werden, die auf sie durch die Umlegung zukommenden Folgen einigermaßen abschätzen zu können. Deshalb ist ihnen gegenüber die Einleitung der Umlegung erst statthaft, d. h. verhältnismäßig, wenn die Planung soweit vorangetrieben ist, daß die Grenzen der zuzuteilenden Grundstücke und ihre Nutzung annähernd erkennbar sind.

Diese Voraussetzungen sind gegenüber dem Beteiligten zu 5) nicht gegeben. Die Frage, ob in Anlehnung an das Senatsurteil vom 7. Februar 1974 aaO dieser Mangel während des Verfahrens hat behoben werden können, stellt sich nicht.

7. Im Ergebnis zutreffend hat daher das Berufungsgericht, den Antrag der Stadt auf gerichtliche Entscheidung gegen den Widerspruchsbescheid des Regierungspräsidiums, soweit er den Beteiligten zu 5) betrifft, zurückgewiesen.

Die Revision der Stadt muß daher mit der Kostenfolge aus § 161 Abs. 1 BBauG, § 97 ZPO als im Ergebnis unbegründet, zurückgewiesen werden.

Krohn

Kröner

Boujong

Engelhardt

Rinne