

60

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

StBauFG §§ 1 Abs. 3, 53 Abs. 1 - 3

Zu den Anforderungen an die Festlegung eines
städtebaulichen Entwicklungsbereichs durch
Rechtsverordnung.

BGH, Urt. v. 2. Oktober 1986 - III ZR 99/85 - OLG Köln

LG Köln

61

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

III ZR 99/85

URTEIL

Verkündet am:
2. Oktober 1986
Freitag
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

betreffend die Enteignung des 10.928 qm großen, im Grundbuch
von Be Blatt 9 eingetragenen Grundstückes Gemarkung
Be, Flur 8, Nr. 5

Beteiligte:

1. Herr Emil K ,
F Straße , B ,

Eigentümer, Antragsteller im gericht-
lichen Verfahren und Revisionsführer,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

2. die Stadt B ,
vertreten durch den Oberstadtdirektor,
Stadthaus, Ber Platz , B ,

Enteignungsbegünstigte, Antragsgegne-
rin im gerichtlichen Verfahren und
Revisionsgegnerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. -

3. der Regierungspräsident Kö ,
Z Straße , Kö ,

Enteignungsbehörde

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 2. Oktober 1986 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krohn und die Richter Boujong, Dr. Engelhardt, Dr. Halstenberg und Dr. Werp

für Recht erkannt:

Die Revision des Beteiligten zu 1) gegen das Teilurteil des Senats für Baulandsachen des Oberlandesgerichts Köln vom 4. Februar 1985 wird zurückgewiesen.

Der Beteiligte zu 1) hat die Kosten des Revisionsrechtszuges zu tragen.

Von Rechts wegen



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



Tatbestand

Der Beteiligte zu 1) ist Eigentümer eines 10.928 qm großen Grundstücks, das im Gebiet der beteiligten Stadt am rechten Rheinufer liegt. Es gehört zum städtebaulichen Entwicklungsbereich B (Parlaments- und Regierungsviertel - vgl. Entwicklungsverordnung vom 17. Dezember 1974, GVBl NW 1975, 46 ff.) und befindet sich im zentralen Bereich des Freizeitparks Rheinaue. Der Eigentümer hat das Grundstück 1959 erworben. 1979 war es mit seiner Einwilligung in die Bundesgartenschau einbezogen.

Die Stadt, die in der unmittelbaren Umgebung erheblichen Grundbesitz hatte, trat spätestens 1970/71 in Verhandlungen mit dem Eigentümer über den Erwerb seines Grundstücks unter Hinweis darauf, daß sie dieses für die Bundesgartenschau 1979 benötige. Der Eigentümer erklärte sich grundsätzlich nur zu einem Tausch bereit mit der Begründung, er habe das Grundstück seinerzeit erworben, um Wohnungen für Angestellte seines in der Innenstadt von Bonn betriebenen Schuhgeschäfts zu schaffen; dieses Vorhaben verfolge er auch jetzt noch; außerdem müsse er Verwaltungsräume außerhalb des eigentlichen Geschäfts errichten; hierfür benötige er ein geeignetes Ersatzgrundstück. Die Verhandlungen, bei denen die Stadt schließlich einen Betrag von 90,-- DM/qm bot, kamen zu keinem erfolgreichen Abschluß.

Nach Inkrafttreten der Entwicklungsverordnung wandte sich die Stadt mit Schreiben vom 13. Mai 1975 erneut an den Eigentümer mit dem Hinweis, sie benötige in den nächsten drei Monaten dessen Grundstück, damit die für die Bundesgartenschau erforderlichen landschaftsgestaltenden Maßnahmen und Anpflanzungen rechtzeitig durchgeführt werden könnten. Bei einer Besprechung am 21. August 1975 lehnte der Eigentümer zwar die formelle Vereinbarung eines Besitzübergangs ab, erklärte sich aber mit der Inanspruchnahme seines Grundstücks einverstanden. An demselben Tag nahm die Stadt dieses in Besitz. Bei einer Besprechung am 10. September 1975 teilten die Vertreter der Stadt dem Eigentümer mit, der Gutachterausschuß habe am 14. August 1975 den Verkehrswert für das fragliche Grundstück auf 60,-- DM/qm festgesetzt; daher seien alle anderen bisher genannten Grundstückswerte hinfällig; die weiteren Verhandlungen könnten nur noch auf dieser Preisbasis geführt werden. Der Eigentümer hielt diesen Wertansatz für erheblich zu niedrig und beanspruchte mindestens den von der Bundesrepublik gemäß Vertrag vom 18. Dezember 1974 an die Stadt für nahegelegenes Gelände gezahlten Preis von 90,-- DM/qm. Beide Seiten vereinbarten die Einholung eines Wertgutachtens durch den Gutachterausschuß. Dieser ermittelte am 30. März 1976 den Bodenwert im Sinne des § 23 StBauFG mit 60,-- DM/qm.

Nachdem weitere Verhandlungen der Beteiligten ergebnislos verlaufen waren, beantragte die Stadt im Februar 1978 die Ent-

eignung des Grundstücks nach § 57 StBauFG. Der Eigentümer machte vor der Enteignungsbehörde geltend, die Enteignung sei unzulässig, weil die Entwicklungsverordnung vom 17. Dezember 1974 mangels ausreichender Anhörung der betroffenen Bürger unwirksam sei oder jedenfalls unwirksam geworden sei, da die Entwicklungsmaßnahme nicht zügig durchgeführt worden sei. Vorsorglich beantragte er, ihn in Ersatzland zu entschädigen. Zum Grundstückswert trug er vor, der von der Stadt und vom Gutachterausschuß angesetzte Betrag von 60,-- DM/qm sei erheblich zu niedrig, wie das frühere Angebot der Stadt über 90,-- DM/qm und der von der Bundesrepublik gezahlte Preis zeigten.

Mit Beschluß vom 24. April 1980 enteignete der Regierungspräsident als Enteignungsbehörde das Grundstück. Eine Entschädigung in Ersatzland lehnte er ab. Die Geldentschädigung setzte er auf 60,-- DM/qm (= 655.680,-- DM) fest.

Gegen diesen Beschluß hat sich der Eigentümer mit seinem Antrag auf gerichtliche Entscheidung gewandt. In erster Instanz hat er die Zuteilung von Ersatzland verlangt, hilfsweise die Erhöhung der Geldentschädigung auf 198,-- DM/qm = 2.163.744,-- DM.

Das Landgericht (Baulandkammer) hat den Antrag auf gerichtliche Entscheidung zurückgewiesen. Mit seiner Berufung hat der Eigentümer in erster Linie geltend gemacht, die Enteignung sei

unzulässig. Hilfsweise hat er eine Entschädigung in Land, vorzugsweise eine Erhöhung der Geldentschädigung begehrt. Das Oberlandesgericht (Baulandssenat) hat mit Urteil vom 27. September 1982 den Beschluß der Enteignungsbehörde, soweit er die Enteignung ausspricht, aufgehoben und im übrigen für gegenstandslos erklärt.

Diese Entscheidung hat der erkennende Senat auf die Revision der beteiligten Stadt durch Urteil vom 1. März 1984 (BGHZ 90, 243) aufgehoben und die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Dieses hat durch Teilurteil vom 4. Februar 1985 den Antrag des Eigentümers auf Aufhebung des Enteignungsbeschlusses und den Hilfsantrag auf Entschädigung in Ersatzland zurückgewiesen.

Dagegen richtet sich die Revision des Eigentümers, mit der er die beiden Anträge weiterverfolgt.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist nicht begründet.

A Hauptantrag

I.

1. Nachdem der erkennende Senat durch das erwähnte Urteil vom 1. März 1984 die Enteignungsvoraussetzung des § 57 Abs. 3 Satz 2 StBauFG (Bemühungen um freihändigen Erwerb) bejaht hat, kommt es für die Zulässigkeit der Enteignung entscheidend darauf an, ob auch die Erfordernisse des § 57 Abs. 3 Satz 1 StBauFG vorliegen. Nach dieser Vorschrift ist die Enteignung im städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Bebauungsplan zugunsten der Gemeinde oder des Entwicklungsträgers zur Erfüllung ihrer Aufgaben zulässig. Die Anwendung dieser Vorschrift setzt voraus, daß die Entwicklungsverordnung vom 17. Dezember 1974 rechtsgültig ist. Diese Frage unterliegt im vorliegenden Verfahren der Inzidentprüfung durch den erkennenden Senat (Schlichter/Stich/Krautzberger StBauFG 2. Aufl. § 53 Rn. 25; Bielenberg, StBauFG Stand Oktober 1985, § 53 Rn. 31, 40 a. E.).

Rechtsbedenkenfrei ist das Berufungsgericht zu dem Ergebnis gelangt, daß die Entwicklungsverordnung vom 17. Dezember 1974 gültig ist.

2. Formelle Mängel der Entwicklungsverordnung sind nicht erkennbar. Es kann dahingestellt bleiben, ob die Betroffenen vor dem Erlass der Entwicklungsverordnung gehört worden sind. Eine derartige Anhörung ist nicht Voraussetzung der Gültigkeit der Entwicklungsverordnung (OVG Lüneburg NJW 1979, 1316, 1317; OVG Bremen BRS Bd. 40 Nr. 245; Bielenberg aaO § 1 Rn. 130; Schlichter/Stich/Krautzberger aaO § 53 Rn. 8 m.w.Nachw.). Auch aus § 1 Abs. 4 Satz 4 StBauFG ergibt sich eine solche Anhörungspflicht nicht (Bielenberg aaO m.w.Nachw.).

II.

Die Entwicklungsverordnung ist auch nicht wegen materiell-rechtlicher Mängel ungültig.

Die Voraussetzungen für die Festlegung eines Entwicklungsbereichs ergeben sich aus den Vorschriften der §§ 1 Abs. 3 und 53 Abs. 1 bis 3 StBauFG.

1. a) Die Verordnung vom 17. Dezember 1974 hat eine Entwicklungsmaßnahme i. S. des § 1 Abs. 3 StBauFG zum Gegenstand.

66

Die Maßnahme war, wie auch aus der Begründung zu der Verordnung hervorgeht, darauf gerichtet, vorhandene Orte zu einer neuen Siedlungseinheit zu entwickeln (§ 1 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 StBauFG). Die Orte B■■■■, B■■■ G■■■■■■■■■■ und Be■■■■ sind nach der kommunalen Neuordnung des B■■■■■ Raumes zu einer Gemeinde verbunden worden. Die Entwicklungsverordnung bezieht sich auf die Außenbereiche dieser früheren Orte; dort soll das (neue) Regierungsviertel der Bundesrepublik Deutschland mit den dazugehörigen Folge- und Infrastruktureinrichtungen errichtet werden. Die Entwicklungsmaßnahme hat nach den rechtsbedenkenfreien Ausführungen des Berufungsgerichts den Zweck, aus vorhandenen Orten ein qualitativ neues städtebauliches Gebilde mit wesentlich erweiterten bzw. intensivierten Funktionen, also eine neue Siedlungseinheit, zu schaffen (Bielenberg aaO § 1 Rn. 53 ff).

b) Mit Recht hat das Berufungsgericht angenommen, daß die Entwicklungsmaßnahme der Strukturverbesserung in einem Verdichtungsraum dient (§ 1 Abs. 3 Satz 2 StBauFG). Es hat - von der Revision unangegriffen - festgestellt, daß das von der Verordnung umfaßte Gebiet zum Verdichtungsraum B■■■■ gehört. Rechtlich zutreffend hat das Berufungsgericht die Schaffung eines Parlaments- und Regierungsviertels mit Folgeeinrichtungen als einen unter dem Gesichtspunkt der Raumordnung und Landesplanung relevanten Belang angesehen. Es hat auch im Anschluß an die Begründung zu der Entwicklungsverordnung ausgeführt, daß die vorge-

sehenen Maßnahmen zur Strukturverbesserung in dem Verdichtungsraum Bonn beitragen.

c) Das Berufungsgericht hat dem Gebietsentwicklungsplan 1975 rechtsirrtumsfrei entnommen, daß die Festlegung eines Entwicklungsbereichs zur Schaffung eines Parlaments- und Regierungsviertels den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht (§ 1 Abs. 3 Satz 1 StBauFG).

2. a) Für eine Entwicklungsmaßnahme ist begriffswesentlich, daß es sich um eine Gesamtmaßnahme handelt, die darauf angelegt ist, ein bestimmtes Gebiet koordiniert zu entwickeln (vgl. auch §§ 1 Abs. 1 Satz 1, 53 Abs. 1 Nr. 1 StBauFG). Eine Entwicklungsmaßnahme erfordert daher eine flächendeckende und zeitlich geschlossene Planungskonzeption für ein exakt umschriebenes Gebiet (Senatsurteil BGHZ 89, 338, 342; BVerwG NJW 1982, 398, 399 = BauR 1981, 554, 555; BVerwG NJW 1982, 2787, 2788 = BRS Bd. 39 Nr. 244; Schlichter/Stich/Krautzberger aaO Einl. Rn. 19, § 1 Rn. 3 f; § 53 Rn. 4 f; Bielenberg aaO § 1 Rn. 48 a).

b) Diese Voraussetzungen hat das Berufungsgericht aufgrund der Begründung zu der Entwicklungsverordnung ohne Rechtsverstoß angenommen. In der Verordnungsbegründung ist näher dargelegt, daß in der beteiligten Stadt im Hinblick auf ihre Eigenschaft als Bundeshauptstadt ein besonderer städtebaulicher Handlungs-

bedarf besteht, der aus Gründen des öffentlichen Interesses nicht nur einzelne, sondern ein aufeinander abgestimmtes Bündel von Maßnahmen erfordert (Schlichter/Stich/Krautzberger aaO § 1 Rn. 3). Es entspricht der angestrebten Entwicklung des Landesgebietes und der Region B■■■, den weiteren Ausbau der Einrichtungen des Bundes (Neubauten für Bundestag, Bundesrat und Bundesministerien) und der Folgeeinrichtungen (Gebäude für Botschaften, Vertretungen der Länder, Verbände usw.) in absehbarer Zeit in einem Bereich zu konzentrieren. Ferner bedarf es im Blick auf die steigende Einwohnerzahl der Bereitstellung von Flächen für Gemeinbedarfszwecke und für den Wohnungsbau. Diese Ziele lassen sich im Wege freihändigen Erwerbs von Grundflächen oder durch bodenordnende Maßnahmen nicht erreichen. Vielmehr ist es geboten, hierfür die rechtlichen Gestaltungsmittel des Städtebauförderungsgesetzes einzusetzen und aufgrund eines Gesamtkonzepts die Entwicklungsmaßnahme einheitlich vorzubereiten, zu planen und durchzuführen (vgl. Schlichter/Stich/Krautzberger aaO § 1 Rn. 3, 4; § 53 Rn. 5; Bielenberg aaO Vorbem. §§ 53 - 63 Rn. 2, § 53 Rn. 11).

Die Gültigkeit der Entwicklungsverordnung ist nicht davon abhängig, daß sie bereits den Inhalt der beabsichtigten Planung im einzelnen erkennen läßt (BVerwG NJW 1982, 2787, 2789 = BRS Bd. 39 Nr. 244; Bielenberg aaO § 53 Rn. 11 a; Schlichter/Stich/Krautzberger aaO § 53 Rn. 10).

3. a) Entgegen der Ansicht der Revision wird das Vorliegen einer einheitlichen Planungskonzeption, die auf eine städtebauliche Gesamtmaßnahme ausgerichtet ist, auch nicht dadurch in Frage gestellt, daß rechtsrheinisches Gebiet - hier liegt das Grundstück des beteiligten Eigentümers - in den Entwicklungsbereich einbezogen worden ist. Nach § 53 Abs. 2 Satz 1 StBauFG ist der Entwicklungsbereich so zu begrenzen, daß sich die Entwicklung zweckmäßig durchführen läßt. Die Frage nach dem Umfang des Entwicklungsbereichs gehört (soweit die Erfordernisse des Gemeinwohls erfüllt sind, dazu unter 4.) grundsätzlich in den Bereich des Planungsermessens oder der planerischen Gestaltungsfreiheit (OVG Bremen BRS Bd. 40 Nr. 245; Schlichter/Stich/ Krautzberger aaO § 53 Rn. 11). Insoweit kann die Entwicklungsverordnung gerichtlich nur darauf überprüft werden, ob der Begrenzung des Entwicklungsbereichs ermessensfehlerhafte Planungserwägungen zugrunde liegen (vgl. Bielenberg aaO § 53 Rn. 44).

b) Derartige Ermessensfehler hat das Berufungsgericht ohne Rechtsverstoß verneint. Da auch der rechtsrheinische Ort Be im Zuge der Kommunalreform in die beteiligte Stadt eingegliedert worden ist, lag es im Ermessen des Verordnungsgebers, auch im rechtsrheinischen Gebiet strukturverbessernde Maßnahmen durchzuführen und daher den Entwicklungsbereich auf das rechte Rheinufer auszudehnen. Das Berufungsgericht hat in tatrichterlicher und für das Revisionsgericht bindender Würdigung angenommen, daß

der Rhein keine vorgegebene natürliche Grenze bildet, die der "stromübergreifenden" planerischen Konzeption, wie sie der Entwicklungsverordnung zugrundeliegt, entgegensteht. Wie das rechtsrheinische Gelände im einzelnen genutzt werden wird, bestimmt sich nach der künftigen Bauleitplanung.

c) Der Zweck der Einbeziehung der rechtsrheinischen Flächen in den Entwicklungsbereich ist auch nicht nachträglich entfallen, wie die Revision meint. Die Begründung der Entwicklungsverordnung geht nicht davon aus, daß auf dem rechten Rheinufer Parlaments- und Regierungsbauten erstellt werden sollen, wenn auch die beteiligte Stadt, auf deren Meinung es aber nicht maßgeblich ankommt (Hess. VGH BRS Bd. 38 Nr. 218), seinerzeit dieser Auffassung gewesen sein mag. Im übrigen hat die Festlegung eines Entwicklungsbereichs gerade auch die Aufgabe, die Voraussetzungen für spätere Einzelplanungen zu schaffen (vgl. auch Schlichter/Stich/Krautzberger aaO § 53 Rn. 5); insoweit können sich die beim Erlaß der Entwicklungsverordnung vorhandenen Planungsvorstellungen später im einzelnen noch ändern, zumal Bebauungspläne erst in der Folgezeit aufzustellen sind (§ 54 Abs. 1 Satz 2 StBauFG).

4. Die Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs setzt ferner voraus, daß "das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme nach diesem Gesetz erfordert"

(§ 53 Abs. 1 Nr. 2 StBauFG). Auch diese Voraussetzung hat das Berufungsgericht ohne Rechtsirrtum bejaht.

a) Die Erfüllung der angeführten Gemeinwohlklausel, die sich an Art. 14 Abs. 3 Satz 1 GG (vgl. dazu BVerwG NJW 1986, 1508 und NVwZ 1986, 471) anlehnt, stellt ein wesentliches Erfordernis für die Festlegung eines Entwicklungsbereichs dar (BVerwG NJW 1982, 2787, 2788 = BRS Bd. 39 Nr. 244; OVG Bremen aaO; Schlichter/Stich/Krautzberger aaO § 53 Rn. 3). Durch § 53 Abs. 1 Nr. 2 StBauFG wird die Prüfung der Enteignungsvoraussetzungen auf den Zeitpunkt des Erlasses der Entwicklungsverordnung vorverlagert. Das ist geboten, weil im Entwicklungsbereich gemäß § 57 Abs. 3 StBauFG die Enteignung ohne Bebauungsplan sowie ohne die Voraussetzungen der §§ 85 und 87 BBauG zulässig ist und die Gemeinde nach § 54 Abs. 3 StBauFG grundsätzlich an allen unbebauten Grundstücken im Entwicklungsbereich das Eigentum erlangen soll (BVerwG aaO; OVG Bremen aaO; OVG Lüneburg NJW 1976, 2282 ff; Schlichter/Stich/Krautzberger aaO § 53 Rn. 3, § 57 Rn. 11 f; Bielenberg aaO § 53 Rn. 13; Frenzel, Das öffentliche Interesse als Voraussetzung der Enteignung, 1978, S. 154 f).

b) Allerdings geht es hier um eine mehr pauschale Prüfung. Da Entwicklungsbereiche in der Regel größere Flächen umfassen und beim Erlass der Rechtsverordnung im allgemeinen noch keine ins einzelne gehende Planungskonzeption vorliegt, können in

diesem Zeitpunkt die Enteignungsvoraussetzungen nicht schon für jedes einzelne Grundstück abschließend geprüft werden. Jedoch ist bereits in diesem Zeitpunkt die Wirkung des § 54 Abs. 3 StBauFG zu beachten; das bedeutet, daß das Wohl der Allgemeinheit die geplante Entwicklungsmaßnahme insgesamt einschließlich der gebotenen Enteignung rechtfertigen muß (BVerwG aaO; OVG Bremen aaO; Hess. VGH BRS Bd. 38 Nr. 218; Bielenberg aaO § 53 Rn. 14; Schlichter/Stich/Krautzberger aaO § 53 Rn. 3; § 57 Rn. 12, 13). Für diese Beurteilung ist auf die planerischen Vorstellungen der Landesregierung als Verordnungsgeberin, wie sie sich aus der Rechtsverordnung in Verbindung der zugrunde liegenden Landesplanung ergeben, abzustellen (Hess. VGH aaO; Schlichter/Stich/Krautzberger aaO).

c) Das Wohl der Allgemeinheit erfordert grundsätzlich die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme, wenn die - oben behandelten - Voraussetzungen des § 1 Abs. 1 StBauFG (qualifiziertes öffentliches Interesse) und des § 1 Abs. 3 StBauFG (Gegenstände und Ziele) vorliegen und es geboten ist, die rechtlichen Gestaltungsmittel des Städtebauförderungsgesetzes anzuwenden. Mit der Erfüllung dieser gesetzlichen Anforderungen wird, soweit nicht entgegenstehende Umstände ersichtlich sind, indiziert, daß die Entwicklungsmaßnahme durch die Interessen des Gemeinwohls gerechtfertigt wird (OVG Bremen aaO; Bielenberg aaO § 53 Rn. 13, 14; Frenzel aaO S. 155; vgl. auch Schlichter/Stich/Krautzberger aaO § 53 Rn. 3).

d) Das Berufungsgericht hat diese Grundsätze angewendet und ist rechtsbedenkenfrei zu dem Ergebnis gelangt, daß die in § 53 Abs. 1 Nr. 2 StBauFG normierten Gültigkeitsvoraussetzungen für den wesentlichen Teil des Entwicklungsbereichs unter Einschluß des Grundstücks des Eigentümers gegeben sind. Dem Berufungsgericht ist darin zuzustimmen, daß eine (etwaige) gesetzwidrige Einbeziehung bebauter Grundstücke (außerhalb der Flächen für die eigentlichen Parlaments- und Regierungsgebäude) in den Entwicklungsbereich nur zu einer entsprechenden Teilnichtigkeit der Entwicklungsverordnung führen könnte (OVG Lüneburg NJW 1982, 2282, 2284 f; vgl. auch § 63 Abs. 1 Satz 2 StBauFG, wo das Gesetz von der Teilbarkeit einer Entwicklungsverordnung ausgeht; zur Teilnichtigkeit von Bebauungsplänen vgl. Battis/Krautzberger/Löhr BBauG 1985 § 1 Rn. 131 m. w.Nachw.). Hiervon wäre das Gelände des Eigentümers nicht betroffen.

5. a) Zu den materiellen Gültigkeitsvoraussetzungen der Entwicklungsverordnung gehört ferner, daß die zügige Durchführung der Entwicklungsmaßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums gewährleistet werden kann (§ 53 Abs. 1 Nr. 3 StBauFG). Auch diese Voraussetzung hat das Berufungsgericht ohne Rechtsverstoß bejaht. Der "absehbare Zeitraum" im Sinne der genannten Vorschrift beginnt mit dem Erlass der Rechtsverordnung. Die Begründung zu der Verordnung geht davon aus, daß die Entwicklungsmaßnahme innerhalb von spätestens 15 Jahren durchgeführt

wird. Diese Zeitspanne durfte das Berufungsgericht noch als einen "absehbaren Zeitraum" ansehen. Dieser läßt sich nicht generalisierend nach einer bestimmten Zeitspanne festlegen. Es kommt vielmehr auf den Umfang der jeweiligen Entwicklungsmaßnahme an (Schlichter/Stich/Krautzberger aaO § 53 Rn. 6). Die Planung und der Bau eines Parlaments- und Regierungsviertels mit Folge- und Infrastruktureinrichtungen stellt eine komplexe, zeitraubende und mit mannigfachen Schwierigkeiten verbundene Maßnahme dar. Der veranschlagte Zeitraum von 15 Jahren kann daher nicht als unangemessen bezeichnet werden. Solche Zeiträume sind auch in der Rechtsprechung bereits gebilligt worden (Hess. VGH aaO; Bay VGH Urt. v. 30. Juli 1984, mitget. bei Bielenberg aaO § 53 Rn. 6). Der Zeitraum von 15 Jahren ist noch nicht abgelaufen.

b) Im übrigen handelt es sich hier, wie das Berufungsgericht rechtlich zutreffend ausgeführt hat, lediglich um eine Prognose. Diese kann gerichtlich nur darauf überprüft werden, ob sie seinerzeit aufgrund des damaligen Erkenntnisstandes unter Berücksichtigung der dafür erheblichen Umstände sachgerecht erstellt worden ist (Bay VGH aaO, auszugsweise zitiert bei Bielenberg aaO § 53 Rn. 45 a). Hiernach beachtliche Fehler sind nicht ersichtlich.

Das gilt auch für die "zügige" Durchführung der Maßnahme. Sollte sie - entgegen der Prognose - verzögerlich betrieben

worden sein, hätte das nach der zu billigenden Auffassung des Berufungsgerichts nicht die Nichtigkeit der Entwicklungsverordnung zur Folge (BVerwG NJW 1979, 2577, 2578 für eine Sanierungssatzung).

c) Es kann dahingestellt bleiben, ob die Rechtsverordnung ganz oder teilweise aufzuheben ist, wenn sich die Entwicklungsmaßnahme insgesamt oder in Teilen als undurchführbar erweist (bejahend: Bielenberg aaO § 63 Rn. 2; Schlichter/Stich/Krautzberger aaO § 63 Rn. 1). Für eine derartige Fallgestaltung liegen nach den Feststellungen des Berufungsgerichts keine Anhaltspunkte vor. Das gilt jedenfalls für den Teil des Entwicklungsbereichs, in dem sich das Grundstück des Eigentümers befindet.

d) Das Berufungsgericht ist auch ohne Rechtsirrtum davon ausgegangen, daß die Bereitstellung der voraussichtlich erforderlichen Mittel aus öffentlichen Haushalten erwartet werden kann (§ 53 Abs. 1 Nr. 4 StBauFG).

6. Schließlich liegt die Enteignungsvoraussetzung, daß der Grunderwerb durch die beteiligte Stadt zur "Erfüllung ihrer Aufgaben" erforderlich ist, vor (§ 57 Abs. 3 Satz 1 StBauFG). Das Städtebauförderungsgesetz geht in § 54 Abs. 3 Satz 1 davon aus, daß die Gemeinde ihre Entwicklungsaufgabe nur erfüllen kann, wenn sie möglichst alle Grundstücke im Entwicklungsbereich erwirbt. Aus den obigen Ausführungen ergibt sich, daß die be-

teiligte Stadt auch das Gelände des Eigentümers zur Bewältigung ihrer Entwicklungsaufgabe benötigt.

Nach alledem hat das Berufungsgericht die Zulässigkeit der Enteignung mit Recht angenommen.

B Hilfsantrag

Das Berufungsgericht hat den auf Entschädigung in Ersatzland gerichteten Hilfsantrag des Eigentümers ohne Rechtsverstoß zurückgewiesen.

1. Einen Anspruch des Eigentümers auf Entschädigung in Land nach § 100 Abs. 1 BBauG (in Verb. m. §§ 23 Abs. 1, 57 Abs. 1 Nr. 6 StBauFG) hat der erkennende Senat bereits im ersten Revisionsurteil abgelehnt (BGHZ 90, 243, 247 f). Auch das ergänzende Vorbringen des Eigentümers in der wiedereröffneten Berufungsinstanz erfüllt nicht die Tatbestandsmerkmale des § 100 Abs. 1 BBauG, ohne daß es noch auf die Ausführungen BU 33 unten/34 oben ankommt.

2. Das Berufungsgericht hat auch die Voraussetzungen für eine Ersatzlandentschädigung aus Billigkeitsgründen nach § 100 Abs. 4 BBauG im Ergebnis rechtlich zutreffend verneint. Wie das Berufungsgericht - von der Revision unangegriffen - näher

dargelegt hat, erstrebt der Eigentümer die Zuteilung von Bauland für betriebliche Zwecke an Stelle des zu enteignenden Baulandserwartungslandes. Eine solche Entschädigung in "Ersatzland" entspricht hier bei gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten nicht der Billigkeit. Das enteignete Grundstück lag so weit von dem Ladengeschäft des Eigentümers in der Bonner Innenstadt entfernt, daß es keinen besonderen Bezug zu dem Betrieb aufwies. Daher können Billigkeit Gesichtspunkte für eine Ersatzlandzuteilung nicht aus betrieblichen Erfordernissen hergeleitet werden, wie das der Eigentümer will.

3. Das Grundstück des Eigentümers ist als Grünfläche vorgesehen. Es unterliegt daher nicht der Reprivatisierung (vgl. § 59 Abs. 1 StBauFG). Daher kann der Eigentümer weder aus § 59 Abs. 2 StBauFG noch aus dem Grundsatz des § 1 Abs. 6 StBauFG etwas für eine Ersatzlandgewährung herleiten. Im übrigen wäre über eine Reprivatisierung auch noch nicht im jetzigen Stadium der Entwicklungsmaßnahme zu befinden.

Krohn

Boujong

Engelhardt

Halstenberg

Werp