



Brandenburgisches Oberlandesgericht

Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Baulandverfahren

an dem beteiligt sind:

1. ...

Antragsteller und Berufungskläger zu 1.,

2. ...

Antragstellerin und Berufungsklägerin zu 2.,

3. ...

Antragstellerin und Berufungsklägerin zu 3.,

4. ...

Antragstellerin und Berufungsklägerin zu 4.,

5. ...

Antragstellerin und Berufungsklägerin zu 5.,

- Verfahrensbevollmächtigte zu 1. bis 5.:
... Rechtsanwälte, ...

gegen

6. ...

Beteiligte zu 6. und Berufungsbeklagte zu 1.,

- Verfahrensbevollmächtigte:
Rechtsanwälte ...

7. ...,

Beteiligter zu 7. und Berufungsbeklagter zu 2.,

hat das Brandenburgische Oberlandesgericht - Senat für Baulandsachen – auf die mündliche Verhandlung vom 1. April 2022 durch den Vorsitzenden Richter am Oberlandesgericht Hütter, die Richterin am Oberlandesgericht Kretschmann und den Richter am Obergerverwaltungsgericht

Dr. Jobs für Recht erkannt:

1. Auf die Berufung der Antragsteller zu 1. bis 5. wird das am 12. Oktober 2018 verkündete Teilurteil des Landgerichts Neuruppin - 8 O 1/18 - aufgehoben. Die Sache wird zur erneuten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Berufung, an das Landgericht zurückverwiesen.
2. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
3. Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe:

I.

Gegenstand des Baulandverfahrens ist eine bebauungsplanakzessorische Administrativenteignung, mit der durch Bestellung einer Dienstbarkeit innerhalb einer in einem Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche in der Nähe eines Sees eine Fläche als für die Allgemeinheit zugänglicher Fußweg genutzt werden soll. Die Beteiligten streiten im Berufungsverfahren über die Rechtmäßigkeit eines Enteignungsbeschlusses, zu dem das Landgericht ein Teilurteil erlassen hat, mit dem die Zulässigkeit der Enteignung als rechtmäßig angesehen, während die Entscheidung zur Höhe der Entschädigung der Schlussentscheidung vorbehalten wurde.

Die Antragsteller sind Eigentümer des Flurstückes 98/3, Flur 16, der Gemarkung G..., das durch die Enteignung mit einer Dienstbarkeit belastet werden soll. Die Beteiligte zu 6. ist eine kreisfreie Stadt und Hauptstadt des Landes Brandenburg. Zu ihren Gunsten soll die Enteignung erfolgen. Der Beteiligte zu 7. ist die Enteignungsbehörde des Landes.

Die Antragsteller sind eine Erbengemeinschaft. Sie sind Eigentümer eines Grundbesitzes, der nordwestlich des G... Sees im Ortsteil G... im Norden der Landeshauptstadt Potsdam gelegen ist. Er besteht aus vier jeweils aneinander angrenzenden Flurstücken mit den Bezeichnungen 98/6, 98/5, 98/3 und 98/1, Flur 16, der Gemarkung G.... Die nördlich gelegenen Flurstücke 98/5 und 98/6 (mit der postalischen Bezeichnung ... Chaussee ...) sind im Grundbuch von G... zu Blatt X... eingetragen. Das Flurstück 98/6 hat eine Größe von 5879 qm und ist als Hof- und Gebäudefläche, das Flurstück 98/5 mit einer Größe von 833 qm als Gartenland im Grundbuch bezeichnet. Die Antragsteller sind am 21. Februar 1994 aufgrund Erbfolge als Eigentümer ins

Grundbuch eingetragen worden. Das von der Enteignung unmittelbar betroffene Flurstück 98/3 - mit einer Größe von 585 qm - und das unmittelbar angrenzende Flurstück 98/1 sind jeweils als Grünland im Grundbuch von G... zu Blatt Y... verzeichnet. Hinsichtlich der vorgenannten Flurstücke wurden die Antragsteller am 3. Mai 2004 als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen. Die Antragsteller hatten nach dem Mauergrundstücksgesetz (MauerG) innerhalb der Antragsfrist (vgl. § 4 MauerG) bis zum Ablauf des 31. Januar 1997 bei der zuständigen Oberfinanzdirektion Anträge auf Rückerwerb der Flurstücke gestellt. Ausweislich des Kaufvertrages vom 1. März 2004 hatten die Antragsteller nach § 2 Abs. 1 MauerG einen Anspruch die Flurstücke als Kaufgegenstand zu 25 vom Hundert des Verkehrswerts zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses zu erwerben. Die vorgenannten Flurstücke sind auf folgenden Luftbild abgebildet:



Das Flurstück 98/3 hat einen rechteckigen Zuschnitt von ca. 30 m x 19 m und besteht überwiegend aus Grünflächen. Es ist nicht mit einem Gebäude bebaut. Auf dem Flurstück befindet sich der asphaltierte ca. 3 m breite ehemalige sog. „K...weg“, der am Rande des Flurstücks zum angrenzenden Flurstück 98/5 verläuft. Auf dem vorhandenen sog. „K...weg“ bewegten sich zu Zeiten der deutschen Teilung die Grenztruppen an der Staatsgrenze der

Deutschen Demokratischen Republik. Beidseitig des Weges sind die Flächen des Flurstückes durch einen Metallzaun bzw. eine Hecke eingezäunt. Im Übrigen sind die Flächen im Wesentlichen naturnah belassen.

Seeseitig schließt sich an das Flurstück 98/3 unmittelbar das im Eigentum der Antragsteller stehende Flurstück 98/1 an, das infolge des sinkenden Wasserspiegels des Sees nicht unmittelbar an das Ufer des Sees anstößt, aber in der Nähe des Ufers liegt. Auf ihn befinden sich Grünflächen und in Ufernähe Bäume.

Landseitig grenzt das Flurstück 98/3 direkt an die im Eigentum der Antragsteller stehenden Flurstücke 98/5, 98/6 an, die der Erholung dienen. Die Flurstücke werden als Garten- und Erholungsflächen genutzt. Das Flurstück 98/5 ist unbebaut und weist eine naturnahe Gartenfläche auf. Es ist zum Flurstück 98/6 hin ansteigend und an dem Hang befindet sich eine Treppe. Am Ende des Hanges steht eine Hecke. Auf dem Flurstück 98/6 befinden sich ausweislich der beigezogenen Luftbilder neben Rasen, Gartenflächen und Bäumen auch Gebäude, die als Gartenhaus und als Wochenendhaus der Erholung dienen. Unstreitig ist planungsrechtlich eine dauerhafte Wohnnutzung auf dem Flurstück nicht zulässig.

Die im Eigentum der Antragsteller stehenden Flurstücke 98/3 und 98/1 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 „S.../D...“ der (ehemaligen) Gemeinde G..., die am 26. Oktober 2003 in die Beteiligte zu 6. eingemeindet worden ist. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 24. November 1993 gefasst. Durch einen Beschluss der Gemeindevertretung vom 10. April 1997 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans geändert. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung wurde in der Zeit vom 26. Mai 1997 bis zum 26. Juni 1997 öffentlich ausgelegt. Den Bebauungsplan beschloss die Gemeindevertretung der Gemeinde in ihrer Sitzung vom 15. Februar 1999. Nachdem die Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 8 im Amtsblatt für das Amt F... vom 15. Juni 1999 bekanntgemacht worden war, wurde der Bebauungsplan Nr. 8 nach erneuter Ausfertigung im Amtsblatt für das Amt F... vom 15. September 2000 bekanntgemacht und rückwirkend zum 15. Juni 1999 in Kraft gesetzt. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen. Ausweislich der Begründung des Bebauungsplanes verfolgte die Gemeinde mit diesem unter anderem die planungsrechtliche Sicherung der öffentlichen Nutzbarkeit des Uferstreifens entlang des G... Sees. Dazu wird ausgeführt: „Für den Uferbereich des G... Sees steht bei der Aufstellung des Bebauungsplanes das öffentliche Interesse an einer Zugänglichkeit und Nutzbarkeit zugunsten der Allgemeinheit im Vordergrund. Die unmittelbare Uferzone wird daher als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, wobei die Breite der Fläche durch die zu erhaltende Ufervegetation und einen Bereich zur Anlage eines U...weges bestimmt wird.“

Der Bebauungsplan sieht u.a. die Errichtung einer öffentlichen Grünfläche am Ufer des G... Sees vor. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche soll nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ein öffentlicher Fußweg angelegt werden, um die Zugänglichkeit des Uferbereichs für die Allgemeinheit zu ermöglichen. Die Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 8 (Blatt 3) enthält für das Flurstück 98/3 die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Die textliche grünordnerische Festsetzung Nr. 2 „Uferstreifen“ des Bebauungsplanes lautet:

„Innerhalb der öffentlichen Grünflächen am Ufer des G... Sees ist ein öffentlich zugänglicher Fußweg in einer Breite von 3 m mit wasser- und luftdurchlässigem Ober- und Unterbau anzulegen (wassergebundene Decke). Eine Befahrbarkeit für Fahrzeuge aller Art wird ausgeschlossen, ausgenommen Fahrzeuge zur Bewirtschaftung der Grünflächen und des Seeufers. Die Nutzung Reiten ist unzulässig. (...)“

Darüber hinaus wird die Bepflanzung näher genannter Vegetationsflächen geregelt. In einem Teilbereich des Flurstückes sind Begrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen geregelt.

Auch auf dem uferseitig sich anschließenden Flurstück 98/1 der Antragsteller ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Nachrichtlich dargestellt wird das Landschaftsschutzgebiet „...“ mit einem geschützten Biotop, das auch den Uferbereich des Flurstückes 98/1 umfasst.

Der Bebauungsplan Nr. 8 „S.../D...“ war Gegenstand mehrerer Normenkontrollverfahren. Die Antragsteller waren an diesen Verfahren nicht beteiligt und haben selbst keinen Normenkontrollantrag gegen den Bebauungsplan erhoben. Mit Urteilen vom 15. Juni 2001 (OVG 3 D 36/99.NE, OVG 3 D 35/99.NE) hat das Oberverwaltungsgericht für das Land Brandenburg die dortigen Normenkontrollanträge im Wesentlichen abgelehnt. Im Normenkontrollverfahren OVG 3 D 35/99.NE wurde lediglich die Festsetzung einer Baugrenze hinsichtlich eines im Eigentum der Antragstellerin des Verfahrens befindlichen Flurstückes für nicht wirksam erklärt. Im Übrigen waren die Normenkontrollanträge ausweislich der Entscheidungsgründe unbegründet. Der Bebauungsplan weise keinen beachtlichen formellen Mangel auf. Materielle Mängel, die die Ungültigkeit des Bebauungsplans zur Folge hätten, lägen nicht vor. Mit einem weiteren beim Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg erhobenen Normenkontrollantrag machten die dortigen Antragsteller im Wesentlichen geltend, der Bebauungsplan sei unwirksam, da er funktionslos geworden sei. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Beschluss vom 10. Dezember 2020 (–OVG 2 A 1.18 –, juris) den Normenkontrollantrag verworfen, weil er offensichtlich unzulässig sei. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit

Beschluss vom 9. September 2021 (– 4 BN 9/21 –, juris) die Beschwerde des dortigen Antragstellers gegen die Nichtzulassung der Revision zurückgewiesen.

Die Beteiligte zu 6. bemüht sich seit dem Jahr 2008 um den freihändigen Erwerb der für den Fußweg innerhalb der öffentlichen Grünflächen benötigten Flächen bzw. um eine Eintragung der Dienstbarkeit im Wege von Verhandlungen mit zahlreichen Grundstückseigentümern. In den Jahren 2008/2009 erwarb sie von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Uferflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 23.500 qm. Mit Schreiben vom 18. April 2011 bemühte sich die Beteiligte zu 6. erstmals um den freihändigen Erwerb des Flurstücks 98/3. Sie machte den Antragstellern ein Kaufangebot für die Wegefläche (ca. 121 qm) in Höhe 8,00 € pro qm zuzüglich einer Entschädigung nach § 96 BGB in Höhe von 10 % des Kaufpreises, insgesamt 1.064,80 €. Gleichzeitig bot sie den Antragstellern als Entschädigung für die Bewilligung der Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für die Einräumung eines Wegerechtes einen Betrag von 80% des vorgenannten Kaufpreises an. Die Antragsteller äußerten sich nicht zu diesem Angebot.

Im Jahre 2012 beantragte die Beteiligte zu 6. bei der Enteignungsbehörde des Beteiligten zu 7., das Eigentum am Flurstück 98/3 der Antragsteller im Wege der Enteignung mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu belasten.

Die Enteignungsbehörde beauftragte den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam mit der Erstattung eines Gutachtens. Der Gutachterausschuss kam in seinem Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und für andere Vermögensnachteile vom 23. Juli 2013 zu dem Ergebnis, dass für die dauerhafte Belastung einer Teilfläche des Flurstücks 98/3 mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit ein Entschädigungswert von 870,00 € zu ermitteln sei. Dabei ging der Gutachterausschuss von dem Qualitätsstichtag 25. Mai 1997 (Tag vor Beginn der 2. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs) und von dem Wertermittlungsstichtag 18. April 2011 (Zeitpunkt des ersten Kaufangebotes) und 23. Juli 2013 (Tag der abschließenden Beratung des Gutachterausschusses) aus. Dabei ermittelte er den zu entschädigenden Wertverlust der durch die Dienstbarkeit mit dem Wegerecht zu belastenden Fläche mit 870 € ($121 \text{ qm} \times 8,00 \text{ €/qm} = 968 \text{ €} \times 0,90 = 871,20 \text{ €}$). Die Obergrenze des Wertverlustes der zu belastenden Teilfläche von 121 qm bilde der Verkehrswert von 968 €. Da das private Eigentum durch die Dienstbarkeit nicht entzogen werde, aber die unbefristete, dauerhaft wirkende Beschränkung durch das Wegerecht einem umfassenden Entzug nahe komme, wurde die Höhe der Belastung mit 90 % des vollen unbelasteten Verkehrswertes der zu belastenden Teilfläche eingeschätzt. Ein darüber hinaus zu entschädigender Wertverlust für die verbleibende - nicht durch das Wegerecht belastete - Restfläche des Flurstücks 98/3 sei nicht anzunehmen. Die Gesamtbetrachtung ergebe, dass

durch die Eintragung der Dienstbarkeit keine weiteren sonstigen Vermögensnachteile, für die nach §§ 93 Abs. 2 Nr. 2, 96 Abs. 1 BauGB Entschädigung zu leisten sei, gegeben seien (S. 32). Dies gelte auch im Hinblick auf Vermögensnachteile für das angrenzende „Wohngrundstück“ der Antragsteller (Flurstücke 98/5 und 98/6). Zu Wertermittlungstichtagen 18. April 2011 und 23. Juli 2013 könnte von einem räumlich zusammenhängenden Grundbesitz ausgegangen werden. Zum Qualitätsstichtag 25. Mai 1997 (Tag vor Beginn der 2. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs) habe der räumlich zusammenhängende Grundbesitz „aufgrund der bekannten rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten“ nicht bestanden. Wegen der Einzelheiten wird auf das Gutachten vom 23. Juli 2013 Bezug genommen.

Mit Rücksicht auf Ausführungen der Enteignungsbehörde im Termin zur mündlichen Verhandlung änderte die Beteiligte zu 6. mit Schreiben vom 28. Februar 2014 ihr Angebot für einen freihändigen Erwerb. Sie ist danach bereit, die noch nicht vermessene Teilfläche des Grundstücks (Flurstück 98/3, gemeint ist die Wegfläche von 91 m²) gegen eine Entschädigung in Höhe von 37,50 €/qm zzgl. einer weiteren Entschädigung in Höhe von 10 % für die Durchschneidung des Grundstücks zu einem Betrag in Höhe von 3753,75 € zu erwerben. Sie stellte zudem klar, dass das Angebot auch für den Fall der Einräumung einer persönlichen Dienstbarkeit zu ihren Gunsten gelte und setzte eine Frist bis 25. März 2014. Die Antragsteller nahmen das Angebot nicht an. Mit Schriftsatz vom 26. September 2016 teilten sie vielmehr im Enteignungsverfahren mit, dass sie zu einer Einigung bereit seien. Es sei nach einem Gutachten des Sachverständigen Dr. G... mindestens von einem Verkehrswert in Höhe 180 € pro qm Fläche auszugehen, was ein Angebot der Beteiligten zu 6. zu berücksichtigen habe.

Die Enteignungsbehörde erließ am 22. Dezember 2017 den streitgegenständlichen Enteignungs- und Entschädigungsfestsetzungsbeschluss, der dem Bevollmächtigten der Antragsteller am 3. Januar 2018 zugestellt wurde. In diesem Beschluss wurde in Ziffer 1. zugunsten der Beteiligten zu 6. auf dem Grundstück der Antragsteller in der Gemarkung G..., Flur 16, Flurstück 98/3 von einem noch in einer Ausführungsanordnung zu diesem Beschluss zu treffenden Zeitpunkt an eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wegerecht) auf einer Teilfläche von ca. 91 qm bestellt. Der Inhalt der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit wurde wie folgt bestimmt:

„Der jeweilige Eigentümer gestattet der Allgemeinheit, auf dem belasteten Grundstück innerhalb des aus dem als Anlage anliegenden Lageplan (M 1:500) ersichtlichen, blau schraffierten und gelb unterlegten Bereichs mit einer Breite von 3 m und einer Fläche von insgesamt rund 91 qm zu gehen bzw. den Weg mit Krankenfahrrädern zu befahren. Das Befahren mit Kraftfahrzeugen aller Art sowie mit Fahrrädern sowie das Reiten sind ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Fahrzeuge zur Bewirtschaftung der Grünflächen und des Seeufers der Landeshauptstadt Potsdam sowie von dieser beauftragter Unternehmen.“

Im Übrigen wurde der Antrag zurückgewiesen. Die Beteiligte zu 6. hat nach Ziffer 2 des Beschlusses auf der Flurstücksteilfläche innerhalb von fünf Jahren nach Eintritt der Rechtsänderung entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 8 einen Gehweg zu bauen. Nach Ziffer 3. des Bescheides hat die Beteiligte zu 6. an die Antragsteller für den Rechtsverlust eine Entschädigung in Höhe von insgesamt 656,00 € nebst Zinsen zu zahlen. Aus den Gründen des Bescheides geht hervor, dass die Enteignungsbehörde sich den Bewertungen des Gutachtens des Gutachterausschusses vom 23. Juli 2013 angeschlossen hat.

Gegen den Enteignungs- und Entschädigungsfestsetzungsbeschluss haben die Antragsteller am 24. Januar 2018 einen Antrag auf gerichtliche Entscheidung gestellt. Die Antragsteller haben im erstinstanzlichen Verfahren insbesondere vorgetragen, dass die Beteiligte zu 6. sich nicht ernsthaft um den freihändigen Erwerb der streitgegenständlichen Flächen zu angemessenen Bedingungen bemüht habe. Die Kaufangebote seien im Hinblick auf die zu erwartende Enteignungsentschädigung unangemessen. Sie legten dazu mit Schriftsatz vom 10. August 2018, der am 23. August 2018 beim Landgericht eingegangen ist, eine Stellungnahme des Sachverständigen Dr. G... vom 10. Dezember 2013 vor. Der Gutachter ermittelte die Höhe der Verkehrswertdifferenz des „Erholungsgrundstückes“ der Antragsteller auf der Grundlage zweier Verkehrswertermittlungen (Differenzwertmethode). Die Verkehrswertdifferenz für das (gesamte) „Erholungsgrundstück“ der Antragsteller (Flurstücke 98/6, 98/5, 98/3 und 98/1) mit einer Gesamtfläche von 7.712 qm wurde mit 76.000,00 € (489.000 € - 413.000 €) ermittelt. Die Stellungnahme führte dazu aus, dass das Bewertungsobjekt (Gesamtgrundstück) ein Erholungsgrundstück mit direktem Uferzugang sei. Die dauernde Belastung mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit einer Grundstücksteilfläche (U...weg) beeinträchtige die Nutzbarkeit des Gesamtgrundstücks erheblich. Auf die Beeinträchtigungen reagiere der Grundstücksmarkt mit deutlichen Kaufpreisabschlägen im Vergleich zu Grundstücken, die nicht durch einen allgemein zugänglichen U...weg zerschnitten würden. Wegen der Einzelheiten wird auf diese Stellungnahme Bezug genommen.

Zudem wandten sich die Antragsteller im erstinstanzlichen Verfahren gegen den Erlass eines Teilurteils durch das Landgericht. Der Erlass eines Teilurteils sei unzulässig und im Übrigen nach Lage der Sache nicht angemessen. Die Antragsteller haben im erstinstanzlichen Verfahren mit Schriftsatz vom 13. August 2018 beantragt, Beweis zu erheben, über die Frage, wie hoch die Entschädigung bezüglich des Rechtsverlustes durch die Belastung mit einer beschränkten Dienstbarkeit sowie anderer Vermögensnachteile für das Grundstück der Gemarkung G..., Flur 16, Flurstück 98/3 sei.

Das Landgericht hat mit dem am 12. Oktober 2018 verkündeten Teilurteil, das dem Bevollmächtigten der Antragsteller am 25. Oktober 2018 zugestellt worden ist, den Antrag auf gerichtliche Entscheidung zurückgewiesen, soweit er sich gegen die in Ziffer 1. des Enteignungs- und Entschädigungsfestsetzungsbeschlusses vom 22. Dezember 2017 genannte Bestellung einer Dienstbarkeit sowie die in Ziffer 2 genannte Verwendungsfrist richte. Die

weiteren Entscheidungen, insbesondere die Entscheidung über die in Ziffer 3. genannte Höhe der Entschädigung, bleibe der Schlussentscheidung vorbehalten. Zur Begründung wird im Wesentlichen ausgeführt:

Der Streit um den Enteignungs- und Entschädigungsfestsetzungsbeschluss sei hinsichtlich seines ersten Teils, nämlich der Enteignung, zur Entscheidung reif. Insoweit sei der Erlass eines Teilurteils zulässig. Nach § 226 Abs. 4 BauGB könne ein Teilurteil erlassen werden. Eine Entscheidung durch Teilurteil sei geboten. Auf diese Weise hätten die Beteiligten die Möglichkeit, unter Vermeidung von zeitlichen Nachteilen durch eine möglicherweise umfangreiche Sachverhaltsaufklärung bei der Frage der Entschädigungshöhe, etwa durch Sachverständigengutachten, Rechtsmittel gegen das die Enteignung bestätigende Teilurteil einzulegen.

Der Antrag auf gerichtliche Entscheidung sei unbegründet, soweit er sich gegen die Bestellung der Dienstbarkeit richte.

Nach § 85 Abs. 1 BauGB könne nur enteignet werden, um ein Grundstück entsprechend den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu nutzen oder eine solche Nutzung vorzubereiten. Ein solcher Bebauungsplan sei der Plan Nr. 8 „S..., D...“. Durchgreifende Zweifel an der Wirksamkeit des Planes bestünden nicht.

Die textliche Festsetzung Nr. 2 des Bebauungsplanes sei nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zulässig. Nach dieser Vorschrift könnten öffentliche und private Grünflächen wie Parkanlagen festgesetzt werden. Bauliche Anlagen von untergeordneter Bedeutung seien nicht ausgeschlossen. Dies gelte insbesondere für öffentliche Grünflächen, wenn sie der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden sollten. Zugänglichkeit setze bei Parkanlagen eine Erschließung durch Wege voraus. Es handele sich dann um untergeordnete Baulichkeiten, die gerade dem Zweck „Nutzung durch die Allgemeinheit“ zu Erholungszwecken diene. Hier diene der Weg der Erschließung eines Seeufers zu Zwecken der Erholung. Ein solcher Weg sei ein unselbstständiger Teil einer Grünfläche. Dabei würden auch nicht die strengen Anforderungen an die Bezeichnung der benötigten Flächen bei der Festsetzung von Verkehrsflächen im Bebauungsplan gelten.

Der Bebauungsplan genüge auch dem Abwägungsgebot, nach dem die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen seien. Der Abwägungsvorgang und das Abwägungsergebnis seien in dem Normenkontrollverfahren vor dem OVG Frankfurt (Oder) ausführlich erörtert und geprüft worden. Die Feststellungen des Oberverwaltungsgerichts seien zwar für das vorliegende Verfahren nicht verbindlich. Die Kammer schließe sich aber aufgrund eigener Prüfung den dort niedergelegten rechtlichen Bewertungen an. Der Bebauungsplan sei auch nicht funktionslos geworden.

Die besonderen Voraussetzungen der Enteignung nach § 87 BauGB lägen vor. Die Enteignung sei zulässig, da das Wohl der Allgemeinheit sie erfordere und der Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werden könne. Die Beteiligte zu 6. habe sich ernsthaft um den

freihändigen Erwerb des zu enteignenden Grundstücks zu angemessenen Bedingungen bemüht. Sie habe den Antragstellern am 18. April 2011 den Kauf zu einem Preis von 8 €/qm angeboten (1.064.80 €). Diese Summe entspräche damit dem Wert, den der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam in dem Gutachten vom 23. Juli 2013 für die verfahrensgegenständliche Fläche als öffentliche Grünfläche im Außenbereich ermittelt habe. Ungeachtet der noch offenen Frage, ob diese Wertermittlung den Angriffen der Antragsteller standhalte, erfülle das Angebot damit jedenfalls die Voraussetzungen des § 87 Abs. 2 BauGB. Es könne von der Beteiligten zu 6. nicht erwartet werden, dass sie im Rahmen der Ankaufbemühungen Gesichtspunkte berücksichtige, die nicht einmal bei der Bewertung durch den Gutachterausschuss zu Grunde gelegt worden seien. Im Übrigen hätten die Antragsteller auch ein höheres Angebot nicht angenommen, wie die Ablehnung des am 28. Februar 2014 unterbreiteten Angebots zeige.

Der Antrag auf Festsetzung einer höheren Entschädigungssumme sei nicht entscheidungsreif. Die Antragsteller hätten die festgesetzte Entschädigung als zu niedrig beanstandet. Sie hätten aber erst mit Schriftsatz vom 10. August 2018 das von ihnen eingeholte Privatgutachten zur Akte gereicht. Eine sachdienliche Erörterung der Bewertung sei daher im Verhandlungstermin vom 31. August 2018 nicht möglich gewesen. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die angefochtene Entscheidung Bezug genommen.

Die Antragsteller zu 1. bis 5. haben am 7. November 2018 Berufung eingelegt und nach Verlängerung der Begründungsfrist diese mit einem am 25. Januar 2019 bei dem Brandenburgischen Oberlandesgericht eingereichten Schriftsatz begründet. Sie führen zur Berufungsbegründung im Wesentlichen aus:

Für die mit Beschluss vom 22. Dezember 2017 vorgenommene planakzessorische Enteignung fehle es an einem Enteignungszweck, weil der Bebauungsplan Nr. 8 unwirksam sei.

Sie seien im gerichtlichen Baulandverfahren mit ihren Rügen gegen die Wirksamkeit des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen. Die die Normenkontrollanträge ablehnende Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts für das Land Brandenburg wirke lediglich für die dortigen Verfahrensbeteiligten und hätte keine bindende Wirkung für die Baulandgerichte im hiesigen Verfahren. Zum einen rügten sie sog. „Ewigkeitsmängel“ des Bebauungsplans, die nicht von §§ 214, 215 BauGB erfasst würden. Im Übrigen hätten die Beteiligten des Normenkontrollverfahrens vor dem Oberverwaltungsgericht einen Abwägungsmangel bzgl. der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche geltend gemacht, da die privaten Belange nicht mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung eingestellt worden seien. Es reiche für die Planerhaltungsvorschriften nach §§ 214 ff. BauGB aus, dass entsprechende Rügen form- und fristgerecht erhoben worden, denn Rügen würden „inter omnes“ gelten und müssten von ihnen selbst nicht erhoben werden.

Der Bebauungsplan Nr. 8 sei unwirksam, weil er an einer fehlerhaften inhaltlichen Festsetzung leide. Die Festsetzung des „U...weges“ innerhalb der öffentlichen Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sei unzulässig. Ohne eine weitere Konkretisierung des Bebauungsplanes gestatte die Festsetzung einer „Öffentlichen Grünfläche“ nur die Anlage einer begrünten Rasenfläche. Der „U...weg“ sei keine bauliche Anlage von untergeordneter Bedeutung, die in öffentlichen Grünflächen zulässig sei, da der Weg das Hauptziel der Planung des Bebauungsplanes Nr. 8 gewesen sei. Die Festsetzung des U...weges führe zum Verlust des Großteils der begrünten Flächen. Aufgrund dieser bedeutenden Funktion und des Ausmaßes des U...weges innerhalb der öffentlichen Grünfläche habe der U...weg keine untergeordnete Bedeutung. Er hätte daher funktional nur als Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt werden können.

Darüber hinaus rügen die Antragsteller den „Ewigkeitsmangel“ der fehlenden Bestimmtheit der Festsetzung des U...weges. Die Festsetzung des U...weges innerhalb der öffentlichen Grünfläche sei unwirksam, da sie nicht hinreichend bestimmt sei. Für die Antragsteller sei der Verlauf des U...weges und der damit verbundenen Beeinträchtigung ihres Eigentums nicht erkennbar. Unter Berücksichtigung des Bestimmtheitsgrundsatzes hätte die Gemeinde den U...weg als Verkehrsfläche festsetzen müssen. Dies habe die Beteiligte zu 6. jedoch unterlassen und den U...weg weder in die Planzeichnung eingezeichnet noch anderweitig konkret bestimmt.

Rechtsirrig gehe das Landgericht davon aus, dass die Beteiligte zu 6. glaubhaft gemacht habe, dass das Grundstück innerhalb angemessener Frist zu dem vorgesehenen Zweck der Anlage eines öffentliche zugänglichen Fußweges verwendet werde. Sie habe die finanzielle Umsetzbarkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans durch alsbaldige Verwirklichung mithilfe von Haushaltsmittel nicht dargelegt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes habe die Gemeinde die privaten Belange der Antragsteller als Eigentümer, insbesondere die Eigentumsbeeinträchtigungen, nicht oder unzureichend ermittelt und nicht mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung eingestellt. Insbesondere habe sie die verbleibende Nutzungsmöglichkeit der Privatgrundstücke durch die Festsetzung der Grünflächen und des U...weges nicht festgestellt. Sie habe berücksichtigen müssen, dass ihre Gartennutzung eingeschränkt werde und der Privatgarten dadurch seine Privatnützigkeit verliere.

Die Beteiligte zu 6. habe die privaten Belange der betroffenen Grundstückseigentümer im Hinblick auf deren Interesse am Schutz vor Einbrüchen nichtzutreffend bewertet. Die allgemeinen Anforderungen an die Sicherheit der Wohnbevölkerung seien bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Die Antragsteller berufen sich insoweit auf die neuere Rechtsprechung des Zweiten Senats des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg (Urteil

vom 11. Dezember 2019 – OVG 2 A 6.16 – ,juris) zur Uferzone Gr...see. Durch die Errichtung des U...weges erhöhe sich für die Grundstückseigentümer bzw. die Bewohner der Seegrundstücke das Risiko, Opfer einer Straftat zu werden. Der U...weg böte potentiellen Kriminellen die Möglichkeit, die Privatgrundstücke am See unbemerkt auszuspähen, einzubrechen und schaffe weitere Fluchtmöglichkeiten.

Darüber hinaus sei der Bebauungsplan Nr. 8 funktionslos geworden. Bei der Frage nach der Funktionslosigkeit sei eine Gesamtbetrachtung erforderlich. Die Nutzung des U...weges durch Radfahrer sei beabsichtigt. Tatsächlich werde der ehemalige K...weg derzeit auch durch Radfahrer genutzt. Die Beteiligte zu 6. plane einen Fuß- und Radweg statt des ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 8 festgesetzten Fußweges. Die Antragsteller rügen im Übrigen, dass der Bebauungsplan auch deshalb funktionslos geworden sei, weil der Fußweg auf dem Flurstück 241 der Flur 13 nicht mehr umgesetzt werden könne, da dieses Flurstück auf Grundlage eines Vergleiches vor dem Landgericht Neuruppin aus dem Jahre 2011 am 19. Juli 2021 an die Eigentümer des angrenzenden Wohngrundstückes zurückübertragen worden sei. Die Antragsteller tragen zudem vor, die Beteiligte zu 6. verlege im Bereich des B...weges den U...weg auf das Flurstück 157 der Flur 10, wodurch der U...weg nunmehr teilweise in einer als Biotop festgesetzten Fläche verlaufen solle. Dieses Vorgehen sei nicht von den Festsetzungen des Bebauungsplans gedeckt.

Die Beteiligte zu 6. habe sich entgegen der Ansicht des Landgerichtes nicht ernsthaft um den freihändigen Erwerb des Grundstücks zu angemessenen Bedingungen bemüht, so dass auch die Enteignungsvoraussetzung des § 87 Abs. 2 BauGB nicht vorliege. Ob ein Angebot in diesem Sinne „ernsthaft“ sei, ließe sich aus dessen Inhalt ablesen. Dieses habe sich grundsätzlich daran zu orientieren, was der Eigentümer im Fall einer Enteignung als Entschädigung zu erwarten habe. Die Kaufangebote der Beteiligten zu 6. seien nicht angemessen hoch gewesen. Sie hätten nicht annähernd dem tatsächlichen Verkehrswert des Grundstücks entsprochen. Das von ihnen vorgelegte Gutachten des Sachverständigen Dr. G... habe eine Verkehrswertdifferenz durch den enteignungsrechtlichen Eingriff in Höhe von 76.000,00 € festgestellt. Insofern sei auch das Kaufangebot in Höhe von 37,50 €/qm unangemessen. Das Landgericht sei rechtsfehlerhaft der Ansicht, die Voraussetzungen des § 87 Abs. 2 BauGB hätten vorgelegen. Die Angemessenheit eines Kaufangebotes hätte das Landgericht nur beurteilen können, wenn es Kenntnis vom tatsächlichen Verkehrswert der Grundstücke gehabt hätte. Das Landgericht gehe davon aus, dass der Gutachterausschuss den Entschädigungswert richtig berechnet habe, obwohl sie das Gutachten eines Spezialisten für Grundstücksbewertung vorgelegt hätten, der einen deutlich höheren Betrag festgestellt habe. Das Landgericht missachte grundlegende Regeln des Zivilprozessrechts, wenn es ihren durch ein Gutachten abgesicherten Vortrag ignoriere und keinen Sachverständigen beauftrage. Das Landgericht hätte den tatsächlichen Verkehrswert des Grundstücks ermitteln müssen und habe sich rechtsirrig nicht mit ihrem

Beweisangebot auseinandergesetzt. Das erstinstanzliche Teilurteil sei aufzuheben. Das Teilurteil sei unzulässig und ihrer Berufung bereits aus diesem Grunde stattzugeben. Die Höhe der Enteignungsentschädigung sei quasi eine doppeltrelevante Tatsache, die sowohl im Rahmen der Zulässigkeit der Enteignung als auch im Rahmen der Rechtmäßigkeit der Festsetzung der Entschädigungshöhe entscheidend sei. Ohne eine Feststellung bzgl. der Höhe der Enteignungsentschädigung sei eine Beurteilung der Angemessenheit des Kaufangebotes der Beteiligten zu 6. ausgeschlossen. Es werde nochmals beantragt, einen Sachverständigen mit der Erstellung eines Wertgutachtens zu beauftragen.

Ein angemessenes Angebot sei auch nicht entbehrlich gewesen. Die Ablehnung eines fehlerhaften oder offensichtlich unangemessenen Angebots sei nicht mit der Ablehnung jeden Angebots gleichzusetzen. Sie seien bei Vorliegen eines angemessenen Angebots bereit, über die Belastung ihres Grundstücks bzw. die Veräußerung eines Teils ihres Grundstücks zwecks Ermöglichung des U...weges zu verhandeln. Als angemessenen Wert sähen sie die Bewertung des Gutachters Dr. G... an.

Die Beteiligte zu 6. habe bei ihrem Angebot die Entschädigungssumme zu gering bemessen. Das Gutachten des Gutachterausschusses vom 23. Juli 2013 leide an erheblichen Fehlern und sei daher keine geeignete Grundlage für ein angemessenes Angebot. Sie seien Eigentümer eines zusammenhängenden Erholungsgrundstücks. Dieses Grundstück reiche von der ... Chaussee bis zum Ufer des G... Sees und werde nun durch die geplante Enteignung zerschnitten und verliere damit seinen unmittelbaren privaten Seezugang. Im Enteignungsrecht sei der wirtschaftliche Grundstücksbegriff maßgeblich. Der Umstand, dass ihr Erholungsgrundstück aus mehreren Flurstücken bestehe, sei unerheblich, da das Grundstück nach der Verkehrsauffassung eine wirtschaftliche Einheit darstelle. Die Teilung des Grundstücks durch den „K...weg“ sei allein historisch durch rechtswidrige staatliche Einwirkungen bedingt gewesen. Im Übrigen berücksichtige das Gutachten nicht, dass ihr Grundstück nicht in einem Landschaftsschutzgebiet liege. Zudem leide das Gutachten deshalb an einem erheblichen Fehler, weil es eine Entschädigung für andere Vermögensnachteile nach §§ 93 Abs. 2 Nr. 2, § 96 BauGB nicht berücksichtige.

Die Antragsteller beantragen,

unter Abänderung des angefochtenen Teilurteils des Landgerichts Neuruppin vom 12. Oktober 2018 - 8 O 1/18 -, den Enteignungs- und Entschädigungsfestsetzungsbeschluss des Ministeriums des Innern des Landes Brandenburg vom 22. Dezember 2017 – 26-722-10/060/A4 - soweit er sich gegen die in Ziffer 1. des Enteignungs- und

Entschädigungsfestsetzungsbeschlusses genannte Bestellung einer Dienstbarkeit sowie die in Ziffer 2 genannte Verwendungsfrist richte, aufzuheben.

Die Beteiligte zu 6. beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Beteiligte zu 7. hat keinen Antrag gestellt.

Die Beteiligte zu 6. verteidigt das Urteil des Landgerichts. Dazu trägt sie insbesondere Folgendes vor:

Der Bebauungsplan Nr. 8 sei wirksam und könne daher der Enteignung zugrunde gelegt werden.

Die Antragsteller seien mit Einwendungen gegen den Bebauungsplan im vorliegenden Baulandverfahren ausgeschlossen. Die Enteignungsbehörden und Baulandgerichte hätten die Planerhaltungsvorschriften nach §§ 214, 215 BauGB zu beachten. Nach § 215 BauGB in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans geltenden Fassung würden Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden seien. Eine Geltendmachung sei durch die Antragsteller nicht erfolgt. Diese könnten sich heute auch nicht auf die von den Antragstellern der beiden Normenkontrollverfahren bei dem Oberverwaltungsgericht für das Land Brandenburg vorgebrachten Rügen berufen, weil die in diesen Verfahren zugrundeliegenden Rügen durch die Entscheidungen des Oberverwaltungsgerichts „abgearbeitet“ worden seien.

Zu Unrecht gingen die Antragsteller davon aus, dass die Festsetzung des öffentlich zugänglichen Fußweges innerhalb der öffentlichen Grünfläche unzulässig sei. Der U...weg sei unselbständiger Teil der öffentlichen Grünfläche und habe daher aufgrund seiner nur eingeschränkten Verkehrsfunktion im Bebauungsplan nicht nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt werden müssen. Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche sei zulässig, weil diese der Öffentlichkeit über ein Wegesystem zugänglich gemacht werden solle.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich des U...weges seien hinreichend bestimmt. Der festgesetzte Fußweg sei ein unselbstständiger Teil der öffentlichen Grünfläche, weshalb an seine Festsetzung auch keine überzogenen Anforderungen gerichtet werden könnten. Im Übrigen enthalte der Bebauungsplan in der textlichen Festsetzung Ziffer 2. eine genaue Bestimmung des Wegs. Allein den exakten Verlauf innerhalb der öffentlichen Grünfläche habe der Plangeber mit Rücksicht darauf, dass zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans der genaue Realisierungszeitpunkt noch nicht festgestanden habe und sich die Vegetation an der Uferzone ständig verändern könne, offengelassen und die diesbezügliche Entscheidung dem Vollzug des Bebauungsplans überlassen. Diese Festsetzung ermögliche es ihr, den konkreten Wegverlauf flexibel unter Berücksichtigung der im Zeitpunkt der Anlegung des Weges gegebenen konkreten technischen Voraussetzungen zu planen. Abwägungserhebliche Belange der Grundstückseigentümer, die nicht bereits im Bebauungsplanverfahren erkannt und entschieden werden, könnten dadurch nicht berührt werden.

Der Vollziehbarkeit des Bebauungsplanes stehe auch nicht ihre Haushaltslage entgegen. Sie habe einen für den Erwerb der erforderlichen Flächen sowie für die Herstellung des Fußweges einschließlich der Führung der Enteignungs- und Gerichtsverfahren genügenden Betrag in ihre Haushalte eingestellt. Die Stadtverordnetenversammlung habe insbesondere beschlossen, einen Betrag in Höhe von rund 2,7 Mio. € für die Herstellung des Fußweges sowie einen weiteren Betrag in Höhe von 2 Mio. € für Entschädigungs- und Verfahrenskosten in ihren Haushalt einzustellen.

Die Festsetzung einer durchgehenden öffentlichen Grünfläche am Ufer des G... Sees sei rechtmäßig und abwägungsfehlerfrei. Wie das Obergerverwaltungsgericht Brandenburg im Normenkontrollurteil vom 15. Juni 2001 zutreffend dargelegt habe, sei es ein zentrales Anliegen der damals eigenständigen Gemeinde G... gewesen, die öffentliche Zugänglichkeit des Uferbereichs am G...r See zu sichern. Dieses Anliegen habe die Gemeinde mit den gegenläufigen Interessen der Eigentümer von Grundstücken am Seeufer abgewogen und im Ergebnis die privaten Belange der Eigentümer abwägungsfehlerfrei untergeordnet. Die Situation am G...r See unterscheide sich dabei von der Situation am Gr...see, da dem Wert von Natur und Landschaft und auch dem Erholungswert der Bewohner G...s eine besondere Bedeutung zukomme. Dass die Flächen aufgrund der Wegenutzung von den Grundstückseigentümern nicht in gleicher Weise zu Erholungszwecken genutzt werden könnten, wie dies ohne den öffentlichen U...weg der Fall wäre, habe die Gemeinde nicht verkannt, sondern in der Abwägung berücksichtigt, aber im Ergebnis hinter das Erholungsinteresse der Allgemeinheit sowie hinter dem Gesichtspunkt der Sicherung der Gemeinde als Ort qualitativ wertvollen Wohnens zurücktreten lassen. Dass aus der Planbegründung nicht hervorgehe, dass sich die Gemeinde seinerseits auch mit dem „Sicherheitsinteresse“ der Grundstückseigentümer auseinandergesetzt habe, führe ebenfalls nicht zur Abwägungsfehlerhaftigkeit der Festsetzung der öffentlichen

Grünfläche. Die Tatsache, dass ein Grundstück derzeit in der privilegierten Situation sei, nicht von allen Seiten frei zugänglich zu sein, stelle eine besondere Lagegunst des Grundstücks dar. Derartige Begebenheiten seien allerdings regelmäßig zufällig und dienten nicht dem Schutz der Eigentümer vor Einbrüchen. Wäre dem so, könnte ein vernünftiger, der städtebaulichen Ordnung Rechnung tragender Städtebau durch Bebauungspläne wohl kaum noch gelingen. Denn der Plangeber müsste dann bei allen Festsetzungen berücksichtigen, welchen Zugang Kriminelle durch die entsprechende Planung zu den Grundstücken gegebenenfalls erhielten und (wohl) auch abwägen, ob sich dieses Risiko durch einen geänderten Städtebau verringern ließe. Jedes Mal eine solche „kriminalprophylaktische“ Untersuchung zu verlangen, überspanne das Abwägungsgebot. Zudem bestehe ein Unterschied zwischen den Ufergrundstücken des G... Sees und denen des Gr...sees, da es sich bei den Grundstücken am Gr...see um klassische „Wassergrundstücke“ handle. Das sei bei den Grundstücken der Antragsteller weder historisch je der Fall noch zum Zeitpunkt der Festsetzung des Bebauungsplans möglich gewesen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 zur öffentlichen Grünfläche seien auch nicht funktionslos geworden. Auf das Eigentum am Flurstück 241 der Flur 13 sei sie zur Realisierung des U...weges nicht angewiesen. Das vormalige Flurstück 216 sei zwischenzeitlich geteilt worden. Sie habe das Eigentum an dem unmittelbar an das Ufer grenzende Flurstück 253 von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erworben. Sie sei als Eigentümerin am 19. Mai 2020 in das Grundbuch eingetragen worden. Dadurch erhalte sie die Möglichkeit, den Weg auf diesem Grundstück entsprechend der grünordnerischen Festsetzung des Bebauungsplans innerhalb der als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche herzustellen. Auch der Vortrag, sie verlege im Bereich des B...weges den U...weg auf das Flurstück 157 der Flur 10, sei unrichtig und ergäbe keinen Sinn. Ihr gehöre das Flurstück 169 der Flur 10, welches nördlich in Richtung Wasser liege. Der Verlauf des U...weges könne und solle weiterhin auf dem Flurstück 169 und innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche erfolgen. Nach der Kennzeichnung der Biotopflächen im Bebauungsplan würde der U...weg die Biotopfläche nur für wenige Quadratmeter tangieren. Tatsächlich verlaufe die Biotopgrenze heute allerdings nicht mehr in dem im Bebauungsplan noch entsprechend gekennzeichneten Bereich, so dass eine Überschneidung mit dem Biotop ausgeschlossen sei.

Zu Recht gehe das Landgericht davon aus, dass sie sich auf der Basis korrekt ermittelter Entschädigungsbeträge ernsthaft, aber im Ergebnis erfolglos, um den freihändigen Erwerb bzw. um die dingliche Belastung der benötigten Fläche bemüht habe. Die Voraussetzungen für den Erlass eines Teilurteils lagen bzw. liegen vor. An der Angemessenheit ihrer Kaufangebote bestünden keine Zweifel. Sie habe den Antragstellern mit Schreiben vom 18. April 2011 ein Erwerbsangebot, basierend auf einem Preis von 8,00 €/qm unterbreitet, was diese abgelehnt hätten. Mit Schreiben vom 28. Februar 2014 habe sie aufgrund von Hinweisen der Enteignungsbehörde ihr Kaufangebot noch einmal deutlich, nämlich auf 37,50 €/qm, erhöht.

Auch dieses Angebot hätten die Antragsteller nicht angenommen, weshalb die ernsthaften Bemühungen um einen freihändigen Erwerb als gescheitert anzusehen seien. Ob ein Angebot zu angemessenen Bedingungen erfolge, bewerte sich danach, ob ein Angebot offensichtlich unangemessen sei. Sei die Unangemessenheit des Angebots nicht offensichtlich und stelle sich dies erst im Laufe des Enteignungsverfahrens heraus, führe dies nicht zu einer Ablehnung der Enteignung wegen Fehlens einer Zulässigkeitsvoraussetzung. Das Landgericht sei zu Recht von der Angemessenheit dieses angebotenen Betrages ausgegangen, weil der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in seinem während des Verfahrens vor der Enteignungsbehörde vorgelegten Gutachten die Richtigkeit des in dem Angebot vom 18. April 2011 zugrunde gelegten Kaufpreises bestätigt habe. Obgleich es denkbar sei, dass ein im weiteren Verfahrensverlauf eventuell noch zu erstellendes Wertgutachten zu einem anderen Wert führen könnte, könne ihrem Kaufangebot vom 18. April 2011 nicht entgegengehalten werden, dass es nicht angemessen gewesen sei. Denn von ihr könne hinsichtlich der Beurteilung von Grundstückswerten keine bessere Kenntnis erwartet werden, als vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte als insoweit gesetzlich für die Wertermittlung zuständigem Gremium.

Entgegen dem Vorbringen der Antragsteller stellten die in ihrem Eigentum stehenden Flurstücke kein einheitliches Wirtschaftsgrundstück dar. Das Erholungsgrundstück der Antragsteller besäße keinen unmittelbaren Seeanschluss, sondern sei vom See durch formal eigenständige Grundstücke getrennt. Das verfahrensgegenständliche Flurstück 98/3 sei im Grundbuch von G... zu Blatt Y... als selbständiges Grundstück verzeichnet. Gleiches gelte für das an das Seeufer grenzende Flurstück 98/1. Das nördlich angrenzende Grundstück ... Chaussee ..., bestehend aus den Flurstücken 98/5 und 98/6 sei ein selbständiges Grundstück im Rechtssinne. Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum sogenannten „Wirtschaftsgrundstück“ sei auf Erholungsgrundstücke nicht übertragbar. Hinzu komme, dass für das Grundstück mit Seezugang (Flurstück 98/1) durch den Bebauungsplan Nr. 8 eine Ausweisung als öffentliche Grünfläche erfolgt sei, wodurch das Privateigentum der Antragsteller öffentlich-rechtlich überlagert worden sei. Im Übrigen liege auch kein einheitliches Wirtschaftsgrundstück vor, weil die zum Ufer hin zum Teil stark abfallende Grundstücksfläche durch mehrere Hecken, Zäune und den derzeitigen vorhandenen ehemaligen K...weg unterteilt sei. Ein über den Wertverlust nach §§ 93 Abs. 2 Nr. 1, 95 BauGB hinausgehende Entschädigung nach §§ 93 Abs. 2 Nr. 2, 96 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB wegen einer Durchschneidung einer "wirtschaftlichen Einheit" der Grundstücke der Antragsteller, scheide aus. Nichts anders gelte für eine über den Wertverlust nach §§ 93 Abs. 2 Nr. 1, 95 BauGB hinausgehende Entschädigung nach §§ 93 Abs. 2 Nr. 2, 96 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB wegen möglicher Immissionsbeeinträchtigungen des Erholungsgrundstücks der Antragsteller. Dies ergebe sich nicht nur daraus, dass, worauf der Gutachterausschuss für Grundstückswerte zutreffend abgestellt habe, die Belastung bereits heute durch den K...weg vorhanden sei. Der Ausschluss ergäbe sich auch daraus, dass der von der Benutzung des U...weges typischerweise zu erwartende Lärm nicht über das für die Antragsteller zumutbare Maß hinausgehe. Insbesondere verlören die Antragsteller durch die

Belastung einer Teilfläche ihres Grundstückes mit der Dienstbarkeit keine "Schutzzone", die geeignet gewesen wäre, das Erholungsgrundstück gegen eine ihnen lästige Nutzung abzuschildern. Es sei auszuschließen, dass eine erneute Wertbegutachtung durch einen vom Landgericht zu bestellenden Wertgutachter einen Entschädigungswert ergeben könnte, der über die Höhe jedenfalls ihres zweiten Angebotes hinausgehe.

Das Gutachten des Gutachterausschusses verletze auch nicht die Entschädigungsgrundsätze nach §§ 93 ff. BauGB. Die Entschädigung für den Rechtsverlust nach § 95 BauGB bemesse sich für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust an der von der Enteignung betroffenen Grundstücksfläche. Diesen Wert habe der Gutachterausschuss und ihm folgend sie mit 8 € x 91 qm, also mit 656 € angesetzt und - wegen der Beschränkung auf die dingliche Belastung des Grundstücks mit einer Dienstbarkeit - um 10 % vermindert. Einen Wertverlust hinsichtlich der Restfläche erkenne der Gutachterausschuss nicht, weil die Durchschneidung des Grundbesitzes auf Nutzung und Funktion der Restfläche keinen Einfluss habe. Die Entschädigung für andere Vermögensnachteile nach §§ 93 Abs. 2 Nr. 2, 96 BauGB setze der Gutachterausschuss für Grundstückswerte zu Recht mit 0,00 € an. Die Antragsteller hätten die Flurstücke 98/1 und das mit der persönlichen Dienstbarkeit zu belastende Flurstück 98/3 auf Grund Kaufvertrages vom 1. März 2004 erworben und seien erst am 3. Mai 2004 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen worden. Zum Qualitätsstichtag am 25. Mai 1997 habe ein räumlich zusammenhängender Grundbesitz der Antragsteller nicht bestanden. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte habe in seinem Wertgutachten zutreffend dargelegt, dass man sich im Zuge des Erlasses bzw. Vollzuges des Mauergrundstücksgesetzes darauf verständigt habe, hinsichtlich des Wertes der Grundstücke vom Zustand und der Qualität der Grundstücke auszugehen, wie sie zum Zeitpunkt der Entscheidung über der Rückkauf bestanden habe. Das Gutachten gehe auch zutreffend davon aus, dass den Antragstellern einerseits der direkte Zugang zum Seeufer trotz des geplanten U...wegs verbliebe, andererseits das Gesamtgrundstück infolge des U...wegs keine Wertminderung erfahre.

Die von den Antragstellern eingeholte gutachtliche Stellungnahme des Dr. G... führe zu keiner anderen Bewertung. Dieses Gutachten sei von den Antragstellern bereits im Dezember 2013 in Auftrag gegeben worden und trotz mehrfacher Aufforderungen nicht offengelegt worden. Erst mit Schriftsatz vom 10. August 2018, also rund zwei Wochen vor dem Termin zur mündlichen Verhandlung vor der Kammer des Landgerichts, hätten die Antragsteller das Gutachten vorgelegt. Vor diesem Hintergrund könnten sich die Antragsteller, selbst wenn das Ergänzungsangebot vom 28. Februar 2014 noch nicht ausreichend sein sollte, nicht darauf berufen, dass das ihnen unterbreitete Angebot nicht angemessen gewesen sei. Das Gutachten entferne sich von den Grundsätzen der Ermittlung der Enteignungsentschädigung.

Der erkennende Senat hat mit Beschluss vom 9. August 2021 im Einverständnis der Beteiligten das Verfahren für die Güteverhandlung an den Güterichter des Oberlandesgerichtes verwiesen. Eine gütliche Streitbeilegung im Termin vor dem Güterichter konnte nicht erreicht werden. Nach dem Vorbringen der Beteiligten ist eine seitens der Beteiligten zu 6. in diesem Termin vorgeschlagene „Einigungsoption“ eines Vollerwerbs der U...wegfläche (91 qm) durch die Beteiligte zu 6. und unter der Erhöhung der von ihr für die Begründung der Dienstbarkeit zu zahlenden Entschädigung in Höhe von 37,50 €/m² zzgl. 10 % (= 3.753,75 €) durch die Antragsteller abgelehnt worden.

Im Termin der mündlichen Verhandlung zweiter Instanz wurde die Sach- und Rechtslage mit den Prozessbevollmächtigten eingehend erörtert; dabei hat der Senat - im Rahmen von § 139 ZPO - auf alle entscheidungserheblichen Aspekte hingewiesen. Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes sowie der bisherigen Prozessgeschichte wird ergänzend auf die anwaltlichen Schriftsätze der Beteiligten nebst Anlagen, auf das Terminsprotokoll, auf den übrigen Akteninhalt und die Verwaltungsvorgänge der Beteiligten zu 6. und 7. Bezug genommen.

II.

Die zulässige (vgl. §§ 221 Abs. 1 Satz 1, 229 BauGB i.V.m. §§ 511 ff. ZPO) Berufung der Antragsteller gegen das vom Landgericht erlassene Teilurteil ist begründet.

Entgegen des Vorbringens der Antragsteller hat ihre Berufung allerdings nicht deshalb Erfolg, weil im Hinblick auf die von den Antragstellern vorgebrachten Rügen zur Wirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 8 für die in Ziffer 1. des angefochtenen Beschlusses vom 22. Dezember 2017 erfolgte Enteignung der Enteignungszweck des § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht gegeben sei (vgl. 1.). Die Berufung der Antragsteller hat vielmehr Erfolg, weil das angefochtene Teilurteil des Landgerichts Neuruppin vom 12. Oktober 2018, das mit der Annahme, dass die besondere Zulässigkeitsvoraussetzung des § 87 Abs. 2 Satz 1 BauGB vorliege, den Antrag auf gerichtliche Entscheidung zurückweist, soweit er sich gegen Ziffer 1. des Enteignungs- und Entschädigungsfestsetzungsbeschlusses vom 22. Dezember 2017 wendet, ein unzulässiges Teilurteil ist, welches entgegen der Voraussetzungen des § 226 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 221 Abs. 1 Satz 1 BauGB, § 301 Abs. 1 Satz 1 ZPO erlassen worden ist (vgl. 2.).

1. Im Interesse des beschleunigten Fortgangs des Baulandsachenverfahrens weist der Senat darauf hin, dass die von den Antragstellern vorgebrachten Rügen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 8 nicht dazu führen, dass für die in Ziffer 1. des angefochtenen Beschlusses erfolgte Enteignung durch Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit

der Enteignungszweck nicht gegeben wäre. Der Enteignungszweck i.S. des § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist vielmehr erfüllt.

a. Nach § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann nur enteignet werden, um entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans ein Grundstück zu nutzen oder eine solche Nutzung vorzubereiten. Diese städtebauliche Enteignung zur Planverwirklichung ist streng planakzessorisch (vgl. BGH, Urteil vom 16. Dezember 1982 - III ZR 141/81 -, juris Rn. 7; Senatsurteil vom 19. Juni 2015 - 11 Bauland - U 1/13 -, juris Rn. 38). Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans legt die planende Gemeinde verbindlich fest, zur Verwirklichung welcher konkreten Nutzungen auf der Grundlage des § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauGB enteignet werden darf. Eine spezifisch städtebauliche Begrenzung des Enteignungszwecks ergibt sich aus dem Numerus clausus bauleitplanerischer Festsetzungen (§§ 9, 9a BauGB; vgl. BVerwG, Urteil vom 20. Dezember 2012 - BVerwG 4 C 6/11 -, juris Rn. 14 m.w.N.; Senatsurteil vom 19. Juni 2015 – 11 Bauland U 1/13 –, juris Rn. 39).

Das in Ziffer 1. des Enteignungs- und Entschädigungsfestsetzungsbeschlusses vom 22. Dezember 2017 von der Bestellung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit betroffene Flurstück 98/3 soll nach der Planzeichnung und der textlichen grünordnerischen Festsetzung Nr. 2 des Bebauungsplans Nr. 8 „S.../D...“ als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage genutzt werden, innerhalb derer am Ufer des G... Sees ein öffentlich zugänglicher Fußweg anzulegen ist, weshalb die Festsetzung des Bebauungsplanes vom Enteignungszweck her eine Grundlage für die mit dem angefochtenen Beschluss vom 22. Dezember 2017 vorgenommene Enteignung bietet.

b. Die planakzessorische Enteignung setzt voraus, dass die vorgenannte Festsetzung des Bebauungsplanes im Zeitpunkt des Enteignungsbeschlusses wirksam war (Spannowsky/Uechtritz, BauGB, 53. Ed. 1.8.2021, § 85 Rn. 25; vgl. Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, BauGB, 15. Aufl. 2022,

§ 85 Rn. 2; vgl. BGH, Beschluss vom 22. Februar 2007 – III ZR 216/06 –, juris Rn. 3), hier also am 3. Januar 2018 als dem Tag, als der Enteignungs- und Entschädigungsfestsetzungsbeschluss vom 22. Dezember 2017 den Antragstellern bekannt gegeben wurde.

Der erkennende Baulandsenat ist hinsichtlich der Frage der Beurteilung und Bewertung der Wirksamkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 „S.../D...“ nicht an die zu diesem Bebauungsplan ergangenen Entscheidungen des Oberverwaltungsgerichts für das Land Brandenburg vom 15. Juni 2001 (- OVG 3 D 36/99.NE- , - OVG 3 D 35/99.NE -) gebunden, mit denen Normenkontrollanträge gegen den Bebauungsplan abgelehnt wurden und in den

Gründen die Gültigkeit des Plans bejaht wurde. Es besteht keine Bindungswirkung für das Baulandverfahren, sondern es hat eine inzidente Normenkontrolle vorzunehmen. Hält ein Oberverwaltungsgericht im Normenkontrollverfahren (§ 47 VwGO) einen Bebauungsplan für wirksam, so bindet diese Entscheidung nur im Rahmen ihrer Rechtskraftwirkungen auch den Zivilrichter, für den die Wirksamkeit des Bebauungsplans nur eine Vorfrage bildet (vgl. BGH, Beschluss vom 25. Oktober 2001 – III ZR 76/01 –, juris Rn. 9, Urteil vom 7. Juli 1988 – III ZR 134/87 –, juris Rn. 12). Eine ablehnende Entscheidung bindet nur entsprechend § 121 Nr.1 VwGO die Verfahrensbeteiligten und deren Rechtsnachfolger, also wirkt nur inter partes (vgl. BVerwG, Urteil vom 19. Januar 1984 – 3 C 88/82 –, juris Ls. 1; Spannowsky/Uechtritz, BauGB, 53. Edition Stand: 01.08.2021, § 85 Rn. 29). Da die Antragsteller nicht Beteiligte der vorgenannten Normenkontrollverfahren waren, hat die Ablehnung der dortigen Anträge keine Bindungswirkung für das hiesige Baulandverfahren. Gleiches gilt auch für die Entscheidung des Oberverwaltungsgerichtes Berlin-Brandenburg, in der mit Beschluss vom 10. Dezember 2020 (– OVG 2 A 1.18 –, juris) ein weiterer Normenkontrollantrag gegen den Bebauungsplan Nr. 8 verworfen wurde, weil er offensichtlich unzulässig war. Auch in diesem Verfahren waren die Antragsteller nicht Verfahrensbeteiligte.

Im Hinblick auf die gebotene Prüfungstiefe ist die inzidente Kontrolle der hier relevanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 durch den erkennenden Baulandsenat jedoch eingeschränkt. Im Hinblick auf die dabei gebotene Prüfungstiefe haben die Baulandgerichte sich nämlich der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung zur eingeschränkten gerichtlichen Kontrolle der gemeindlichen Abwägung angeschlossen. Dies begegnet ebenso wenig verfassungsrechtlichen Bedenken wie der Umstand, dass die Baulandgerichte auch die Vorschriften der §§ 214, 215 BauGB über die Planerhaltung anwenden (BVerfG, Beschluss vom 8. Juli 2009 - 1 BvR 2187/07, 1 BvR 692/08 -, juris Rn. 12; Senatsurteil vom 19. Juni 2015 - 11 Bauland U 1/13 -, juris Rn. 41; Breuer in: Schrödter, BauGB, 9. Aufl. 2019, § 85 Rn. 29; vgl. Jarass/Kment, BauGB, 2. Aufl., § 85 Rn. 4; vgl. BGH, Urteil vom 6. Mai 1982 – III ZR 24/81 –, juris Rn. 21 zu § 155 b Abs. 2 Satz 2 BBauG). §§ 214, 215 BauGB dienen dem Zweck, formell oder materiell-rechtlich fehlerhafte Bebauungspläne vor der Unwirksamkeit zu bewahren. Als Rechtsfolge ist vorgesehen, dass der Plan nach rügelosem Fristablauf auf Dauer nicht in Frage gestellt werden darf, was auch für die inzidente Kontrolle des Plans gilt (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, 143. EL August 2021, § 215 Rn. 1 m.w.N.). Bei der inzidenten Überprüfung eines Bebauungsplans sind auch die weiteren dafür einschlägigen Beschränkungen der Kontrolldichte anzuwenden. Es entspricht in der Regel nicht einer sachgerechten Handhabung der gerichtlichen Kontrolle, bei einem Bebauungsplan als kommunale Satzung sich „gleichsam ungefragt“ auf Fehlersuche zu begeben. Das gilt insbesondere im Fall einer inzidenten Satzungskontrolle, wenn und soweit die Beteiligten Bedenken gegen die formelle oder materielle Wirksamkeit der Satzung nicht erhoben haben (stRsp. BVerwG, Beschluss vom 11. Januar 2008 - 9 B 54/07 -, juris Rn. 7; BVerwG, Urteil vom

17. April 2002 - 9 CN 1/01 -, juris Rn. 43; Senatsurteil vom 19. Juni 2015 – 11 Bauland U 1/13 -, juris Rn. 41).

Bei der baulandgerichtlichen inzidenten Kontrolle der hier relevanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 ist zu berücksichtigen, dass auf Grund der Ausgestaltung der §§ 214, 215 BauGB sogenannte „Ewigkeitsfehler“ beachtlich bleiben. Vorgenannte Normen enthalten nämlich keine abschließende Regelung aller verfahrensrechtlich oder materiell-rechtlich beachtlichen Rechtsfehler. Einige Gesetzesverletzungen bleiben auch nach Ablauf der Frist des § 215 BauGB beachtlich und führen damit zur Rechtsunwirksamkeit des Bebauungsplanes (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, 143. EL August 2021, § 215 Rn. 5; Berkemann, jM 2015, 470 (470); vgl. Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 24. Februar 2022 – 7 D 44/20.NE –, juris Rn. 27).

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Grundsätze führen die von den Antragstellern vorgebrachten Rügen nicht zur Annahme der Unwirksamkeit der hier relevanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 8 „S.../D...“.

aa. Soweit die Antragsteller rügen, die Festsetzungen, dass auf dem in ihrem Eigentum stehenden Flurstück 98/3 eine öffentliche Grünfläche festgesetzt sei, innerhalb derer am Ufer des G... Sees ein öffentlich zugänglicher Fußweg in einer Breite von 3 m anzulegen ist, sei nicht von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB gedeckt, führt dies nicht zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans.

In § 9 BauGB ist abschließend geregelt, welche Festsetzungen in einem Bebauungsplan getroffen werden dürfen (u.a. Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, Urteil vom 16. September 2015 – OVG 10 A 3.13 –, juris Rn. 59). Die Gemeinde darf im Bebauungsplan nur festsetzen, was nach dem abschließenden Katalog des § 9 BauGB einschließlich der Baunutzungsverordnung festsetzungsfähig ist. Beachtet die Gemeinde die Bindungen, die sich aus dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB ableiten lassen, nicht, ist die von diesem Fehler betroffene Festsetzung unwirksam („Ewigkeitsfehler“) (vgl. BVerwG, Beschluss vom 11. Mai 1999 – 4 BN 15/99 –, juris Rn. 8 m.w.N.; Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, 143. EL August 2021, § 215 Rn. 5).

Entgegen der Ansicht der Antragsteller beachten die gerügten Festsetzungen des Bebauungsplans die Bindungen des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Danach können im Bebauungsplan die öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe festgesetzt werden. In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist anerkannt, dass mit einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15

BauGB - wie der Begriff der „Grünfläche“ nahelegt - im Grundsatz eine durch begrünte Flächen und Bewuchs (z.B. Gräsern, Stauden, Sträucher, Büschen oder Bäumen) geprägte nichtbauliche Nutzung geregelt wird, dass aber im Rahmen der jeweiligen Zweckbestimmung der Grünfläche bauliche Anlagen nicht ausgeschlossen sind, wenn sie eine nur untergeordnete Bedeutung haben. Letzteres ist nach den Umständen des konkreten Einzelfalls zu beurteilen (BVerwG, Beschluss vom 25. Juli 2017 – 4 BN 2/17 –, juris Rn. 7; Beschluss vom 22. Oktober 2012 – 4 BN 36/12 –, juris Rn. 3 ff.; Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, 143. EL August 2021, § 9 Rn. 124 m.w.N.). In Grünflächen sind danach auch in beschränktem Maße jene baulichen Anlagen zulässig, die nach der festgesetzten Zweckbestimmung der Grünfläche dazugehören, z.B. bei Friedhöfen auch die Friedhofskapelle (Spannowsky/Uechtritz, BauGB, 53. Edition Stand: 01.08.2021, § 9 Rn. 59 f.). Dementsprechend kann die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche in Form einer Parkanlage auch bauliche Anlagen, insbesondere Wege umfassen. Parkanlagen sind durch Wege erschlossene im Wesentlichen begrünte Flächen, die nach gartenbaulichen, ökologischen, landschaftsästhetischen oder ähnlichen Gesichtspunkten gestaltet sind. Parkanlagen können Wege, Plätze, Sitzgelegenheiten usw. enthalten, weil sie der Zweckbestimmung und Nutzung der Parkanlage dienen. Dies bedeutet allerdings nicht, dass jeder Teil der öffentlichen Grünfläche betretbar sein muss, vielmehr reicht es aus, dass die Grünfläche in ihrer Gesamtheit, wie dies etwa bei durch Wege erschlossenen öffentlichen Parkanlagen der Fall ist, durch die Öffentlichkeit genutzt werden kann (vgl. Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, Urteil vom 16. September 2015 – OVG 10 A 3.13 –, juris Rn. 40; Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 23. Oktober 2001 – 10a D 192/98.NE –, juris Rn. 33; Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, 143. EL August 2021, § 9 Rn. 129 m.w.N.).

Gemessen an diesen Grundsätzen ist das Landgericht zu Recht zu der Bewertung gelangt, dass die mit Bebauungsplan Nr. 8 erfolgte Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit dem Zweck einer Parkanlage, innerhalb derer am Ufer des G... Sees ein öffentlich zugänglicher Fußweg mit einer Breite von 3 m angelegt werden kann, vom Festsetzungsinhalt des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB gedeckt ist. Aus der Planzeichnung des Bebauungsplans geht hervor, dass auf dem im Eigentum der Antragsteller stehenden Flurstück 98/3 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung einer Parkanlage festgesetzt wurde. Nach der textlichen Festsetzung zur Grünordnung in Ziffer 2. zum „Uferstreifen“ soll innerhalb der vorgenannten öffentlichen Grünfläche am Ufer des Sees ein öffentlich zugänglicher Weg in einer Breite von 3 m angelegt werden. Aus der Festsetzung einer „öffentlichen“ Grünfläche folgt, dass zumindest beabsichtigt ist, sie der Öffentlichkeit zugänglich zu machen (vgl. bereits Oberverwaltungsgericht für das Land Brandenburg, Urteil vom 15. Juni 2001 - 3 D 36.99.NE -, EA S. 20). Es gehört daher zur Zweckbestimmung der im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Nutzung als öffentliche Parkanlage, dass innerhalb dieser am Ufer des G... Sees ein öffentlich zugänglicher Fußweg als bauliche Anlage angelegt werden soll. Etwas anderes folgt auch nicht aus der von den Antragstellern angeführten Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts,

wonach ohne eine weitere Konkretisierung des Bebauungsplanes die Festsetzung einer „Öffentlichen Grünfläche“ nur die Anlage einer begrünten Rasenfläche oder Parkfläche gestatte (vgl. BVerwG, Urteil vom 21. Juni 1974 – IV C 14.74 –, juris Rn. 27). Eine solche Konkretisierung ist hier gerade durch die Regelung der Ziffer 2. der textlichen Festsetzung über die Anlegung eines öffentlich zugänglichen Fußweges innerhalb der öffentlichen Grünfläche am Ufer des Sees erfolgt. Entgegen der Ansicht der Antragsteller ist nach den konkreten Umständen des Einzelfalles nicht ersichtlich, dass die Festsetzung der baulichen Anlage eines öffentlich zugänglichen Fußweges mit einer Breite von nur 3 m für die öffentliche Grünfläche mehr als nur untergeordnete Bedeutung hat. Zum einen gehört der Fußweg zur Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche, denn nur durch ihn werden die öffentlichen Grünflächen in Form einer Parkanlage in der Nähe des Ufers des Sees für die Allgemeinheit zugänglich. Im Übrigen ist der festgesetzte öffentlich zugängliche Fußweg auch räumlich gegenüber den übrigen unbebauten Grünflächen von untergeordneter Bedeutung. Selbst bei einer isolierten Betrachtung der auf dem Flurstück 98/3 festgesetzten Grünfläche mit einer Größe von 585 qm ist die Fläche des Fußweges, der sich ausweislich des angegriffenen Beschlusses auf eine Teilfläche von 91 qm beschränkt, von nur untergeordneter Bedeutung. Die übrigen Teile des Flurstücks dieser Grünfläche stehen für Bewuchs, z.B. durch Gräser und Büsche weiter zur Verfügung. Vor dem Hintergrund, dass der textlich festgesetzte öffentlich zugängliche Fußweg sich im Rahmen der Zweckbestimmung der Grünfläche als Parkanlage hält und nur von untergeordneter Bedeutung ist, also ein Bestandteil der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ist, ist es auch nicht zu beanstanden, dass die Rechtsvorgängerin der Beteiligten zu 6. im Rahmen seiner planerischen Gestaltungsfreiheit nicht den alternativ denkbaren Weg der Festsetzung des Fußweges als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB (vgl. dazu Obergerverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, Urteil vom 28. Mai 2009 – OVG 2 A 14.08 –, juris Rn. 51) gewählt hat.

bb. Entgegen der Rüge der Antragsteller genügt die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche einschließlich der textlichen Festsetzung Nr. 2 zum öffentlich zugänglichen Fußweg im Bebauungsplan Nr. 8 dem Bestimmtheitsgebot (Art. 20 Abs. 3 GG). Ohne Erfolg rügen die Antragsteller, dass der Bebauungsplan an einem „Ewigkeitsfehler“ leide, weil für sie der Verlauf des „U...weges“ nicht erkennbar sei, da der Weg nicht in die Planzeichnung eingezeichnet wurde noch anderweitig konkret bestimmt sei. Dies überzeugt nicht.

Vom rechtlichen Grundansatz ist es zwar zutreffend, dass Festsetzungen in Bebauungsplänen dem Bestimmtheitsgebot genügen müssen und ein Verstoß gegen das Gebot ein materieller Fehler ist, der nicht der Rügefrist des § 215 Abs. 1 BauGB unterliegt, also ein Ewigkeitsmangel ist (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, 143. EL August 2021, § 215 Rn. 5; Meng, SächsVBl. 2018, 29 (32) m.w.N.). Die Rüge der Antragsteller überspannt aber das Maß an Konkretisierung der bauplanerischen Festsetzungen bei öffentlichen Grünflächen und berücksichtigt nicht, dass

die rechtsstaatliche Bestimmtheit sich sowohl aus zeichnerischen wie auch aus textlichen Festsetzungen ergeben kann. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts richtet sich das erforderliche Maß der Konkretisierung von Festsetzungen eines Bebauungsplans danach, was nach den Verhältnissen des Einzelfalls (Planungsziele, örtliche Verhältnisse) für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist und dem Gebot gerechter Abwägung der konkret berührten Belange entspricht (vgl. BVerwG, Beschluss vom 23. April 1998 – 4 B 40/98 –, juris Rn. 5). Bei der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche bestimmt die Gemeinde in dem durch § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB abgesteckten Rahmen in planerischer Gestaltungsfreiheit, welches Maß an Konkretisierung der jeweiligen Situation angemessen ist (vgl. BVerwG, Beschluss vom 23. April 1998 – 4 B 40/98 –, juris Rn. 5).

Gemessen daran ist in diesem Fall die Festsetzung in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 8 als eine öffentliche Grünfläche mit dem Zweck einer Parkanlage, die durch die textliche Festsetzung Nr. 2 ergänzt wird, hinreichend bestimmt. Anders als die Antragsteller meinen, war es der Rechtsvorgängerin der Beteiligten zu 6. nicht verwehrt, insoweit planerische Zurückhaltung zu üben, als dass der Verlauf des öffentlich zugänglichen Fußweges der festgesetzten öffentlichen Grünanlage nicht exakt in die Planzeichnung des Bebauungsplanes eingezeichnet wurde. Der Fußweg dient nämlich von seiner Zweckbestimmung her der Nutzung der öffentlichen Grünflächen als Parkanlage und die Bestimmtheit wird durch die textliche Festsetzung in Ziffer 2. hinreichend hergestellt. Hierdurch wird nämlich geregelt, dass ein öffentlich zugänglicher Fußweg in einer Breite von 3 m innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen angelegt werden muss und es ist weiter konkretisierend geregelt, dass der Fußweg am Ufer des G... Sees verlaufen soll. Auch die eingeschränkte Funktion des Weges, nämlich als öffentlich zugänglicher Fußweg, auf dem die Befahrbarkeit für Fahrzeuge aller Art (ausgenommen Fahrzeuge zur Bewirtschaftung der Grünflächen und des Seeufers) ausgeschlossen ist, ist bestimmt geregelt. Der Verlauf des öffentlichen U...weges ist damit dadurch vorgegeben, dass dieser nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes einerseits nur innerhalb der als öffentliche Grünfläche festgesetzten Flächen am Ufer des Sees verlaufen darf, andererseits nicht in den als geschützte Biotopflächen festgesetzten Flächen am Ufer angelegt werden darf. Vor dem Hintergrund, dass das Flurstück 98/3 mit ca. 19 m relativ schmal ist und der Verlauf des öffentlich zugänglichen Fußweges zusätzlich durch die bestehende Vegetation eingeschränkt wird, bleibt nur ein relativ kleiner Flächenkorridor, in dem der Fußweg nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes angelegt werden kann. Der Plangeber hat damit durch die textliche Festsetzung des Bebauungsplans Art und Umfang der Inanspruchnahme der Grundstücke am Ufer des G... Sees, insbesondere des Flurstücks 98/3, hinreichend bestimmt geregelt. Da auf dem benachbarten Flurstück 98/1 der Antragsteller eine öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, wodurch die privatrechtliche Verwendung dieses Flurstückes erheblich eingeschränkt ist, ist auch der genaue Verlauf des öffentlich zugänglichen Fußweges auf dem Flurstück 98/3 für die privaten Belange der Antragsteller von untergeordneter Bedeutung. Im Übrigen ist es - anders als die Antragsteller meinen - nicht gerechtfertigt, die

Konkretisierungsanforderungen an die Festsetzung des Fußweges als Teil der öffentlichen Grünfläche nach den Umständen des Einzelfalles „höherzuschrauben“. Die Beteiligte zu 6. hat hinreichend dargetan, dass sie einer gewissen Gestaltungsfreiheit bei der Anlegung des öffentlichen Fußweges innerhalb der öffentlichen Grünfläche bedarf, um der sich verändernden Vegetation im Bereich des Uferstreifens in der Nähe des Sees Rechnung zu tragen und den Weg unter Berücksichtigung der bei Anlegung geltenden technischen Voraussetzungen zu bestimmen.

cc. Die Planung der Rechtsvorgängerin der Beteiligten zu 6. im Bebauungsplan Nr. 8 verstößt auch nicht wegen mangelnder Vollzugsfähigkeit gegen das in § 1 Abs. 3 BauGB enthaltene Gebot der Erforderlichkeit. Soweit die Antragsteller die „finanzielle Umsetzbarkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans“ anzweifeln und der Sache nach einwenden, dass die Haushaltslage der Beteiligten zu 6. eine Verwirklichung des Fußweges insbesondere wegen der notwendig werdenden Entschädigungen der betroffenen Grundstückseigentümer nicht zulasse, kommt es hierauf im Zusammenhang mit der Frage der Erforderlichkeit nicht an. Gegen das Gebot der Erforderlichkeit verstößt eine Planung erst dann, wenn die sichere Prognose gerechtfertigt ist, dass die Realisierung des Bebauungsplans auf Dauer ausgeschlossen ist. Der Bebauungsplan muss aus tatsächlichen oder Rechtsgründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehren (BVerwG, Urteil vom 5. Mai 2015 – BVerwG 4 CN 4.14 –, juris Rn. 10; Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, Urteil vom 13. Februar 2020 – OVG 10 A 1.16 –, juris Rn. 83). Da durch Bebauungspläne die planerischen Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung des Plangebiets für mehrere Jahrzehnte geschaffen werden, darf eine Gemeinde grundsätzlich auch dann Bauleitpläne aufstellen, wenn die Finanzierung des Baus oder des Ausbaus von öffentlichen Straßen oder Wegen noch nicht gesichert ist (vgl. BVerwG, Urteil vom 31. August 2000 – 4 CN 6/99 –, juris Rn. 25). Unzulässig ist es nur, wenn sich die Gemeinde die Verwirklichung eines Bebauungsplanes angesichts ihrer schlechten Haushaltslage ausdrücklich für unbestimmte Zeit offenhält (vgl. BVerwG, Urteil vom 21. März 2002 – 4 CN 14/00 –, juris Rn. 11). Ein derartiger Fall liegt hier jedoch offensichtlich nicht vor. Die Beteiligte zu 6. hat hinreichend dargetan, sie habe einen für den Erwerb der erforderlichen Flächen sowie für die Herstellung des Fußweges einschließlich der Führung der Enteignungs- und Gerichtsverfahren genügenden Betrag in ihren Haushalt eingestellt. Außerdem wird die Erforderlichkeit von Bebauungsplänen nicht allein durch die bloße Möglichkeit der Nichtrealisierung der Planung in Frage gestellt. Deshalb muss die Beteiligte zu 6. auch keine detaillierten Angaben zu ihrer Finanzplanung machen, die eine Verwirklichung des Bebauungsplans in den nächsten Jahren belegt. Eine derartige Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist dem Gesetz nicht zu entnehmen (Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, Urteil vom 10. August 2010 – OVG 10 A 14.07 –, juris Rn. 52; Urteil vom 28. Mai 2009 - OVG 2 A 14.08 - juris Rn. 44 m.w.N.).

dd. Auch das Gebot der gerechten Abwägung ist nicht verletzt.

(1) Soweit die Antragsteller der Sache nach eine Verletzung des Gebotes der gerechten Abwägung (§ 1 Abs. 6 BauGB a.F., vgl. nun § 1 Abs. 7 BauGB) rügen, weil die Rechtsvorgängerin der Beteiligten zu 6. bei der Aufstellung des Bebauungsplanes private Belange der Antragsteller als Grundeigentümer bei der Ausweisung ihres Grundstückes als öffentliche Grünfläche nicht oder unzureichend ermittelt habe und dabei zur Substantiierung und Konkretisierung geltend machen, es sei der Aspekt nicht berücksichtigt worden, dass durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche die Gartennutzung der Grundstückseigentümer eingeschränkt werde und der „Privatgarten“ dadurch „seine Privatnützigkeit“ verliere, auch weil die Privatsphäre der Antragsteller durch die Nutzung des U...weges durch die Allgemeinheit eingeschränkt werde, ist nicht ersichtlich, dass der Bebauungsplan wegen eines beachtlichen materiellen Fehlers unwirksam ist.

Dieser Rüge eines Mangels der Abwägung steht § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (in der bis zum 19. Juli 2004 geltenden Fassung vom 27. August 1997, BGBl I 1997, 2081) nicht entgegen. Es kommt nicht darauf an, dass die Antragsteller im Enteignungsverfahren als die Enteignungsbetroffenen die Rügen selbst fristgemäß gegenüber der Gemeinde geltend gemacht haben. Es reicht aus, dass eine entsprechende Rüge überhaupt von jemandem wirksam geltend gemacht worden ist. Wird ein Fehler wirksam und rechtzeitig gerügt, wirkt dieser gegenüber jedermann und ein „Unbeachtlich werden“ ist ausgeschlossen (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, 143. EL August 2021, § 85 Rn. 61 Jarass/Kment, BauGB, 2. Aufl., § 215 Rn. 12; vgl. BVerwG, Beschluss vom 18. Juni 1982 – 4 N 6/79 –, juris Rn. 6). Die Rüge kann auch im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens gegenüber der Gemeinde geltend gemacht werden (vgl. näher BVerwG, Beschluss vom 21. August 2018 – 4 BN 44/17 –, juris Rn. 4). Dies ist hier der Fall, denn aus dem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes für das Land Brandenburg vom 15. Juni 2001 (OVG 3 D 36/09.NE) ergibt sich der Sache nach, dass die dortigen Antragsteller im Normenkontrollverfahren gegenüber der Gemeinde geltend gemacht haben, der Bebauungsplan Nr. 8 leide im gesamten Plan oder zumindest im Bereich der Grundstücke der dortigen Antragsteller unter beachtlichen Mängeln der Abwägung, weil die Privatnützigkeit ihrer Grundstücke durch die Festsetzung öffentlicher Grünflächen eingeschränkt werde.

Zutreffend hat das Landgericht ausgeführt, dass der Bebauungsplan Nr. 8 nicht an beachtlichen Mängeln der Abwägung (§ 1 Abs. 6 BauGB a.F.; vgl. allgemein zum Gebot gerechter Abwägung BVerwG, Urteil vom 5. Juli 1974 – IV C 50.72 –, juris Rn. 45, juris m.w.N.; Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, Urteil vom 24. Juni 2021 – 2 A 28.17 –, juris Rn. 58 m.w.N) leide und hat sich insoweit der Bewertung des Oberverwaltungsgerichtes für das Land

Brandenburg angeschlossen. Das Oberverwaltungsgericht für das Land Brandenburg hat dazu mit Urteil vom 15. Juni 2001 – 3 D 36/99 – (S. 17-21) zum Bebauungsplan Nr. 8 ausgeführt:

Der Bebauungsplan Nr. 8 leidet auch nicht an den gesamten Plan oder immerhin den Bereich der Grundstücke der Antragsteller erfassenden beachtlichen Mängeln der Abwägung, § 1 Abs. 6 BauGB. (...)

Die Antragsgegnerin hat im gesamten Planverfahren deutlich zu erkennen gegeben, dass die Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit des Uferbereichs für sie höchste Priorität hat. Dies ergibt sich zunächst aus der Begründung zum Bebauungsplan. In der Textziffer 2.3. "Planungsnotwendigkeit" heißt es, dass besonderer Wert auf die planungsrechtliche Sicherung der öffentlichen Nutzbarkeit des Uferstreifens entlang des G... Sees gelegt werden solle. Dies findet seinen weiteren Ausdruck in den unter Textziffer 5.1. formulierten Zielen des Bebauungsplans. Auch hier wird ausgeführt, dass durch seine Festsetzungen der Zugang zum G...r See zugunsten der Allgemeinheit gewährleistet werden solle. (...)

Der Abwägungsvorgang ist auch nicht deshalb fehlerhaft, weil die Antragsgegnerin die privaten Belange (§ 1 Abs. 6 BauGB) der Antragsteller sowie der übrigen Grundeigentümer bei der Ausweisung des Uferstreifens als öffentliche Grünfläche nicht mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung eingestellt hat. Zwar gehört das von Art. 14 Abs. 1 des Grundgesetzes (GG) geschützte Eigentum zu den nach § 1 Abs. 6 BauGB abwägungserheblichen Belangen. Art, Ausmaß und Gewicht der potentiellen Beeinträchtigungen des Grundeigentums der Betroffenen dürfen bei der Planung nicht verkannt werden. Diese privaten Belange sind jedoch hinreichend in die Abwägung eingestellt und die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit den überragenden öffentlichen Interessen an der Zugänglichkeit des Uferstreifens gerechtfertigt worden. (...)

Erst recht stellt sich nach alledem das Abwägungsergebnis insoweit nicht als fehlerhaft dar (...). Die Planungen der Antragsgegnerin sind erkennbar darauf gerichtet, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt bestehende Nutzung durch die Allgemeinheit auch zukünftig zu sichern. Ihr geht es darum, Freiflächen zur Nutzung für die Allgemeinheit vorzuhalten, um die Attraktivität des Standortes beizubehalten bzw. noch zu erhöhen. Auch beabsichtigt sie, durch eine maßvolle Gestaltung des Uferstreifens (auch im Wege der vorgesehenen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen) dessen Wertigkeit - auch aus ökologischer Sicht - zu erhöhen. Dies sind hinreichende Gründe, um planungsrechtlich die Privatnützigkeit der als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche einzuschränken. Damit ist keine unververtretbare Zurücksetzung der Belange der Planbetroffenen verbunden. Vielmehr ist die Antragsgegnerin deren Interessen entgegengekommen, indem sie die für die öffentlichen Nutzung vorgesehene Fläche im Laufe der Planung reduziert und als private Grünfläche ausgewiesen hat. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die im Uferbereich belegenen Grundstücke bzw. Grundstücksteile bereits nach bauplanungsrechtlichen wie auch nach naturschutzrechtlichen Vorschriften grundsätzlich einer Bebauung entzogen sind. (...)

Diese für den erkennenden Baulandsenat nicht bindenden Bewertung des Oberverwaltungsgerichtes als fachlich spezialisiertem Normenkontrollgericht schließt sich der Senat aufgrund eigener Prüfung an. Aus den vorgenannten Entscheidungsgründen geht auch hervor, dass die planende Gemeinde erkannt hat, dass die Grundstücksflächen der Antragsteller aufgrund der Wegenutzung nicht in gleicher Weise zu (privaten) Erholungszwecken genutzt werden können, wie dies ohne den öffentlichen Fußweg der Fall wäre. Dass die Gemeinde im Ergebnis das Erholungsinteresse der Allgemeinheit durch die öffentliche Zugänglichkeit des Fußweges am G...r See gegenüber den privaten Eigentumsbelangen der Antragsteller an ihre private Gartennutzung den Vorzug gegeben hat, ist nicht zu beanstanden. Denn das Abwägungsgebot ist nicht verletzt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung des anderen entscheidet (stRspr. u.a. BVerwG, Urteil vom 5. Juli 1974 – IV C 50.72 –, juris Rn. 45). Soweit die Antragsteller eine fehlerhafte Abwägung in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 27. Februar 1997 rügen, die sich aus Seite 464 des Aufstellungsvorgangs ergeben soll, finden sich an dem angegebenen Ort des Vorgangs (Band II) keine derartigen Ausführungen. Im Übrigen hat die maßgebliche Abwägung für die Beschlussfassung des Bebauungsplans (vgl. § 214 Abs. 3 BauGB) hier am 15. Februar 1999 stattgefunden, weshalb vorangegangene vorbereitende Abwägungserwägungen vom 7. Februar 1997 rechtlich nicht maßgeblich sind.

(2) Soweit die Antragsteller im Berufungsverfahren der Sache nach eine Verletzung des Gebotes der Abwägung rügen, indem sie geltend machen, die allgemeinen Anforderungen an die Sicherheit der Wohnbevölkerung nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB (a.F.) sei bei der Aufstellung des Bebauungsplans nicht berücksichtigt worden, da die Beteiligte zu 6. ihre privaten Belange im Hinblick auf ihre Interessen am Schutz vor Einbrüchen nicht zutreffend bewertet habe, da der U...weg potentiellen Kriminellen die Möglichkeit biete, die Privatgrundstücke am G...r See unbemerkt auszuspähen und einzubrechen, wäre der gerügte Mangel jedenfalls nach § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB unbeachtlich (a). Im Übrigen liegt zudem auch insoweit materiell kein Abwägungsfehler vor (b).

(a) Nach § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in der im Zeitpunkt der Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 8 geltenden Fassung vom 27. August 1997 werden Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dabei verlangt § 215 Abs. 1 BauGB Substantiierung und Konkretisierung. Der Gemeinde soll durch die Darlegung die Prüfung ermöglicht werden, ob Anlass besteht, in eine Fehlerbehebung einzutreten ("Anstoßfunktion"). Darüber hinaus wird durch die schriftliche Darlegung der Kreis der präkludierten Rügen bestimmt. Das schließt eine nur pauschale Rüge aus (BVerwG, Beschluss vom 11. September 2019 – 4 BN 17/19 –, juris Rn. 6 f. zu § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3

BauGB n.F.; vgl. Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, Urteil vom 11. Dezember 2019 – OVG 2 A 6.16 –, juris Rn. 46; Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB 143. EL August 2021, BauGB, § 215 Rn. 34).

Die Rüge der Nichtberücksichtigung der Sicherheit der Wohnbevölkerung unter dem Aspekt des Schutzes vor Einbrüchen ist in diesem Fall nicht den dargestellten Anforderungen des § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB entsprechend innerhalb von sieben Jahren seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 8 am 15. September 2000 gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden. Es handelt sich um eine präkludierte Rüge, denn diese Rüge ist von den Antragstellern – nach Ergehen des Urteils des 2. Senats des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 11. Dezember 2019 (– OVG 2 A 6.16 –) - erstmals im Berufungsverfahren mit Schriftsatz vom 16. April 2020, der der Beteiligten zu 6. mit gerichtlicher Verfügung vom 30. April 2020 übersandt wurde, und damit nach dem 15. September 2017 substantiiert und die Belange konkretisierend gerügt worden. Die bereits zuvor erhobene pauschale und allgemeine Rüge, dass der Bebauungsplan die privaten Eigentumsbelange der Antragsteller fehlerhaft abwäge, genügt nicht den Anforderungen des § 215 Abs. 1 BauGB. Dass diese Rüge gegen den Bebauungsplan Nr. 8 „S.../D...“ innerhalb der Frist von anderen Rügeberechtigten erhoben wurde, ist weder von den Antragstellern vorgetragen noch enthalten die beigezogenen Aufstellungs- und Satzungsvorgänge des Bebauungsplanes Nr. 8 ein den Anforderungen des § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB entsprechendes Rügeschreiben. Bei Inkraftsetzung des Bebauungsplans Nr. 8 ist auch gemäß § 215 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde vom 15. September 2000 auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen worden. Aus vorgenannten Gründen ist auch die mit Schriftsatz vom 19. April 2022 konkretisierende Rüge der fehlenden „Sicherungsmöglichkeit der verbleibenden Restflächen“ aufgrund des Verbots von Einfriedungen im Bebauungsplan unbeachtlich.

(b) Unabhängig von den vorgenannten Ausführungen liegt zudem auch bei Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 „S.../D...“ im Hinblick auf die privaten Sicherheitsbelange der Antragsteller kein Abwägungsfehler vor.

Dass aus der Planbegründung des Bebauungsplans Nr. 8 und sonstigem für die Abwägung erheblichen Material nicht hervorgeht, dass sich die Gemeinde seinerzeit auch mit der „Sicherheit“ der Antragsteller und anderer Grundstückseigentümer in der Nähe des geplanten öffentlich zugänglichen Fußweges auseinandergesetzt hat, führt nicht zur Abwägungsfehlerhaftigkeit der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche. Für die Abwägung ist nach § 214 Abs. 3 BauGB die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Satzung, hier also die Beschlussfassung der Gemeindevertretung am 15. Februar 1999

maßgebend. Private Belange, die der Gemeinde bekannt sind, muss die Gemeinde in der Abwägung nur berücksichtigen, wenn die Belange in der konkreten Planungssituation einen städtebaulich relevanten Bezug haben; nicht abwägungsbeachtlich sind ferner geringwertige Interessen sowie solche, auf deren Fortbestand kein schutzwürdiges Vertrauen besteht (BVerwG, Urteil vom 9. April 2008 – 4 CN 1/07 –, juris Rn. 22).

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB in der damals geltenden Fassung (vgl. nun § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB n.F.) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Schutzgut dieser Planungsleitlinie sind Leben und körperliche Unversehrtheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung. In diesem Sinne ist der auf die Wohn- und Arbeitsbevölkerung bezogene Begriff „Sicherheit“ in § 1 Abs. 5 Nr. 1 Alt. 1 BauGB zu verstehen. Leben und körperliche Unversehrtheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung müssen durch den Bauleitplan betroffen sein, damit sie abwägungsbeachtlich sind. Dies wäre insbesondere der Fall, wenn eine Nutzung geplant wird, von der eine Beeinträchtigung, eine Gefahr oder ein Risiko für Leben und Gesundheit von Menschen im Planbereich oder in dessen Umgebung ausgeht. Zwischen dem Bebauungsplan und den voraussichtlichen Auswirkungen auf Leben und Gesundheit muss zudem ein (sozial-) adäquater Kausalzusammenhang bestehen (Gierke/Schmidt-Eichstädt, Die Abwägung in der Bauleitplanung, 1. Aufl. 2019, Rn 394 u. 404 m.w.N).

Dass hier in der konkreten Planungssituation des Grundbesitzes der Antragsteller in der Nähe des Ufers des G... Sees die geplante Nutzung des öffentlich zugänglichen Fußweges innerhalb der öffentlichen Grünfläche kausal zu einer abwägungserheblichen Gefahr für das Leben und Gesundheit der Antragsteller führt, die der Gemeinde auch ohne eine Geltendmachung durch die Betroffenen bei der Aufstellung des Bebauungsplans bekannt sein musste, ist nicht ersichtlich. Zwar wird in der von den Antragstellern angeführten Rechtsprechung des 2. Senats des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg (Urteil vom 11. Dezember 2019 – OVG 2 A 6.16 –, juris Rn. 47 ff., die nachgehende Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts [Beschluss vom 26. November 2020 – 4 BN 19/20 –, juris] verhält sich dazu nicht) für die Planungssituation des Bebauungsplanes Nr. 125 der „Uferzone Gr...see“ für die dortigen, mit Villen bebauten „Hausgrundstücke“ ausgeführt, dass mit dem dortigen U...weg ein weiterer Zugang zu den Hausgrundstücken geschaffen werde, der die Gefahr von Einbrüchen erhöhen könne. Diese Würdigung und Bewertung kann aber auf die hier maßgebliche konkrete Planungssituation des Bebauungsplans Nr. 8 „S.../D...“ in der Nähe des Ufers des G... Sees, bei der die Antragsteller ihren Grundbesitz zu Erholungszwecken nutzen und sich auf dem Flurstück 98/6 ein Gartenhaus und ein Wochenendhaus befindet, nicht übertragen werden. Zwar schützt § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB mit der dort angesprochenen "Wohnbevölkerung" nicht nur die Eigentümer von Wohngrundstücken, sondern umschließt alle Personen, die an einer Wohnung

nutzungs- und besitzberechtigt sind und dort ihren privaten Lebensmittelpunkt begründet haben, ein (BVerwG, Urteil vom 21. Oktober 1999 – 4 CN 1/98 –, juris Rn. 15), weshalb auch angenommen wird, dass auch „Bewohner“ eines Wochenendhauses ohne eine dauerhafte Wohnnutzung geschützt sind (Gierke/Schmidt-Eichstädt, Die Abwägung in der Bauleitplanung, 1. Aufl. 2019, Rn 393). Gleichwohl sind deren Sicherheitsbelange nach Lage der Dinge bei derartigen Erholungsgrundstücken von geringerer Erheblichkeit. Hinzu kommt, dass nach den oben genannten Grundsätzen § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht dem Interesse an Schutz von Einbrüchen dient, sondern dem Schutz von Leben und körperliche Unversehrtheit, insbesondere der Antragsteller als Bewohner des Wochenendhauses. Dass die im Bebauungsplan Nr. 8 geplante Nutzung als öffentlich zugänglicher Fußweg adäquat kausal erhebliche Folgewirkungen dahingehend hätte, dass eine konkrete Gefahr oder ein Risiko für Leben und Gesundheit der Antragsteller als Bewohner des - durch die ... Chaussee als Bundesstraße ohnehin erschlossenen - Wochenendhauses besteht, die so erheblich sind, dass der Plangeber sie nach Lage der Dinge von sich aus erkennen und in die Planung einstellen müsste, ist weder ersichtlich noch hinreichend dargetan. Hinzu kommt ferner, dass es bei denkbaren Einbrüchen in das Wochenendhaus der Antragsteller, die zu Gefährdungen für Leib und Leben führen könnten, sich nicht um Eingriffe aufgrund der kommunalen Bauleitplanung oder der Verwirklichung des geplanten Vorhabens der Errichtung des öffentlich zugänglichen Fußweges handelt, sondern um mögliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Leib und Leben durch Dritte, die rechtswidrig handeln würden. Der öffentlich zugängliche Fußweg ist per se im Hinblick auf die Sicherheit der Wohnbevölkerung keine strukturell konflikträchtige Nutzung, durch die Dritte zu Fehlverhalten herausgefordert würden. Die bloße Möglichkeit, dass Nutzer des Fußweges diesen verlassen und auf dem Grundbesitz der Antragsteller individuelles Fehlverhalten tätigen könnten, ist städtebaulich nicht relevant; ihm ist insbesondere mit den Mitteln des Polizei- und Ordnungsrechts zu begegnen. Hinzu kommt, dass die abwägungserheblichen Anforderungen die aus § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB in Bezug auf die Sicherheit der Wohnbevölkerung für die kommunale Bauleitplanung folgen, nicht überspannt werden dürfen. Zu Recht hat die Beteiligte zu 6. ausgeführt, dass die Tatsache, dass der Grundbesitz der Antragsteller derzeit in der privilegierten Situation sei, nicht von allen Seiten frei zugänglich zu sein, ein bloßer Lagevorteil ist, der nicht dem Schutz der Eigentümer vor Einbrüchen mit Folgen für Leib und Leben dient. Wäre dem so, könnte eine vernünftige, der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung dienende Bauleitplanung nur schwer gelingen. Denn der Plangeber müsste dann bei allen Festsetzungen berücksichtigen, welchen Zugang Dritte durch die entsprechende Planung zu den Grundstücken gegebenenfalls erhielten und (wohl) auch abwägen, ob sich dieses Risiko durch eine geänderte Festsetzung verringern ließe, was die Anforderungen, die nach dem Abwägungsgebot an die Bauleitplanung zu stellen sind, überspannen würde. Dementsprechend ist § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB als Planungsleitlinie zum Schutz von Leben und körperliche Unversehrtheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung in der Rechtsprechung nur in Fällen, in denen die Planung Quelle erheblicher Gesundheitsgefahren ist, herangezogen worden. So wurde daraus abgeleitet, dass die Gemeinde Gefährdungen, die durch eine Überplanung von mit Altlasten behafteten Flächen für die Gesundheit von Menschen oder die Standsicherheit von Bauwerken entstehen können,

bei der Zusammenstellung des Planungsmaterials aufzuklären hat (BGH, Urteil vom 21. Dezember 1989 – III ZR 49/88 –, juris 18; vgl. BGH, Urteil vom 21. Februar 1991 – III ZR 245/89 –, juris Rn. 7). Andere Fallbeispiele sind die Ausweisung von Baugebieten durch den Bebauungsplan in Überschwemmungsgebieten (Gierke/Schmidt-Eichstädt, Die Abwägung in der Bauleitplanung, 1. Aufl. 2019, Rn. 409 m.w.N.). Eine vergleichbare Situation besteht bei der hiesigen Planung eines öffentlich zugänglichen Fußweges in der Nähe eines Wochenendhauses, das der Erholung dient, nicht.

ee. Aus dem Berufungsvorbringen der Antragsteller ergibt sich nicht, dass die hier maßgeblichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 „S.../D...“ zur Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Fußweg zum maßgeblichen Zeitpunkt der Bekanntgabe des Enteignungs- und Entschädigungsfestsetzungsbeschlusses vom 22. Dezember 2017 entgegen der Annahme des Landgerichtes funktionslos geworden sind.

Sollen vermeintlich funktionslos gewordene Festsetzungen des Bebauungsplans die Grundlage einer Enteignung sein, können diese zwar von den Eigentümern im Baulandverfahren inzident zur Überprüfung gestellt werden (vgl. BVerwG, Beschluss vom 9. September 2021 – 4 BN 9/21 –, juris Rn. 4). Bebauungspläne können aber nur in äußerst seltenen Fällen funktionslos sein und es gelten hierfür strenge Anforderungen. Eine bauplanerische Festsetzung tritt nur dann außer Kraft, wenn und soweit die Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung der Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließt und wenn diese Tatsache so offensichtlich ist, dass ein in ihre Fortgeltung gesetztes Vertrauen keinen Schutz verdient. Ob diese Voraussetzungen erfüllt sind, ist für jede Festsetzung gesondert zu prüfen. Dabei kommt es nicht auf die Verhältnisse auf einzelnen Grundstücken an. Entscheidend ist, ob die jeweilige Festsetzung noch geeignet ist, zur städtebaulichen Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen sinnvollen Beitrag zu leisten. Die Planungskonzeption, die einer Festsetzung zugrunde liegt, wird nicht schon dann sinnlos, wenn sie nicht mehr überall im Plangebiet umgesetzt werden kann (BVerwG, Urteil vom 3. Dezember 1998 – 4 CN 3/97 –, juris Rn. 22; Urteil vom 28. April 2004 – 4 C 10/03 –, juris Rn. 15 m.w.N., vgl. Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 5. Juli 2017 – OVG 10 N 29.16 –, juris Rn. 7 m.w.N.). Daraus folgt, dass auch das Baulandgericht nur dann zur Prüfung der Funktionslosigkeit des gesamten Bebauungsplans oder einzelner seiner Festsetzungen gehalten ist, wenn der von der Enteignung Betroffene hierzu substantiiert vorträgt oder wenn gewichtige Anhaltspunkte hierfür vorliegen.

Dies ist hier nicht der Fall. Die strengen Anforderungen für die Annahme einer funktionslos gewordenen Festsetzung des Bebauungsplans sind nicht gegeben. Der Umstand, dass die behördliche und gerichtliche Verfahrensdauer auch infolge der eingelegten Rechtsmittel der

Antragsteller nunmehr bereits rund 9 Jahre seit Stellung des Enteignungsantrages betrügt, führt nicht dazu, dass ein Zustand erreicht wurde, dass die Verwirklichung der Festsetzung zur öffentlichen Grünfläche einschließlich des Fußweges auf unabsehbare Zeit ausgeschlossen ist. Die Behauptung, die Beteiligte zu 6. habe „mehrfach das Ruhen der Enteignungsverfahren“ beantragt, ist irreführend. Das Verfahren vor der Enteignungsbehörde wurde auf Anregung der Beteiligten zu 7. ein einziges Mal unterbrochen, weil sie die Möglichkeiten einer gütlichen Einigung der Beteiligten als noch nicht ausgeschöpft ansah. Auch soweit die Antragsteller behaupten, die Beteiligte zu 6. plane einen Fuß- und Radweg statt eines Fußweges und tatsächlich würde der ehemalige K...weg derzeit auch durch Radfahrer genutzt, legen sie nicht substantiiert dar, dass die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Fußweg funktionslos geworden ist. Unabhängig davon, ob der derzeit auf dem Flurstück 98/3 faktisch vorhandene sog. „K...weg“ tatsächlich auch von Radfahrern genutzt wird oder nicht, lässt sich daraus nicht ableiten, dass künftig eine Verwirklichung der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Fußweg nach dem Bebauungsplan ausgeschlossen ist. Die Planungsabsichten der Beteiligten zu 6. sind klar. Nach der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes soll am Ufer des G... Sees ein öffentlich zugänglicher „Fußweg“ entstehen. Eine Befahrbarkeit für Fahrzeuge aller Art, wozu auch Fahrräder gehören, wird nach dem Bebauungsplan ausgeschlossen. Auch der streitgegenständliche Enteignungsbeschluss regelt klar, dass das Befahren mit Kraftfahrzeugen aller Art sowie „mit Fahrrädern“ auf den Fußwegflächen ausgeschlossen ist. Das hinsichtlich der Planungsabsicht der Beteiligten zu 6. zur Nutzung des Fußweges eine tatsächliche Entwicklung eingetreten ist, welche die vorgenannte Planung funktionslos machen würde, ist auch im Berufungsverfahren von den Antragstellern nicht nachvollziehbar dargetan worden und die Beteiligte zu 6. ist diesem Vorbringen auch in der mündlichen Verhandlung überzeugend entgegengetreten. Auch soweit die Antragsteller weiter behaupten, dass der Fußweg auf dem Flurstück 241 der Flur 13 nicht mehr umgesetzt werden könne und der Weg auf dem Flurstück 157 der Flur 10 nunmehr teilweise auf einer als Biotop festgesetzten Fläche verlaufen solle, folgt daraus nicht, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Fußweg zum maßgeblichen Zeitpunkt der Bekanntgabe des Enteignungs- und Entschädigungsfestsetzungsbeschlusses vom 22. Dezember 2017 funktionslos geworden waren. Die Beteiligte zu 6. hat - wie ausgeführt – überzeugend dargelegt, dass das Flurstück 241 der Flur 13 zur Realisierung des Fußweges nicht mehr nötig ist, da sie inzwischen Eigentümerin des Flurstückes 253 ist und sie den Weg auf diesem Grundstück entsprechend der grünordnerischen Festsetzung des Bebauungsplans innerhalb der als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche herstellen kann. Zudem hat sie überzeugend ausgeführt, dass sie im Bereich des B...weges den U...weg nicht auf dem Flurstück 157 der Flur 10 plane, sondern auf dem in ihrem Eigentum stehenden Flurstück 169 der Flur 10, welches nördlich in Richtung Wasser liege. Der Verlauf des U...weges könne und solle auf dem Flurstück 169 und innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche erfolgen. Im Übrigen kann auch vom rechtlichen Ansatz her der Vortrag der Antragsteller nicht die Funktionslosigkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans zum öffentlich zugänglichen Fußweg am Ufer des Sees begründen, denn ein Bebauungsplan würde nicht schon funktionslos, wenn seine

Festsetzungen nicht mehr überall im Plangebiet auf jedem Flurstück umgesetzt werden könnten (vgl. BVerwG, Urteil vom 3. Dezember 1998 – 4 CN 3/97 –, juris Rn. 22). Es träte hier auch nicht allein deswegen die Funktionslosigkeit eines Bebauungsplans ein, wenn auf einzelnen Flurstücken von dem Plan abgewichen worden wäre und infolge dessen Verhältnisse eingetreten wären, die den Festsetzungen des Plans nicht entsprächen.

2. Die Berufung der Antragsteller hat Erfolg, weil das angefochtene Teilurteil des Landgerichts Neuruppin vom 12. Oktober 2018 entgegen den Voraussetzungen des § 226 Abs. 4 BauGB i.V.m § 221 Abs. 1 Satz 1 BauGB, § 301 Abs. 1 Satz 1 ZPO erlassen worden ist (a.) und gemäß § 221 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 538 Abs. 2 Nr. 7 ZPO aufzuheben und der Rechtsstreit zur weiteren Verhandlung und Entscheidung an das Landgericht Neuruppin zurückzuverweisen ist (b.).

a. Bei dem angefochtenen im bauandgerichtlichen Verfahren erlassenen Urteil des Landgerichts handelt es sich um ein entgegen den Voraussetzungen des § 226 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 221 Abs. 1 Satz 1 BauGB, § 301 Abs. 1 Satz 1 ZPO erlassenes Teilurteil.

aa. Die Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines Teilurteils, welches die Antragsteller in Abrede gestellt haben, sind vom Senat als Berufungsgericht auch von Amts wegen zu prüfen und zu berücksichtigen (vgl. BGH, Urteil vom 11. Mai 2011 – VIII ZR 42/10 –, juris Rn. 19; Stein/Jonas, ZPO, 22. Aufl., § 301, Rn. 34 m.w.N.). Im bauandgerichtlichen Verfahren soll das Gericht ein Teilurteil nur ausnahmsweise erlassen. Ist von mehreren Anträgen nur der eine oder ist nur ein Teil eines Antrags zur Endentscheidung reif, so soll das Gericht hierüber ein Teilurteil nach § 226 Abs. 4 BauGB nur erlassen, wenn es zur Beschleunigung des Verfahrens notwendig erscheint (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, BauGB, 15. Aufl. 2022, Rn. 8; Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, 143. EL August 2021, § 226 Rn. 26). Die Vorschrift steht in Zusammenhang mit § 221 Abs. 3 BauGB. Danach wird über mehrere gegen denselben Verwaltungsakt gerichtete Anträge auf gerichtliche Entscheidung gleichzeitig verhandelt und entschieden. Die Regelung des § 226 Abs. 4 BauGB dient vorrangig der Konzentration und dem Ziel einer abschließenden, für alle Beteiligten geltenden Entscheidung. Dabei sind die Voraussetzungen eines Teilurteils nur selten gegeben. Denn Verwaltungsakte im Enteignungsverfahren können generell erst Rechtswirkungen entfalten, wenn sie insgesamt unanfechtbar sind. Damit schließt das materielle Recht häufiger als im sonstigen Zivilprozess die Entscheidungsreife von Teilfragen ohne die Entscheidungsreife des gesamten Streitstoffs aus. Der Rechtsstreit wird durch den Erlass des Teilurteils aufgespalten. Während über die im Teilurteil entschiedenen Fragen möglicherweise erst nach Jahren eine rechtskräftige Entscheidung des Rechtsmittelgerichts ergeht, bleibt das übrige Verfahren in der ersten Instanz anhängig und wird in der Regel erst nach Rechtskraft des Teilurteils weitergeführt (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, 143. EL August 2021, § 226 Rn. 26).

Ein Teilurteil kann nach § 226 Abs. 4 BauGB nur ergehen, wenn der entschiedene Teil des Streitgegenstandes zur Endentscheidung reif ist. Das Erfordernis der Entscheidungsreife setzt nach § 226 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 221 Abs. 1 Satz 1 BauGB, § 301 Abs. 1 Satz 1 ZPO voraus, dass der Sachverhalt in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht vollständig aufgeklärt ist, die angebotenen, zu erhebenden Beweise erschöpft sind oder eine Partei mit weiterem Vorbringen nicht zugelassen oder zurückgewiesen wird (BGH, Beschluss vom 25. Juni 2020 – I ZB 108/19 –, juris Rn. 17; Feskorn in: Zöller, ZPO, 34. Aufl. 2022, § 300, Rn. 2). Das Erfordernis der Entscheidungsreife fehlt mithin, wenn neuer Vortrag noch zulässig ist. Ein Teilurteil darf Vorbringen nicht als verspätet zurückweisen, das ohne Verzögerung des Schlussurteils noch in diesem berücksichtigt werden kann (BGH, Beschluss vom 25. Juni 2020 – I ZB 108/19 –, juris Rn. 17 m.w.N.; Feskorn in: Zöller, ZPO, 34. Aufl. 2022, § 301 Rn. 11). Ungeschriebene weitere Voraussetzung für den Erlass eines Teilurteils ist dessen Unabhängigkeit von der Entscheidung über den restlichen Verfahrensgegenstand. Bei grundsätzlicher Teilbarkeit des Streitgegenstands darf ein Teilurteil deshalb nur ergehen, wenn die Gefahr einander – auch in der Begründung - widersprechender Entscheidungen ausgeschlossen ist. Eine solche Gefahr ist namentlich gegeben, wenn in einem Teilurteil eine Frage entschieden wird, die sich dem Gericht im weiteren Verfahren über andere Ansprüche oder Anspruchsteile noch einmal stellt oder stellen kann (BGH, Beschluss vom 25. Juni 2020 – I ZB 108/19 –, juris Rn. 18 m.w.N.; Zinkahn/Bielenberg, BauGB, 143. EL August 2021, § 226 Rn. 28; Stein/Jonas, ZPO, 22. Aufl., § 301 Rn. 14).

bb. Gemessen an diesen Grundsätzen ist entgegen der Auffassung der Beteiligten zu 6. das angefochtene Teilurteil des Landgerichts vom 12. Oktober 2018 entgegen den Voraussetzungen des § 226 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 221 Abs. 1 Satz 1 BauGB, § 301 Abs. 1 Satz 1 ZPO unzulässig ergangen. In diesem Baulandverfahren ist die mit Enteignungs- und Entschädigungsfestsetzungsbeschluss vom 22. Dezember 2017 erfolgte bebauungsplanakzessorische Administrativenteignung sowohl hinsichtlich der Zulässigkeit der Enteignung als auch der Höhe der Entschädigung zwischen den Beteiligten umstritten. Anders als das Landgericht meint, durfte ein Teilurteil nach § 226 Abs. 4 BauGB auch ausnahmsweise nicht erlassen werden, weil der erstinstanzlich entschiedene Teil des Streitgegenstandes zur Zulässigkeit der Enteignung durch die Bestellung der Dienstbarkeit in Ziffer 1. des Beschlusses hinsichtlich der Enteignungsvoraussetzung des § 87 Abs. 2 Satz 1 BauGB, also der Frage, ob die Beteiligte zu 6. für den freihändigen Erwerb des Grundstücks ein Angebot zu angemessenen Bedingungen unterbreitet hat (1), nicht zur Endentscheidung reif war und ist. Es ist zwischen den Beteiligten in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht umstritten, ob das Erwerbsangebot der Beteiligten zu 6. vom 18. April 2011 in der geänderten Fassung vom 28. Februar 2014 sich am objektiven Wert der zu erwartenden Entschädigung orientiert. Der Sachverhalt ist insoweit in tatsächlicher Hinsicht nicht vollständig aufgeklärt, da das von der Beteiligten zu 6. zur Bemessung ihres Angebotes angeführte Gutachten des Gutachterausschusses für

Grundstückswerte vom 23. Juli 2013 - anders als die Beteiligte zu 6. in der mündlichen Verhandlung vorgetragen hat - unter wesentlichen strukturellen Aspekten unter Mängeln leidet und es wegen der Höhe der zu erwartenden Enteignungsentschädigung auch für andere, als durch die Enteignung eintretende Vermögensnachteile (vgl. §§ 93 Abs. 2 Nr. 2, 96 BauGB) am Grundbesitz der Antragsteller einer Beweiserhebung bedarf (2). Im Einzelnen:

(1) Die Enteignung setzt nach § 87 Abs. 2 Satz 1 BauGB voraus, dass der Antragsteller sich ernsthaft um den freihändigen Erwerb des zu enteignenden Grundstücks zu angemessenen Bedingungen vergeblich bemüht hat.

Mit dieser besonderen Zulässigkeitsvoraussetzung für die Enteignung räumt der Gesetzgeber entsprechend dem verfassungsrechtlichen Erforderlichkeitsgrundsatz und dem Ultima-Ratio-Grundsatz dem freihändigen Erwerb den Vorrang vor der Enteignung ein. Eine Enteignung soll nur dann zulässig sein, wenn ein privatrechtlicher Erwerb zu angemessenen Bedingungen gescheitert ist (vgl. Spannowsky/Uechtritz, BauGB, 53. Edition Stand: 01.08.2021; § 87 Rn. 50; Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, 143. EL August 2021, § 87 Rn. 82).

Das ernsthafte Bemühen um einen freihändigen Erwerb setzt ein Kaufangebot zu angemessenen Bedingungen voraus. Das angemessene Angebot wird hinsichtlich des Kaufpreises maßgeblich davon bestimmt, was der Eigentümer im Falle einer Enteignung als Entschädigung nach §§ 93 ff. BauGB zu erwarten hätte (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, 143. EL August 2021, § 87 Rn. 82). Die Angemessenheit des Angebots bemisst sich an den vom Gesetz vorgesehenen Entschädigungsgrundsätzen. Der die Enteignung beantragende Antragsteller braucht im Grundsatz nicht besser gestellt zu werden, als er als Enteignungsbegünstigter stünde (BGH, Urteil vom 27. Juni 1966 – III ZR 202/65 –, juris Rn. 15). Das „angemessene Angebot“ eines freihändigen Erwerbs seitens des (späteren) Enteignungsantragstellers muss grundsätzlich nicht nur den Betrag für den Rechtsverlust, sondern auch für andere durch die Enteignung eintretende entschädigungspflichtige Vermögensnachteile umfassen (BGH, Beschluss vom 24. März 1988 – III ZR 58/86 –, juris Rn. 3, vgl. BGH, Urteil vom 16. Dezember 1982 – III ZR 123/81 –, juris Rn. 16; Urteil vom 27. Juni 1966 – III ZR 202/65 –, juris Rn. 15), also auch über den Rechtsverlust hinausgehende Vermögensnachteile i.S. § 96 BauGB (Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Aufl., S. 2590; Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, 143. EL August 2021, § 87 Rn. 83).

Von dem (späteren) Enteignungsantragsteller, der zur Vermeidung der Enteignung ein Angebot zum freihändigen Erwerb eines Grundstücks zu angemessenen Bedingungen machen muss, kann allerdings nur eine ungefähre Beurteilung verlangt werden. Während in der älteren Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts noch auf die bloße Vertretbarkeit des

Angebotes abzustellen war (vgl. BVerwG, Urteil vom 22. November 1968 – IV C 49.67 –, juris Rn. 17), kommt es nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, der sich der Senat anschließt, darauf an, dass sich die Bedingungen eines Angebots - auf entsprechende Ermittlungen gestützt - am objektiven Wert des Enteignungsgegenstandes orientieren. Es braucht diesen Wert nicht genau zu treffen; es genügt, wenn die Höhe der einzelnen Entschädigungsposten nur in etwa der Enteignungsentschädigung entspricht (BGH, Beschluss vom 24. März 1988 – III ZR 58/86 –, juris Rn. 2; vgl. BGH, Urteil vom 27. Juni 1966 – III ZR 202/65 –, juris Rn. 18; Urteil vom 16. Dezember 1982 – III ZR 123/81 –, juris Rn. 16; Urteil vom 1. März 1984 – III ZR 197/82 –, juris Rn. 21, vgl. auch Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, 143. EL August 2021, § 87 Rn. 89 m.w.N.). Die Frage, ob ein Angebot danach zu angemessenen Bedingungen erfolgt ist, ist von den Baulandgerichten nach dem Sach- und Streitstand der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Tatrichter zu entscheiden (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, 143. EL August 2021, § 226 Rn. 2; vgl. BGH, Urteil vom 28. September 1967 – III ZR 164/66 –, BGHZ 48, 286, juris Os).

Soweit die Beteiligte zu 6. hingegen zum rechtlichen Ansatz die Ansicht vertritt, ein Kaufangebot zu angemessenen Bedingungen bewerte sich danach, ob ein Angebot nicht „offensichtlich unangemessen“ sei, räumt sie sich zu weite Spielräume hinsichtlich der Bemessung des Angebots ein, die im Gesetz keine Grundlage finden. Vielmehr kommt es, wie ausgeführt, darauf an, ob die Höhe des Angebots in etwa der Höhe der zu erwartenden Enteignungsentschädigung entspricht (vgl. BGH, Urteil vom 1. März 1984 – III ZR 197/82 –, juris Rn. 21).

Aus den vorgenannten Grundsätzen, dass die Bedingungen eines Angebots dann angemessen sind, wenn sie objektiv in etwa der zu erwartenden Enteignungsentschädigung entsprechen, ergibt sich zugleich, dass allein die objektive Angemessenheit des Angebotes entscheidend ist und nicht, ob der Antragsteller oder der Enteignungsbegünstigte das Angebot (subjektiv) für angemessen halten durfte, weil dem Angebot z.B. ein Gutachten eines Gutachterausschusses zugrunde lag. Die rechtliche Erwägung des Landgerichts im angefochtenen Teilurteil, dass das Angebot der Beteiligten zu 6. vom 18. April 2011 dem Wert, den der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Gutachten vom 23. Juli 2013 für die verfahrensgegenständliche Fläche ermittelt habe, entspräche, und von der Beteiligten zu 6. „nicht erwartet werden“ könne, dass sie im Rahmen der Ankaufbemühungen Gesichtspunkte berücksichtige, die nicht einmal in der Bewertung durch den Gutachterausschuss zu Grunde gelegt worden seien, ist rechtsfehlerhaft und entspricht nicht den oben genannten in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs entwickelten Grundsätzen. Ob die Beteiligte zu 6. ihr Angebot für angemessen halten durfte, wie das Landgericht der Sache nach meint, ist nicht entscheidend, da sich die Enteignungsentschädigung, deren Höhe das (angemessene) Angebot ungefähr entsprechen muss, nach den objektiven Eigenschaften des Enteignungsgegenstandes richtet

(vgl. BGH, Urteil vom 16. Dezember 1982 – III ZR 123/81 – juris Rn. 17; Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, 143. EL August 2021, § 87 Rn 86).

(2) Unter Zugrundelegung der vorgenannten Grundsätze hat das Landgericht im Teilurteil vom 12. Oktober 2018 ohne hinreichende Ermittlungen zur tatsächlichen Grundlage fehlerhaft zur Zulässigkeit der Enteignung entschieden und das Vorliegen der Enteignungsvoraussetzung des § 87 Abs. 2 Satz 1 BauGB bejaht, obwohl (auch) dieser Teil des Streitgegenstandes des Baulandverfahrens nicht zur Entscheidung reif war, sondern zur vollständigen Klärung des Sachverhaltes es Ermittlungen zu der objektiv in etwa zu erwartenden Höhe der Enteignungsentschädigung durch eine Beweiserhebung bedarf.

(a) Vom rechtlichen Ansatz verkennt das Teilurteil nämlich, dass die Höhe der zu erwartenden Enteignungsentschädigung für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust und für andere durch die Enteignung eintretende Vermögensnachteile nicht allein für die nach § 93 ff. BauGB - zu treffende - und derzeit in der ersten Instanz anhängige – Entscheidung erheblich ist, ob die in Ziffer 3. des Enteignungs- und Entschädigungsfestsetzungsbeschlusses erfolgte Festsetzung der Entschädigung rechtmäßig ist. Auch für die die Zulässigkeit der Enteignung betreffende Frage, ob das Angebot der Beteiligten zu 6. zum freihändigen Erwerb zu angemessenen Bedingungen i.S. des § 87 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfolgt ist, ist sie entscheidungserheblich. Denn die Angemessenheit des Angebotes wird - wie ausgeführt - hinsichtlich des Kaufpreises maßgeblich davon bestimmt, was die Antragsteller im Falle einer Enteignung als Entschädigung in etwa zu erwarten hätten. Das angefochtene Teilurteil geht zwar zutreffend davon aus, dass die Frage, ob die – auch dem Angebot der Beteiligten zu 6. zugrunde liegende - „Wertermittlung den Angriffen der Antragsteller standhält“ offen ist und die Frage der Entschädigungshöhe einer „umfangreichen Sachverhaltsaufklärung (....) etwa durch Sachverständigengutachten“ bedarf. Das erstinstanzliche Gericht zieht daraus aber rechtsfehlerhaft nicht die richtigen Schlussfolgerungen und entscheidet im Teilurteil zum Vorliegen der Enteignungsvoraussetzung des § 87 Abs. 2 Satz 1 BauGB, obwohl die dafür maßgebliche objektive Höhe der in etwa zu erwartenden Enteignungsentschädigung nach §§ 93 ff. BauGB von dem Baulandgericht ohne eine Beweiserhebung nicht tragfähig beurteilt werden kann.

(b) Maßgebliches Angebot, auf das hier abzustellen ist, ist das Angebot der Beteiligten zu 6. für einen freihändigen Erwerb vom 28. Februar 2014, welches sie der Sache nach auch im Dezember 2021 im Termin vor dem Güterichter aufrechterhalten hat. Die Beteiligte zu 6. hat darin das - dem Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte vom 23. Juli 2013 entsprechende - erste Angebot vom 18. April 2011 zum einem Gesamtkaufpreis von 1064,80 € (121 qm x 8,00 € pro = 968 + 10 %) geändert und erhöht und einen Gesamtbetrag von 3.753,75 € angeboten. Die Bedingungen dieses zweiten Angebotes für den freihändigen Erwerb der 91

qm großen Teilfläche des Flurstücks 98/3 beruhen ihrerseits auf dem im Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte ermittelten Bodenwert für private Grünflächen zur Nutzung als Hausgärten von 37,50 € (S. 27) zzgl. einer weiteren Entschädigung in Höhe von 10 % für die Durchschneidung des Grundstücks (Flurstück 98/3) durch den Fußweg (91 qm x 37,50 € = 3.412,50 + 10 % = 3753,75 €). Die Beteiligten zu 6. hat ergänzend klargestellt, dass dieses Angebot auch für den Fall der Einräumung einer persönlichen Dienstbarkeit zu ihren Gunsten gilt. Das Angebot vom 28. Februar 2014 wurde von der Beteiligten zu 6. auch in der mündlichen Verhandlung vor dem erkennenden Senat nicht erhöht.

(c) Ob dieses Angebot zum freihändigen Erwerb bzw. zur Belastung des Grundstücks ein Angebot zu angemessenen Bedingungen i.S. § 87 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist, war bei Erlass des Teilurteils nicht entscheidungsreif und bedarf für die Beurteilung und Bewertung, ob es sich in etwa am objektiven Wert der zu erwartenden Enteignungsentschädigung orientiert, der gerichtlichen Beweiserhebung. Die Antragsteller haben die Angemessenheit dieses Angebotes im Hinblick auf die zu erwartende Entschädigung bestritten und beantragt, ein (weiteres) Sachverständigengutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und für andere Vermögensnachteile einzuholen. Sie haben dazu substantiiert dargelegt, dass tatsächliche und rechtliche Anhaltspunkte dafür bestehen, dass das Angebot der Beteiligten zu 6. im Hinblick auf die zu erwartende Entschädigung möglicherweise nicht zu angemessenen Bedingungen erfolgt ist. Sie haben dazu im erstinstanzlichen Verfahren mit einem am 23. August 2018 beim Landgericht eingegangenen Schriftsatz eine Stellungnahme des Sachverständigen für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke Dr. G... vom 10. Dezember 2013 vorgelegt, das Anhaltspunkte für die Annahme bietet, dass auch das erhöhte zweite Angebot vom 28. Februar 2014 sich nicht hinreichend am objektiven Wert des Enteignungsgegenstandes und der zu erwartenden Enteignungsentschädigung orientiert. Die vom Verhandlungsgrundsatz abweichende (begrenzte) Geltung des Untersuchungsgrundsatzes im hiesigen baulandgerichtlichen Verfahren (vgl. dazu BGH, Urteil vom 4. November 2004 – III ZR 372/03 –, juris Rn. 23 ff.; Senatsurteil vom 18. Juni 2019 – 11 U 2/16 Bauland –, juris Rn. 69; Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, 143. EL August 2021, § 221 Rn. 10) verpflichtet im Hinblick auf § 221 Abs. 2 BauGB das Baulandgericht, die von einem der Beteiligten in das gerichtliche Verfahren eingeführten Behauptungen, soweit sie rechtlich erheblich sind, von Amts wegen zu klären (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, 143. EL August 2021, § 221 Rn. 11).

Das neue, durch die gutachterliche Stellungnahme unterlegte Vorbringen der Antragsteller hätte das Landgericht im erstinstanzlichen baulandgerichtlichen Verfahren berücksichtigen müssen. Soweit die erstinstanzliche Entscheidung ohne Anführung einer Rechtsgrundlage ausführt, dass eine sachdienliche Erörterung und Bewertung des Gutachtens im Hinblick auf den - acht Tage nach Eingang des Schriftsatzes stattfindenden - Verhandlungstermin vom 31. August 2018 nicht möglich gewesen sei, berücksichtigt es nicht, dass es im Teilurteil vom 12. Oktober 2018 dieses

Vorbringen nicht als verspätet zurückweisen durfte, da das Landgericht dieses mit einer gutachtlichen Stellungnahme unterlegte Vorbringen ohnehin in seiner ausstehenden Schlussentscheidung zur Höhe der Entschädigung nach Ziffer 3. des angefochtenen Beschlusses berücksichtigen muss. Auch soweit die Beteiligte zu 6. vorträgt, die Antragsteller könnten sich nicht auf die Stellungnahme des Sachverständigen Dr. G... berufen, da dieser bereits im Jahre 2013 beauftragt worden sei, führt sie weder eine rechtliche Grundlage dafür an, dass dieses mit einer gutachterlichen Stellungnahme unterlegte Vorbringen im baulandgerichtlichen Verfahren nicht mehr zugelassen werden durfte noch ist eine solche rechtliche Grundlage ersichtlich. Die Enteignungsbehörde hat den gesamten Sachverhalt, soweit es für das Enteignungsverfahren von Bedeutung ist, nach § 1 Abs. 1 Satz 1 VwVfG Bbg i.V.m. § 24 Abs. 1 Satz 1 VwVfG von Amts wegen zu ermitteln (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 15. Aufl. 2022, § 107 Rn. 3; Spannowsky/Uechtritz, BauGB, 53. Edition Stand: 01.08.2021, § 107 Rn. 4) und auch die Beteiligte zu 6., die eine Behörde i.S. der vorgenannten Norm ist, hat danach den Sachverhalt von Amts wegen zu ermitteln, soweit es erforderlich ist, um ein Kaufangebot zu angemessenen Bedingungen i.S. § 87 Abs. 2 Satz 1 BauGB abgeben zu können. Es ist daher rechtlich nicht zu beanstanden, dass die Antragsteller ihre eigenen Ermittlungen zur voraussichtlichen Enteignungsentschädigung zur Substantiierung ihres Gegenvorbringens nicht bereits im behördlichen Enteignungsverfahren, sondern erst in dem erstinstanzlichen gerichtlichen Verfahren vorgelegt haben.

Der Privatsachverständige Dr. G... gelangt in seiner Stellungnahme zu dem Ergebnis, dass die Verkehrswertdifferenz für das gesamte „Erholungsgrundstück“ der Antragsteller (d.h. dem Grundbesitz bestehend aus den Flurstücken 98/6, 98/5, 98/3 und 98/1) zwischen dem Verkehrswert für den Zustand ohne enteignungsrechtlichen Eingriff und dem Verkehrswert für den Zustand mit enteignungsrechtlichen Eingriff (d.h. Belastung mit einer Dienstbarkeit) 76.000,00 € betrage mit der Folge, dass das zweite Kaufangebot der Beteiligten zu 6. vom 28. Februar 2014 zu einem Gesamtbetrag von 3.753,75 € nicht annähernd der nach der Stellungnahme des Sachverständigen zu erwartenden Enteignungsentschädigung entsprechen würde. Die Stellungnahme des Sachverständigen G... führt des Weiteren an, dass die Belastung des Flurstücks 98/3 mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit einer ca. 121 qm großen Grundstücksteilfläche (Fußweg) den Wert des Gesamtgrundstücks der Antragsteller mindere, da Beeinträchtigungen wie erhebliche Nutzungseinschränkungen des gesamten Grundbesitzes mit Gartenanlage u.a. mit Lärm zu erwarten seien (vgl. S. 18). Obwohl die inhaltliche Richtigkeit dieser Stellungnahme selbst erheblichen Einwendungen der Beteiligten zu 6. ausgesetzt ist und die Höhe der zu leistenden Enteignungsentschädigung in dieser Stellungnahme nicht hinreichend nachvollziehbar anhand der Entschädigungsgrundsätze der §§ 93 ff. BauGB hergeleitet wird, bietet die gutachterliche Stellungnahme des Sachverständigen gleichwohl in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht ausreichende Anhaltspunkte, die es klärungsbedürftig machen, ob in die Würdigung und Bewertung, ob das Kaufangebot der Beteiligten zu 6. zu angemessenen Bedingungen erfolgt ist, auch einzustellen ist, dass die für die Enteignung zu

erwartende Entschädigung sich nicht nur auf den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust (vgl. § 95 BauGB) durch die Belastung des Flurstücks 98/3 mit einer Dienstbarkeit beschränkt, sondern dass die Entschädigung auch andere durch die Enteignung eintretende Vermögensnachteile i.S. vom §§ 93 Abs. 2 Nr. 2, 96 BauGB durch mögliche Wertminderungen an anderen Teilen des Grundbesitzes der Antragsteller umfassen könnte. Dazu ist durch eine Beweisaufnahme zu klären, ob eine nach § 96 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zu entschädigende Wertminderung für den im räumlichen Zusammenhang zum unmittelbar von der Enteignung betroffenen Teil des Grundbesitzes (Flurstück 98/3) stehenden anderen Teil des Grundbesitzes (Flurstücke 98/5 und 98/6) tatsächlich eingetreten ist. Die dazu erforderlichen tatsächlichen Feststellungen hat das Landgericht nicht durch Einholung eines Sachverständigengutachtens getroffen.

(d) Anders als die Beteiligten zu 6. meint, ist das Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte vom 23. Juli 2013 bislang keine ausreichende Grundlage für die objektive Bemessung der nach §§ 93 Abs. 2, 95, 96 BauGB zu leistenden Entschädigung für die in Ziffer 1. des Beschlusses vom 22. Dezember 2017 erfolgte Enteignung, mit der Folge, dass ohne Beweisaufnahme es auch an einer tragfähig ermittelten Grundlage für die gerichtliche Bewertung fehlt, ob das vor allem auf diesem Gutachten beruhende maßgebliche zweite Angebot der Beteiligten zu 6. zu angemessenen Bedingungen i.S. § 87 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfolgt ist. Die gegenteilige Bewertung der Beteiligten zu 6., dass an der Angemessenheit des Kaufangebotes „keine Zweifel“ bestünden, teilt der Senat nicht.

Das von dem Beteiligten zu 7. beauftragte Gutachten gelangt zum Ergebnis, dass für die dauernde Belastung einer Teilfläche des Flurstücks 98/3 mit einer persönlichen Dienstbarkeit eine Entschädigung in Höhe von 870,00 € zu leisten sei. Dieses Gutachten ist aber nicht ausreichend, um den Baulandgerichten mit hinreichender Gewissheit eine Überzeugungsbildung zum Vorliegen der Enteignungsvoraussetzungen nach § 87 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu ermöglichen, weil das Gutachten unter zwei voneinander unabhängigen wesentlichen strukturellen Aspekten unter Mängeln leidet, die es möglich erscheinen lassen, dass unter Einbeziehung von über den Rechtsverlust (§ 95 BauGB) hinausgehenden anderen Vermögensnachteilen i.S. § 96 BauGB eine erheblich höhere Enteignungsentschädigung zu leisten ist. Bei dieser Bewertung hat der Senat berücksichtigt, dass die Beteiligte zu 6. in ihrem Angebot zum freihändigen Erwerb vom 28. Februar 2014 einen Gesamtbetrag in Höhe von 3753,75 € geboten hat, in dem bereits die weitere Entschädigung in Höhe von 10 % für den Vermögensnachteil der durch die Durchschneidung des Flurstückes 98/3 entsteht, enthalten war und sie damit über die im Gutachten des Gutachterausschusses vom 13. Juli 2013 ermittelte Entschädigung hinausgegangen ist. Obwohl - wie ausgeführt - die Bedingungen des Angebotes nach § 87 Abs. 2 Satz 1 BauGB die Höhe der zu erwartenden Enteignungsentschädigung nicht genau treffen muss, sondern die Höhe des Angebots nur in etwa der Enteignungsentschädigung

entsprechen muss, sind die Mängel des Gutachtens strukturell so wesentlich, dass es möglich erscheint, dass sich die Bedingungen des Angebots vom 28. Februar 2014 nicht mehr an der objektiv zu leistenden Höhe der Enteignungsentschädigung orientieren. Etwas anderes folgt auch nicht aus dem Vorbringen der Beteiligten zu 6. im Schriftsatz vom 13. April 2022, wonach es auszuschließen sei, dass eine erneute Wertbegutachtung durch einen zu bestellenden Wertgutachter einen Entschädigungswert ergeben könnte, der über die Höhe des zweiten Angebotes der Beteiligten zu 6. hinausginge. Nach Überzeugung des Senates steht dies nicht mit hinreichender Gewissheit fest. Die Prognose der Beteiligten zu 6., dass eine erneute Wertbegutachtung keine neuen entscheidungserheblichen Erkenntnisse erbringen würde, stellt vielmehr eine Beweisantizipation dar, an der der Senat wegen des Verbots der Vorwegnahme des Beweisergebnisses und der Beweismündigkeit gehindert ist.

α) Erstens geht das Gutachten (S. 10 u. 32) bei der Ermittlung der Entschädigung für andere Vermögensnachteile nach §§ 93 Abs. 2 Nr. 2, 96 BauGB von der unzutreffenden Annahme aus, dass das Flurstück 98/3 als Bewertungsobjekt Teil des Schutzgebietes des mit der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „...“ vom 30. November 1998 (GVBl. II S. 2) festgelegten Landschaftsschutzgebietes ist und daher aufgrund der naturschutzrechtlichen Beschränkungen (vgl. Verbote und Genehmigungsvorbehalte nach § 4 der Verordnung) nicht den Charakter einer ausschließlich privaten Nutzung und gärtnerischen Gestaltung aufweise. Die Antragsteller rügen zurecht, dass das Gutachten insofern von einem falschen Sachverhalt ausgeht, weil das Flurstück 98/3 nicht im räumlichen Geltungsbereich des vorgenannten Landschaftsschutzgebietes liegt. Das Schutzgebiet und seine Grenzen werden in § 1 Abs. 2 i.V.m der Anlage 3 der Verordnung durch dort näher ausgeführte Karten festgelegt. Die Beteiligte zu 6. hat bereits im erstinstanzlichen Verfahren unstreitig gestellt, dass das Flurstück 98/3 sich nicht im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes befindet, sondern dass vielmehr die Grenze des Schutzgebietes an der Grenze zwischen dem ufernahen Flurstück 98/1 und dem von dem Rechtsverlust betroffenen Flurstück 98/3 verläuft. Letzteres bestätigt auch die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 8, in dem die Flächen des Landschaftsschutzgebietes nachrichtlich wiedergegeben werden. Das Flurstück 98/3 ist danach nicht Teil des Landschaftsschutzgebietes. Natur- und landschaftsschutzrechtliche Regelungen stellen Beschränkungen des Eigentumsgebrauchs und der -nutzbarkeit des Eigentums dar (vgl. Papier/Shirvani in: Dürig/Herzog/Scholz, GG, 95. EL Juli 2021, Art. 14 Rn. 529 m.w.N). Unterliegt das Flurstück 98/3 tatsächlich nicht den Beschränkungen des Landschaftsschutzgebietes, so ist die private Nutzungsmöglichkeit der Antragsteller an ihrem Flurstück insbesondere zur Garten- und Erholungsnutzung generell größer. Angesichts dessen erscheint es, anders als die Beteiligte zu 6. in der mündlichen Verhandlung vorgetragen hat, schon hierdurch möglich, dass das Gutachten den durch die teilweise Enteignung des vorgenannten Flurstücks eintretenden Rechtsverlust und sonstige Vermögensnachteile mehr als unerheblich zu gering bemessen hat.

β) Zweitens ist das Gutachten unvollständig, da es, anders als die Beteiligte zu 6. meint, die nach §§ 93 Abs. 2 Nr. 2, 96 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zu entschädigenden anderen durch die Enteignung eintretenden Vermögensnachteile, namentlich eine möglich erscheinende Wertminderung, die durch die teilweise Enteignung des Flurstückes 98/3 als Teil eines räumlich zusammenhängenden Grundbesitzes an anderen Teilen des Grundbesitzes der Antragsteller (sog. Folgeschäden) eingetreten ist, auf Grund einer unrichtigen Bewertung der Rechtslage durch die Gutachter nicht ermittelt hat und daher tatsächliche Feststellungen fehlen.

Das Gutachten des Gutachterausschusses vom 23. Juli 2013 kommt zu dem Ergebnis, dass eine Wertminderung des Gesamtgrundstücks nicht „gesehen“ werde. Eine Gesamtbetrachtung ergebe, dass durch die Eintragung der Dienstbarkeit keine weiteren sonstigen Vermögensnachteile gegeben seien, die einen Entschädigungsanspruch nach sich zögen (S. 32).

Diese Bewertung erfasst die Entschädigung anderer Vermögensnachteile nach §§ 93 Abs. 2 Nr. 2, 96 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB nicht zutreffend.

Zutreffend erfasst das Gutachten zwar den eintretenden Rechtsverlust (vgl. § 95 BauGB), der mit der Bestellung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (vgl. § 1090 BGB) auf einer Fläche von insgesamt rund 91 qm auf dem Flurstück 98/3 eintritt, durch die der Eigentümer der Allgemeinheit gestattet, auf dem (Fuß-) Weg zu gehen und damit gesichert wird, dass der im Bebauungsplan innerhalb der öffentlichen Grünfläche am Ufer des G... Sees anzulegende öffentlich zugängliche Fußweg angelegt und genutzt werden kann. Das Grundstücksteil der Antragsteller wird in der Weise belastet, dass die Allgemeinheit berechtigt ist, auf dem Weg zu gehen. Dies führt zwar nicht zur vollständigen Enteignung des Grundstücksteils, greift aber in die Rechte der Antragsteller insoweit ein, als dass sie die Benutzung des öffentlich zugänglichen Fußweges durch die Allgemeinheit zu dulden haben. Die Belastung des Flurstückes 98/3 der Antragsteller mit einer Dienstbarkeit ist im Umfang dieses Rechts die Beschränkung von Eigentümerbefugnissen und damit eine Enteignung (vgl. BVerfG, Urteil vom 10. März 1981 – 1 BvR 92/71 –, juris Rn. 46). Das Recht der Antragsteller, Dritte von der Nutzung des Eigentumsgegenstandes auszuschließen (vgl. BGH, Urteil vom 4. November 2015 – VIII ZR 217/14 –, juris Rn. 33; vgl. Jarass/Pieroth, GG, 16. Aufl., Art. 14 Rn. 16), wird damit entzogen.

Unzutreffend gelangt das Gutachten aber ohne hinreichende Feststellungen zu der Frage, ob eine Wertminderung i.S. § 96 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB an anderen Teilen des Grundbesitzes entstanden ist, zu der pauschalen Bewertung, dass die Bestellung der vorgenannten Dienstbarkeit keine weiteren sonstigen Vermögensnachteile i.S. §§ 93 Abs. 2 Nr. 2, 96 Abs. 1

Satz 2 Nr. 2 BauGB für den räumlich zusammenhängenden Grundbesitz der Antragsteller bewirkt.

Die Entschädigung wird nach § 93 Abs. 2 Nr. 2 BauGB gewährt nicht allein für den durch die Enteignung eintretenden Rechtsverlust, sondern auch für andere durch die Enteignung eintretende Vermögensnachteile. Wegen anderer durch die Enteignung eintretender Vermögensnachteile ist eine Entschädigung nur zu gewähren, wenn und soweit diese Vermögensnachteile nicht bei der Bemessung der Entschädigung für den Rechtsverlust berücksichtigt sind. Die Entschädigung ist unter den Voraussetzungen des § 96 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB insbesondere für die Wertminderung, die durch die Enteignung eines Grundstücksteils oder eines Teils eines räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängenden Grundbesitzes bei dem anderen Teil oder durch Enteignung des Rechts an einem Grundstück bei einem anderen Grundstück entsteht, zu leisten ist, soweit die Wertminderung nicht schon bei der Festsetzung der Entschädigung nach Nummer 1 berücksichtigt ist. Vorgenannte Norm erfasst damit auch die Enteignung eines Teiles eines räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängenden Grundbesitzes und erfasst Nachteile, die zu Wertminderungen führen durch die Enteignung eines Grundstücksteils oder des Rechts an einem Grundstück bei einem anderen Grundstück oder an einem anderen Teilen des zusammenhängenden Grundbesitzes, also sogenannte Folgeschäden (vgl. Spannowsky/Uechtritz, BauGB, 53. Edition Stand: 01.08.2021, § 96 Rn. 10). Das Entschädigungstatbestandsmerkmal der Enteignung eines Teils eines räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängenden Grundbesitzes erfordert, dass zwischen dem Teil des Grundbesitzes, auf dem die Enteignung erfolgt, und dem anderen Teil des Grundbesitzes ein Zusammenhang entweder räumlich oder wirtschaftlich gegeben sein muss. Von räumlichem Zusammenhang ist z.B. bei einem geschlossenen Areal zu sprechen. Ein wirtschaftlicher Zusammenhang liegt vor, wenn die Grundstücke und Grundstücksteile einem einheitlichen Wirtschaftsprozess oder einer einheitlichen sonstigen Nutzung zugeordnet sind (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, 143. EL August 2021, § 96 Rn. 46). Die gesetzliche Entschädigungsregelung des § 96 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB knüpft dabei an die Enteignung eines Teils eines „räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängenden Grundbesitzes“ an. Abgestellt wird damit nicht auf das Grundbuchgrundstück (Grundstück im bürgerlich-rechtlichen Sinne, vgl. dazu näher Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, 143. EL August 2021, § 200 Rn. 1). § 96 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB stellt vielmehr auf einen räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängenden „Grundbesitz“ ab, also der Sache nach auf ein Grundstück im wirtschaftlichen Sinne („Wirtschaftsgrundstück“). Dies sind die Bodenflächen eines Grundbesitzes, die nach der Verkehrsanschauung eine wirtschaftliche Einheit darstellen. Es muss sich um zusammenhängende Flächen unabhängig von ihren katastermäßigen Einheiten (Flurstücke) handeln, die ein einheitliches wirtschaftliches Ganzes bilden und demselben Eigentümer gehören (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, BauGB, 15. Aufl. 2022, § 200 Rn. 4; Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, 143. EL August 2021, § 200 Rn. 4). Der räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängende Grundbesitz als Grundstück im wirtschaftlichen Sinne kann

aus mehreren Flurstücken und mehreren Grundbuchgrundstücken bestehen (Spannowsky/Uechtritz, BauGB, 53. Edition Stand: 01.08.2021, § 200 Rn. 1; vgl. OLG Brandenburg, NJW-RR 2019, S. 12 Rn. 25). Entscheidend ist, dass nach der Verkehrsanschauung eine wirtschaftliche Grundstückseinheit vorliegt, was der Fall ist, wenn zusammenhängende Flächen unabhängig von ihrer katastermäßigen Einheit ein einheitliches wirtschaftliches Ganzes bilden und demselben Eigentümer gehören (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, 143. EL August 2021, § 200 Rn. 4). Dass bei der zu einer Entschädigung einer Wertminderung führenden Regelung des § 96 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB entgegen dem Vorbringen der Beteiligten zu 6. der wirtschaftliche Grundstücksbegriff mit der damit verbundenen wirtschaftlichen Betrachtungsweise maßgebend ist, folgt aus dem Wortlaut der Norm („wirtschaftlich zusammenhängenden Grundbesitzes“) und ist auch in der Literatur anerkannt (Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, 15. Aufl. 2022, BauGB § 200 Rn. 4; Spannowsky/Uechtritz, BauGB, 53. Edition Stand: 01.08.2021, § 200 Rn. 4). Auch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes stellt in diesem Zusammenhang auf den räumlichen und rechtlichen Zusammenhang der Grundstücksflächen, die ein „Wirtschaftsgrundstück“ bilden, ab. In einer Entscheidung zur Durchschneidung eines Landguts durch die Trassenführung einer Autobahn führt dieser aus: „Dabei kann ein Eingriff in die eigentumsrechtlich geschützte Rechtsposition auch darin liegen, dass ein bisher geschlossen liegendes Landgut durch den Bau einer öffentlichen Straße durchschnitten wird. Der räumliche und rechtliche Zusammenhang der Grundstücksflächen, die ein „Wirtschaftsgrundstück“ bilden, in der Hand eines Eigentümers mit den damit verbundenen eigentumsrechtlichen Einwirkungsbefugnissen und Ausschließungsbefugnissen gehört zur enteignungsrechtlich erheblichen und geschützten Grundstücksqualität (BGH, Urteil vom 30. Juni 1977 – III ZR 74/75 –, juris Rn. 29).

Eine nach § 96 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zu entschädigende Wertminderung, die durch die Enteignung eines Teils eines räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängenden Grundbesitzes bei dem anderen Teil entsteht, kann zum einen aus einer Grundstücksdurchschneidung oder -anschneidung resultieren (Schmidt-Assmann, NJW 1974, 1265 [1268 f.] m.w.N.) zum anderen – auch für Wohngrundstücke und Erholungsgrundstücke – darin bestehen, dass mit der enteigneten Teilfläche eine „Schutzzone“ entfällt, die geeignet war, das Grundstück gegen eine dem Eigentümer lästige Störung oder Belästigung abzuschirmen. In diesem Rahmen ist anerkannt, dass dem Eigentümer im Grundsatz eine Entschädigung auch für nachteilige Folgen gewährt wird, die der andere Teil des zusammenhängenden Grundbesitzes durch die Enteignung des Teils des Grundbesitzes erleidet (vgl. BGH, Urteil vom 16. März 1972 – III ZR 26/71 –, juris Rn. 12 zu § 96 Abs. 1 Nr. 2 BBauG; BGH, Urteil vom 6. März 1986 – III ZR 146/84 –, juris Rn. 19 zu § 8 Abs. 2 PrEnteigG; Spannowsky/Uechtritz, BauGB, 53. Edition Stand: 01.08.2021, § 96 Rn. 14 m.w.N.). Es ist also erheblich, ob und in welchem Maße durch die Enteignung eines Teils des zusammenhängenden Grundbesitzes dem Eigentümer die Möglichkeit genommen wurde, seinen Grundbesitz gegen diese Einwirkungen abzuschirmen und ob ein Wegfall der „Schutzzone“ den Verkehrswert des Restbesitzes im gesunden

Grundstücksverkehr gemindert hat (vgl. BGH, Urteil vom 6. März 1986 – III ZR 146/84 –, juris Rn. 22). Eine Entschädigung ist für eine Wertminderung allerdings nur dann zu gewähren, soweit die Vermögenseinbuße eine durch Art. 14 GG geschützte Rechtsposition betrifft (vgl. BGH, Urteil vom 10. April 1997 – III ZR 111/96 –, juris Rn. 9; Urteil vom 12. Juni 1975 – III ZR 25/73 –, juris Rn. 29; Spannowsky/Uechtritz, BauGB, 53. Edition Stand: 01.08.2021, § 96 Rn. 14), bloße Erwartungen oder Chancen sind nicht ausreichend (vgl. BGH, Urteil vom 11. Oktober 2007 – III ZR 298/06 –, juris Rn. 19). Die von der Eigentumsgarantie geschützte Rechtsposition umfasst zudem auch nicht bloße Lagevorteile eines Grundstücks (BGH, Urteil vom 13. Januar 1977 – III ZR 6/75 –, juris Rn. 23; Jarass/Pieroth, GG, 16. Aufl., Art. 14 Rn. 16 m.w.N.).

Gemessen an diesen rechtlichen Grundsätzen ist es entgegen dem schriftsätzlichen Vorbringen der Beteiligten zu 6. und den Bewertungen des Gutachterausschusses rechtlich möglich, dass durch die teilweise Enteignung des Flurstücks 98/3 durch Bestellung der Dienstbarkeit, die dazu führt, dass auf diesem Teil des Grundbesitzes der Antragsteller die Allgemeinheit auf einem öffentlich zugänglichen Fußweg rechtlich gesichert gehen kann, an einem anderen Teil ihres räumlich zusammenhängenden Grundbesitzes, namentlich an den zu Erholungs- und Garten Zwecken genutzten Flurstücken 98/5 und 98/6, eine nach § 96 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zu entschädigende Wertminderung entstanden sein kann. Es bedarf der Beweisaufnahme durch Einholung eines Sachverständigengutachtens, ob und in welcher Höhe an den anderen Teilen des Grundbesitzes durch die Enteignung eine Wertminderung tatsächlich entsteht.

Die Antragsteller sind zum maßgeblichen Zeitpunkt der Zustellung des Enteignungsbeschlusses vom 22. Dezember 2017, der den Zugriff auf den Enteignungsgegenstand eröffnet, und damit zum Zeitpunkt des Eingriffs Eigentümer eines räumlich zusammenhängenden Grundbesitzes i.S. § 96 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB, der aus den unmittelbar aneinander angrenzenden Flurstücken 98/6, 98/5, 98/3 und 98/1 der Flur 16 der Gemarkung G... besteht. Unerheblich ist dabei, dass sie aufgrund eines Kaufvertrages vom 1. März 2004 auf Grundlage eines Erwerbes nach § 2 Abs. 1 MauerG erst am 3. Mai 2004 Eigentümer der Flurstücke 98/3 und 98/1 geworden sind, also erst ab diesem Zeitpunkt infolge einer Arrondierung von einem räumlich zusammenhängenden wie zuvor beschriebenen geschlossenen Grundbesitz ausgegangen werden kann. Soweit die Beteiligten zu 6. unter Bezugnahme auf die entsprechenden Ausführungen des Gutachterausschusses im Schriftsatz vom 13. April 2022 darauf hingewiesen hat, dass zu dem vom Gutachterausschuss angenommenen Qualitätsstichtag am 25. Mai 1997 (Tag vor Beginn der 2. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs) ein räumlich zusammenhängender Grundbesitz der Antragsteller noch nicht bestanden habe, führt dies zu keiner anderen Bewertung. Für die Frage, ob ein räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängender Grundbesitz besteht i.S. § 96 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB, für den durch die Enteignung eines Grundstücksteils oder eines Teils des Grundbesitzes eine Wertminderung entstehen kann, ist nach der Rechtsauffassung des Senates auf Grundlage einer Auslegung

nach dem Wortlaut, Systematik und dem Sinn und Zweck des § 96 Abs. 1 BauGB sowie einer verfassungskonformen Auslegung im Lichte des Art. 14 Abs. 3 GG und Berücksichtigung der Umstände des Falles auf den Zeitpunkt des Eingriffs durch die (Teil-) Enteignung abzustellen. Maßgebend ist damit der Tag, an dem der Enteignungsbeschluss den Betroffenen zugestellt worden ist, hier also der 3. Januar 2018, an dem den Antragstellern der Enteignungs- und Entschädigungsfestsetzungsbeschluss vom 22. Dezember 2017 zugestellt wurde. Der Enteignungsbeschluss eröffnet den Zugriff auf den Enteignungsgegenstand. Er regelt, was dem Betroffenen genommen wird und wofür er entschädigt werden muss (vgl. BVerwG, Urteil vom 16. März 2006 – 4 A 1075/04 –, juris Rn. 411). Bereits der Wortlaut der Regelung des § 96 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB stellt auf „durch die Enteignung eines Grundstücksteils“ und damit auf den Eingriff in die Rechtsposition des Grundbesitzes ab. Dies spricht dafür, dass es für die Frage, ob ein räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängender Grundbesitz besteht, in dem durch Enteignung des Rechts eingegriffen wird, auch auf den Zeitpunkt des Eingriffs abzustellen ist, für den der Betroffene entschädigt werden soll, sofern Wertminderungen entstanden sind. Hierfür spricht auch der systematische Zusammenhang zu der Grundregel über die Bemessung der Entschädigung des § 93 Abs. 4 Satz 1 BauGB. Nach § 93 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Bemessung der Enteignungsentschädigung der Zustand des Grundstücks in dem Zeitpunkt maßgebend, in dem die Enteignungsbehörde über den Enteignungsantrag entscheidet, es also zum Eingriff in die Rechtsposition des Eigentümers kommt (Jarass/Kment, BauGB, 2. Aufl., § 93 Rn. 7 m.w.N.). Würde man, wie die Beteiligte zu 6. meint, auf den 25. Mai 1997 und damit auf die Einleitung des Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahrens durch die zweite öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs abstellen, würde der hier erfolgte Enteignungseingriff durch die Belastung des Grundstücks der Antragsteller mit einer Dienstbarkeit im Hinblick der Entschädigung anderer Vermögensnachteile unzutreffend erfasst. Bestätigt wird das auch aus Sinn und Zweck der Regelung über die Entschädigung. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes lassen sich bei Teilenteignungen von Grundstücken die Nachteile (Wertminderungen), die der Eigentümer durch den Verlust der Teilfläche erleidet, im Regelfall am sichersten nach dem Unterschiedsbetrag bemessen, um den der Wert des Restgrundstücks nach der (Teil-) Enteignung hinter dem Wert des Gesamtgrundstücks vor der Enteignung zurückbleibt (BGH, Urteil vom 26. Oktober 1972 – III ZR 78/71 –, juris Rn. 9, Jarass/Kment, BauGB, 2. Aufl., § 93 Rn. 9). Die Entschädigung wird also nach der Differenzmethode bemessen, was auch dafür spricht bei der Frage, ob ein räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängender Grundbesitz vorliegt, auf den Zeitpunkt der (Teil-) Enteignung abzustellen ist. Dafür dass auf den Zeitpunkt des Eingriffs durch die (Teil-) Enteignung abzustellen ist, spricht zudem eine Auslegung des § 96 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB im Lichte des Art. 14 Abs. 3 GG. Die Entschädigung für andere Vermögensnachteile § 96 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist Ausfluss der verfassungsrechtlich normierten Enteignungsentschädigung (Art. 14 Abs. 3 Satz 2 GG), wonach die Entschädigung für eine Enteignung unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen ist (Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Aufl., S. 2602). Die Belastung des Grundstücks der Antragsteller mit einer Dienstbarkeit ist im Umfang dieses Rechts Entziehung und Beschränkung von

Eigentümergebühren und damit Enteignung im Sinne des Art. 14 Abs. 3 GG (vgl. BVerfG, Urteil vom 10. März 1981 – 1 BvR 92/71 –, juris Rn. 46), die nach der in § 96 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB bestimmten Regelung zu entschädigen ist. Maßgebender Zeitpunkt für die Bemessung der Entschädigung ist auch verfassungsrechtlich grundsätzlich der Termin der Zustellung des Bescheids über die Entschädigungsfestsetzung (vgl. Hömig/Wolff, GG, 13. Aufl. 2022, Art. 14 Rn. 18, vgl. auch BGH, Urteil vom 27. Juni 1963 – III ZR 166/61 –, juris Rn. 40), was dafür spricht, auf diesen Zeitpunkt auch für die Frage, ob ein räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängender Grundbesitz besteht i.S. § 96 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB abzustellen. Würde man wie die Beteiligte zu 6. meint, auf den früheren Zeitpunkt, nämlich dem 25. Mai 1997 als den Tag öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs abstellen, würde dies dazu führen, dass die Enteignungsentschädigung hier keinen angemessenen Ausgleich für die durch die Enteignung als Eingriff in den Grundbesitz der Antragsteller darstellen würde.

Dass für die Frage, ob ein räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängender Grundbesitz i.S.d. § 96 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB vorliegt, auf einen früheren Zeitpunkt als den Zeitpunkt des Eingriffs durch die Enteignung abzustellen ist, kann nach den Umständen dieses Falles auch nicht aus § 2 Abs. 1 MauerG oder einer sog. „Vorwirkung“ der Enteignung abgeleitet werden. Nach der Grundregel des § 2 Abs. 1 MauerG können ehemalige Eigentümer oder deren Rechtsnachfolger ihre früheren, jetzt bundeseigenen Mauer- und Grenzgrundstücke zu 25 vom Hundert des Verkehrswerts zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses erwerben. Soweit die Beteiligte zu 6. auf die Ausführungen des Gutachterausschusses im Gutachten vom 13. Juli 2013 (S. 22) hinweist, wonach hinsichtlich des Zustandes und die Qualität eines Grundstückes auf den Zeitpunkt des Bescheiderlasses zum Rückkauf nach dem Mauergrundstücksgesetz abzustellen sei (vgl. Bundestag, Drucksache 13/7583, S. 13), ist dies allein für die Bestimmung des Verkehrswertes des Erwerbes nach § 2 Abs. 1 MauerG maßgeblich und nicht hingegen für die hier für die Entschädigung anderer Vermögensteile allein maßgebliche Frage, ob ein nach dem Mauergrundstücksgesetz erworbenes Grundstück bei einer späteren Enteignung Teil eines räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängenden Grundbesitzes i.S. § 96 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist. Es ist auch von der Beteiligten zu 6. nicht substantiiert dargetan oder sonst ersichtlich, dass für die Beantwortung der Frage, ob ein räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängender Grundbesitz i.S. § 96 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB besteht, ein Fall einer sog. „Vorwirkung“ der Enteignung vorliegt und hier nicht auf den Zeitpunkt des Eingriffs durch die Enteignung, sondern auf den früheren Zeitpunkt des Tages vor Beginn der zweiten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs am 25. Mai 1997 abzustellen ist. Nach der Rechtsprechung kann auf einen früheren Zeitpunkt abzustellen sein, wenn ein Fall einer sog. „Vorwirkung“ der Enteignung vorliegt. Dies ist dann der Fall, wenn sich das Enteignungsverfahren längere Zeit hinzieht oder dieses Verfahren zusammen mit einer ihm vorgeschalteten Planung einen einheitlichen Enteignungsprozess darstellt, der die Enteignung mit Sicherheit erwarten lässt. Dann tritt an die Stelle des Enteignungsbeschlusses diejenige Maßnahme, von der ab eine weitere Entwicklung des Objektes, insbesondere der Qualität des

Grundstücks verhindert wird, also das Grundstück endgültig von jeder konjunkturellen Weiterentwicklung ausgeschlossen wird (vgl. BGH, Urteil vom 20. April 1989 – III ZR 237/87 –, juris Rn. 11 m.w.N.; BVerwG, Urteil vom 16. März 2006 – 4 A 1075/04 –, juris Rn. 411 m.w.N.). Dass im Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 8 in im Mai 1997 bereits eine der Enteignung vorgeschaltete Planung vorlag, die eine Teilenteignung des Flurstücks 98/3 durch Bestellung einer Dienstbarkeit mit Sicherheit erwarten ließ, hat die Beteiligte zu 6. weder dargetan noch ist dies sonst ersichtlich. Dass bereits bei Einleitung des Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 8 im Jahre 1997 quasi die Entscheidung dahingehend gefallen war, dass das Flurstück 98/3 mit Sicherheit enteignet wird und daher nicht Teil eines räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängenden Grundbesitzes mit den im Eigentum der Antragsteller stehenden Flurstücke 98/5 und 96/6 werden konnte, kann nach den Umständen des Einzelfalles nicht mit hinreichender Gewissheit festgestellt werden. Dies folgt schon daraus, dass es jedenfalls möglich gewesen wäre, dass die Gemeinde unter Berücksichtigung der in der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 BauGB) vorgetragenen privaten Belange nach Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan für das Flurstück der Antragsteller eine andere Festsetzung als die eines öffentlichen Fußweges hätte vorsehen können. Der Zweck der Öffentlichkeitsbeteiligung als demokratische Komponente des Bauleitplanverfahrens (vgl. BVerwG, Urteil vom 5. Juli 1974 – IV C 50.72 –, juris Rn. 48) besteht u.a. darin die Öffentlichkeit, also die Bürgerinnen und Bürger, an planerischen Entscheidungsprozessen im demokratischen und beteiligungsrechtlichen Sinne teilhaben zu lassen und damit auch zu ermöglichen, dass ihre Belange und Vorstellungen möglichst frühzeitig in den Planungs- und Entscheidungsprozess der Gemeinde eingehen und sie ihre Rechte möglichst frühzeitig und im Zeitpunkt einer noch weitgehend offenen Planung zu wahren vermögen (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, 143. EL August 2021, § 3 Rn. 10). Angesichts der weitgehend gebotenen Offenheit der Planung im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „S.../D...“ kann hier nicht davon ausgegangen werden, dass bereits am 25. Mai 1997 mit Sicherheit zu erwarten war, dass für das Flurstück 98/3 eine Festsetzung im Bebauungsplan getroffen wird, die wiederum die Enteignung mit Sicherheit erwarten lässt, um das Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans nutzen zu können. Zudem kann auch nicht davon ausgegangen werden, dass das von der Enteignungsbehörde der Beteiligten zu 7. durchgeführte Enteignungsverfahren mit der gemeindlichen Planung zur Aufstellung der Bebauungsplan Nr. 8 „S.../D...“ im Sinne der oben genannten Rechtsprechung einen einheitlichen Enteignungsprozess darstellte. Im Übrigen war auch nicht mit Sicherheit zu erwarten, dass und wie die Beteiligte 6. die Festsetzung des Bebauungsplans zum Fußweg auch Wege der Enteignung tatsächlich vollzieht und durch Enteignung durchsetzt. Hinzu kommt, dass die Antragsteller, wie die Beteiligte zu 6. im Schriftsatz vom 13. April 2022 selbst ausführt, ihren Antrag auf Rückerwerb des Flurstückes 98/3 innerhalb der Antragsfrist des § 4 MauerG, also bis zum Ablauf des 31. Januar 1997 und damit deutlich vor Einleitung des maßgeblichen Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahrens am 26. Mai 1997 gestellt haben, was zeigt, dass der Eigentumserwerb des Grundstückes gerade nicht in der Erwartung einer späteren sicheren

Entziehung des Eigentums erfolgt ist, etwa um missbräuchlich von der konjunkturellen Weiterentwicklung des Grundstücksmarktes in diesem Bereich profitieren zu können.

Dass für die Frage, ob ein räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängender Grundbesitz i.S. § 96 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB besteht, auf einen früheren Zeitpunkt als den Zeitpunkt des Eingriffs durch die Enteignung abzustellen wäre, folgt schließlich auch nicht aus § 96 Abs. 2 BauGB. Im Falle des § 96 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist danach § 95 Abs. 2 Nr. 3 BauGB anzuwenden. Diese Verweisung regelt nicht, zu welchem Zeitpunkt ein räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängender Grundbesitz i.S. § 96 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB vorliegen muss, sondern nur, dass bestimmte Werterhöhungen bei Ermittlung der Wertminderung nach § 96 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB unberücksichtigt bleiben dürfen (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, 143. EL August 2021, § 96 Rn. 51).

Die Flurstücke 98/6, 98/5 und 98/3 bilden nach der Verkehrsanschauung eine räumliche und wirtschaftliche Grundstückseinheit und damit einen in sich geschlossenen Grundbesitz. Sie bilden ausweislich der im Verfahren beigezogenen Luftbilder nicht nur räumlich ein in sich geschlossenes Areal, sondern weisen auch eine einheitliche zusammenhängende Garten- und Erholungsnutzung auf, die in erster Linie der Erholung dient und die sie nach der Verkehrsanschauung von der Nutzung her zu einer Einheit macht. Auf dem Flurstück 98/6 befindet sich ein Gartenhaus und ein Wochenendhaus, die der Erholung dienen, sowie Rasen, Gartenflächen und Bäume. Auch die unbebauten und als Gartenland und Grünflächen genutzten Flurstücke 98/5 und 98/3 sind räumlich und von der Nutzung her Teil des zusammenhängenden Grundbesitzes, denn sie dienen auch der Garten- und Erholungsnutzung. Der Umstand, dass auf dem Flurstück 98/3 zum Zeitpunkt der Zustellung des Enteignungsbeschlusses der ehemalige sog. „K...weg“ noch faktisch vorhanden war und - ausweislich des Gutachtens (S. 9) - dieser für Dritte tatsächlich zugänglich war, ändert nichts daran, dass auch dieser Grundstücksteil aufgrund seines räumlichen Zusammenhanges mit den aus den Flurstücken 98/5 und 98/6 bestehenden Teilen des Grundbesitzes noch Teil des einheitlichen Grundbesitzes der Antragsteller zur Garten- und Erholungsnutzung ist. Denn die Antragsteller könnten rechtlich auch diesen Teil ihres Grundbesitzes zu Erholungszwecken nutzen. Im Hinblick auf die Entschädigung von Vermögensnachteilen der Enteignung ist der allein faktisch vorhandene K...weg mangels rechtlicher Sicherung als öffentlich zugänglicher Fußweg daher hinwegzudenken. Auch soweit die Beteiligte zu 6. anführt, dass auf dem Flurstück 98/3 in der Nähe eines Hangs sich ein Zaun befinde, steht dies nicht der Würdigung und Bewertung entgegen, dass die räumlich unmittelbar aneinander grenzenden und denselben Eigentümern gehörenden Flurstücke Teil eines einheitlichen Grundbesitzes sind, denn der Zaun dient gerade dazu, die Erholungsnutzung insbesondere im Bereich des Garten- und des Wochenendhauses von der faktischen Nutzung auf dem ehemaligen K...weg räumlich abzuschirmen. Auch der von der Beteiligten zu 6. angeführte Umstand, dass der Grundbesitz

katastermäßig aus mehreren Flurstücken besteht und einerseits die Flurstücke 98/5, 98/6 und andererseits das Flurstück 98/3 im Grundbuch jeweils auf besonderen Grundbuchblättern eingetragen sind, ändert nichts daran, dass sie nach der Verkehrsanschauung als ein zusammenhängender Grundbesitz anzusehen sind. Wie oben ausgeführt, steht der Annahme eines räumlich oder wirtschaftlich zusammenhängenden Grundbesitzes nicht entgegen, dass die Teilflächen aus mehreren Flurstücken und Grundbuchgrundstücken bestehen, da im Rahmen des § 96 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB der wirtschaftliche Grundstücksbegriff mit der damit verbundenen räumlichen und wirtschaftlichen Betrachtungsweise maßgebend ist.

Entgegen der Ansicht der Beteiligten zu 6. kann die teilweise Enteignung eines Teils des vorgenannten zusammenhängenden Grundbesitzes, nämlich die Bestellung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit auf dem Flurstück 98/3, die zur rechtlichen Sicherung des für die Allgemeinheit zugänglichen Fußweges in der Nähe des Ufers des Sees führt, dazu führen, dass der der Erholung dienende andere Teil des Grundbesitzes, namentlich die Flurstücke 96/5 und 96/6 mit ihrer Garten- und Erholungsnutzung eine „Schutzzone“ verlieren, die geeignet war, sie vor „lästigen“ Störungen und Belästigungen abzuschirmen. Schon das Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte vom 23. Juli 2013 stellt fest, dass die Benutzung des öffentlich zugänglichen Fußweges durch die Allgemeinheit zu Beeinträchtigungen bei den Anliegern - hier der Garten und Erholungsnutzung der Antragsteller - auf ihrem Grundbesitz führen kann. Das betrifft insbesondere mögliche Geräuscheinwirkungen durch Dritte bis hin zu Beeinträchtigungen der Privatsphäre durch die stärkere Einsehbarkeit des der Erholung dienenden privaten Teils des Grundbesitzes mit Garten- und Wochenendhaus. Für vorgenannte Bewertung spricht auch die Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes Berlin-Brandenburg (Urteil vom 11. Dezember 2019 – OVG 2 A 6.16 –, juris Rn. 33 f.), die zum U...weg am Gr...see im Stadtgebiet der Beteiligten zu 6. ergangen ist, in der hervorgehoben wird, dass das Eigentum der privaten Grundstückseigentümer nicht allein durch die Inanspruchnahme des Geländestreifens für den Weg betroffen ist, sondern daneben in Rechnung zu stellen ist, dass die Nutzung der zwischen U...weg und Wohnhaus gelegenen Flächen künftig stärker „unter den Augen der Öffentlichkeit“ erfolge. Diese zu mit Wohngebäuden bebauten Grundbesitz ergangene Rechtsprechung kann auf den der Erholung dienenden, zu Garten- und Erholungszwecken genutzten Teil des Grundbesitzes der Antragsteller im Rahmen der Entschädigungsregelung des § 96 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB übertragen werden, da in dem Garten- und Wochenendhaus auf dem Flurstück 98/6, insbesondere im Sommer eine Nutzung als Wohnung gelegentlich erfolgen dürfte. Auch eine ungestörte Erholungsnutzung auf dem Grundbesitz der Antragsteller, insbesondere außerhalb des Garten- und Wochenendhauses kann dadurch beeinträchtigt werden, dass infolge der Enteignung auf einem Teil des Grundbesitzes, die zu einem rechtlich gesicherten öffentlich zugänglichen Fußweg mit typischerweise einhergehenden Störungen führt, eine Schutzzone verloren geht. Die der Erholung dienende Nutzung auf einem anderen Teil des Grundbesitzes erfolgt auch an dem Grundstück in der Nähe des G... Sees infolge der Enteignung stärker „unter den Augen der

Öffentlichkeit“. Weiter ist es denkbar, dass es in Einzelfällen möglicherweise zu mehr als unerheblichen Geräuschbelästigungen in den Außenwohnbereichen des mit dem Gartenhaus und dem Wochenendhaus genutzten Grundbesitzteils kommen kann. Es ist möglich, dass die Enteignung eines Teils des zusammenhängenden Grundbesitzes der Antragsteller diesen die Handhabe nimmt oder erheblich vermindert, sich von diesen Einwirkungen auf die der Erholung dienende Nutzung abzuschirmen.

Ob und ggf. in welchem Umfang der Wegfall bzw. die Reduzierung der „Schutzzone“ dazu führt, dass der andere Teil des Grundbesitzes im üblichen Grundstücksverkehr in seinem Wert gemindert wird, bedarf der Beweisaufnahme. Die Stellungnahme des Sachverständigen Dr. G... vom 10. Dezember 2013 (S. 18) bietet dafür einen gewissen Anhaltspunkt, wonach auf Beeinträchtigungen durch den öffentlichen Fußweg der Grundstücksmarkt mit Kaufpreisabschlägen im Vergleich zu Grundstücken, die nicht durch einen allgemein zugänglichen Weg zerschnitten würden (und so die „Schutzzone“ behalten), reagiere. Eine andere Bewertung folgt auch nicht aus dem Argument der Beteiligten zu 6., dass insbesondere auf dem Flurstück 98/3 durch den Bebauungsplan Nr. 8 eine Ausweisung als öffentliche Grünfläche erfolgt sei, wodurch das Privateigentum der Antragsteller öffentlich-rechtlich überlagert sei. Die planungsrechtliche Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 8, der für das Flurstück 98/3 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage regelt, begründet – worauf auch das Gutachten des Gutachterausschusses zutreffend hingewiesen hat (S. 30) – selbst noch nicht das Recht, dass die Grünflächen durch die Öffentlichkeit begangen werden und damit auch noch keine Duldungspflichten der Antragsteller zur Nutzung der Fläche durch Dritte. Vielmehr ist diese Festsetzung erst eine öffentlich-rechtliche Grundlage, um das Grundstück bzw. hier Teil des Grundbesitzes zur Begründung eines solchen Rechts im Enteignungswege in Anspruch zu nehmen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 18. Dezember 1987 – 4 NB 2/87 –, juris Rn. 22; Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 30. Januar 1996 – 11a D 127/92.NE –, juris Rn 10; Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Aufl., S. 2623).

Eine andere Betrachtung ist hingegen für das im Eigentum der Antragsteller stehende Flurstück 98/1 notwendig, das in der Nähe des Ufers des Sees liegt und auf dem sich Grünflächen und Bäume befinden. Dieser Teil des Grundbesitzes der Antragsteller liegt unstreitig im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes „...“ und ist damit kraft Gesetzes naturschutzrechtlichen Beschränkungen (vgl. Verbote und Genehmigungsvorbehalte nach § 4 der Verordnung) unterworfen. Zu Recht führt das Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (S. 31 f.) aus, dass bei diesem Flurstück der für Garten- und Erholungsflächen typische Charakter einer ausschließlich privaten Nutzung und gärtnerischen Gestaltung aufgrund der kraft Gesetzes bestehenden naturschutzrechtlichen Beschränkungen für die ufernahen Flächen nicht gegeben ist. Insofern kann die teilweise Enteignung des Flurstückes 98/3 zur Sicherung des öffentlichen Fußweges auch nicht unter dem Gesichtspunkt der Schutzzone zu einer Einbuße der eigentumsrechtlich geschützten Rechtsposition führen,

sodass eine zu entschädigende Wertminderung i.S. § 96 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB nicht gegeben sein dürfte.

Entgegen dem Vorbringen der Antragsteller, wonach ihr Grundbesitz durch die Enteignung seinen „unmittelbar privaten Seezugang“ verliere, ist die Bewertung des Gutachterausschusses, dass unter dem Aspekt des Zugangs zum Seeufer keine Wertminderung § 96 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB des „Gesamtgrundstücks“ gesehen werde, nicht zu beanstanden. Tatsächlich wird durch die Enteignung eines Teils des Flurstücks 98/3 zur Sicherung des öffentlich zugänglichen Fußweges den Antragstellern von ihrem der Erholung dienenden Teil des Grundbesitzes weder die Sicht auf den See genommen noch wird die „Seelage“ des ufernahen Flurstückes 98/1 verändert. Der Zugang der Antragsteller von ihrem der Erholung dienenden Teil ihres Grundbesitzes zum See wird nur dahingehend verändert, dass sie zum Erreichen des Sees den auch durch die Allgemeinheit genutzten öffentlichen Fußweg überqueren müssten, um auf das in ihrem Eigentum stehende Flurstück 98/1 zu gelangen. Unabhängig davon, ob dies zu einer Wertminderung ihres Grundbesitzes führt, wäre für diese keine Entschädigung nach § 96 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zu gewähren, denn betroffen ist hier - wie oben ausgeführt - keine durch Art. 14 GG geschützte Rechtsposition, sondern ein bloßer tatsächlicher Lagevorteil des Grundbesitzes. Der Zugang zum See ist nämlich rechtlich ein bloßer Lagevorteil, der nicht von dem Grundeigentum ihres in der Nähe des Sees gelegenen Grundbesitzes erfasst wird (vgl. Brandenburgisches Oberlandesgericht, Urteil vom 17. April 2008 – 5 U 52/07 –, Os. 1 und Rn 23).

b. Das angefochtene Teilurteil des Landgerichts Neuruppin vom 22. Oktober 2018 ist aufzuheben und die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Landgericht zurückzuverweisen.

Die Voraussetzungen für eine Zurückverweisung liegen nach § 221 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 538 Abs. 2 Satz 1 Nr. 7 und Satz 3 ZPO vor. Das Berufungsgericht darf nach § 538 Abs. 2 Satz 1 Nr. 7 die Sache, soweit ihre weitere Verhandlung erforderlich ist, unter Aufhebung des Urteils und des Verfahrens an das Gericht des ersten Rechtszuges zurückverweisen, wenn das angefochtene Urteil ein entgegen den Voraussetzungen des § 301 ZPO erlassenes Teilurteil ist. § 538 Abs. 2 Satz 1 Nr. 7 i.V.m. § 538 Abs. 2 Satz 3 ZPO erlauben dabei nach einem unzulässigen Teilurteil die Zurückverweisung ohne Antrag einer Partei (vgl. BGH, Urteil vom 13. Oktober 2008 - II ZR 112/07 -, juris Rn. 7). Eine Zurückverweisung nach § 221 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V. § 538 Abs. 2 Satz 1 Nr. 7 ZPO stellt eine Ausnahme von § 538 Abs. 1 ZPO dar, wenn das angefochtene Teilurteil des Landgerichts die Voraussetzungen des § 301 ZPO nicht erfüllt (vgl. BGH, Urteil vom 9. November 2011 - IV ZR 171/10 -, juris Rn. 21). Die Entscheidung zwischen der Zurückverweisung und der eigenen Beweiserhebung und Sachentscheidung steht im Ermessen des Senats (BGH, Urteil vom 1. Februar 2010 - II ZR 209/08 -, NJW-RR 2010,

1048 Rn. 16). Ein Verstoß gegen § 301 ZPO führt allerdings in der Regel zur Aufhebung und Zurückverweisung (Feskorn in: Zöller, ZPO, 34. Aufl. 2022, § 301 Rn. 23 m.w.N.), damit der Rechtsstreit nach unzulässigem Erlass des Teilurteils nicht in zwei Instanzen aufgespalten bleibt.

Gemessen an diesen Grundsätzen liegen hier die Voraussetzungen für eine Zurückverweisung vor und der Senat übt sein Ermessen hin zu einer Zurückverweisung aus. Das angefochtene Teilurteil des Landgerichts vom 12. Oktober 2018 ist entgegen den Voraussetzungen des § 221 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 301 Abs. 1 Satz 1 ZPO erlassen worden (vgl. näher S. 33 ff.). Die Zurückverweisung ist hier sachdienlich. Denn der an und für sich grundsätzlich einheitlich und in einer Instanz konzentriert zu führende Rechtsstreit in der Baulandsache zur Frage, ob der Enteignungs- und Entschädigungsfestsetzungsbeschluss vom 22. Dezember 2017 rechtmäßig ist und die Antragsteller in ihren Rechten verletzt sind, ist hinsichtlich eines Teil des Streitgegenstandes in der ersten Instanz ohnehin noch anhängig. Das Landgericht hat im Teilurteil vom 12. Oktober 2018 die Entscheidung, ob die in Ziffer 3 des Beschlusses genannte Höhe der Entschädigung rechtmäßig ist, seiner Schlussentscheidung vorbehalten. Es hat dazu ausgeführt, dass für diese erstinstanzliche Schlussentscheidung eine Beweisaufnahme durch Sachverständigengutachten erforderlich ist. Das Oberlandesgericht darf als Rechtsmittelgericht, bei dem ein Teilurteil im Sinne von § 301 ZPO angefochten worden ist, hingegen den vom erstinstanzlichen Gericht noch nicht entschiedenen Teil des Streitgegenstandes grundsätzlich nicht an sich ziehen (vgl. BGH, Urteil vom 25. März 1986 – IX ZR 104/85 –, juris Rn. 37; Feskorn in: Zöller, ZPO, 34. Aufl. 2022, § 301 Rn. 2). Auch ein ausnahmsweise „Ansichziehen“ des nicht entschiedenen Teils der Baulandsache an das Oberlandesgericht ist hier nicht geboten. Vielmehr ist die Zurückverweisung sachdienlich, denn in dem beim Landgericht anhängigen Verfahren ist ohnehin eine Beweisaufnahme zur Höhe der Enteignungsentschädigung erforderlich und der Rechtsstreit wird so einheitlich hinsichtlich des gesamten Regelungsgehaltes des streitgegenständlichen Enteignungs- und Entschädigungsfestsetzungsbeschlusses im erstinstanzlichen Verfahren fortgesetzt. Durch eine solche Verfahrensweise kann vermieden werden, dass ein an und für sich konzentriert und einheitlich zu führender Rechtsstreit parallel weiter in zwei Instanzen anhängig ist und damit aufgespalten bleibt und unter den unterschiedlichen Fragestellungen, ob das Angebot der Beteiligten zu 6. zum freiwilligen Erwerb zu angemessenen Bedingungen (§ 87 Abs. 2 Satz 1 BauGB) erfolgt ist und ob die unter Ziffer 3. des Beschlusses festgesetzte Höhe der Entschädigung rechtmäßig ist, in Bezug auf die für beide Fragen relevante Höhe der zu leistenden Entschädigung (§§ 93 ff. BauGB) doppelte Beweiserhebungen stattfinden würden und unter Umständen einander widersprechende Entscheidungen ergehen könnten (vgl. BGH, Urteil vom 9. November 2011 – IV ZR 171/10 –, juris Rn. 28; vgl. Thomas/Putzo, ZPO, 42. Aufl. 2021, § 538 Rn 25). Hinzu kommt, dass - wie ausgeführt - eine gerichtliche Beweisaufnahme zur Höhe der zu gewährenden Enteignungsentschädigung durch Einholung eines Sachverständigengutachtens im erstinstanzlichen Verfahren vor dem Landgericht nötig ist (vgl. §

538 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 ZPO), über dessen Ergebnis eine mündliche Verhandlung erforderlich ist. Angesichts dessen ginge im Falle einer eigenen Beweiserhebung und Sachentscheidung des Senats als Berufungsgericht den Parteien eine Tatsacheninstanz verlustig (vgl. Senatsurteil vom 23. September 2016 – 11 Bauland U 2/15 –, juris Rn. 45).

3. Die nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung (vgl. § 136 Abs. 4 ZPO) eingegangenen und nicht nachgelassenen Schriftsätze (§§ 139 Abs. 5; 283 Satz 1 ZPO) der Beteiligten zu 6. vom 13. April 2022 und der Antragsteller vom 19. April 2022 geben dem Senat keine Veranlassung, die mündliche Verhandlung wieder zu eröffnen. Der Senat hat die ergänzenden Rechtsausführungen der Beteiligten, die keine neuen Angriffs- oder Verteidigungsmittel enthalten, soweit erheblich bei seiner Entscheidung berücksichtigt. Es fehlt an den Voraussetzungen einer Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung gemäß § 221 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 525 Satz 1, 156 ZPO. Die Anordnung einer Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung nach § 156 Abs. 1 ZPO, die im Ermessen des Gerichts steht, ist nicht veranlasst. Die Voraussetzungen des § 156 Abs. 2 ZPO, bei dem das Gericht die Wiedereröffnung anzuordnen hat, sind unter Berücksichtigung der Schriftsätze nicht zu ersehen.

4. Die Entscheidung über die Kosten einschließlich derjenigen des Berufungsverfahrens bleibt dem Landgericht vorbehalten (Senatsurteil vom 23. September 2016 - 11 Bauland U 2/15 -, juris Rn. 46; Münchener Kommentar zur ZPO, 6. Aufl. 2020, § 538 Rn. 81). Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar zu erklären (vgl. OLG Düsseldorf, Urteil vom 9. November 2018 - I-22 U 34/18 -, juris Rn. 112; Münchener Kommentar zur ZPO, 6. Aufl. 2020, § 538 Rn. 81).

Der Gebührenstreitwert für die zweite Instanz, der in der mündlichen Verhandlung erörtert wurde und gegen den die Beteiligten keine Einwendungen erhoben haben, wird auf die Wertstufe bis 5.000,00 Euro festgesetzt (vgl. § 221 Abs. 1 Satz 1 BauGB, § 3 ZPO i.V.m. § 47 Abs. 1 Satz 1, § 48 Abs. 1 Satz 1 GKG, § 52 Abs. 2 GKG [entsprechend], vgl. Senatsurteil vom 19. Juni 2015 - 11 Bauland U 1/13 -, juris Rn. 73).

Die Revision wird vom Senat in Ermangelung des Vorliegens der gesetzlichen Voraussetzungen gemäß §§ 230, 221 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO nicht zugelassen.

Hütter
Vorsitzender Richter
am Oberlandesgericht

Kretschmann
Richterin
am Oberlandesgericht

Dr. Jobs
Richter
am Obergerverwaltungsgericht

Verkündet am 11.05.2022

als Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle