

Öffentliches Recht

Probleme der Altlastenbebauung

Wiss. Mitarbeiter Ref. jur. Ralph Alexander Lorz, Marburg

Schwierigkeitsgrad: ***

Sachverhalt

Im Norden der hessischen Stadt S. (71 627 Einwohner) liegt eine Industriebrache.

Auf einem ihr dort gehörenden Grundstück betrieb die Stadt bis 1977 eine Deponie zur Ablagerung von Haus-, Gewerbe- und Industrieabfällen. Der Rest des Gebietes steht im Eigentum der M-GmbH, die dort industrielle Fertigungsstätten unterhielt, welche sie jedoch 1982 im Gefolge der allgemeinen Wirtschaftskrise schließen mußte.

Magistrat und Stadtverordnetenversammlung der Stadt S. suchen nunmehr nach Möglichkeiten, die brachliegende Fläche wieder einer sinnvollen Nutzung zuzuführen.

Angesichts der in S. bestehenden Wohnraumknappheit entscheidet man sich schließlich für eine Nutzung als Wohngebiet.

Ein entsprechender Bebauungsplan, der die Voraussetzungen des § 8 II 2 BauGB erfüllt und eine Bebauung der gesamten Brache mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern vorsieht, wird – nach ordnungsgemäßem Vorverfahren gem. BauGB – im Dezember 1987 von der Stadtverordnetenversammlung in S. beschlossen und noch im selben Monat dem Regierungspräsidenten zur Genehmigung vorgelegt.

Eine Begründung fügt die Stadt dem Plan jedoch nicht bei, da man im Magistrat der Ansicht ist, der Plan sei schon für sich allein vollständig verständlich und überzeugend. Der Regierungspräsident fühlt sich daraufhin nicht bemüht, überhaupt in irgendeiner Form auf die Vorlage zu reagieren. Daher publiziert die Stadt im April 1988 den Plan nach § 12 BauGB und setzt ihn in Kraft.

Sofort nach Publikation des Planes erhebt der in der Sitzung vom Dezember 1987 nicht anwesende Stadtverordnete V, ein entschiedener Gegner des Projekts einer Wohnbebauung der betroffenen Industriebrache, schriftlich gegenüber der Stadt Protest gegen die Art und Weise, in der der Plan beschlossen worden sei. Er trägt – in tatsächlicher Hinsicht zutref-

fend – vor, daß auf der Einladung zur Sitzung die Behandlung dieser Angelegenheit nicht vorgesehen gewesen sei. Zwar habe die Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung selbst – nachdem das Versehen bemerkt worden sei – mit 37 gegen 18 Stimmen der 55 anwesenden Stadtverordneten entschieden, den fraglichen Bebauungsplan dennoch zu beraten und zu beschließen. Er halte dies jedoch für ein unfares Verfahren. Die Stadtverordneten, die wie er an der Sitzung nicht hätten teilnehmen können, hätten darauf vertraut, daß nur die in der Einladung bezeichneten Angelegenheiten behandelt würden. Ein solcher Beschluß könne doch nicht wirksam sein. Unabhängig davon nimmt das Verfahren seinen Fortgang: Das ehemalige Deponiegelände wird verfüllt und mit Wohngebäuden bebaut. Das Gelände der M-GmbH bleibt zunächst noch unverändert.

Im März 1989 mietet der pfiffige Unternehmer U das Gelände der M-GmbH. Er plant die alten Anlagen in eine Art „Gewerbepark“ umzuwandeln, indem er dort verschiedene kleine Gewerbebetriebe einrichten möchte, von denen er sich lukrative Geschäfte verspricht. Dieses Vorhaben wird ihm jedoch aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans untersagt.

In der Zwischenzeit sind erhebliche Bedenken gegen die Bebaubarkeit und Wohnbarkeit der Industriebrache und insbesondere des ehemaligen Deponiegeländes laut geworden. Das nunmehr von der Stadt S. mit Untersuchungen beauftragte Institut für Wasserbau der Technischen Hochschule D. kommt in einem Gutachten vom Juli 1989 zu dem Ergebnis, daß die vorhandene Bebauung nicht ausreichend gassicher konstruiert sei und daß die bereits bebauten Bereiche im gegenwärtigen Zustand nicht bewohnbar seien, weil die Abdeckung der Abfälle unzureichend und deshalb die Gesundheit der Bewohner gefährdet sei. Daraufhin stürzen die Immobilienwerte in dem betroffenen Gebiet ins Bodenlose.

Zu Ihnen kommen im September 1989 Unternehmer U und Eigentümer E, der

ein Hausgrundstück auf dem früheren Deponiegelände gekauft hat.

U möchte die Aufhebung des ihn in seinen Plänen hindernden Bebauungsplans erreichen.

E verlangt von der Stadt S. Ersatz der durch die Belastung des Bodens verursachten Wertminderung seines Hausgrundstücks.

Prüfen Sie umfassend, inwieweit für beide Anliegen Aussicht auf Erfolg besteht!

Vorbemerkung:

Der Fall wurde im WS 1989/90 im Examensklausurenkurs bei Prof. Dr. E. Riedel (Philipps-Universität Marburg) als 5-stündige Übungsklausur ausgegeben. Der Fall ist der Entscheidung BGH DVBl. 1989, 504 = NJW 1989, 976 nachgebildet und mit dem Fall BVerwG DVBl. 1989, 359 kombiniert. Das eingefügte kommunalrechtliche Problem ist dem hessischen Landesrecht entnommen. Hinweise auf vergleichbare Regelungen im Kommunalrecht anderer Länder finden sich in den Anmerkungen, ebenso allgemeine Hinweise zu häufigen Fehlern der Bearbeiter.

Die Klausur fiel überraschend schlecht aus: 37% der Arbeiten waren mangelhaft oder ungenügend, nur wenige im Prädikatsbereich. Als möglichen Grund für dieses Ergebnis gaben die meisten Teilnehmer Probleme bei der Zeiteinteilung an.

Lösung

A. Anliegen des U:

U könnte einen Antrag auf Normenkontrolle des Bebauungsplans gem. § 47 VwGO beim VGH stellen¹.

¹ In Berlin, Bremen, Hamburg, Niedersachsen/Schleswig-Holstein, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und dem Saarland wäre der Antrag beim jeweiligen OVG einzureichen. Vgl. Art. 1 BremAGVwGO, §§ 1 I BerlAGVwGO, 1 I HbgAGVwGO, 1 V NdsAGVwGO/1 II SchlHAGVwGO, 1 I NWAGVwGO, 2 RhpAGVwGO, 1 SaarLAGVwGO.

I. Zulässigkeit:**1.) § 47 I 1 VwGO: „im Rahmen seiner Gerichtsbarkeit“ = öffentlich-rechtliche Streitigkeit gem. § 40 I 1 VwGO:**

Eine öffentlich-rechtliche Streitigkeit im Sinne von § 40 I 1 VwGO liegt dann vor, wenn die Rechtsnormen, die auf den Sachverhalt Anwendung finden, ausschließlich den Staat bzw. einen Hoheits-träger berechtigen oder verpflichten². Im vorliegenden Fall geht es in der Hauptsache um Baurecht, welches typischerweise öffentliches Recht ist; es handelt sich auch um eine nichtverfassungsrechtliche Streitigkeit, da die „doppelte Verfassungsunmittelbarkeit“ fehlt. Der Antrag des U hält sich also im Rahmen der Gerichtsbarkeit des VGH nach § 47 I 1 VwGO.

2.) Prüfungsgegenstand, § 47 I VwGO:

Der Bebauungsplan wird nach den Vorschriften des BauGB erlassen und ist Satzung gem. § 10 BauGB, also auch tauglicher Prüfungsgegenstand eines Normenkontrollverfahrens gem. § 47 I Nr. 1 Alt. 1 VwGO.

3.) Antragsberechtigung, § 47 II 1 VwGO:

Als natürliche Person ist U antragsberechtigt gem. § 47 II 1 VwGO.

4.) Antragsbefugnis, § 47 II 1 VwGO:

U müßte durch den Bebauungsplan bzw. seine Anwendung einen Nachteil erlitten oder in absehbarer Zeit zu erwarten haben.

a) Nachteil:

Der Nachteilsbegriff ist zwar umstritten (wohl *h. M.*: Verletzung rechtlich geschützter Interessen erforderlich³; a. A.: Beeinträchtigung der tatsächlichen Verhältnisse genügt⁴; speziell beim Bebauungsplan wird außerdem z. T. Verletzung eines abwägungsrelevanten persönlichen Interesses gefordert⁵); dieser Streit kann im vorliegenden Fall jedoch offenbleiben, da U die Anforderungen aller Meinungen erfüllt. Er „beruft sich ... auf eine aktuelle Einschränkung der mit dem Grundeigentum verbundenen Nutzungsrechte, soweit sie (ihm) durch Mietvertrag übertragen worden sind. Daß eine solche Rechtsbeeinträchtigung zugleich ein Nachteil im Sinne von § 47

II 1 VwGO ist, liegt auf der Hand“⁶. Die Möglichkeit der Beeinträchtigung eigener Rechte des U beruht also darauf, daß er Adressat eines auf den angefochtenen Bebauungsplan gestützten Nutzungsverbot ist. Damit erleidet er durch den Bebauungsplan einen Nachteil im Sinne von § 47 II 1 VwGO.

b) Ein kleines *Problem* ergibt sich noch daraus, daß U nur Mieter und nicht Eigentümer, also nur obligatorisch und nicht dinglich an dem betroffenen Grundstück berechtigt ist. Man könnte meinen, dies stünde seiner Antragsbefugnis entgegen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans über die Nutzung der von ihm erfaßten Grundstücke bestimmen jedoch „Inhalt und Schranken des Grundeigentums (Art. 14 I 2 GG) unabhängig von der Ausgestaltung der privatrechtlichen Rechtsverhältnisse.“ Sie regeln „eine (öffentlich-) rechtliche Eigenschaft der Grundstücke selbst. Der daraus resultierende Nachteil kann den Eigentümer selbst, einen dinglichen Nutzungsberechtigten oder einen Mieter oder Pächter treffen. Wer ihn in der gegebenen Situation erleidet, kann ihn in einem Antrag nach § 47 I, II VwGO geltend machen“⁷.

U kann daher auch als bloßer Mieter Normenkontrolle gegen den Bebauungsplan erheben.

c) Ein größeres *Problem* stellt die Tatsache dar, daß U die alten Anlagen der M-GmbH erst nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans gemietet hat und darin nunmehr eine Geschäftstätigkeit ausüben will, wie sie vorher nicht (mehr) stattfand⁸.

aa) Mögliche Auffassung: Das BVerwG hatte für die Antragsbefugnis verlangt, daß der Antragsteller durch den Bebauungsplan in einem Interesse betroffen wird, das *bei der Entscheidung* über den Bebauungsplan als privates Interesse des Antragstellers in der Abwägung berücksichtigt werden mußte⁹.

Daraus konnte und könnte man folgern¹⁰, daß private Belange des Antragstellers, die erst nach Erlaß des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB erkennbar und bekannt werden, die Antragsbefugnis im Sinne von § 47 II 1 VwGO *nicht* begründen können.

Im vorliegenden Fall war für die Stadtverordnetenversammlung von S. im Dezember 1987 sicherlich noch nicht zu er-

kennen, daß auf dem brachliegenden Gelände der M-GmbH ein „Gewerbepark“ entstehen könnte¹¹. Demnach wäre U's Normenkontrollantrag mangels Antragsbefugnis unzulässig.

bb) Dieses Ergebnis erscheint jedoch sachlich *nicht* gerechtfertigt¹². Die Antragsbefugnis im Normenkontrollverfahren ist ganz bewußt erheblich weiter gefaßt als etwa die Klagebefugnis nach § 42 II VwGO. Sie soll jedenfalls dann gegeben sein, wenn der Antragsteller in der baulichen Ausnutzung seines – bzw. des gemieteten – Grundstücks eingeschränkt wird. „Sein Interesse, diese Belastungen zu beseitigen, bleibt selbst dann grundsätzlich schutzwürdig, wenn er sein Grundstück in Kenntnis der Belastungen erworben hat; denn im Erwerb des Grundstückes allein liegt kein Verzicht auf Abwehrrechte, die ihm möglicherweise zustehen“¹³. „Mit dem Mietvertrag erwirbt der Mieter das Recht, die

2 Statt vieler: *Kopp*, VwGO, 8. Aufl. 1989, § 40 Rdnr. 6 mit zahlreichen Nachweisen; vgl. aber auch als allgemeine Kritik der zu diesem Punkt vertretenen Abgrenzungstheorien *Zuleeg*, Die Anwendungsbereiche des öffentlichen Rechts und des Privatrechts, *VerwArch.* 1982, S. 384 ff.

3 Etwa schon VGH Kassel *NJW* 1970, S. 1619 f.; vgl. statt vieler *BVerwGE* 56, 172, 175; 64, 77, 80; *Kopp*, (Fn. 2), § 47 Rdnr. 25; *Eyermann/Fröhler*, VwGO, 9. Aufl. 1988, § 47 Rdnr. 29.

4 Vgl. *Ritter*, Grenzen der verwaltungsgerichtlichen Normenkontrolle, *DÖV* 1976, S. 802 ff., 803; *Mössle*, Die Antragsbefugnis im Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO, *BayVBl.* 1976, S. 609 ff., 616; auch VGH Mannheim, *NJW* 1977, S. 1212; der sich jedoch inzwischen ebenfalls der *h. M.* angeschlossen hat, vgl. etwa *DVBl.* 1986, S. 626 ff.

5 Vgl. *BVerwG DVBl.* 1980, S. 233 ff. m. Anm. *Bettermann*, S. 237 ff., 241; *Skouris*, Die Legitimation zur Anfechtung von Bebauungsplänen, *DVBl.* 1980, S. 315 ff.; v. *Mutius*, Rechtsschutz im Baurecht, *Jura* 1989, S. 297 f.; *Kopp*, (Fn. 2), § 47 Rdnr. 25a; *Redeker/von Oertzen*, VwGO, 9. Aufl. 1988, § 47 Rdnr. 24; jew. m. w. N.

6 *BVerwG DVBl.* 1989, S. 359 f., 360.
7 *Ebda.*; vgl. auch *Dürr*, Die Antragsbefugnis bei der Normenkontrolle von Bebauungsplänen, 1987, S. 40.

8 Dieses Problem wurde leider von keinem einzigen Bearbeiter auch nur gesehen.

9 *BVerwGE* 59, 87 vom 9. 11. 1978.

10 So etwa OVG Koblenz, *DÖV* 1983, S. 820 und Beschluß des VGH Mannheim vom 10. 11. 1987, vgl. Anmerkung *Dürr* zum Beschluß des *BVerwG* vom 11. 11. 1988, *DVBl.* 1989, S. 360.

11 Wenn man nicht entgegen *BVerwGE* 59, 87 davon ausgeht, daß die Gemeindevertretung alle nur erdenklichen Nutzungsmöglichkeiten in ihre Erwägungen einbeziehen muß.

12 Vgl. Anmerkung *Dürr*, *DVBl.* 1989, S. 360 ff., 361 und im einzelnen *ders.*, (Fn. 7), S. 40, 45 und 59 ff.

13 *BVerwG DVBl.* 1989, S. 660 f., 661.

Mieträume zu nutzen. Die Grenzen der Nutzbarkeit dieser Räume geraten damit in seine Interessensphäre. Nachteilige Folgen des angegriffenen Bebauungsplans, die *ursprünglich* nur den Eigentümer oder den Vermieter trafen, erfassen *jetzt* seine vertraglichen Rechte am Mietobjekt. Damit werden (nun auch) *seine* Interessen durch den Bebauungsplan beeinträchtigt¹⁴.

Diese teleologisch weit gefaßte Auslegung der Erfordernisse für die Antragsbefugnis im Normenkontrollverfahren hätte auch noch durch einen Hinweis auf den bewußten Verzicht des Gesetzgebers auf eine Fristgebundenheit des Normenkontrollantrages untermauert werden können. Es entsteht damit auch faktisch keineswegs eine uferlose Ausdehnung des Kreises der Antragsbefugten in die Zukunft hinein, da – worauf in der Klausur noch später einzugehen war – die zahlreichen Heilungsmöglichkeiten für Fehler in der Bauleitplanung letztlich in aller Regel doch einen Zeitpunkt eintreten lassen, zu dem auch ein ursprünglich fehlerhafter Bebauungsplan nicht mehr mit Aussicht auf Erfolg angegriffen werden kann.

Der o. g. Einwand greift daher nicht durch; die Antragsbefugnis des U gem. § 47 II 1 VwGO ist zu bejahen.

Mit entsprechend gründlichen Erwägungen hätte man hier auch zum gegenteiligen Ergebnis kommen können; in diesem Falle hätte die Fortsetzung der Prüfung in einem Hilfsgutachten erfolgen müssen.

5.) Antragsgegner, § 47 II 2 VwGO:

Der Antrag ist gegen die Stadt S. als diejenige Körperschaft, die den Bebauungsplan erlassen hat, zu richten.

6.) Einschränkungen der Gerichtsbarkeit des VGH, etwa § 47 III VwGO:

sind im vorliegenden Fall nicht ersichtlich.

Zwischenergebnis: Ein Normenkontrollantrag des U gem. § 47 VwGO gegen den Bebauungsplan wäre zulässig.

II. Begründetheit:

Der Antrag des U ist dann begründet, wenn der Bebauungsplan tatsächlich rechtswidrig und damit ungültig ist; in diesem Falle erfolgt Nichtigerklärung durch den VGH, § 47 VI 2 VwGO.

1.) Formelle Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes¹⁵:

a) Verstöße gegen Bauplanungsrecht:

aa) Das Fehlen einer Begründung für den Bebauungsplan könnte gegen § 9 VIII BauGB verstoßen: danach ist dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen, die seine Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen darlegt.

Im vorliegenden Fall wurde dem Plan *keine* Begründung beigelegt und somit gegen § 9 VIII BauGB verstoßen.

Der Verstoß könnte jedoch mittlerweile geheilt sein gem. §§ 214 I 1 Nr. 2, 215 I Nr. 1 BauGB. Nach diesen Vorschriften ist eine Verletzung des § 9 VIII BauGB über die Begründung der Satzungen (Bebauungspläne), wie sie hier vorliegt, zwar grundsätzlich beachtlich (§ 214 I 1 Nr. 2 BauGB), jedoch nur dann, wenn sie innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht wird (§ 215 I Nr. 1 BauGB)¹⁶.

Die hier zu prüfende Satzung wurde im April 1988 publiziert; zum Prüfungszeitpunkt (September 1989) ist also ein Jahr bereits verstrichen und von einer schriftlichen Rüge hinsichtlich der fehlenden Begründung im Sachverhalt nirgends die Rede. Der Verstoß gegen § 9 VIII BauGB ist daher geheilt gem. §§ 214 I 1 Nr. 2, 215 I Nr. 1 BauGB.

bb) Das Fehlen der Genehmigung des Bebauungsplanes durch den Regierungspräsidenten könnte gegen § 11 BauGB verstoßen. Nach dem Sachverhalt erfüllt der Bebauungsplan die Voraussetzungen des § 8 II 2 BauGB; gem. § 11 I BauGB bedürfen Bebauungspläne nach § 8 II 2 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Eine Genehmigung war daher erforderlich.

Zuständig für ihre Erteilung ist gem. § 11 I BauGB die höhere Verwaltungsbehörde, d. h. die Aufsichtsbehörde: diese ist in Hessen für Gemeinden mit mehr als 50 000 Einwohnern gem. § 136 II HGO¹⁷ der Regierungspräsident. S. hat sich daher auch an die für die Erteilung der Genehmigung zuständige Behörde gewandt.

Die gem. § 11 I BauGB erforderliche Genehmigung des Bebauungsplans durch den Regierungspräsidenten als höhere Verwaltungsbehörde ist jedoch laut Sachverhalt unterblieben, da der Regierungspräsident überhaupt nicht auf die Vorlage reagiert hat. Nach § 6 IV

BauGB, der gem. § 11 II BauGB für die Genehmigung von Bebauungsplänen entsprechend angewendet wird, gilt die Genehmigung allerdings als erteilt, wenn sie nicht innerhalb einer Frist von 3 Monaten nach Vorlage des Bebauungsplans unter Angabe von Gründen abgelehnt wird.

Im vorliegenden Fall wurde der Bebauungsplan dem Regierungspräsidenten im Dezember 1987 vorgelegt; dieser hat überhaupt nicht – also auch nicht ablehnend – reagiert. Die 3-Monats-Frist ist folglich im März 1988 abgelaufen und die Genehmigung gilt seither als erteilt (Genehmigungsfiktion)¹⁸. Das heißt, die Stadt konnte den Bebauungsplan im April 1988 – wie geschehen – publizieren und in Kraft setzen, *ohne* gegen § 11 BauGB zu verstoßen.

Zwischenergebnis: Verstöße gegen Bauplanungsrecht liegen zwar ursprünglich vor; deswegen ist der Bebauungsplan jedoch inzwischen nicht mehr angreifbar.

b) Verstöße gegen *Kommunalrecht*, d. h. gegen im Gemeinderecht normierte Verfahrensvorschriften über den Beschluß von Satzungen, zu denen der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB gehört: In Betracht kommt hier eine Verletzung des § 58 HGO.

Gem. § 58 II HGO kann über Angelegenheiten, die – wie *hier* geschehen – nicht auf der Einladung zur Sitzung verzeichnet sind, grundsätzlich nicht verhandelt und beschlossen werden, es sei denn, zwei Drittel der gesetzlichen Zahl

14 BVerwG DVBl. 1989, S. 359f., 360; dort ging es um einen *Sexshop*, der sich lange nach Inkrafttreten eines Bebauungsplans, der Erotikshops in dem fraglichen Gebiet untersagte, in die Räume eines früheren *Wollgeschäfts* eingemietet hatte.

15 Der Sinn dieses Klausurabschnitts bestand weniger darin, die Teilnehmer verschiedene formelle Fehler entdecken zu lassen, als vielmehr darin, daß sie verschiedene Heilungsmöglichkeiten aufzeigen sollten. Doch wurde nur der Komplex der fehlenden Genehmigung (§ 11 BauGB, geheilt durch § 6 IV BauGB) von allen gesehen; die zentralen baurechtlichen Heilungsvorschriften der §§ 214, 215 BauGB sowie der für Satzungen einschlägige § 5 HGO erwiesen sich dagegen großenteils als unbekannt.

16 Vgl. BVerwG NJW 1986, S. 2720f.; *Battis/Krautzberger/Löhr*, BauGB, 2. Aufl. 1987, § 9 Rdnr. 134.

17 In den anderen Bundesländern richtet sich dies nach den Vorschriften: § 119 GO BW; Art. 110 GO Bay; § 128 I NGO; § 106a GO NW; § 118 GO Rh-Pf; § 128 KSVG Saarl.; § 121 GO Schl-H.

18 *Battis/Krautzberger/Löhr*, (Fn. 16), § 6 Rdnr. 8; *Brügelmann*, BauGB, § 6 Rdnr. 109.

der Gemeindevertreter stimmten dem zu¹⁹.

Im vorliegenden Fall hat die Stadt S. 71 627 Einwohner. Gem. § 38 HGO²⁰ beträgt die (gesetzliche) Zahl der Gemeindevertreter in Gemeinden von 50 001 bis zu 100 000 Einwohnern 59, 2/3 von 59 sind 39 1/3, d. h. 40 Stadtverordnete hätten der Beratung und dem Beschluß des Bebauungsplanes zustimmen müssen; das haben aber nur 37 getan. Folglich liegt ein Verstoß gegen § 58 II HGO vor.

Eine Heilung dieses Verstoßes erscheint möglich gem. § 5 IV HGO²¹: danach ist eine Verletzung der Vorschrift des § 58 HGO beim Beschluß einer Satzung für die Rechtswirksamkeit derselben unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von 6 Monaten nach der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung schriftlich unter Bezeichnung der zugrundeliegenden Tatsachen gegenüber der Gemeinde geltend gemacht wird.

Hier hat V jedoch sofort nach Publikation des Planes aus eben diesem Grund formgerecht Protest erhoben; damit liegt die von § 5 IV HGO geforderte Rüge – auch fristgemäß – vor und es ist jetzt *keine* Heilung nach dieser Vorschrift mehr möglich.

Zwischenergebnis: Der Bebauungsplan ist wegen Verstoßes gegen § 58 II HGO formell rechtswidrig.

2.) Materielle Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans:

Der Bebauungsplan könnte außerdem materiell wegen Fehlern in der bauplanungsrechtlichen Abwägung rechtswidrig sein²².

a) Normative Grundlagen:

Das allgemeine bauplanungsrechtliche Abwägungsgebot ist in § 1 VI BauGB normiert. Im Rahmen dieser Abwägung hat die Gemeinde jedoch vor allem auch die in § 1 V BauGB aufgezählten Belange zu berücksichtigen²³.

Im vorliegenden Fall spielen insbesondere die „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung (§ 1 V 2 Nr. 1 BauGB) eine Rolle.

b) Allgemeine Grundsätze:

Die Bauleitplanung darf keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen für die planbetroffene Bevölkerung hervorrufen²⁴. Insbesondere darf ein Industriegebiet nicht ohne weiteres zu einem rei-

nen Wohngebiet umgeplant werden. Es gehört zu den elementaren Grundsätzen städtebaulicher Planung, daß unverträgliche Nutzungen zu trennen sind, d. h. insbesondere, daß Wohngebiete und die ihrem Wesen nach umgebungsbelastenden Industriegebiete möglichst nicht nebeneinander liegen sollten²⁵. Wenn es aber schon Aufgabe der plangebenden Gemeinde ist, die Zuordnung einzelner Planungsgebiete zueinander so vorzunehmen, daß der Wohnbevölkerung durch die Nutzung benachbarter Gebiete keine Gefahren drohen, so muß es um so mehr Aufgabe des Planungsträgers sein, die künftige Wohnbevölkerung vor Umweltbelastungen und Gefahren zu schützen, die von dem Grund und Boden des Plangebiets selbst ausgehen²⁶. „Die Gemeinde wird daher (etwa auch) *Bodenuntersuchungen* durchzuführen haben, wenn ihr hinreichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, daß die Gesundheit und Sicherheit der künftigen Bewohner möglicherweise nicht gewährleistet sein wird“²⁷.

c) Subsumtion:

Im vorliegenden Fall hat die Stadt S. bei der Aufstellung des Bebauungsplans diesen Grundsätzen keine hinreichende Beachtung geschenkt.

Die Stadt selbst hatte das fragliche Gelände bis 1977 als Deponie für Abfälle aller Art benutzt. Damit mußte sie sich auch – schon im Zeitpunkt der Beschlußfassung über den Bebauungsplan, der für die Abwägung maßgebend ist²⁸ – darüber im klaren sein, daß das Plangebiet „altlastenverdächtig“ war²⁹. „Gefährdungen, die durch eine Überplanung von mit Altlasten behafteten Flächen für die Gesundheit von Menschen oder die Standsicherheit von Bauwerken entstehen können, hat die Gemeinde aber schon bei der Zusammenstellung des Planungsmaterials aufzuklären“³⁰. Da die Vorbenutzung des Plangebiets als Mülldeponie hier die Möglichkeit einer gefährlichen Bodenverunreinigung geradezu nahelegte, hätte die Stadt S. daher eingehend prüfen müssen, ob es im konkreten Fall zu Bodenverseuchungen gekommen war (einzelfallbezogene Feststellung des Gefährdungspotentials)³¹.

Dies ist jedoch nicht geschehen, vielmehr wurde ein einschlägiges Gutachten erst lange nach der Inkraftsetzung des Bebauungsplans angefordert. Die Stadt S. hat daher nicht alle Belange berücksichtigt, die nach Lage der Dinge in die

Abwägung eingestellt werden mußten, folglich einen Fehler im Abwägungsvor-

19 Vgl. *Schlempp/Schlempp*, Kommentar zur HGO, § 58 V 5. Ähnliche Vorschriften besitzen Niedersachsen (§ 41 III NGO); Nordrhein-Westfalen (§ 33 I GO NW); Rheinland-Pfalz (§ 34 VII GO Rh-Pf); das Saarland (§ 41 V KSVG); sowie Schleswig-Holstein (§ 34 IV GO Schl-H).

20 Die entsprechenden Vorschriften der anderen Bundesländer sind: § 25 II GO BW; Art. 31 II GO Bay; § 32 I NGO; § 29 I GO NW in Verbindung mit dem dortigen Kommunalwahlgesetz; § 29 II GO Rh-Pf; § 32 II KSVG Saarl.; § 31 II GO Schl-H mit Verweis auf spezielles Gesetz.

21 Vgl. *Schlempp/Schlempp*, (Fn. 19), § 5 XXVI. Vergleichbare Vorschriften finden sich in: § 4 IV GO BW; § 6 V NGO; § 4 VI GO NW; § 24 GO Rh-Pf; § 12 V KSVG Saarl.

22 Viele Teilnehmer gaben sich hier mit der Feststellung formeller Rechtswidrigkeit zufrieden und gingen auf die materiellen Probleme nicht mehr weiter ein. Dabei war in der Aufgabenstellung selbst – entsprechend den allgemeinen Gepflogenheiten beim 1. Staatsexamen – noch ausdrücklich eine *umfassende* gutachtliche Prüfung verlangt worden.

23 Diese stellen die zentralen Leitlinien der Planung dar, über die der Gemeinde auch kein Beurteilungsspielraum mehr zusteht, vgl. BVerwGE 34, 301, 308; auch 47, 144, 146; dazu *Gelzer*, Bauplanungsrecht, 4. Aufl. 1984, Rdnr. 31.

24 *Schmidt-Aßmann*, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BBauG/BauGB, § 1 Rdnr. 194.

25 Deshalb ist etwa ein Bebauungsplan nichtig, wenn er voraussehbaren Beeinträchtigungen von Wohngebieten durch Gewerbebetriebe nicht durch ausreichende räumliche Trennung derselben Rechnung trägt. Vgl. BVerwGE 45, 309, 327ff. und zuletzt die Entscheidung des OVG Koblenz, Az. 10 C3/89.

26 So etwa BGH NJW 1989, S. 976ff., 977; dazu auch die vorinstanzlichen Entscheidungen LG Dortmund NVwZ 1987, S. 835ff. und OLG Hamm NVwZ 1988, S. 573ff.; sowie *Jochum*, Bebauungspläne für altbelastete Plangebiete – Zur Amtshaftung der Gemeinde als Planungsträgerin, NVwZ 1989, S. 635.

27 *Bielfeldt*, Rechtliche Probleme der Bebauung von Altlasten – Ordnungs- und sanierungsrechtliche Maßnahmen der Gemeinden, DÖV 1989, S. 441ff., 442 m. w. N.

28 Vgl. § 214 III 1 BauGB und BVerwGE 45, 310, 322; 59, 87, 103.

29 A. A. sind freilich für den der Klausur zugrundeliegenden konkreten Fall *Ipsen/Tettinger*, Altlasten und kommunale Bauleitplanung (Parteigutachten für die Stadt Dortmund), 1988, S. 22ff.

30 BGH NJW 1989, S. 976ff., 977 m. w. N.; so auch schon BVerwGE 45, 309, 322; vgl. *Schink*, Altlasten im Baurecht, BauR 1987, S. 397ff., 399f.; *Staupe*, Rechtliche Aspekte der Altlastensanierung, DVBl. 1988, S. 606ff., 610f.; *Battis/Krautzberger/Löhr*, (Fn. 16), § 9 Rdnr. 114.

31 Vgl. *Bielfeldt*, Rechtliche Probleme der Bebauung von Altlasten – Amtshaftung der Gemeinden?, DÖV 1989, S. 67ff., 68; auch *Lenz*, Die Behandlung von Altlasten im Baugesetzbuch, BauR 1987, S. 391ff., 392; *Henkel*, Altlasten in der Bauleitplanung, UPR 1988, S. 367ff., 369f.; *Schink*, Amtshaftung bei der Bebauung von Altlasten?, DÖV 1988, S. 529ff., 531.

gang in Gestalt eines Abwägungsdefizits begangen und damit gegen § 1 V 2 Nr. 1 BauGB verstoßen³².

d) Beachtlichkeit des Verstoßes:

Der festgestellte Mangel ist gem. § 214 III 2 BauGB nur dann erheblich, wenn er offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluß gewesen ist. Beide Voraussetzungen sind jedoch erfüllt. Wie oben c) schon ausgeführt wurde, drängte sich ein „Altlastenverdacht“ hinsichtlich des planbetroffenen Gebiets angesichts der – bekannten – Vorbenutzung geradezu auf. Der von S. begangene Fehler beschränkt sich auch *nicht* lediglich auf den Abwägungsvorgang³³. Vielmehr hätte die Stadt bei ordnungsgemäßer Aufklärung des Sachverhalts im Planverfahren schon damals feststellen müssen, was erst das Gutachten vom Juli 1989 auswies: daß nämlich das beplante Gelände wegen schwerwiegender Gesundheitsgefährdungen für eine Wohnbebauung objektiv ungeeignet war. Das im Planverfahren entstandene Abwägungsdefizit bewirkte daher auch und gerade hinsichtlich des Abwägungsergebnisses eine Fehlerhaftigkeit der vorliegenden Planung³⁴. Zudem genügt es für die Beachtlichkeit von Fehlern im Abwägungsvorgang ohnedies, wenn nur die konkrete Möglichkeit besteht, daß die Gemeindevertretung ohne den Fehler im Abwägungsvorgang eine andere Planungsentscheidung getroffen hätte³⁵. Diese Möglichkeit ist aber *hier* schlechterdings nicht zu bestreiten³⁶.

Ergebnis: Der Bebauungsplan ist wegen eines Verstoßes gegen § 1 V 2 Nr. 1 BauGB materiell ebenfalls rechtswidrig. Ein Normenkontrollantrag des U wäre folglich auch begründet.

U's Anliegen hat damit Aussicht auf Erfolg, da der VGH den Bebauungsplan gem. § 47 VI 2 VwGO für nichtig erklärt wird.

B. Anliegen des E:

E könnte gegen die Stadt einen Anspruch aus Amtshaftung geltend machen, § 839 BGB, Art. 34 GG³⁷.

I. Zulässigkeit einer solchen Klage des E:

1.) Rechtswegzuständigkeit:

Es ist der ordentliche Rechtsweg zu beschreiten, Art. 34 S. 3 GG.

2.) Sonstige Sachurteils-voraussetzungen:

können mangels näherer Angaben im Sachverhalt unterstellt werden.

II. Begründetheit einer solchen Klage des E:

Die Klage ist dann begründet, wenn die Voraussetzungen der Amtshaftung vorliegen.

1.) Handeln in Ausübung eines öffentlichen Amtes:

Die Zielsetzung, in deren Sinne die letztlich das schädigende Ereignis bewirkende Person tätig wird, müßte der *hoheitlichen* Verwaltung zuzurechnen sein³⁸.

Den Mitgliedern der Gemeindevertretung, den Stadtverordneten, ist mit der Verabschiedung des Bebauungsplans – auf den letztlich der Schaden des E zurückgeht – die hoheitliche Aufgabe der Bauleitplanung anvertraut.

Sie üben damit ein öffentliches Amt im Sinne von Art. 34 GG aus³⁹.

2.) Beamter müßte gehandelt haben:

Es ist zu unterscheiden zwischen dem staatsrechtlichen und dem haftungsrechtlichen Beamtenbegriff: Beamter im haftungsrechtlichen Sinne ist jeder, der hoheitlich tätig wird⁴⁰.

Im vorliegenden Fall sind die Stadtverordneten von S. so tätig geworden, indem sie die hoheitliche Aufgabe der Bauleitplanung wahrgenommen haben⁴¹.

Sie sind dabei als Beamte im Sinne von § 839 BGB anzusehen⁴².

3.) Amtspflichtverletzung:

Sie müßten weiter gegen eine die Ausführung dieser Aufgabe regelnde Vorschrift verstoßen haben.

Dazu wurde oben schon festgestellt, daß die Stadtverordneten beim Beschluß des Bebauungsplans gegen § 1 V 2 Nr. 1 BauGB verstoßen haben. Sie haben daher ihre Amtspflicht zur Beachtung dieser Rechtsvorschrift – als Ausfluß der allgemeinen Amtspflicht zu rechtmäßigem Verhalten – verletzt⁴³.

4.) Drittbezogenheit dieser Amtspflicht:

Diese Amtspflicht müßte ferner zumindest auch den Zweck haben, gerade das im Einzelfall berührte Interesse des Ge-

32 Auch soweit die materielle Rechtmäßigkeit noch geprüft und der Verstoß gegen § 1 V 2 Nr. 1 BauGB festgestellt wurde, fehlte es in der Regel an einer genauen Einordnung der Rechtsverletzung und – wie schon oben – an der Erkenntnis der Heilungsmöglichkeit. Zum Abwägungsdefizit in diesem besonderen Fall vgl. *Bielfeldt*, (Fn. 31); und allgemein *Blumenberg*, Neuere Entwicklungen zu Struktur und Inhalt des Abwägungsgebots im Bauplanungsrecht, DVBl. 1989, S. 86 ff. Zu den verschiedenen Arten der Abwägungsfehler vgl. statt vieler BVerwGE 34, 301, 309; 45, 309, 314 f.; 47, 144, 146; *Battis/Krautzberger/Löhr*, (Fn. 16), § 1 Rdnr. 93, 96 ff.; v. *Mutius*, (Fn. 5), S. 299; *Gelzer*, (Fn. 23), Rdnr. 43 ff.

33 Zur Differenzierung zwischen Abwägungsvorgang und Abwägungsergebnis vgl. BVerwGE 45, 309, 315; 47, 144, 146 f.; *Battis/Krautzberger/Löhr*, (Fn. 16), § 1 Rdnr. 95; dagegen *Koch*, Das Abwägungsgebot im Planungsrecht, DVBl. 1983, S. 1125 ff.; vgl. aber auch *ders.*, Abwägungsvorgang und Abwägungsergebnis als Gegenstände gerichtlicher Plankontrolle, DVBl. 1989, S. 399 ff.; allgemein *Ibler*, Die Differenzierung zwischen Vorgangs- und Ergebniskontrolle bei planerischen Abwägungsentscheidungen, DVBl. 1988, S. 469 ff. m. w. N.; *Gelzer*, (Fn. 23), Rdnr. 42.

34 Vgl. dazu auch Anmerkung *Papier* zu BGH DVBl. 1989, S. 504 ff. = BGH NJW 1989, S. 976 ff., DVBl. 1989, S. 508 ff., 509; ferner OLG Hamm NVwZ 1988, S. 762 ff., 763; auch *Bielfeldt*, (Fn. 31), S. 70.

35 Vgl. etwa BVerwG NJW 1982, S. 591 und *Battis/Krautzberger/Löhr*, (Fn. 16), § 214 Rdnr. 17 m. w. N.; auch *Schink*, (Fn. 30), S. 406.

36 „Hier“ meint: mit den im Sachverhalt gegebenen Informationen. Im konkret zugrundeliegenden Fall wiederum dagegen *Ipsen/Tettinger*, (Fn. 29), S. 42 f.

37 Dieser Teil der Klausur sollte eigentlich eine „standardmäßige“ Prüfung darstellen und den Teilnehmern die Gelegenheiten geben, noch einmal „Punkte zu machen“. Viele fanden jedoch gar nicht erst den Weg zur Amtshaftung, sondern verhedderten sich in der sehr viel schwierigeren und außerdem hier nicht einschlägigen Prüfung des „enteignungsgleichen Eingriffs“.

38 Dazu etwa *Meyer*, in: v. Münch (Hg.), GG-Kommentar, Band 2, 2. Aufl. 1983, Art. 34 Rdnr. 35 ff.; *Ossenbühl*, Staatshaftungsrecht, 3. Aufl. 1983, S. 15 ff.

39 Vgl. BGH JuS 1985, S. 228; *Dolde*, Enteignungsgleicher Eingriff und Amtspflichtverletzung durch Aufstellung nichtiger Bebauungspläne, NVwZ 1985, S. 250 ff.; siehe auch etwa *Schoch*, Amtshaftung, Jura 1988, S. 585 ff., 586 f.

40 Vgl. statt vieler *Papier*, in: Münchener Kommentar zum BGB, Band 3, 2. Halbband, 2. Aufl. 1986, § 839 Rdnr. 16 f., 110 f.; *Ossenbühl*, (Fn. 38), S. 7 f.; jew. m. w. N.

41 Vgl. schon oben unter 1.)

42 BGHZ 84, 292, 298 f.; auch dazu noch einmal *Schoch*, (Fn. 39); ferner *Kröner*, Entschädigung und Amtshaftung bei Fehlern im Bauleitplan und im Baugenehmigungsverfahren, ZfBR 1984, S. 20 ff., 21 f.; sowie *Schink*, (Fn. 31), S. 530, 533; *Ipsen/Tettinger*, (Fn. 29), S. 21; jew. m. w. N. zur Rspr. des BGH.

43 Vgl. etwa BGHZ 76, 16, 29 f.; 84, 285, 287; 84, 292, 301 f.; 92, 34, 51 f. und allgemein *Schoch*, (Fn. 39), S. 589; *Ossenbühl*, (Fn. 38), S. 32; *Papier*, (Fn. 40), § 839 Rdnr. 167.

schädigten – hier also des E – wahrzunehmen⁴⁴. Es ist deshalb der Schutzzweck des § 1 V 2 Nr. 1 BauGB zu prüfen:

„Das Gebot, bei der Bauleitplanung die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen, soll nicht nur dem Schutz der Allgemeinheit dienen. Es bezweckt vielmehr auch den Schutz gerade der Personen, die in dem konkreten von der jeweiligen Bauleitplanung betroffenen Plangebiet wohnen werden (und greift insoweit hinsichtlich des Kreises der geschützten Personen auch bewußt in die Zukunft, da die planerische Ausweisung eines Geländes „objektbezogen“ [auf die beplanten Grundstücke] und nicht lediglich „personenbezogen“ ist⁴⁵). Diese Personen müssen sich darauf verlassen können, daß ihnen zumindest aus der Beschaffenheit des Grund und Bodens keine Gefahren für Leben und Gesundheit drohen. Dieser Personenkreis ist daher „Dritter“ und Adressat der genannten Amtspflicht“⁴⁶. Somit gehört auch E im vorliegenden Fall zu dem von § 1 V 2 Nr. 1 BauGB geschützten Personenkreis.

5.) Verschulden:

Die an der Beschlußfassung über den Bebauungsplan beteiligten Stadtverordneten müßten schließlich zumindest fahrlässig gehandelt haben:

a) „Für die Verschuldensfrage kommt es auf die Kenntnisse und Einsichten an, die für die Führung des übernommenen Amtes im Durchschnitt erforderlich sind, nicht auf die Fähigkeiten, über die der Beamte tatsächlich verfügt ... Für die Mitglieder kommunaler Vertretungskörperschaften gelten keine milderen Sorgfaltsmaßstäbe ... Andernfalls würde das Schadensrisiko in unzumutbarer Weise auf den Bürger verlagert“⁴⁷.

Zu prüfen ist daher, ob die Stadtverordneten bei Beschluß des Bebauungsplans die verkehrserforderliche Sorgfalt verletzt haben (§ 276 BGB).

Wie oben bei U schon festgestellt, drängte sich ein „Altlastenverdacht“ hinsichtlich des planbetroffenen Gebietes geradezu auf. Dennoch hat die Stadt nichts unternommen, um durch entsprechende Untersuchungen schon im Plan-

verfahren Klarheit zu schaffen. Dieses Verhalten stellt eine klare Nichtbeachtung des Standards der verkehrserforderlichen Sorgfalt dar; bei Anwendung derselben hätten die beteiligten Amtsträger die mangelnde Eignung des Plangebiets für eine Wohnbebauung erkennen können⁴⁸. Die an der Beschlußfassung beteiligten Stadtverordneten trifft somit jedenfalls ein Fahrlässigkeitsvorwurf.

6.) Schaden und Kausalität:

E hat durch die Wertminderung seines Hausgrundstücks einen Vermögensschaden erlitten. Für die Wohnbebauung des ehemaligen Deponiegeländes überhaupt und damit auch für den Erwerb des Hausgrundstücks durch E schuf der fragliche Bebauungsplan jedoch überhaupt erst die Grundlage. E's Schaden läßt sich somit auch kausal auf die oben unter 3.) festgestellte Amtspflichtverletzung – nämlich auf die Beschlußfassung der Stadtverordneten über den Bebauungsplan, ohne daß dieser die Anforderungen des § 1 V 2 Nr. 1 BauGB erfüllte – zurückführen.

7.) Anderweitige

Ersatzmöglichkeiten, § 839 I 2 BGB, und Ausschluß der Haftung, § 839 III BGB:

Anhaltspunkte für ein Eingreifen dieser Vorschriften sind nicht ersichtlich.

Zwischenergebnis: Die Voraussetzungen der Amtshaftung gem. § 839 BGB, Art. 34 GG liegen vor.

8.) Rechtsfolge: Umfang des Schadensersatzes:

E macht hier einen durch die Wertminderung seines Hausgrundstücks entstandenen Vermögensschaden geltend. Dieser müßte aber auch in den Schutzbereich der hier verletzten Amtspflicht fallen⁴⁹.

Es ist daher der Schutzbereich des § 1 V 2 Nr. 1 BauGB zu prüfen:

„Die Pflicht, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten, soll nicht ausschließlich die Gesundheit der Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet schützen, sondern soll auch verhindern, daß Gebäude errichtet werden, die wegen der in ihnen

drohenden Gesundheitsgefahren nicht bewohnbar sind. Denn der Bebauungsplan ... soll gerade (auch) ... eine verlässliche Grundlage für die Entscheidung über die Wahl des Wohnsitzes und etwa damit verbundene Investitionen geben. ... Mit der Ausweisung von Baugelände erzeugt die Gemeinde ... das Vertrauen, daß der Boden nicht übermäßig mit Schadstoffen belastet ist.“ Das Gebot des § 1 V 2 Nr. 1 BauGB schützt die Grundstückseigentümer und -erwerber daher nicht nur gegen Gesundheitsschäden, sondern „auch gegen Vermögensverluste, die sie dadurch erleiden, daß sie im Vertrauen auf eine (diesbezüglich) ordnungsgemäße gemeindliche Planungsentscheidung Wohnungen errichten oder kaufen, die nicht bewohnbar sind“⁵⁰.

Da E im vorliegenden Fall einen solchen Vermögensverlust erlitten hat, fällt der von ihm geltend gemachte Schaden genau in den so bestimmten Schutzbereich der von den Stadtverordneten in S. verletzten Amtspflicht.

Ergebnis: E hat einen Anspruch aus § 839 BGB, Art. 34 GG gegen S. auf Ersatz seines Schadens; eine entsprechende Klage seinerseits wäre zulässig und begründet. Sein Anliegen hat damit ebenfalls Aussicht auf Erfolg.

44 St. Rspr.; vgl. etwa BGHZ 56, 40, 45; 89, 1, 8; 90, 310, 312; jew. m. w. N.

45 Vgl. Jochum, (Fn. 26), S. 635; ausführlich dazu Bielfeldt, (Fn. 31), S. 70ff. mit zahlreichen Nachweisen.

46 BGH NJW 1989, S. 976ff., 978; so auch schon Johlen, Zur Amtshaftung der Gemeinde und des Staates bei der Aufstellung unwirksamer Bebauungspläne, BauR 1983, S. 196ff., 198; Kröner, (Fn. 41), S. 22; dagegen aber Ipsen/Tettinger, (Fn. 29), S. 46ff., 63f.; Henkel, Altlasten als Rechtsproblem, 1987, S. 168; Schink, (Fn. 31), S. 535f.

47 BGH NJW 1989, S. 976ff., 978 m. w. N.; vgl. a. Ossenbühl, (Fn. 38), S. 46; Papier, (Fn. 40), § 839 Rdnr. 243; zustimmend diesmal auch Ipsen/Tettinger, (Fn. 29), S. 54; jew. m. w. N.

48 Vgl. OLG Hamm NVwZ 1988, S. 762ff., 764; a. A. erneut Ipsen/Tettinger, (Fn. 29), S. 55ff.

49 Ebda.; außerdem BGH NJW 1986, S. 2952ff., 2954; vgl. Schoch, Amtshaftung (Schluß), Jura 1988, S. 648ff., 652.

50 Alles BGH NJW 1989, S. 976ff., 979 m. w. N.; einschränkend dazu Jochum, (Fn. 26), S. 636, die jedenfalls einen möglichen Gewinn aus der Veräußerung eines (unbebauten) Plangrundstücks als Baugrundstück nicht ersetzen will – dieser Fall liegt hier allerdings nicht vor; ganz dagegen abermals Ipsen/Tettinger, (Fn. 29), S. 64.