



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 46/20

Verkündet am:
17. Februar 2022
Uytterhaegen
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in der Baulandsache

betreffend das Umlegungsverfahren Nr. 415 in Köln-Dellbrück

Beteiligte:

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

Baulandumlegung, Nachverdichtung im Blockinnenbereich, unbeplanter Innenbereich, Fortsetzung des Bebauungszusammenhangs durch Baulücke, maßstabsbildende Wirkung der Umgebungsbebauung

ZPO § 286 A, B; BauGB § 34 Abs. 1, § 45 Satz 2 Nr. 2, § 222 Abs. 1 Satz 1 und 2

- a) Hat das Berufungsgericht im gerichtlichen Verfahren in Baulandsachen einen Umlegungsbeschluss als rechtswidrig aufgehoben, können dagegen sowohl die betroffene Gemeinde als auch deren Umlegungsausschuss Revision einlegen (Fortführung von Senat, Urteile vom 13. Dezember 1990 - III ZR 240/89, BGHZ 113, 139 und vom 10. März 2005 - III ZR 224/04).
- b) Zur Prüfung der materiellen Voraussetzungen einer Baulandumlegung im unbeplanten Innenbereich (insbesondere: Fortsetzung des Bebauungszusammenhangs durch Baulücke, maßstabsbildende Wirkung der Umgebungsbebauung).

BGH, Urteil vom 17. Februar 2022 - III ZR 46/20 - OLG Hamm

LG Köln

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. Februar 2022 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Herrmann, den Richter Reiter, die Richterinnen Dr. Arend und Dr. Böttcher sowie den Richter Dr. Herr

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beteiligten zu 2 und 22 wird das Urteil des 16. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm - Senat für Baulandsachen - vom 27. Februar 2020 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

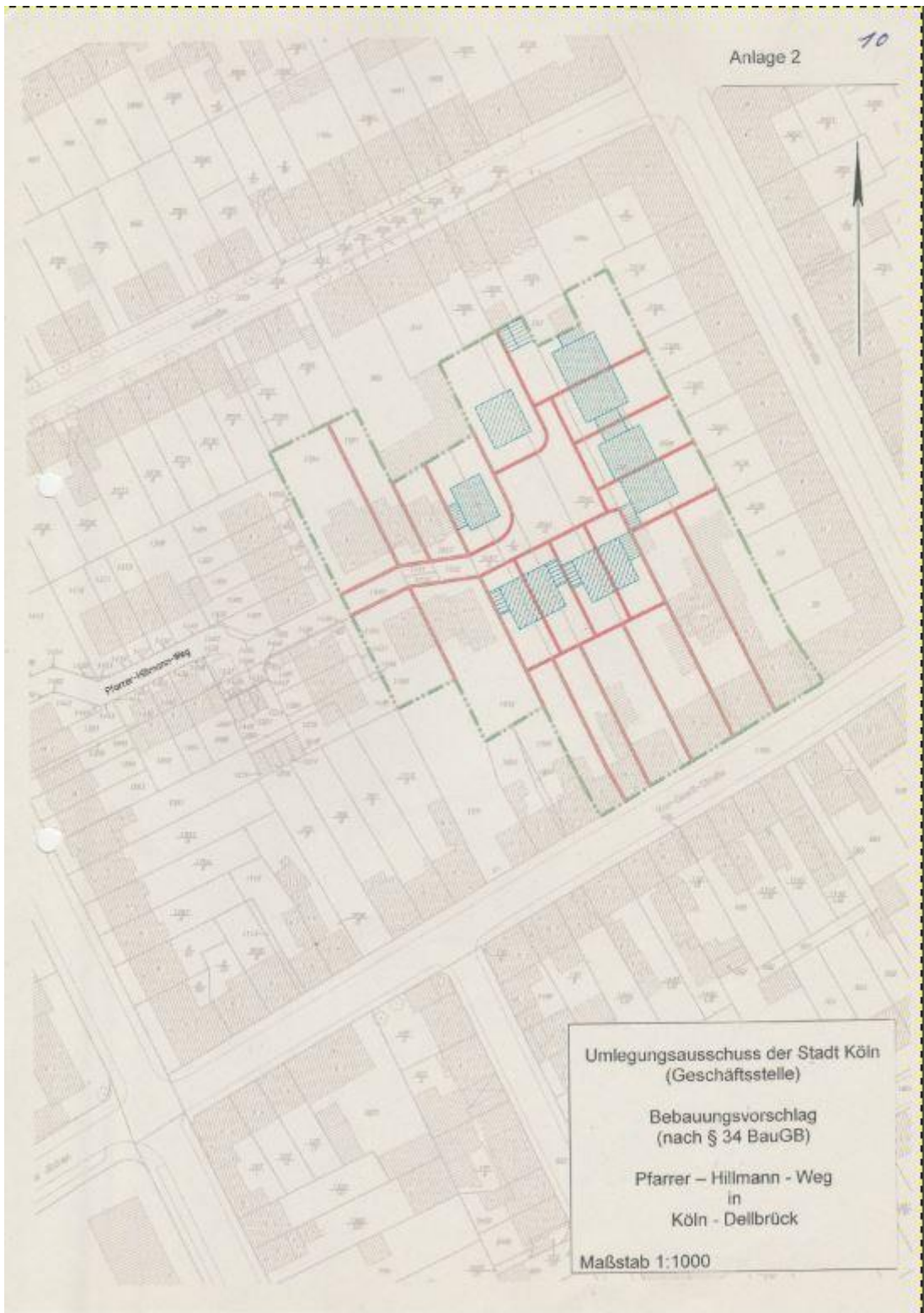
Tatbestand

- 1 Die Beteiligten streiten über die Rechtmäßigkeit des Umlegungsbeschlusses des Umlegungsausschusses der Stadt Köln (Beteiligter zu 2) vom 30. November 2016 für das Umlegungsgebiet Nr. 415 in Köln-Dellbrück.
- 2 Dieses etwa 8.200 qm große Gebiet umfasst im Wesentlichen knapp die Hälfte der innerhalb des Straßengevierts Von-Quadt-Straße/Marthastraße/Idastraße/Grafenmühlenweg gelegenen Fläche. Mitten durch die von der Umlegung nicht betroffene andere Hälfte der Blockinnenfläche und den an diese unmittelbar

anschließenden Teil der Umlegungsfläche verläuft der Pfarrer-Hillmann-Weg, der als Sackgasse ohne Wendemöglichkeit im Umlegungsgebiet endet. Entlang des Pfarrer-Hillmann-Weges stehen Wohnhäuser, davon einige - entlang des letzten Wegabschnitts - im Umlegungsgebiet. Die übrige, noch etwa 5.200 qm große Umlegungsfläche ist überwiegend mit Bäumen und Sträuchern bewachsen und wird teilweise als Gartenland genutzt, wobei sie einen Teil der Randbebauung an der Von-Quadt-Straße miterfasst. Zum Umlegungsgebiet gehört auch das Hausgrundstück Von-Quadt-Straße 43, dessen Eigentümerin die Beteiligte zu 1 ist (Flurstück Nr. 1026, im Lageplan mit 13 gekennzeichnet):



- 3 Die Umlegung war durch Beschluss des Rates der Stadt Köln (Beteiligte zu 22) vom 10. Mai 2016 angeordnet worden. Dem angefochtenen Beschluss ihres Umlegungsausschusses war eine Anhörung der Beteiligten, darunter auch der Beteiligten zu 1, am 6. Oktober 2016 vorausgegangen. Für das Umlegungsgebiet gibt es weder einen Bebauungsplan noch ist die Aufstellung eines solchen beabsichtigt. Durch die Umlegung sollen nach dem bei der Anhörung vorgestellten Bebauungsvorschlag zehn neue Wohngrundstücke sowie als Abschluss des Pfarrer-Hillmann-Weges ein Wendehammer entstehen:



4 Die Beteiligte zu 1 begehrt mit ihrem Antrag auf gerichtliche Entscheidung die Aufhebung des Umlegungsbeschlusses. Diesen hält sie für rechtswidrig, weil der Umlegung die Privatnützigkeit fehle, die Abgrenzung des Umlegungsgebiets fehlerhaft sei, die ökologische Bedeutung und der Erholungswert der vorhandenen Gärten nicht ausreichend berücksichtigt worden seien, bei den durch die Umlegung neu entstehenden Grundstücken teilweise die zulässige Höchstgrenze für die Grundflächenzahl überschritten werden würde und durch die geplante Nachverdichtung im Blockinnenbereich bodenrechtliche Spannungen drohten, die einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegenstünden.

5 Das Landgericht - Kammer für Baulandsachen - hat den Antrag auf gerichtliche Entscheidung zurückgewiesen. Auf die Berufung der Beteiligten zu 1 hat das Oberlandesgericht nach Inaugenscheinnahme der Örtlichkeit und Anhörung der Beteiligten das erstinstanzliche Urteil abgeändert und den Umlegungsbeschluss aufgehoben. Hiergegen richtet sich die vom Senat zugelassene Revision der Stadt Köln und ihres Umlegungsausschusses.

Entscheidungsgründe

6 Das Rechtsmittel führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

I.

7 Die Revision ist zulässig. Insbesondere sind sowohl der Beteiligte zu 2 als auch die Beteiligte zu 22 rechtsmittelbefugt.

- 8 1. Der Umlegungsausschuss kann selbst Revision einlegen, ohne dass er beschwert, also in einem eigenen Recht oder in seiner materiellen Verwaltungsfunktion beeinträchtigt sein müsste. Dies folgt aus § 222 Abs. 1 Satz 2 BauGB (früher: § 162 Abs. 1 Satz 2 BBauG), wonach im gerichtlichen Verfahren in Baulandsachen auch die Stelle beteiligt ist, die den Verwaltungsakt - hier den angefochtenen Umlegungsbeschluss - erlassen hat, und der im Gegensatz zu § 222 Abs. 1 Satz 1 BauGB (früher: § 162 Abs. 1 Satz 1 BBauG) keine Rechtsbeeinträchtigung voraussetzt (vgl. Senat, Urteile vom 5. Mai 1975 - III ZR 17/73, NJW 1975, 1658, 1659 f [Enteignungsbehörde]; vom 19. Januar 1984 - III ZR 185/82, BGHZ 89, 353, 356 f; vom 13. Dezember 1990 - III ZR 240/89, BGHZ 113, 139, 141 f und vom 10. März 2005 - III ZR 224/04, NVwZ 2006, 734 [Umlegungsausschuss]).
- 9 Diese eigenständige verfahrensrechtliche Stellung des Umlegungsausschusses entspricht seiner Funktion und seinem Charakter als gemeindlicher Ausschuss besonderer Art (vgl. Senat, Urteil vom 12. März 1987 - III ZR 29/86, BGHZ 100, 148, 149), der überwiegend organisatorisch verselbständigt ist. So ist er nach § 46 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 und § 6 Abs. 1 der hier maßgeblichen Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches des nordrhein-westfälischen Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 7. Juli 1987 (GV. NRW. S. 220, zuletzt geändert durch Verordnung vom 14. Dezember 2021, GV. NRW. S. 1473, im Folgenden: BauGBDV NW) in personeller und sachlicher Hinsicht weitgehend unabhängig und insbesondere an Weisungen des Gemeinderates oder der Gemeindeverwaltung nicht gebunden. Sinn dieser Verselbständigung ist es, objektive und interessensneutrale Entscheidungen bei der Durchführung des Umlegungsverfahrens sicherzustellen (vgl. Dieterich, Baulandumlegung, 5. Aufl., Rn. 71).

10 2. Die kraft Gesetzes im Umlegungsverfahren beteiligte Stadt Köln (vgl. § 48 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) ist gemäß § 222 Abs. 1 Satz 1 BauGB auch Beteiligte im gerichtlichen Verfahren und als solche rechtsmittelbefugt, weil sie durch das angefochtene Berufungsurteil beschwert ist. Durch die Aufhebung des Umlegungsbeschlusses ist sie in ihrer kommunalen Planungshoheit beeinträchtigt (vgl. Scharmer in: Brügelmann, BauGB, Stand Oktober 2009, § 222 Rn. 7; Kalb/Külpmann in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand Mai 2020, § 222 Rn. 13). Denn die Umlegung ist als Angelegenheit der kommunalen Selbstverwaltung gemäß § 46 Abs. 1 BauGB von den Gemeinden (Umlegungsstellen) in eigener Verantwortung anzuordnen und durchzuführen (vgl. Senat, Urteil vom 26. Oktober 1970 - III ZR 33/70, BGHZ 54, 364, 370; Reidt in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 15. Aufl., § 46 Rn. 1) und dient nach § 45 Satz 1 BauGB der Schaffung von nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestalteten Grundstücken im Gemeindegebiet.

11 Dies gilt nicht nur für die Umlegung zur Verwirklichung eines vorhandenen Bebauungsplans gemäß § 45 Satz 2 Nr. 1 BauGB (vgl. Senat, Urteil vom 10. März 2005 aaO), sondern auch für die hier in Rede stehende Umlegung im unbeplanten Innenbereich nach § 45 Satz 2 Nr. 2 BauGB. Denn die Planungshoheit der Gemeinde umfasst die Befugnis, nach pflichtgemäßem Ermessen darüber zu entscheiden, ob sie ein Umlegungsverfahren nach der einen oder anderen Gesetzesvariante durchführt. Von diesem Ermessen hat die Beteiligte zu 22, die ausweislich des - in der Beweiswirkung einem Verhandlungsprotokoll gleichkommenden (vgl. Senat, Urteil vom 2. Oktober 2008 - III ZR 117/07, juris Rn. 9; BGH, Urteil vom 11. Oktober 2010 - V ZR 173/09, NJW 2010, 3774 Rn. 6; jeweils mwN) - Berichterstattervermerks (S. 3, GA II 297) in der Berufungsverhandlung unwidersprochen vorgetragen hat, dass die Aufstellung eines Bebauungsplans

für das Umlegungsgebiet aufgrund fehlender Kapazitäten Jahre dauern würde, in jedenfalls nicht erkennbar fehlerhafter Weise Gebrauch gemacht.

- 12 Dass die Durchführung der Umlegung nach § 46 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 BauGBDV NW dem zu 2 beteiligten Umlegungsausschuss übertragen ist, der als Gemeindeorgan mit der Beteiligten zu 22 rechtlich eine Einheit bildet (vgl. Schriever in: Brügmann, BauGB, Stand September 2006, § 46 Rn. 96; Dieterich, aaO) und, wie ausgeführt, eine eigene Rechtsmittelbefugnis besitzt, hindert diese nicht, neben ihrem Umlegungsausschuss als weitere Revisionsführerin ihre Interessen selbst gerichtlich zu vertreten (vgl. Senat, Urteile vom 13. Dezember 1990, aaO S. 142 und vom 10. März 2005 aaO).

II.

- 13 Die Revision hat auch in der Sache Erfolg.

- 14 1. Das Berufungsgericht hat den angefochtenen Umlegungsbeschluss mit der Begründung für rechtswidrig gehalten, dass der überwiegende Teil des Umlegungsgebiets entgegen § 45 Satz 2 Nr. 2 Halbsatz 1 BauGB nicht an dem Bebauungszusammenhang des Stadtteils Dellbrück teilnehme, sondern in einem Außenbereich liege, der von einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil umschlossen sei (sogenannter "Außenbereich im Innenbereich"). Zwar stünden unstrittig die entlang des Straßengevierts sowie des Pfarrer-Hillmann-Weges errichteten Wohngebäude in einem Bebauungszusammenhang mit Ortsteilqualität. Diesem Bebauungszusammenhang gehörten aber die - hinter dem Ende des Pfarrer-Hillmann-Weges in nordöstlicher Richtung liegenden - Flurstücke 1026, 758, 2245/8, 2244/8, 8/36, 2467/8 sowie die südlichen Teile der Flurstücke 1812

und 1480 und damit der größte Teil der Umlegungsfläche nicht mehr an. Bei dieser weitläufigen, überwiegend mit Bäumen und Sträuchern bewachsenen und gärtnerisch genutzten Freifläche handele es sich offenkundig nicht um eine bloße Baulücke, wie bereits der Umstand belege, dass letztlich Ziel der Umlegung eine Baureifmachung von mindestens zehn Bauplätzen sei.

15 Außerdem fehle es an der weiteren Voraussetzung des § 45 Satz 2 Nr. 2 Halbsatz 2 (1. Alternative) BauGB, wonach sich aus der Eigenart der näheren Umgebung hinreichende Kriterien für die Neuordnung der Grundstücke ergeben müssten. Die inhomogene Straßenrandbebauung lasse "ohne gemeindliche Steuerung" Wohngebäude mit zwei, drei, vier oder sogar fünf Geschossen in einem bisher ersichtlich dem Ruhe- und Erholungsbedürfnis der Bewohner dienenden Bereich zu. Auch gebe es keine Vorgaben für die Lage künftiger Wohnhäuser im Blockinneren.

16 2. Diese Beurteilung hält der rechtlichen Nachprüfung nicht stand. Denn die im Berufungsurteil getroffenen Feststellungen tragen die Würdigung, das Umlegungsgebiet liege größtenteils im Außenbereich, nicht.

17 a) Ein Grundstück gehört nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB zum Innenbereich, wenn es innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, sich also in einem Bebauungszusammenhang befindet, der zudem einem Ortsteil angehört (Mitschang/Reidt in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 15. Aufl., § 34 Rn. 2 mwN). Ein "Ortsteil" im Sinne der Vorschrift ist jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Ein

"Bebauungszusammenhang" ist gegeben, soweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz (etwaig) vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt (vgl. BVerwGE 152, 275 Rn. 11 mwN).

- 18 Ein Grundstück setzt den Bebauungszusammenhang nicht schon dann fort, wenn es von einer zusammenhängenden Bebauung umgeben ist. Erforderlich ist vielmehr, dass es selbst als deren Bestandteil an dem Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teilnimmt. Fehlt es hieran, so liegt das Grundstück zwar geographisch, nicht jedoch auch im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB "innerhalb" eines Bebauungszusammenhangs. Mögliche Bestandteile eines Bebauungszusammenhangs sind erstens bebaute Grundstücke, soweit die darauf befindliche Bebauung geeignet ist, den Bebauungszusammenhang selbst herzustellen oder an seiner Entstehung mitzuwirken. Zweitens können auch unbebaute Grundstücke dem Bebauungszusammenhang angehören, wenn es sich um eine Baulücke im engeren Sinne des Wortes handelt, also um ein zwar unbebautes, aber bebauungsfähiges Grundstück, das trotz der fehlenden Bebauung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit der umgebenden Bebauung nicht stört; dem gleichzustellen sind Grundstücke mit baulichen Anlagen, die selbst nicht geeignet sind, den Bebauungszusammenhang herzustellen oder an seiner Entstehung mitzuwirken. Bestandteil des Bebauungszusammenhangs können drittens auch freie Flächen sein, die wegen ihrer natürlichen Beschaffenheit (stehendes oder fließendes Gewässer) oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung (Sportplätze, Erholungsflächen) einer Bebauung entzogen sind (BVerwGE 41, 227, 233; 152 aaO Rn. 13 mwN).

- 19 b) Zwar nimmt die Revision hin, dass das Berufungsgericht weder von der ersten noch der dritten Möglichkeit in Bezug auf die in Rede stehende Frage ausgegangen ist, ob die teilweise bebauten Flurstücke 1026, 758, 2245/8, 2244/8, 8/36, 2467/8 sowie die unbebauten südlichen Teile der Flurstücke 1812 und 1480 den Bebauungszusammenhang der Straßenrandbebauung des Gevierts Von-Quadt-Straße/Marthastraße/Idastraße/Grafenmühlenweg und des Pfarrer-Hillmann-Weges noch fortsetzen. Sie wendet sich auch nicht dagegen, dass das Berufungsgericht die auf den rückwärtigen Freiflächen dieser Grundstücke teilweise vorhandenen baulichen Anlagen (in erster Linie Gartenhäuser, Geräteschuppen, Garagen und ein Anbau auf dem Grundstück der Beteiligten zu 1 sowie ein Wohnzwecken dienendes zweigeschossiges Hinterhaus mit Anbau auf dem Grundstück Von-Quadt-Straße 41) als ungeeignet angesehen hat, den Bebauungszusammenhang insbesondere zur Blockrandbebauung herzustellen. Zu Recht beanstandet sie jedoch, dass die Vorinstanz das Vorhandensein einer den Bebauungszusammenhang nicht unterbrechenden Baulücke verneint hat. Tatsächlich tragen deren Urteilsfeststellungen diese Würdigung nicht.
- 20 Bei der Subsumtion des festgestellten Sachverhalts unter einen unbestimmten Rechtsbegriff - hier den der Baulücke - hat das Revisionsgericht den tatrichterlichen Beurteilungsspielraum zu respektieren und ist darauf beschränkt zu prüfen, ob der rechtliche Rahmen verkannt, Denkgesetze oder allgemeine Erfahrungssätze verletzt und ob alle für die Beurteilung wesentlichen Umstände berücksichtigt und angemessen abgewogen worden sind (vgl. Senat, Urteil vom 6. Mai 2021 - III ZR 72/20, juris Rn. 20; BGH, Urteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, BGHZ 222, 133 Rn. 26; jeweils mwN). Auch unter Beachtung dieses eingeschränkten Prüfungsmaßstabs ist die Beurteilung des Berufungsgerichts rechtsfehlerhaft, weil es nicht alle ausschlaggebenden Umstände gewürdigt hat. Seine Begründung beschränkt sich auf die Beschreibung des Umlegungsgebiets

- einer "weitläufige[n] Freifläche", die "nahezu unbebaut und von umfangreichem Baum- und Strauchbewuchs sowie gärtnerischer Nutzung gekennzeichnet" ist - sowie die auf die Größe des Umlegungsgebiets abzielende Feststellung, dass die Umlegung der Baureifmachung von mindestens zehn Bauplätzen dienen soll. Dies genügt nicht, um einzuschätzen, ob eine Baulücke vorliegt, also ein unbebautes, aber bebauungsfähiges Grundstück, das trotz fehlender Bebauung nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit der umgebenden Bebauung nicht stört, sondern diesem Bebauungszusammenhang noch angehört. Wie eng die Aufeinanderfolge von Baulichkeiten sein muss, um sich als zusammenhängende Bebauung darzustellen, ist nämlich aufgrund einer - hier fehlenden - umfassenden, die gesamten örtlichen Gegebenheiten erschöpfend würdigenden Betrachtung im Einzelfall zu entscheiden (vgl. nur BVerwGE 31, 20, 21; 35, 256, 257; 41 aaO S. 234; 152 aaO Rn. 16; NVwZ-RR 1992, 227; ZfBR 2019, 796 Rn. 8; jeweils mwN).

21

Danach verbietet es sich, allein von der Größe einer bebauungsfreien Fläche auf eine Unterbrechung des Bebauungszusammenhanges zu schließen. Es lässt sich nichts Allgemeingültiges darüber sagen, wie sich die Größe einer unbebauten Fläche auf die Anwendbarkeit des § 34 BauGB auswirkt. Zwar entspricht es einer aus der Erfahrung abzuleitenden Faustformel, dass die wachsende Größe einer unbebauten Fläche als Indiz gegen einen Bebauungszusammenhang spricht; ein absoluter Grenzwert lässt sich insoweit jedoch nicht angeben. Eine Faustformel bezeichnet lediglich einen gedanklichen Ausgangspunkt für den Tatrichter, der von einer Würdigung der tatsächlichen Verhältnisse im Einzelfall nicht entbindet (BVerwGE 35 aaO; 41 aaO; ZfBR 2019 aaO Rn. 9 mwN). Damit ist ein geografisch-mathematischer Maßstab, der die Zahl der Bauplätze für ausschlaggebend hält, nicht vereinbar (vgl. BVerwG, ZfBR 2019 aaO Rn. 8). Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts lässt sich daher aus dem

Umstand, dass das Umlegungsgebiet der Baureifmachung von zehn Bauplätzen dienen soll, nicht ableiten, dass es sich dabei "offenkundig nicht um eine Baulücke" handelt. Ebenso wenig reicht als Begründung dafür die bloße Beschreibung der Umlegungsfläche aus.

22 Erforderlich ist vielmehr, das Umlegungsgebiet in Beziehung zur Umgebungsbebauung zu setzen. Die Annahme, dass dessen unbebaute Gartenfläche keine Baulücke darstellt, erfordert die Feststellung, dass diese Fläche von der Umgebungsbebauung nicht mehr geprägt wird. Denn bei Baulücken handelt es sich um unbebaute Grundstücke innerhalb eines Bebauungszusammenhangs, die nach der Verkehrsanschauung Bauland sind und bei denen die umgebenden Grundstücke einen derart prägenden Einfluss auf die Art und Weise der Bebauung ausüben, dass dadurch die städtebauliche Ordnung gewährleistet wird. Folglich liegt keine Baulücke mehr vor, wenn die Fläche so groß ist, dass sie in den Möglichkeiten ihrer Bebauung von der bereits vorhandenen Bebauung nicht mehr geprägt wird (vgl. BVerwGE 41 aaO S. 235; NJW 1984, 1576; ZfBR 2006, 54; Dürr in: Brügelmann, BauGB, Stand April 2019, § 34 Rn. 19 mwN). Eine ringsum von Bebauung umgebene Freifläche, die so groß ist, dass sie einer eigenen und von der Umgebung unabhängigen städtebaulichen Planung und Entwicklung zugänglich ist, so dass sich ihre Bebauung nicht mehr als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen aufdrängt, unterbricht den Bebauungszusammenhang und ist als Außenbereich zu qualifizieren (vgl. BVerwGE 41 aaO S. 228, das einen solchen "Außenbereich im Innenbereich" angenommen hat bei einem etwa 19.000 qm großen Grundstück, das mit zehn Wohnhochhäusern mit bis zu 19 Geschossen bebaut werden sollte; NJW 1984 aaO, ebenso bejahend bei einer Kleingartenanlage mit mehreren hundert, nahezu sämtlich mit Gartenhäusern bebauten Einzelgärten).

- 23 Das Berufungsgericht hat keine Feststellungen dazu getroffen, ob und gegebenenfalls inwieweit das Umlegungsgebiet von der Umgebungsbebauung geprägt wird oder nicht. Dabei ist es keineswegs "offenkundig", sondern durchaus fraglich und besonders begründungsbedürftig, dass das an allen Seiten mit Ortsteilcharakter umbaute Umlegungsgebiet so groß ist, dass es einer eigenen und von der Umgebung unabhängigen städtebaulichen Planung und Entwicklung zugänglich ist (vgl. dazu BVerwGE 152 aaO in Verbindung mit ZfBR 2017, 471 Rn. 15 f, das in Bezug auf eine vergleichbare Örtlichkeit eine Baulücke jedenfalls nicht für ausgeschlossen gehalten hat [zur Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern und zehn Doppelhaushälften vorgesehene Freifläche im Inneren eines Gevierts im Stadtgebiet von Düsseldorf, das durch jeweils etwa 300 bis 400 m lange Straßenabschnitte mit ein- bis dreigeschossigen Wohnhäusern, landwirtschaftlichen Hofstellen sowie gartenbaulich oder gewerblich genutzten Gebäuden begrenzt sowie im Blockinneren teilweise mit großen Gewächshäusern bebaut und gartenbaulich oder landwirtschaftlich genutzt wurde]).
- 24 Ebenso fraglich ist, ob die unbebaute Fläche des Umlegungsgebiets dem Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit zur Umgebungsbebauung derart entgegensteht, dass sie den Bebauungszusammenhang unterbricht. Das gilt umso mehr, als die überwiegend als Hof- und Gartenland genutzten Freiflächen der Parzellen 1026, 758, 2245, 2244, 8, 2467, 1812 und 1480 zu den ebenfalls von der Umlegung betroffenen Wohnhäusern an der Von-Quadt-Straße und dem Pfarrer-Hillmann-Weg gehören. Insoweit ist zu berücksichtigen, dass die typische wohnakzessorische Nutzung bebauter Grundstücke, insbesondere ein angemessener Hausgarten, regelmäßig noch zum Innenbereich gehört (BVerwG, NVwZ 2015, 298, 301 Rn. 25 f mwN; OVG Saarlouis, BauR 1989, 56 f; OVG Bautzen, LKV 1999, 325, 328; OVG Schleswig, NVwZ-RR 2002, 485, 486; OVG Magdeburg, Beschluss vom 8. September 2006 - 4 L 288/06, juris Rn. 4;

Dürr aaO Rn. 27, 29; Seckel, NJW-Spezial 2021, 108; Spannowsky, ZfBR 2014, 738, 742). Im Hinblick darauf wird insbesondere zu prüfen sein, ob die von der Umlegung betroffenen langgestreckten Gartenbereiche der Flurstücke 1026, 758, 2245, 2244, 8 und 2467 erkennbar den an der Von-Quadt-Straße gelegenen Wohnhäusern zuzuordnen sind und sich der durch diese vermittelte optische Eindruck der Geschlossenheit auch auf die rückwärtigen Gärten erstreckt. Soweit es den dortigen, anhand der in der Akte befindlichen Lichtbilder (GA I 9 f) erkennbaren, für eine Gartennutzung nicht unbedingt typischen dichten Baumbestand betrifft, könnte zu berücksichtigen sein, dass sich auch an die Wohngebäude der umliegenden Straßengevierte jeweils mit Bäumen bewachsene Flächen anschließen (so im Innern der im Westen an den Grafenmühlenweg und im Norden an die Idastraße angrenzenden Blocks) und ein solcher Baumbestand damit möglicherweise zum üblichen Erscheinungsbild von Gartenland im Stadtteil Dellbrück gehört. Zu Recht macht die Revision daher geltend, dass für eine solche Beurteilung der gesamte Stadtteil Dellbrück und nicht nur die unmittelbare Örtlichkeit in den Blick zu nehmen ist, und insoweit die von ihr mit Schriftsatz vom 27. September 2018 zur Akte gereichten Lichtbilder (Anlagen 2 der Anlagenheftung) und die großformatige Katasterkarte (Anlage 3 der Anlagenheftung) zu berücksichtigen sind, die teilweise auch in den umliegenden Straßenblocks größere Gartenflächen mit Baumbestand erkennen lassen.

- 25 3. Das angefochtene Berufungsurteil ist auch nicht aus anderen Gründen richtig (§ 561 ZPO) mit der Folge, dass sich die rechtsfehlerhafte Verneinung der Umlegungsvoraussetzungen nach § 45 Satz 2 Nr. 2 Halbsatz 1 BauGB durch die Vorinstanz nicht entscheidungserheblich ausgewirkt hätte. Deren Urteilsfeststellungen lassen nämlich nicht erkennen, dass der Umlegungsbeschluss deshalb

rechtswidrig wäre, weil die übrigen gesetzlichen Voraussetzungen für die streitgegenständliche Umlegung nicht vorliegen würden (vgl. Senat, Urteil vom 23. April 2015 - III ZR 195/14, NVwZ-RR 2015, 630 Rn. 12).

26 a) Insbesondere ist der Umlegungsbeschluss nicht (auch) deshalb rechtswidrig, weil sich aus der Eigenart der näheren Umgebung entgegen § 45 Satz 2 Nr. 2 Halbsatz 2 (1. Alternative) BauGB keine hinreichenden Kriterien für die Neuordnung der Grundstücke ergäben. Zwar geht das Berufungsgericht im Ansatz zutreffend davon aus, dass als Kriterien für die Bestimmung der Eigenart der näheren Umgebung die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen in Betracht kommen (vgl. Entwurf der Fraktionen der CDU/CSU und F.D.P. eines Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland, BT-Drs. 12/3944, S. 28; OLG Hamm, Urteil vom 16. Juni 2014 - 16 U 7/13, juris Rn. 42; OLG Frankfurt a.M., Urteil vom 25. März 2010 - 100 U 2/09 (Baul), juris Rn. 41; Otte in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand Juni 2009, § 45 Rn. 15a; Reidt in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 15. Aufl., § 45 Rn. 3). Jedoch hat es seine Auffassung, dass danach keine hinreichenden Kriterien für die Neuordnung der Grundstücke vorlägen, nur unzureichend begründet.

27 Soweit es die angeführte Inhomogenität der Straßenrandbebauung betrifft, ist bereits unklar, ob damit der Umgebungsbebauung mit zwei- bis fünfgeschossigen Wohnhäusern eine maßstabbildende Wirkung für die Grundstücksneuordnung abgesprochen werden soll, im Folgenden dazu aa), oder gemeint ist, dass die durch die beabsichtigte Bebauung einer vorhandenen Ruhelage hervorgerufenen bodenrechtlichen Spannungen nur unter Einsatz der Mittel der Bauleitplanung zu bewältigen seien, wie der im Berufungsurteil enthaltene Hinweis auf eine

erforderliche "gemeindliche Steuerung" andeutet und im Parallelverfahren III ZR 65/20 geltend gemacht worden ist, im Folgenden dazu b), bb), (3).

28 aa) Die Einschätzung, dass sich aus der Umgebungsbebauung keine hinreichenden Kriterien hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ergäben, weil sich die Blockrandbebauung mit zwei- bis fünfgeschossigen Wohngebäuden als inhomogen darstelle, lässt wesentliche Umstände außer Acht.

29 Allerdings kann das Berufungsgericht entgegen der Meinung der Revision seine - zutreffende - Feststellung, dass die Blockrandbebauung zwei- bis fünfgeschossig sei, auf den unstreitig gebliebenen Sachvortrag der Beteiligten zu 2 und 22 selbst gründen. Denn in der von ihnen mit Schriftsatz vom 27. September 2018 zur Akte gereichten großformatigen Liegenschaftskarte (Anlage 3 der Anlagenheftung), auf die das Berufungsgericht ausdrücklich verwiesen hat, ist die Anzahl der oberirdischen Vollgeschosse der Umgebungsbebauung gemäß den amtlichen Vorgaben des nordrhein-westfälischen Innenministeriums durch gut erkennbare römische Ziffern angegeben (vgl. Objektschlüssel [OS] 1033 auf S. 22 der Vorschriften für das automatisierte Zeichnen der Liegenschaftskarte in Nordrhein-Westfalen - Zeichenvorschrift-Aut NRW - [ZV-Aut], RdErl. des Innenministeriums vom 19. März 2004, MBl. NRW S. 404 i.d.F.d. RdErl. vom 14. Juli 2005, MBl. NRW S. 861). Danach besteht die Randbebauung des Straßengevierts überwiegend aus zwei- und dreigeschossigen und nur vereinzelt aus viergeschossigen Gebäuden (die Eckhäuser MarthasträÙe 16 und Grafenmühlenweg 39, das Haus Von-Quadt-StraÙe 7 und, falls als eigenständiges Gebäude anzusehen, der Vorbau des Hauses Von-Quadt-StraÙe 15) und einem fünfgeschossigen Gebäude (das Haus Von-Quadt-StraÙe 15).

30

Die Würdigung des Berufungsgerichts, diese Bebauung sei hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse inhomogen und biete deshalb keine hinreichenden Kriterien für die Grundstücksneuordnung, beruht auf einer unzureichenden Auseinandersetzung mit den örtlichen Gegebenheiten. Maßgeblich ist gemäß § 45 Satz 2 Nr. 2 BauGB die nähere Umgebung des Umlegungsgebiets und damit die Bebauung entlang des Straßengevierts und des Pfarrer-Hillmann-Weges (vgl. BVerwGE 157, 1 Rn. 9 [nähere Umgebung im Sinne des Einfügegebots gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB]), bei der eine zwei- bis dreigeschossige Bauweise vorherrscht. So ist die Blockrandbebauung an der Idastraße mit Ausnahme eines viergeschossigen Eckhauses (Marthastraße 16) durchgängig zweigeschossig und die an der Marthastraße mit Ausnahme wiederum dieses Eckhauses sowie eines weiteren zweigeschossigen Gebäudes (Marthastraße 28) dreigeschossig. Der Pfarrer-Hillmann-Weg ist ein- und größtenteils zweigeschossig bebaut. Die unmittelbar im Umlegungsgebiet liegende oder daran angrenzende Blockrandbebauung an der Von-Quadt-Straße ist zwei- und dreigeschossig. Dagegen grenzen die vier- und fünfgeschossigen Gebäude nicht direkt an die Umlegungsfläche an, sondern sind nach der maßstabsgerechten Liegenschaftskarte (Anlage 3 der Anlagenheftung) etwa 40 m (Von-Quadt-Straße 15), 60 m (Von-Quadt-Straße 7) und 80 m (Grafenmühlenweg 39) davon entfernt. Die Bebauung des ebenfalls weiter von der Umlegungsfläche entfernten Grafenmühlenwegs ist, wiederum mit Ausnahme des zuletzt genannten Eckhauses, zwei- und dreigeschossig. Insgesamt verfügen also nur vier Gebäude in der näheren Umgebung über mehr als drei Geschosse. Sie befinden sich damit in deutlicher Unterzahl gegenüber den dominierenden zwei- und dreigeschossigen Häusern. Im Hinblick darauf könnten sie als vereinzelte "Ausreißer" zu würdigen sein, denen keine prägende Wirkung auf das Umlegungsgebiet zukommt, zumal auch die jeweils gegenüberliegende Randbebauung an den vier Blockstraßen nach der Katasterkarte (Anlage 3 der Anlagenheftung) durchgängig nicht mehr als drei Geschosse aufweist. Nicht jede

vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung bestimmt auch ihren Charakter. Deshalb ist die Betrachtung auf das Wesentliche zu beschränken und hat alles außer Acht zu bleiben, was die vorhandene Bebauung nicht prägt oder in ihr gar als Fremdkörper erscheint (vgl. BVerwGE 55, 369, 380; 84, 322, 325 [nähere Umgebung im Sinne des Einfügegebots gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB]). Dazu zählen auch solche baulichen Anlagen, die von ihrem quantitativen Erscheinungsbild (Ausdehnung, Höhe, Zahl usw.) nicht die Kraft haben, die Eigenart der näheren Umgebung zu beeinflussen, die der Betrachter also nicht oder nur am Rande wahrnimmt (vgl. BVerwGE 84 aaO S. 325 f). Im Hinblick darauf ist zu erwägen, vorliegend nur die zwei- und dreigeschossigen Gebäude als prägend anzusehen, woraus sich hinreichende Kriterien für die Neuordnung der Grundstücke ergeben können. Davon sind - jedenfalls im Verwaltungsverfahren - offenbar auch die von der Umlegung betroffenen Eigentümer ausgegangen, die bei ihrer Anhörung durch den Beteiligten zu 2 ausweislich der Besprechungsnotiz vom 7. Oktober 2016 (S. 14 Rs. des Verwaltungsvorgangs) lediglich die Befürchtung geäußert haben, das Umlegungsgebiet könne mit dreigeschossigen (nicht aber mit vier- oder gar fünfgeschossigen) Mietshäusern bebaut werden.

- 31 bb) Die weitere Annahme des Berufungsgerichts, dass Vorgaben für die Lage künftiger Wohnhäuser im Blockinneren gänzlich fehlten, weil mit Ausnahme des Wohnhauses auf dem Grundstück Von-Quadt-Straße 41 keine Hinterlandbebauung existiere, lässt ebenfalls die erforderliche Auseinandersetzung mit den örtlichen Gegebenheiten und zudem auch mit dem Beteiligtenvorbringen vermissen. Zwar kommt es für die Frage der maßstabbildenden Wirkung der näheren Umgebung für die Grundstücksneuordnung im Sinne des § 45 Satz 2 Nr. 2 Halbsatz 2 (1. Alternative) BauGB auch auf das Vorhandensein von Kriterien für die räumliche Lage künftiger Gebäude auf den neu zu schaffenden Grundstücken an

(vgl. dazu BVerwG, NVwZ 1987, 1080 mwN [zur zu überbauenden Grundstücksfläche im Sinne des Einfügegebots gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB]). Solche Kriterien sind jedoch aus der gesamten Umgebungsbebauung abzuleiten und nicht aus der neu zu ordnenden (und hier weitgehend unbebauten) Umlegungsfläche selbst. Dies hat das Berufungsgericht bezüglich der Anzahl der Vollgeschosse im Ausgangspunkt noch beachtet, siehe oben aa), im hier vorliegenden Zusammenhang indes außer Acht gelassen und dementsprechend keine Feststellungen dazu getroffen, ob und inwieweit die Umgebungsbebauung Vorgaben für eine Positionierung von Gebäuden auf den neu zu schaffenden Baugrundstücken bietet. Denkbare, aus der Umgebungsbebauung ableitbare Kriterien sind insoweit die Ausrichtung und die Grundflächen der vorhandenen Häuser an der Idastraße, Marthastraße, Von-Quadt-Straße und am Pfarrer-Hillmann-Weg und - worauf die Revision zutreffend hinweist - deren Abstände zu den für eine Neubebauung zur Verfügung stehenden Flächen sowie die aus der erkennbaren Nichtvollendung des Pfarrer-Hillmann-Weges folgende Notwendigkeit, diesen zu verlängern und mit einer Wendemöglichkeit abzuschließen. Zu letzterem hat der Beteiligte zu 2 bereits vorinstanzlich vorgetragen, dass die Fortführung des Straßenprofils des Pfarrer-Hillmann-Weges als qualifizierter Anhaltspunkt aufgrund der örtlichen Situation ein hinreichendes Kriterium für die Ergänzung von Verkehrsflächen im Umlegungsgebiet liefere (vgl. dazu S. 57 der Begründung des Regierungsentwurfs eines Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien, BT-Drs. 15/2250; Schriever/Linke in: Brügelmann, BauGB, Stand April 2019, § 45 Rn. 96). Danach erscheint der Standpunkt der Revision nicht unplausibel, dass sich die Lage einer möglichen Bebauung entlang der neu zu schaffenden Verkehrsflächen unter Berücksichtigung auch der übrigen Parameter gleichsam von selbst ergibt. Damit hat sich das Berufungsgericht nicht auseinandergesetzt.

- 32 b) Die Urteilsfeststellungen lassen auch nicht darauf schließen, dass der Umlegungsbeschluss deshalb rechtswidrig ist, weil der darin angegebene Zweck der Baulanderschließung zur Befriedigung des hohen Wohnbedarfs in der Stadt Köln nicht angestrebt wird oder nicht erreicht werden könnte (vgl. Senat, Urteil vom 27. April 1981 - III ZR 71/79, NJW 1981, 2122, 2123 mwN; Beschluss vom 12. Juli 1990 - III ZR 141/89, BGHR BauGB § 45 Abs. 1 Umlegungszweck 1).
- 33 aa) Dass das vorliegende Umlegungsverfahren gar nicht den Zweck der Baulanderschließung verfolgt, sondern - wie die Beteiligte zu 1 vorinstanzlich behauptet hat - ausschließlich oder zumindest vorrangig dazu dienen soll, den in der fehlenden Wendemöglichkeit für Müll- oder Feuerwehrfahrzeuge im Pfarrer-Hillmann-Weg bestehenden städtebaulichen Missstand zu beseitigen, ist nicht erkennbar. Zwar darf die Umlegung nicht allein dem Zweck dienen, der öffentlichen Hand unentgeltlich Verkehrsflächen zu verschaffen (vgl. Senat, Beschluss vom 12. Juli 1990 aaO mwN). Jedoch ist hier die Fortführung des Pfarrer-Hillmann-Weges eine notwendige Voraussetzung für die Erschließung der rückwärtigen, bisher unbebauten Grundstücke im Umlegungsgebiet. Daraus folgt auch der von der Beteiligten zu 1 vermisste privatnützige Charakter der Umlegung. Dieser ergibt sich im Regelfall schon aus dem Zweck, zur Erschließung oder Neugestaltung bestimmter Gebiete bebaute und unbebaute Grundstücke in der Weise neu zu ordnen, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen (vgl. Senat, Urteil vom 13. Dezember 1990 - III ZR 240/89, BGHZ 113, 139, 144). Dass die Umlegung daneben auch der Behebung eines städtebaulichen Missstandes und damit zugleich dem Wohl der Allgemeinheit dient, schließt ihre Privatnützigkeit nicht aus (Senat aaO S. 146).

34 bb) Es steht auch nicht schon fest, dass der Umlegungszweck deshalb nicht erreicht werden kann, weil sich neu zu errichtende Wohngebäude - unter anderem nach Art und Maß der baulichen Nutzung - nicht gemäß § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen würden.

35 (1) Nach der Art der baulichen Nutzung genügt die vorgesehene Wohnbebauung dem Einfügegebot, da die Eigenart der näheren Umgebung (nach den insoweit unterschiedlichen Auffassungen der Vorinstanzen) als reines oder allgemeines Wohngebiet zu beurteilen ist, in dem jeweils die Errichtung von Wohngebäuden zulässig wäre (vgl. § 3 Abs. 2 Nr. 1 bzw. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

36 (2) In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der vom Berufungsgericht in Bezug genommenen Liegenschaftskarte (Anlage 3 der Anlagenheftung), dass die Umgebungsbebauung überwiegend eine - die prozentuale Überbauung bzw. Überbaubarkeit der Grundstücksfläche angegebende - Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 aufweist. Soweit die Beteiligte zu 1 vorinstanzlich bezweifelt hat, dass die Erschließung von zehn Baugrundstücken erreicht werden könne, weil dabei einige der nach dem Bebauungsvorschlag neu zu bildenden Grundstücke eine höhere Grundflächenzahl als 0,4 aufweisen würden, hat der Beteiligte zu 2 zutreffend darauf hingewiesen, dass der Zweck der Umlegung nicht in der Schaffung von genau zehn Baugrundstücken, sondern in der generellen Erschließung von Bauland besteht, was auch aus der Begründung des Umlegungsbeschlusses folgt. Die Revision hat daher zu Recht geltend gemacht, dass die Baurechtskonformität der Grundflächenzahl einer künftigen Bebauung erst beim Neuzuschnitt der Grundstücke mit Aufstellung des Umlegungsplans nach § 66 BauGB zu beachten sein wird, die Rechtmäßigkeit des Umlegungsbeschlusses dagegen nicht berührt.

37 (3) Darüber hinaus fügt sich ein Vorhaben nicht im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es, bezogen auf die in dieser Vorschrift genannten Kriterien, den aus der Umgebung ableitbaren Rahmen überschreitet und geeignet ist, bodenrechtliche Spannungen zu begründen oder zu erhöhen (vgl. BVerwG, ZfBR 2000, 68 mwN). Ein solcher Fall ist gegeben, wenn das Vorhaben die vorhandene Situation in bauplanungsrechtlich relevanter Weise verschlechtert, stört oder belastet. Stiftet es in diesem Sinne Unruhe, so lassen sich die Voraussetzungen für seine Zulassung nur unter Einsatz der Mittel der Bauleitplanung schaffen. Ein Planungsbedürfnis besteht, wenn durch das Vorhaben schutzwürdige Belange Dritter mehr als geringfügig beeinträchtigt werden. Eine nur im Wege der Planung auffangbare Beeinträchtigung kommt etwa in Betracht, wenn bei einer Hinterlandbebauung eine vorhandene Ruhelage gestört wird (vgl. BVerwG aaO; BauR 1981, 170, 171 f). Wann insoweit die bauplanungsrechtliche Relevanzschwelle im Einzelnen erreicht ist, lässt sich nicht anhand von verallgemeinerungsfähigen Maßstäben feststellen, sondern hängt von den jeweiligen konkreten Gegebenheiten ab (BVerwG, ZfBR 2000 aaO mwN).

38 Zwar hat die Beteiligte zu 1 vorinstanzlich eingewandt, dass durch die geplante bauliche Nachverdichtung bodenrechtliche Spannungen drohten und zudem die ökologische Bedeutung und der Erholungswert der vorhandenen Gärten nicht ausreichend berücksichtigt worden seien, während im Parallelverfahren III ZR 65/20 vorgebracht worden ist, dass diese zu erwartenden Spannungen nur in einem Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans zu lösen seien. Allerdings hat das Berufungsgericht weder festgestellt, dass eine Wohnbebauung im Blockinnenbereich entlang des fortgeführten Pfarrer-Hillmann-Weges den aus der Umgebung ableitbaren Bebauungsrahmen im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB überschreiten würde, noch hat es konkrete Anhaltspunkte dafür aufgezeigt, dass

dadurch eine vorhandene Ruhelage gestört würde und daraus folgende bodenrechtliche Spannungen sich nur mittels einer Bauleitplanung bewältigen ließen. Auch hat es sich nicht mit dem Vortrag des Beteiligten zu 2 auseinandergesetzt, dass das Amt für Straßen und Verkehrstechnik der Beteiligten zu 22 hinsichtlich der Fortführung des Pfarrer-Hillmann-Weges parallel zum Umlegungsverfahren ein "Planersatzverfahren" nach § 125 Abs. 2 BauGB durchführen werde, das vor Aufstellung des Umlegungsplans abgeschlossen sein solle (vgl. Schriftsatz vom 29. Juni 2017 S. 7, GA I 40 und Auszug aus der Sitzung des Umlegungsausschusses, Blatt 42, 43 und 43 Rs. des Verwaltungsvorgangs). Dieser Vortrag ist bedeutsam, weil im Rahmen eines planersetzenden Beschlusses nach § 125 Abs. 2 BauGB eine fehlerfreie Abwägung der in § 1 Abs. 5 bis 7 BauGB genannten öffentlichen und privaten Belange zu erfolgen hat, zu denen gemäß § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 7 BauGB auch die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit gehören.

- 39 c) Der Umlegungsbeschluss grenzt das Umlegungsgebiet, das nach § 52 Abs. 1 BauGB so zu begrenzen ist, dass sich die Umlegung zweckmäßig durchführen lässt, auch nicht erkennbar fehlerhaft ab. Die Beurteilung, welche Flächen zur zweckmäßigen Durchführung der Umlegung einzubeziehen sind, ist eine einen erheblichen Spielraum gewährende Ermessensentscheidung (vgl. Senat, Urteil vom 5. Oktober 2000 - III ZR 71/00, NVwZ 2001, 233, 235 mwN).

40 Die Auffassung der Beteiligten zu 1, die Einbeziehung der bebauten Flächen ihres Flurstücks 1026 (Von-Quadt-Straße 43) sowie der Flurstücke 2467/8, 8/36, 2244/8, 2245/8 und 758 (Von-Quadt-Straße 27a, 29, 31, 33 und 41) in die Umlegung sei unzweckmäßig, weil deren Zuschnitt nicht verändert werde, trifft nicht zu. Zum einen ist es nicht erforderlich, dass der tatsächliche Zuschnitt jedes einzelnen Grundstücks im Umlegungsgebiet verändert werden soll (vgl. Senat, Urteile vom 11. Mai 1967 - III ZR 141/66, juris Rn. 14; vom 13. Dezember 1990 aaO S.145 f; Beschluss vom 12. Juli 1990 - III ZR 141/89, BGHR BauGB § 45 Abs. 1 Umlegungszweck 1; jeweils mwN). Zum anderen hat der Beteiligte zu 2 die Einbeziehung (auch) dieser bebauten Flächen nachvollziehbar und ermessensfehlerfrei damit begründet, dass auf diese Weise besser auf Zuteilungswünsche der Grundstückseigentümer eingegangen werden könne.

41 Ebenso wenig lässt die Einbeziehung der bebauten Flurstücke 1480, 1812, 1354, 1521 und 1517 (Pfarrer-Hillmann-Weg 14, 16, 19, 21, 23 und 25) einen Ermessensfehler erkennen, wenngleich diese - worauf im Parallelverfahren III ZR 62/20 zutreffend hingewiesen worden ist - nach dem Bebauungsvorschlag keine Änderung ihres tatsächlichen Zuschnitts erfahren sollen. Denn der Beteiligte zu 2 hat als Grund für die Erstreckung des Umlegungsverfahrens auf diese Grundstücke unwidersprochen vorgetragen, dass deren Erschließung (über die ebenfalls in die Umlegung einbezogenen Flurstücke 1330, 1771, 1772 und 1518) bisher nur über Baulasten und Grunddienstbarkeiten gesichert sei. Bei einzelnen Grundstücken kann sich die Wirkung eines Umlegungsverfahrens durchaus auf die Änderung von Rechten nach § 61 Abs. 1 BauGB beschränken (vgl. Senat, Urteil vom 11. Mai 1967 aaO). Auch können einzelne Grundstücke nur zum Zweck der Gewinnung von Straßenland im Rahmen einer besseren Neuordnung des Gesamtgebiets in eine Umlegung einbezogen werden (vgl. Senat, Urteil vom 13. Dezember 1990 aaO mwN). Daraus folgt die Zulässigkeit der Erstreckung der

Umlegung auf die genannten Flurstücke mit dem Ziel, ihre Straßenanbindung durch Neuordnung der dafür maßgeblichen Rechtsverhältnisse zu sichern und zu verbessern.

42 d) Schließlich steht der Rechtmäßigkeit des Umlegungsbeschlusses auch nicht entgegen, dass durch das Umlegungsverfahren mit der Verlängerung des Pfarrer-Hillmann-Weges eine Erschließungsanlage erst noch geschaffen werden soll. Anders als § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB setzt § 45 Satz 2 Nr. 2 BauGB keine bereits gesicherte Erschließung voraus. Vielmehr gehört zu den durch § 45 Satz 2 Nr. 2 BauGB ermöglichten Maßnahmen der Innenentwicklung (vgl. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) auch die Erschließung bisher baulich nicht nutzbarer Flächen innerhalb eines Baublocks durch neue Erschließungsanlagen. Das wird durch die Regelung des § 55 Abs. 2 Satz 1 BauGB ausdrücklich bestätigt (vgl. Schriever/Linke in: Brügelmann, BauGB, Stand April 2019, § 45 Rn. 7, 11). Durch diese Vorschrift "soll eine städtebaulich sinnvolle Bodenordnung im nicht beplanten Innenbereich auch dann ermöglicht werden, wenn zugleich die Änderung oder Herstellung von Erschließungsmaßnahmen erforderlich wird. Dies dient z.B. der behutsamen Nachverdichtung bereits bebauter Ortsteile" (BT-Drs. 15/2250, S. 57).

43 4. Danach kommt es nicht mehr darauf an, dass auch die Rüge der Revision begründet sein dürfte, das Berufungsgericht habe unter Verstoß gegen Art. 103 Abs. 1 GG vor seiner Entscheidung nicht auf seine vom Berichterstatterschreiben vom 10. August 2018 abweichende Auffassung hingewiesen, dass das Umlegungsgebiet einen "Außenbereich im Innenbereich" darstelle.

44 5. Nach alldem ist das angefochtene Urteil aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO) und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Der Senat kann nicht selbst in der Sache entscheiden, da der Rechtsstreit nicht entscheidungsreif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO).

45 Ob die Freifläche der Flurstücke 1026, 758, 2245/8, 2244/8, 8/36 und 2467/8 und der südlichen Teile der Flurstücke 1812 und 1480 den Bebauungszusammenhang der Umgebung unterbricht oder (noch) als Baulücke anzusehen ist und damit eine nach § 45 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 1 BauGB zulässige Umlegung im unbeplanten Innenbereich vorliegt, kann nur aufgrund einer erschöpfenden tatrichterlichen Würdigung aller maßgeblichen Umstände beurteilt werden, die das Revisionsgericht nicht vornehmen kann (vgl. BVerwG, NVwZ 1994, 294, 295), wobei ergänzende Feststellungen zu den örtlichen Gegebenheiten insbesondere im Umfeld des von der Umlegung unmittelbar betroffenen Straßenblocks zu treffen sein werden. Das Gleiche gilt bezüglich der Frage, ob die Umgebungsbebauung im Sinne des § 45 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 2 (1. Alternative) BauGB hinreichende Kriterien für die Neuordnung der Grundstücke im Umlegungsgebiet bietet. Ergänzende Feststellungen kommen auch in Bezug auf den Stand des vom Beteiligten zu 2 angeführten "Planersatzverfahrens" nach § 125 Abs. 2

BauGB und die gegebenenfalls in diesem Rahmen bereits getroffenen Abwägungsentscheidungen in Betracht.

Herrmann

Reiter

Arend

Böttcher

Herr

Vorinstanzen:

LG Köln, Entscheidung vom 12.12.2017 - 65 O 1/17 (Baul.) -

OLG Hamm, Entscheidung vom 27.02.2020 - I-16 U 3/18 -