

Gemeinde Wustermark
Frau Herkules
Hoppenrader Allee 1
14641 Wustermark

17. März 2021

Sekretariat: Silvia Düspohl (KHE)
Durchwahl: 030 850 700-240
Unser Zeichen: 0356/17.35

**Stellungnahme zur Sicherung von Grünflächen in der Scharnhorst- und Eulenspiegelsiedlung in Elstal –
Beschluss der GV vom 25.8.2020 (A-017/2020)**

Sehr geehrte Frau Herkules,

gemäß dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 25. August 2020 (Beschluss-Nr. A-017/2020) haben Sie uns gebeten zu prüfen, ob eine Änderung des Bebauungsplans E 6 „Wohngebiet Eulenspiegel-Scharnhorstsiedlung“ mit folgenden Inhalten möglich wäre:

1. Das Flurstück 169 wird von einer Bebauung ausgenommen und als Maßnahmenfläche C zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.
2. Die Flurstücke 116 und 122 werden von einer Bebauung ausgenommen.
3. Die bebaubaren Teile der Flurstücke 453 und 461 werden von einer Bebauung ausgenommen. Sie werden den umliegenden Maßnahmenflächen A zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugeordnet. Im Vorfeld der Aufstellung von Bebauungsplänen sind ausreichend Grünflächen in der Planung zu berücksichtigen.

BERLIN

DR. ERNESTO LOH
Rechtsanwalt
Notar a.D.
Fachanwalt für Arbeitsrecht

DR. ANJA BÖCKMANN
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Arbeitsrecht

DR. ULRICH BECKER
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

DR. RENI MALTSCHEW
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

DR. CHRISTOPH GEORG BAUM
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

DR. RENÉ WEISSFLOG
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Arbeitsrecht

MIKE GROSSE
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

DR. CHRISTINE DANZIGER, LL.M.
Rechtsanwältin

DITA KEMROVÁ
Rechtsanwältin

MATTHIAS ERMANN
Rechtsanwalt

MARIE VON HAMMERSTEIN
Rechtsanwältin

FRANKFURT/MAIN

ARMIN DIENST
Rechtsanwalt

THORSTEN BAUSCH
Rechtsanwalt

DR. UDO KRAUTHAUSEN, LL.M. (WELLINGTON)
Rechtsanwalt

I. Ausgangssituation

Alle in dem Beschluss genannten Flurstücke sind derzeit unbebaut und weisen zum Teil Baumbestand auf.

Die Grundstücke stehen im Eigentum Dritter. Die Flurstücke 461, 453, 116 und 122 gehören unterschiedlichen Eigentümern der öffentlichen Hand. Das Flurstück 169 gehört einem privaten Dritten.

Nach dem geltenden Bebauungsplan wären alle im Beschluss genannten Flächen bebaubar. Sie sind als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Darüber hinaus bestimmt der Bebauungsplan auf Grundlage des begleitenden Grünordnungsplans verschiedene Pflanz- und Erhaltungsgebote.

II. Rechtliche Bewertung der Änderungsvorschläge

Ausweislich der Änderungsvorschläge sollen alle in der Beschlussfassung genannten Grundstücke künftig von einer Bebauung ausgenommen und das Flurstück 169 sowie die bebaubaren Teile der Flurstücke 453 und 461 zudem als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen werden. Die rechtlichen Vorgaben werden daher im Zusammenhang dargestellt und betreffen alle drei Änderungsvorschläge.

a) Abwägungsgrundsätze

Im Falle der Änderung des Bebauungsplans Nr. E 6 müsste das für die Aufstellung und Änderung jedes Bebauungsplans geltende Abwägungsgebot beachtet werden. Danach sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Dabei sind neben den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter anderem auch Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (vgl. § 1 Abs. 6 BauGB). Der Katalog des § 1 Abs. 6 BauGB ist aber nicht abschließend. Zu den zu berücksichtigenden

und in die Abwägung mit dem ihm zukommenden Gewicht einzustellen Belangen gehören auch die privaten Belange, insbesondere die von Art. 14 GG geschützten Eigentumsrechte. Der Katalog des § 1 Abs. 6 BauGB beinhaltet keine Aussage zu einer etwaigen Gewichtung der dort aufgeführten Belange in der Abwägung.

Daher ändert sich an den nachfolgenden Abwägungsgesichtspunkten auch dann nichts, wenn in den Katalog des § 1 Abs. 6 BauGB künftig auch eine „ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen“ mit aufgenommen werden sollte, wie es im aktuellen Entwurf des „Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland“ vorgesehen ist (vgl. BT.-Drucks. 19/248368 vom November 2020).

b) Rechtsprechung

Ob eine gerechte Abwägung stattgefunden hat, ist immer eine Frage des Einzelfalls, die eine sachgerechte Ermittlung der Belange - unter anderem im Rahmen der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung - voraussetzt.

Nach der Rechtsprechung werden an die Festsetzung von Grünflächen oder Pflanzgebieten auf privaten Grundstücken sehr hohe Anforderungen gestellt. Eine solche Festsetzung bei gleichzeitigem Entzug von Baurechten ist abwägungsfehlerfrei regelmäßig nicht möglich.

So hat das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg in seinem Urteil vom 3. Mai 2010 mit Verweis auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ausgeführt:

„Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks muss von der Gemeinde als ein wichtiger Belang privater Eigentümerinteressen in der nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange beachtet werden. Die städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange, die hinter der Planung stehen, müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Privatnützigkeit von Grundstücken beschränken oder gar ausschließen (vgl. BVerwG, Urteil vom 31. August 2000 - 4 CN 6.99 -, BVerwGE 112, 41, 48 f., m.w.N.). Die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigende Bestandsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG fordert, dass in erster Linie Vorkehrungen getroffen werden, die eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers real vermeiden und die Privatnützigkeit des Eigentums so weit wie möglich erhalten (vgl. BVerfG, Beschluss vom 19.

Dezember 2002 – 1 BvR 1402/01 -, NVwZ 2003, 727, 728). Bei der Inanspruchnahme von Grundeigentum ist dem Grundsatz des geringst möglichen Eingriffs als Element des Verhältnismäßigkeitsprinzips Geltung zu verschaffen. Es muss also stets geprüft werden, ob es ein milderes Mittel gibt, das zur Zweckerreichung gleich geeignet ist, den Eigentümer aber weniger belastet (BVerwG, Urteil vom 6. Juni 2002 - 4 CN 6.01 -, NVwZ 2002, 1506).“

(Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, Urteil zum „Glieniccker Horn“ vom 3. Mai 2010, Az. OVG 2 A 18.08, juris-Rn. 46)

Die Festsetzung einer privaten Grünfläche und zusätzlichen Festsetzung von Pflanzgebieten erwies sich danach als abwägungsfehlerhaft und der Bebauungsplan somit als unwirksam. Nicht nur, dass den privaten Eigentümern bestehende Baurechte genommen wurden. Zusätzlich wurden ihnen noch Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Pflanzen und Bäumen auferlegt, die nicht nur abwägungsfehlerhaft sondern auch gar nicht umsetzbar gewesen wären.

Gleiches würde im vorliegenden Fall in Hinblick auf das **Flurstück 169** gelten. Denn auch da hat der private Grundstückseigentümer derzeit Baurecht, das ihm genommen werden soll. Gleichzeitig sieht der Änderungsvorschlag den Einbezug in die Maßnahmenfläche „C“ zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vor. Eine solche Festsetzung würde auch hier sowohl am Abwägungsgebot als auch an der mangelnden Durchführbarkeit scheitern.

Für die **Flurstücke 453 und 461**, die nach dem Änderungsvorschlag in die Maßnahmenfläche „A“ zum „Erhalt und zur Entwicklung von Obstwiesenbeständen“ einbezogen werden sollen, gilt dies gleichermaßen.

Auch in solchen Konstellationen kommt die Rechtsprechung regelmäßig zu dem Ergebnis, dass solche Festsetzungen mit Art. 14 GG nicht vereinbar wären. Beispielfhaft erlauben wir uns nur auf ein Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 7. März 2018 zu verweisen:

„Eine Planung, die in nicht zu beanstandender Weise auf die bestandsorientierte Bewahrung des Dorfcharakters durch die Festsetzung einer Obstwiese abzielt, muss einen damit verbundenen (teilweisen) Entzug eines nicht ausgeübten Baurechts ausreichend in der Abwägung berücksichtigen.

Wird dabei nur die städtebauliche Erforderlichkeit der Festsetzung in die Erwägungen eingestellt, liegt eine Fehleinschätzung des Gewichts der betroffenen Eigentümerbelange vor.“

(Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 7. März 2018, Az. 1 N 15.625, juris-Leitsätze 1 und 2)

Vorliegend kann im Ergebnis nichts anderes gelten.

Mit welchem Gewicht die Belange der betroffenen Grundstückseigentümer in die Abwägung einzustellen sind, zeigt nicht zuletzt auch das Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg zum „Uferweg Griebnitzsee“ vom 11. Dezember 2019 (Az. OVG 2 A 6.16). Die Stadt Potsdam versucht seit vielen Jahren bereits einen öffentlichen Weg am Griebnitzsee auf privaten Grundstücken festzusetzen und ist damit wiederholt vor Gericht gescheitert. Erhebliche Planungs- und Prozesskosten waren die Folge.

Auch wenn der Erhalt der „letzten“ unbebauten Flurstücke und Grünflächen einen wichtigen öffentlichen Belang darstellt, so steht demgegenüber der Entzug bestehender Baurechte.

Dass die Aufhebung von Bebauungsplänen gemäß § 42 Abs. 3 BauGB nach Ablauf von 7 Jahren regelmäßig entschädigungslos möglich ist, ändert nichts daran, dass auch im Falle einer etwaigen Aufhebung des Bebauungsplans oder von Teilen des Bebauungsplans eine gerechte Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB stattfinden muss und die oben genannten Grundsätze zu Art. 14 GG dabei gleichermaßen zu berücksichtigen sind.

Eine Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer zu einer solchen Änderung kann aufgrund des insoweit bereits vorliegenden ablehnenden Schreibens eines Eigentümers und des bei allen Grundstücken im Falle der Änderung eintretenden erheblichen Wertverlustes ihrer Grundstücke ausgeschlossen werden.

III. Ergebnis

Eine Änderung des Bebauungsplanes E 6 „Wohngebiet Eulenspiegel-/Scharnhorst-siedlung“ dahingehend, dass die im privaten Eigentum stehenden Flurstücke 169, 116, 122, 453 und 461 der Flur 5 in der Gemarkung Elstal von einer Bebauung ausgenommen werden und die Flurstücke 169, 453 und 461 darüber hinaus als Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden, ist aus den genannten Gründen mit den Anforderungen der Rechtsprechung an eine ordnungsgemäße Abwägung, hier insbesondere der privaten Belange der Grundstückseigentümer (Art. 14 GG) nicht vereinbar. Ein solcher Änderungsbebauungsplan würde einer gerichtlichen Kontrolle nicht standhalten und kann daher nicht empfohlen werden.

IV. Berücksichtigung von Grünflächen „im Vorfeld“ von Aufstellungsbeschlüssen

Beim Änderungsvorschlag des GV-Beschlusses unter Punkt 3 am Ende, wonach „im Vorfeld der Aufstellung von Bebauungsplänen“ ausreichend Grünflächen in der Planung zu berücksichtigen sind, bleibt unklar, was damit genau gemeint ist, zumal sich der Satz offenbar nicht nur auf den Bebauungsplan Nr. E6, sondern auf alle künftigen Bebauungspläne bezieht.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind bodenschutzrechtliche und naturschutzfachliche Belange in der Abwägung immer mit zu berücksichtigen.

Sollte mit „im Vorfeld“ gemeint sein, dass die Gemeinde künftig nur Planungsrecht schaffen will, wenn z.B. ein bestimmter Prozentsatz des Plangebiets als Grünfläche erhalten bleibt, kann sie dies als Grundsatzbeschluss für künftige Aufstellungsbeschlüsse so entscheiden. Die Gemeinde kann die Schaffung von Baurecht von verschiedenen Kriterien abhängig machen (sog. Baulandmodelle) und dies mit entsprechenden städtebaulichen Verträgen flankieren. Einen Anspruch auf Aufstellung von Bebauungsplänen gibt es nicht. Voraussetzungen für solche Kriterien sind u.a., dass ohne Bebauungsplan kein Baurecht (etwa nach § 34 BauGB) besteht und die

Forderungen insgesamt angemessen sind. Dies nur als Ausblick zu Möglichkeiten bei künftigen B-Plan-Verfahren.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Reni Maltschew
Rechtsanwältin

