

Wolfgang M.XXXXXX, XXXXXXXXXXX, XXXXX Berlin

22. Oktober 2013

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin  
Abteilung Stadtentwicklung  
XXXXX XXXXXXXXXXX  
- XXXXXXXX -

Oeynhausen Nord, Vorbereitung des BPlans IX-205a;

hier: Wirkung von Erschließungsangeboten auf die planerische  
Dispositionsfreiheit der Gemeinde

Sehr geehrter Herr XXXXXXXXXXX,

im gestrigen Gespräch mit Vertretern der Kleingärtner bei Herrn Stadtrat Schulte wurde auch die Frage erörtert, ob und inwieweit das von Herrn Professor Finkelburg maßgeblich für sein Gutachten herangezogene Bundesverwaltungsgerichtsurteil vom 10.9.1976 - BVerwG IV C 5.76 - eine Aussage dazu trifft, welche Qualität eine neue geänderte Entwicklungsplanung der Gemeinde erreichen muss, um ein Erschließungsangebot zurückweisen zu können, ohne dass die Gemeinde sich selbst erschließungspflichtig macht.

Hierzu habe ich den Text des Urteils aus der von Professor Finkelburg angegebenen Fundstelle (Buchholz 406.11 § 14 BauGB) noch einmal zu Rate gezogen. Den vollständigen Text der Fundstelle finden Sie in der Anlage.

Die beiden ersten Leitsätze lauten wie folgt:

„Auch Beschlüsse, die sich allein auf die Aufhebung eines Bebauungsplans richten, können durch den Erlass von Veränderungssperren gesichert werden.

Hat eine Gemeinde beschlossen, einen bestehenden Bebauungsplan aufzuheben, ist ihr Ziel jedoch in Wahrheit, das betroffene Gebiet zumindest zum Teil einer anderen Planung zu unterwerfen, so kann sie dieses Ziel nicht ohne einen entsprechenden Beschluss - sei es den bestehenden Bebauungsplan zu ändern, sei es, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen - durch eine Veränderungssperre sichern.“

Der erste Leitsatz betrifft die generelle Zulässigkeit von Veränderungssperren bei gemeindlichen Beschlüssen, einen bestehenden BPlan aufheben zu wollen.

Der zweite Leitsatz gibt die Besonderheiten des zu entscheidenden Falls wieder:

Der Rat der Stadt hat im September 1972 beschlossen, das Verfahren zur Aufhebung des bestehenden BPlans einzuleiten (Buchholz, a.a.O., S. 22 unten, 23 oben). Diesen Beschluss sieht das Gericht nur dann als hinreichende Grundlage für eine Veränderungssperre an, wenn die Aufhebung den Absichten auch tatsächlich entspricht.

Hier schließt das Gericht aus dem gleichzeitig mit der Einleitung des Aufhebungsverfahrens an die Verwaltung erteilten Prüfauftrag, „für welche dieser Bereiche mit welchen Festsetzungen neue Bebauungspläne aufgestellt werden sollen“ (Buchholz, a.a.O., S 22 unten), dass die Gemeinde in Wahrheit „eine unbedingte und uneingeschränkte Aufhebung des Bebauungsplans 11 gar nicht beabsichtigt“ (a.a.O., S 24 unten), sondern vielmehr die Änderung des bestehenden BPlans oder eine unmittelbare Verknüpfung von Aufhebung und Neuerlass eines anderen BPlans (a.a.O., S. 24/25).

Insoweit sieht das BVerwG eine nur vorgebliche BPlan-Aufhebung, die wegen des tatsächlich abweichenden Willens der Gemeinde nicht als Grundlage für eine Veränderungssperre herangezogen werden kann.

Das Gericht beschäftigt sich sodann mit der von der Berufungsinstanz aufgegriffenen Frage, unter welchen Voraussetzungen eine Planungsänderungsabsicht Grundlage für eine Veränderungssperre sein kann. Die Vorinstanz hatte hier angenommen, dass ein Planungssicherungsbedürfnis und damit die Zulässigkeit einer Veränderungssperre unabhängig davon gegeben sei, ob der Inhalt der künftigen Planung bereits ausreichend erkennbar sei (Buchholz, a.a.O., S. 25).

Dem tritt das BVerwG nicht bei. Es nimmt vielmehr auf seine frühere Rechtsprechung Bezug, nach der die Zulässigkeit einer Veränderungssperre zwar nicht voraussetze, dass der ihr zugrundeliegende Aufstellungsbeschluss über den Inhalt der angestrebten Planung Aufschluss gebe, eine Veränderungssperre jedoch unzulässig sei, wenn zur Zeit des Erlasses der Inhalt der beabsichtigten Planung noch in keiner Weise abzusehen sei (Buchholz, a.a.O., S 25).

Für den zu entscheidenden Fall führt das BVerwG ergänzend aus, dass es bereits an einer im förmlichen Sinne hinreichenden Planungsabsicht fehle, da die Gemeinde keinen Beschluss gefasst habe, den BPlan zu ändern bzw. neu aufzustellen (Buchholz, a.a.O., S. 25 sowie - unter „Zusammenfassend ...“ - S. 26 oben).

Das BVerwG kommt damit im gegebenen Falle zu einer Unzulässigkeit der Veränderungssperre.

Bei Anlegung der gleichen Kriterien käme man dagegen bei Oeynhausens Nord zur Zulässigkeit einer Veränderungssperre zur Umsetzung des BPlans IX-205a:

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses<sup>1</sup> ist der Inhalt des Plans bereits hinreichend bestimmt. Die BVerwG-Kriterien für den Erlass einer Veränderungssperre wären damit bei Oeynhausens Nord erfüllt.

Hieran knüpft das Oberverwaltungsgericht Münster in seinem gestern ebenfalls erörterten Urteil vom 15.6.1988 – 7 A 675/87 – an.

Für den Fall, dass eine Gemeinde ihre geänderte Planungsabsicht zuvor bereits durch einen Planaufstellungsbeschluss dokumentiert hat, wertet das Gericht ein Erschließungsangebot, das mit den neuen Planungsabsichten nicht in Einklang steht, mit Blick auf die Planungshoheit der Gemeinde als unzumutbar (S. 15 des Originalurteilstextes).

Nachdem das Gericht seine generelle Ausgangsthese zunächst um den Hinweis „a.A. BVerwG ...“ (unter Bezug auf das hier beiliegende Urteil des BVerwG von 1976) ergänzt (OVG, a.a.O., S. 15), führt es im Folgenden aus, dass das Klagebegehren (Feststellung der Verdichtung der Erschließungsaufgabe) sich auch auf der Grundlage der BVerwG-Rechtsprechung als unbegründet erweist (S. 15 unten, 16 ff mit weiteren Nachweisen).

Neben konkreten fallbezogenen Besonderheiten des Falls leitet es seine Auffassung und die Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des BVerwG auch aus dem Instrument der Veränderungssperre als solcher ab, die unbestritten ihren Sinn nicht erfüllen könnte, wenn deren Planungssicherungsfunktion während der Geltungsdauer der Sperre durch ein Erschließungsangebot ausgehebelt werden könnte (OVG, a.a.O., S. 21).

---

<sup>1</sup> Chronologie zum Aufstellungsbeschluss:

- 16.12.1999 BVV fordert das Bezirksamt auf, für die Kolonie Mannheim und Oeynhausens Nord einen BPlan mit der Festsetzung für Dauerkleingartengelände zu erlassen.
- 03.02.2000 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung stimmt der Aufstellung eines solchen BPlanes zu.
- 20.06.2000 Bezirksamt beschließt die Aufstellung eines BPlans für Mannheim und Oeynhausens Nord (zu PlanNr IX 205, gleichzeitig wird das - sachlich identische - Verfahren zu IX 150 eingestellt); Bekanntmachung: ABI 2000, S. 2374).
- 28.06.2000 Bezirksamt unterrichtet SenStadt über seinen Beschluss vom 20. Juni 2000.
- 10.07.2000 Bezirksamt unterrichtet BVV über seinen Beschluss vom 20. Juni 2000.
- 08.09.2009 Bezirksamt beschließt Teilung des BPlanEntwurfs IX-205 in IX-205a (Oeynhausens Nord) und IX-205b (Mannheim).

Ich wäre Ihnen sehr verbunden, wenn Sie die vorstehenden Ausführungen bei weiteren Überlegungen einbeziehen und die beiliegende Kopie dieses Schreibens dem Stadtplanungsamt zuleiten könnten.

Durchschriften dieses Schreibens habe ich an die übrigen Teilnehmer der Gesprächsrunde geschickt, seitens des Bezirks also Frau XXXXXXXXX, Herrn XXXXXXXXX sowie Herrn Stadtrat Schulte.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage