

B-Plan Nr. 285

Mögliche Unterschutzstellung Fl.Nr. 1090/6 – 1090/9, Gem. Unterfarnbach

I. Auswirkung einer Unterschutzstellung auf den rechtsverbindlichen B-Plan und die dadurch gegebenen Baurechte

Eine Unterschutzstellung kann hE nur dann sinnvollerweise überhaupt in Angriff genommen werden, wenn der rechtsverbindliche Bebauungsplan gleichzeitig geändert werden würde, um die Unterschutzstellung auch durch eine entsprechende städtebauliche Festsetzung abzusichern, die eine Bebauung auf den betroffenen Grundstücken entsprechend begrenzt oder ausschließt.

Denn eine Unterschutzstellung ohne Änderung des Bebauungsplanes würde nicht nur dem planerischen Gebot der Konfliktbewältigung zuwiderlaufen, da dann zwei widersprechende „Festsetzungen“ für das betroffene Gebiet existieren würden.

Vielmehr wäre ein solches Vorgehen wohl nutzlos, da dann davon auszugehen ist, dass die Bauherren aufgrund des bereits seit Jahrzehnten gegebenen Baurechts einen Anspruch auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gem. § 6 Abs. 1 Nr. 2 der Verordnung über geschützte Landschaftsbestandteile im Stadtgebiet Fürth hätten.

Somit würde eine Unterschutzstellung also nur dann ihr Ziel erreichen können, wenn eine gleichzeitige Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes überhaupt rechtmäßig möglich wäre.

Rechtmäßigkeit einer entsprechenden B-Plan-Änderung

Eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, ist jedoch kaum in rechtmäßiger Weise denkbar, sofern hierbei das gegebene Baurecht komplett oder nahezu komplett entzogen werden würde.

Auch bei Aufstellung eines Änderungsbebauungsplanes sind gem. § 1 Abs. 8 BauGB die betroffenen öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB gegen- und untereinander gerecht abzuwägen, wobei öffentliche Belange nicht von vornherein einen Vorrang vor privaten Belangen genießen (Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg; Stand: Aug. 2016; § 1 BauGB, Rn. 205).

Im Rahmen dieser Abwägung stellt das Eigentum des Planbetroffenen einen besonders wichtigen Belang dar (BVerfG; Beschl. v. 19.12.2002; 1 BvR 1402/01). Daher müssen die für die Änderungsplanung sprechenden Allgemeinwohlbelange umso gewichtiger sein, je stärker durch die Festsetzungen die Befugnisse des Eigentümers beschränkt, oder sogar komplett ausgeschlossen werden (BVerwG; Beschl. v. 15.05.2013; 4 BN 1.13; Söfker in E/Z/B; § 1 BauGB, Rn. 207). Insbesondere muss im Rahmen der Verhältnismäßigkeit geprüft werden, ob die verfolgten Ziele nicht durch mildere Mittel erreicht werden können, als dem vollständigen Entzug der Privatnützigkeit (vgl. Rieger in Schrödter; 8.Aufl. 2015; § 1 BauGB, Rn. 597).

Somit ist zwar der Erhalt eines entsprechenden Baumbestandes ein möglicher Ausgangspunkt für eine Festsetzung als Grünfläche, oder einer anderen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 BauGB, soweit dies jeweils auch städtebaulich begründet werden kann (eine rein

naturschutzrechtliche Festsetzung als geschützter Landschaftsbestandteil ist im Rahmen eines Bebauungsplanes nicht möglich).

Es erscheint jedoch nicht vorstellbar, damit ein derartiges Gewicht begründen zu können, um in abwägungsfehlerfreier Weise das gegebene Baurecht vollständig oder zum überwiegenden Teil zu entziehen. Ein derartiger Änderungsbebauungsplan würde voraussichtlich einen **unverhältnismäßigen Eingriff in das Privateigentum** darstellen und somit aufgrund eines Abwägungsfehlers **rechtswidrig** sein (vgl. OVG Saarlouis; Urt.v. 25.06.2009 – 2 C 478/07).

Insbesondere ändert hieran auch die Tatsache nichts, wenn im konkreten Fall die 7-Jahres-Frist gem. § 42 Abs. 2 und 3 BauGB bereits abgelaufen ist und somit ein Entzug des Baurechts durch einen rechtmäßigen Änderungsbebauungsplan ohne Entschädigung nach § 42 BauGB möglich wäre.

Wie die Rechtsprechung betont (BayVGh Urt.v. 26.02.2008 – 15 B 06.325; OVG Saarlouis a.a.O.), bedeutet der Ablauf dieser Frist auf der Ebene einer etwaigen Entschädigung nicht, dass die Belange des Eigentümers auf der vorgelagerten Ebene der Abwägung nicht mehr in diese einzustellen wären, oder so stark gemindert wären, dass man das Baurecht abwägungsfehlerfrei entziehen könnte.

Planungsschadenrecht im Falle einer rechtmäßigen Änderung des Bebauungsplanes

Zur Vollständigkeit sei noch auf das Planungsschadenrecht der §§ 39ff. BauGB hingewiesen, dass im Fall einer **rechtmäßigen** Änderung des Bebauungsplanes anzuwenden wäre (welche aber wohl nur denkbar wäre, wenn das Baurecht lediglich maßvoll eingeschränkt wird und dies im Rahmen der Abwägung durch entsprechende gewichtige naturschutzrechtliche Gründe auch städtebaulich begründet werden könnte).

Hierbei kommt im Falle des Ablaufs der 7-Jahres-Frist zwar kein Entschädigungsanspruch nach § 42 BauGB in Betracht. Allerdings könnte sich ein **Übernahmeanspruch des Grundstückseigentümers nach § 40 BauGB** ergeben. Ob dessen Voraussetzungen vorliegen, könnte naturgemäß erst dann geprüft werden, wenn klar ist, wie der B-Plan konkret geändert werden würde.

Die städtebauliche Absicherung dürfte aber wohl über eine fremdnützige Festsetzung hergestellt werden (z.B. eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB), womit ein Fall des § 40 Abs. 1 BauGB vorliegen dürfte, der einen Übernahmeanspruch auslöst, wenn z.B. dem Eigentümer ein Behalten des Grundstücks wirtschaftlich nicht mehr zumutbar wäre (§ 40 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Daneben käme noch ein **Entschädigungsanspruch nach § 39 BauGB** in Betracht, wenn im Vertrauen auf den bisherigen Bebauungsplan bisher bereits Planungs-/Entwurfkosten oder ähnliches aufgewendet wurden, die dann durch eine rechtmäßige Änderung des Bebauungsplanes nutzlos werden würden.

Fazit:

Eine wirksame Unterschutzstellung kann nur dann sinnvoll umgesetzt werden, wenn gleichzeitig auch der Bebauungsplan entsprechend geändert wird. Sofern jedoch das gegebene Baurecht hierbei komplett oder weitgehend entzogen wird, dürfte eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes wohl abwägungsfehlerhaft und somit rechtswidrig sein.

Sofern eine Änderung des Bebauungsplanes (bei nur teilweiser Einschränkung des gegebenen Baurechts) doch rechtmäßig möglich wäre, kämen unter Umständen trotzdem Entschädigungsansprüche nach § 39 BauGB oder Übernahmeansprüche der Grundstückseigentümer nach § 40 BauGB in Betracht.

Unabhängig davon muss auch bedacht werden, ob im konkreten Fall überhaupt noch ein zeitlicher Rahmen für eine Änderung des Bebauungsplanes bestehen würde. Sofern die Anträge auf Vorbescheid genehmigungsfähig wären und dann absichtlich solange nicht verbeschieden werden, bis ein Aufstellungsbeschluss für eine B-Plan-Änderung gefasst ist und die Anträge zurückgestellt werden können, drohen Schadensersatzansprüche aus Amtshaftung.

II. Abdruck OA/Hr. Schmid

III. SpA/Hr. Schamicke m.d.B.u.K.

Fürth, den 18.03.2019
R e c h t s a m t
i.A.



(2308)

Ergänzung:

Die Stellungnahme des RA vom 18.03.2019 ist noch dahingehend zu ergänzen, dass im Falle einer rechtmäßigen Änderung des Bebauungsplanes (die aber eben nur bei einer lediglich teilweisen Einschränkung des Baurechts möglich erscheint) nur Entschädigungsansprüche nach § 39 BauGB in Betracht kommen, wohingegen Übernahmeansprüche nach § 40 BauGB nach aktuellster Rechtsprechung bereits grundsätzlich ausscheiden dürften.

Fürth, den 03.07.2019
R e c h t s a m t
i.A.



(2308)