

SCHARMER | Rechtsanwälte

Scharmer Rechtsanwälte • Knesebeckstraße 30 • 10623 Berlin

Übersendung per E-Mail

Gemeinde Kleinmachnow
 Frau Barbara Neidel
 Fachbereichsleiterin
 Bauen/Wohnen
 Adolf-Grimme-Ring 10
 14532 Kleinmachnow

Bürgermeister	Geschäftsbereich 1	FB Bauen/ Wohnen
Büro des Bürgermeisters	EINGANG 05. Okt. 2010	
Bürgerbüro	Nr. 95486	FB Öffentliche Sicherheit/Recht
Personal	Gemeindevertretung	FB Schule/Kultur/Soziales

Dr. Eckart Scharmer
 Rechtsanwalt

Dr. Matthias Blessing
 Rechtsanwalt

Knesebeckstraße 30
 10623 Berlin

Tel.: (030) 881 40 88
 Fax: (030) 881 40 89

E-mail: kanzlei@ra-scharmer.de
 Internet: www.ra-scharmer.de

6.10.10

<input checked="" type="checkbox"/> SG Hochbau	<input checked="" type="checkbox"/> SG Stpl/Bo	<input type="checkbox"/> SG Tiefbau
06. Okt. 2010		SG So./Pro.
Eing.-Datum:		
Nummer: 2148		
<input checked="" type="checkbox"/> BV-V	<input type="checkbox"/> BV-V	<input type="checkbox"/> BV-G

07.10.2010
 → 50

Berlin, den 08.09.2010
 Unser Zeichen: 00054-10/wo

**Bebauungsplanverfahren KLM-BP-043 „Adam-Kuckhoff-Platz / An der Stammbahn“
 Flächen der Deutschen Bahn AG (DB im Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Sehr geehrte Frau Neidel,

mit Ihrem Schreiben vom 27.08.2010 baten Sie um rechtliche Einschätzung, ob und inwieweit die Gemeinde verpflichtet und in der Lage ist zu recherchieren, ob die Flächen der Flurstücke 2038 und 2042 als planfestgestellt gelten oder ob die DB AG verpflichtet ist, hierzu abschließend Auskunft zu erteilen.

Nach der Aufgabenverteilung des Baugesetzbuchs ist die Gemeinde grundsätzlich dafür zuständig, alle für die Aufstellung des Bebauungsplans wesentlichen Informationen zu beschaffen und ggf. Rechtsfragen zu klären. Deshalb hat die Gemeinde die Aufgabe, im Rahmen des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens zu klären, ob die genannten Flurstücke der Planfeststellung unterliegen oder nicht. Soweit andere Behörden allerdings über Informationen oder speziellen Sachverstand zu den zu klärenden Fragen verfügen, sind diese verpflichtet, im Rahmen der Behördenbeteiligung entsprechende Auskünfte zu geben.

Nach allgemeinen Grundsätzen kann hinsichtlich der Grundstücke der Stammbahn davon ausgegangen werden, dass es sich um eine ehemals gewidmete Verkehrsfläche handelte und dass diese Widmung nicht entfallen ist, weil offenbar keine eindeutige schriftliche Erklärung des Bedarfsträgers über die Freistellung von der Widmung vorliegt. Dies wäre nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts Voraussetzung für eine Entwidmung. Insoweit entspricht es einem ordnungsgemäßen Bebauungsplanverfahren, dass sie für die Fläche, auf der erkennbar die Stammbahn betrieben wurde, von einer Widmung ausgehen und die Fläche dementsprechend kennzeichnen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung besteht eine Pflicht der Behörden, bei ihnen vorliegende Informationen zu der Planung an die Gemeinde zu übermitteln. Zwar kommt die DB AG als Bedarfsträgerin für die Fläche in Betracht, jedoch werden Entscheidungen über die Widmung von Flächen für Bahnbetriebszwecke vom Eisenbahnbundesamt getroffen. Auch Entwidmungserklärungen erfolgen durch das Eisenbahnbundesamt. Deshalb gehe ich davon aus, dass Informationen darüber, ob und welche Flächen der Planfeststellung unterliegen, vom Eisenbahnbundesamt mitgeteilt werden müssten. Insofern empfehle ich, das Eisenbahnbundesamt in der Sache erneut anzuschreiben. Ggf. könnte dies auch durch Anwaltsschreiben erfolgen.

Sollten Sie weiterhin keine Informationen vom Eisenbahnbundesamt erhalten, wäre es sachgerecht, die erkennbar zu der alten Trasse gehörenden Flächen als planfestgestellte Flächen im Bebauungsplan zu kennzeichnen und die angrenzenden Flächen - wie von Ihnen vorgesehen - als Grünflächen. Aus der Festsetzung als öffentliche Grünfläche könnte allerdings langfristig auch eine öffentliche Pflegeverpflichtung folgen. Denkbar ist auch ein Übernahmeverlangen des Grundstückseigentümers gemäß § 40 BauGB, wobei - vorbehaltlich genauer Prüfungen - voraussichtlich ein Übernahmeanspruch daran scheitern würde, dass es nicht unzumutbar ist, die Flächen zu behalten.

Das Risiko, dass die im Bebauungsplan als planfestgestellt dargestellten Flächen von der Bahn zur Bebauung veräußert werden, erscheint vorliegend gering. Da die Flächen im Außenbereich liegen, bestünde kein Baurecht. Sollte sich im Einzelfall doch eine Bebaubarkeit nach § 34 BauGB ergeben und sollte das Eisenbahnbundesamt die Freistellung von der Planfeststellung erklären, könnte für die Fläche ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt und die Planung durch Rückstellungen und eine Veränderungssperre gesichert werden. Im Einzelfall müsste das Risiko möglicher Entschädigungen allerdings ge-

nauer geprüft werden, weil sich das rechtsdogmatische Problem ergäbe, dass das Grundstück in dem Zeitraum zwischen Aufhebung der Planfeststellung und In-Kraft-Treten des Bebauungsplans nach § 34 BauGB bebaubar wäre. Vorbehaltlich einer genaueren Prüfung und Rechtsprechungsrecherche gehe ich allerdings davon aus, dass für diesen Fall keine Entschädigung zu leisten wäre, wenn der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss über die Veränderungssperre unmittelbar nach der Freistellungserklärung des Eisenbahnbundesamts erfolgen.

Für Rückfragen stehe ich jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Scharmer
Rechtsanwalt