BAUMEISTER
RECHTSANWÄLTE

Stadt Isselburg
Herrn Bürgermeister Geukes
Herrn Carbanje
Minervastraße 12
46419 Isselburg

Aktenzeichen	Bearbeiter	Sekretariat	Datum
706/17WA	RA Wirth	Frau Kretschmer/kh 0251-48488-53	15.05.2017

Entwurf des Bebauungsplans Anholt
BO 3 „Linders Feld“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Geukes,
sehr geehrter Herr Carbanje,

in oben genannter Angelegenheit zeigen wir an, dass uns die

46419 Isselburg-Anholt mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt und Vollmacht erteilt hat. Unsere Mandantin betreibt unmittelbar angrenzend an das künftige Plangebiet des Bebauungsplan Anholt BO 3 „Linders Feld“ ein Krankenhaus. Unsere Mandantin begrüßt ausdrücklich die Entwicklung eines Wohngebietes westlich des Standortes des bestehenden Krankenhauses. Der Entwurf des Bebauungsplans Anholt BO 3 „Linders Feld“ entspricht jedoch in einzelnen Festsetzungen nicht den Interessen unserer Mandantin. Unsere Mandantin hat deshalb im Rahmen der Offenlage in einem Termin mit der Stadt einzelne Bedenken

Dr. Klaus Grünewald
Prof. Dr. Martin Beckmann
Dr. Hans Vietmeier
Dr. Andreas Kersting
Dr. Hans-Joachim David, Notar
Andreas Kleefisch
Dr. Olaf Bischopink
Dr. Stefan Gesterkamp
Dr. Georg Hünnekens
Franz-Robert Bärtels
Dr. Joachim Hagmann
Dr. Andre Unland
Dr. Andre Herchen
Dr. Martin M. Arnold
Dr. Antje Wittmann
Dr. Jens Tobias Gruber
Dr. Frank Andexer
Dr. Bele Carolin Garthaus
Dr. Stefan Sieme
Dr. Tobias Schneider-Lasogga
Dr. Jens Reiermann
Stefan Schäperklaus
Dr. Jürgen Durynek
Alexander Wirth
Dr. Othmar E. Weinreich
Dr. David Weghake
Dr. Benjamin Zorn
Dr. Daniel Thal
Dr. Silke Klinck
Serdar Acar
Daniel Hupertz

Baumeister Rechtsanwälte
Partnerschaft mbB
Die Partnerschaftsgesellschaft und ihre Partner sind im Partnerschaftsregister des AG Essen eingetragen unter PR 2554.

Postfach 1308 | 48003 Münster

Königsstraße 51–53
Kettelerscher Hof
48143 Münster
Telefon 0251/48488-0
Telefax 0251/48488-80
www.baumeister.org
muenster@baumeister.org

gegen den Entwurf des Bebauungsplans geltend gemacht. Ergänzend zu diesen Aspekten möchten wir nunmehr auf folgenden weiteren Punkt hinweisen:

I.

Der Entwurf des Bebauungsplans BO 3 „Linders Feld“ sieht für das im Eigentum unserer Mandantin stehende Flurstück 232, Flur 14, Gemarkung Anholt die Ausweisung eines Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche vor. Darüber hinaus soll entlang der öffentlichen Parkfläche eine öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Schließlich wird für die öffentliche Grünfläche eine Maßnahme zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft getroffen. 32 Laubbäume sind entsprechend Ziff. 7.5 der textlichen Festsetzung des Entwurfs des Bebauungsplans zu bepflanzen.

Die Fläche, für die eine öffentliche Parkfläche in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan festgesetzt werden soll, wird im Bestand teilweise als Parkplatz genutzt. Es handelt sich um einen Privatparkplatz, auf dem die Besucher und Mitarbeiter des Krankenhauses parken. Die Fläche steht im Eigentum unserer Mandantin.

II.

Der Beschluss des Bebauungsplans Anholt BO 3 „Linders Feld“ wird abwägungsfehlerhaft sein. Die Ausweisung eines öffentlichen Parkplatzes, einer öffentlichen Grünfläche und von Maßnahmenfestsetzungen entspricht nicht den Interessen unserer Mandantin. Städtebauliche Gründe, die eine derartige Einschränkung des Eigentums unserer Mandantin rechtfertigen, sind nicht ersichtlich.

BAUMEISTER
RECHTSANWÄLTE

1. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Abwägungsgebot ist verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattgefunden hat. Außerdem ist es verletzt, wenn in die Abwägung nicht an Belangen eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss oder wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gesetzten Rahmens wird das Abwägungsgebot jedoch nicht verletzt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet. Für die Beurteilung der Sach- und Rechtslage kommt es dabei nach § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan an.

   Vgl. grundlegend BVerwG, Urteil vom 12.12.1969 – IV C 105.66 = BVerwGE 34, 301 ff.

2. Die Gemeinde darf durch Bauleitplanung die bauliche Nutzbarkeit von Grundstücken verändern und dabei auch die privaten Nutzungsmöglichkeiten einschränken oder gar aufheben. Im Rahmen der planerischen Abwägung muss sie das private Interesse am Erhalt (bestehender) baulicher Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets abwägen. In die Abwägung ist einzustellen, dass sich der Entzug baulicher Nutzungsmöglichkeiten für den Betroffenen wie eine (Teil-) Enteignung auswirken kann.

   OVG NRW, Urteil vom 27.08.2015, - 2 D 41/14 NE -, Juris Rdnr. 69 m. w. N.

Wird privates Grundstückseigentum – wie hier – fremdnützig überplant, muss die Gemeinde, um eine Verletzung des Eigentumsgrundrechts aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG zu vermeiden, dem Grundsatz des geringstmöglichen Eingriffs als Element des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes Geltung verschaffen. Bei der (primär) fremdnützigen Überplanung von Grundstücken muss stets geprüft werden, ob es ein milderes Mittel gibt, das zur Zweckerreichung annähernd gleich geeignet ist, den Eigentümer aber weniger belastet.

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 27.05.2013, - 2 D 37/12 NE-, Juris Rdnr. 168 ff. m. w. N.; VGH Mannheim, Urteil vom 13.11.2013, - 1 N 11.2263, nachfolgend BVerwG, Beschluss vom 31.07.2014, - 4 BN 12/14.

Das OVG Sachsen-Anhalt stellte im Urteil vom 29.10.2009 (2 K 310/07) zur Festsetzung eines Lärmschutzwalls auf einer im Privateigentum stehenden Flächen fest, dass in Fällen, in denen die Bauleitplanung zu einer unmittelbaren Inanspruchnahme eines Grundstücks führt, der sich daraus ergebende Interessenkonflikt nicht unbewältigt bleiben dürfe. Die Gemeinde habe in solchen Fällen ein Wahlrecht. Sie habe entweder die Beeinträchtigungen der Planung durch entsprechende Planänderungen zu reduzieren oder das jeweilige Grundeigentum durch planerische Festsetzungen in Anspruch zu nehmen und dadurch die Voraussetzungen für eine Enteignung und Entschädigung zu schaffen. Soll auf der Grundlage der Bauleitplanung jedoch ein Eingriff in das Grundstück durch Enteignung erfolgen, müsse das Gewicht des Eigentums den Anforderungen des Art. 14 GG entsprechend in die Abwägung eingestellt werden. Das durch Art. 14 GG geschützte Eigentum gehöre in herausragender Weise zu den abwägungserheblichen Belangen, mit denen sich die planende Behörde auseinanderzusetzen habe.

3. Vorliegend soll nach dem Entwurf des Bebauungsplans unserer Mandantin zwar das Eigentum an der Fläche nicht zwingend entzogen werden, da die öffentliche Grünfläche und die öffentliche Verkehrsfläche im Privateigentum verbleiben können.

Vgl. Gierke, in: Brügelmann, BauGB, § 9 Rdnr. 295.

Dementsprechend liegt nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts zwar keine Enteignung i.S.d. Art. 14 Abs. 3 GG vor. Gleichwohl sind durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche und einer öffentlichen Grünfläche mit Ausgleichsmaßnahmen nahezu sämtliche Eigentümerbefugnisse ausgeschlossen. Der Entzug der Nutzungsmöglichkeiten wirkt sich indes für den Betroffenen wie eine (Teil-) Enteignung aus, für die die gleichen Grundsätze wie bei einer (Voll-)Enteignung gelten.

Vgl. BVerfG, Kammerbeschluss vom 19.12.2002, - 1 BvR 1402/01.

Die Eigentümerinteressen können bei einer solchen schweren und unerträglichen Eigentumsbeeinträchtigung ebenso wie bei einer (Voll-)Enteignung nur überwunden werden, wenn die konkrete Festsetzung dem Wohl der Allgemeinheit dient und durch besondere städtebauliche Gründe gerechtfertigt ist.

Vgl. Gierke, a.a.O., § 9 Rdnr. 299 m. w. N.

Nach diesem sehr strengen Maßstab ist vorliegend nicht ersichtlich, dass besondere städtebauliche Gründe die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche und einer öffentlichen Verkehrsfläche gegen den Willen des Eigentümers rechtfertigen. Städtebauliche Gründe, die einen derart tiefen Eingriff in das Eigentumsgrundrecht aus Art. 14 GG rechtfertigen, ergeben sich aus dem Entwurf der Begründung des Bebauungsplans nicht.

4. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass auch der vorhandene Parkplatz nicht öffentlich ist.

Der bestehende Parkplatz befindet sich auf dem Flurstück 232, Flur 14, Gemarkung Anholt. Das Grundstück ist in Abt. I, Bl. 105, Grundbuch von Anholt unter Ziff. 18 als Verkehrsfläche bezeichnet. In dem Auszug aus der Liegenschaftskarte der Stadt Isselburg ist

das Grundstück als Parkplatz Augustahospital bezeichnet. Diese Eintragungen im Grundbuch belegen bereits, dass es sich nicht um einen öffentlichen Parkplatz handelt.

Der Parkplatz ist auch nicht in das Straßenverzeichnis nach § 4 StrWG NRW eingetragen. Eine solche Eintragung wäre jedoch erforderlich, um die Öffentlichkeit des Parkplatzes im Bestand zu belegen. Das VG Minden stellte hierzu im Urteil vom 03.12.2002 fest, dass selbständige Parkplätze eine öffentliche Straße im Sinne des § 2 Abs. 1 StrWG NRW sein können. § 2 Abs. 2 Nr. 1 lit.b) StrWG NRW erwähne ausdrücklich zwar nur die unselbständigen, d.h. mit einer Fahrbahn in Verbindung stehenden, Parkflächen als Bestandteil des Straßenkörpers. Nichts anderes gelte jedoch für „selbständige" Parkplätze. Entscheidend sei, ob sie von der Zweckbestimmung her dem öffentlichen Verkehr dienten, zu dem auch das Parken von Fahrzeugen gehöre.

> Vgl.: VG Minden, Urteil vom 03.12.2002, - 1 K 2238/01 -, juris Rn. 31 mit Verweis auf VGH Baden-Württemberg, Urteil v. 07.10.1983, - 5 S 1395/83 – juris.

Die fehlende Eintragung in das Straßenverzeichnis belegt, dass es sich bei dem bestehenden Parkplatz im Bestand auch nicht um eine öffentliche Straße bzw. um einen öffentlichen Parkplatz handelt.

Unserer Mandantin ist auch nicht bekannt, dass eine ausdrückliche oder konkludente Widmung des Parkplatzes für die Öffentlichkeit erfolgte. Der Parkplatz steht vielmehr seit jeher im Eigentum unserer Mandantin. Eine Nutzung für die Öffentlichkeit ist nicht gegeben. Der Parkplatz dient vielmehr als Stellplatzfläche für die Fahrzeuge von Besuchern und Mitarbeitern des bestehenden Krankenhauses. Es ist gerade nicht so, dass der Parkplatz allgemein der Öffentlichkeit gewidmet und der Öffentlichkeit einer Nutzung zugängig gemacht wurde.

BAUMEISTER
RECHTSANWÄLTE

III.

Ausgehend von dieser bestehenden Situation des Parkplatzes ist nicht nachvollziehbar, weshalb der Entwurf des Bebauungsplans nunmehr die Ausweisung eines öffentlichen Parkplatzes vorsieht. Dies entspricht weder dem tatsächlichen Zustand noch den Interessen unserer Mandantin. Städtebauliche Gründe, die einen derart tiefen Eingriff in das Eigentumsrecht unserer Mandantin rechtfertigen, sind nicht ersichtlich. Das gleiche gilt hinsichtlich der Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche. Es ist nicht ersichtlich, weshalb nicht eine private Grünfläche festgesetzt werden kann.

Ausgehend von diesem erheblichen Eingriff in die Rechte unserer Mandantin, der durch nichts gerechtfertigt ist, ist unsere Mandantin mit dem Entwurf des Bebauungsplans nicht einverstanden. Die Rechte unserer Mandantin werden nicht ausreichend berücksichtigt.

Auf diese Anregung hin könnte in dem Bebauungsplan die öffentliche Grünfläche und die öffentliche Verkehrsfläche jeweils in eine private Grün- und Verkehrsfläche (Parkplatz) geändert werden. Nach § 4 a III 4 BauGB würde nach unserer Einschätzung eine erneute Offenlage nicht erforderlich werden. Der Bebauungsplan könnte im Mai als Satzung beschlossen werden.

Schließlich könnte der Parkplatz als Teil des bestehenden Sondergebietes für das Krankenhaus überplant werden.

Ferner könnte der bisherige Bereich des Parkplatzes aus dem Entwurf des Bebauungsplans herausgenommen und dieser Teil nicht als Satzung beschlossen werden.

BAUMEISTER
RECHTSANWÄLTE

Die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrs und Grünfläche entspricht jedenfalls nicht den Interessen unserer Mandantin. Unsere Mandantin ist gerne bereit, die Interessenlage zeitnah in einem persönlichen Gespräch zu erörtern.

Mit freundlichen Grüßen

Wirth
Rechtsanwalt