

Das Recht am Eigentum schlägt die Grünflächenplanung

Öffentliches Recht. Die Ausweisung von Grünflächen im B-Plan ist zu begründen. Eine Planung auf Vorrat genügt diesem Anspruch nicht.

OVG Hamburg, Urteil vom 4. März 2025, Az. 2 E 7/23

Rechtsanwalt
Dr. Kaspar H. Möller
von Oberthür & Partner



Quelle: OGP

DER FALL

Eine Stadt möchte eine öffentliche Grün- und Parkanlage entlang eines Flusslaufs schaffen. Dafür sollen Teile von Gärten seit Jahrzehnten bebauter Grundstücke in Anspruch genommen werden. In einem Bebauungsplan sind diese Flächen in

einer Breite von 6 m als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die Eigentümer wehren sich gegen den Plan und klagen. Das Gericht erklärt den Bebauungsplan für unwirksam, weil die Rechte der Eigentümer fehlerhaft abgewogen wurden.

DIE FOLGEN

Die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen auf einem Grundstück hat gravierende Folgen für die Eigentümer. Sie schafft die Voraussetzungen für ein kommunales Vorkaufsrecht und ermöglicht im Einzelfall sogar eine Enteignung. Die Bebaubarkeit der verbleibenden Grundstücksteile ist reduziert. Der Wert des Grundstücks ist erheblich gemindert. Das OVG Hamburg misst die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen auf privatem Grund an der Eigentumsgarantie des Art. 14 Grundgesetz. Das Interesse der Grundeigentümer an einer ungeschmälerter Nutzung ihrer Hausgärten ist mit dem öffentlichen Interesse, eine für die Öffentlichkeit zugängliche Parkanlage mit

Rad- und Wanderweg herzustellen, abzuwägen. Bei dieser Abwägung muss die Stadt prüfen, ob es technische Mindestanforderungen für die Herstellung von Wegen gibt. Diese Prüfung darf die Stadt nicht der konkreten Ausbauplanung zu einem späteren Zeitpunkt überlassen. Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche „auf Vorrat“ ist mit der Eigentumsgarantie unvereinbar. Damit erhöht das Gericht die Begründungserfordernisse für eine Festsetzung mit Vorwirkungen für eine mögliche Enteignung. Die nicht unübliche Praxis der Vorratsplanung hält das Gericht für unzulässig.

WAS IST ZU TUN?

In einem Bebauungsplan dürfen private Grundstücke nicht ohne tragfähige Begründung als öffentliche Grünflächen ausgewiesen werden. Die Bestandsgarantie des Eigentums verbietet es, eine Festsetzung zugunsten der Allgemeinheit zu treffen, ohne die sachliche Notwendigkeit geprüft zu haben. Eigentümer sollten daher Bebauungsplanverfahren mit Bezug zu ihrer Immobilie stets kritisch begleiten. Festsetzungen, die die Bebau-

barkeit des Grundstücks dauerhaft beeinträchtigen, wie Grünflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Wald etc., haben enormen wertmindernden Charakter. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind die Belange der Eigentümer schriftlich einzuwenden.

(redigiert von Monika Hillemacher)