



öffentlich

**Betreff:**

B-Plan GG08 Seepromenade / Dorfstraße nicht gefährden - Vorkaufsrechte ausüben!

Erstellungsdatum 26.10.2018

Eingang 922: 24.10.2018

**Einreicher:** Andreas Menzel

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
13.11.2018	Ortsbeirat Groß Glienicke		X

**Beschlussvorschlag:**

Der Ortsbeirat möge beschließen:

1. Der Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Potsdam wird gebeten darzustellen, wie er das Planungsziel des B-Plans GG 8 einer öffentlichen Grünfläche erreichen will, wenn wie in jüngster Vergangenheit Vorkaufsrechte, auch bei Verkäufen der BIMA, nicht ausgeübt werden.
2. Der Ortsbeirat bittet den Oberbürgermeister weiter am Planungsziel öffentliche Grünfläche festzuhalten und teilt ihm seine Besorgnis mit, dass anderenfalls Normenkontrollklagen erfolgreich sein könnten.
3. Der Ortsbeirat bittet den Oberbürgermeister um Aufklärung, wieso dieser Vorkaufsrechte sowohl bei Verkäufen der BIMA als auch von Privat in letzter Zeit nicht ausgeübt hat.
4. Der Oberbürgermeister wird gebeten, eine anonymisierte Kopie des Urteils der jüngsten Entscheidung und der Urteilsbegründung der Baulandkammer im LG Neuruppin (ggf. auch wenn erforderlich vertraulich) den Mitgliedern des Ortsbeirat zur Verfügung zu stellen.
5. Der Oberbürgermeister wird gebeten mitzuteilen, wie er die sowohl von Seiten seines Rechtsbeistandes Dr. Beckmann vor dem LG Neuruppin, als auch im Urteilstenor geäußerten Rechtsmeinung, dass die öffentlichen Ufergrundstücke von Jedermann zu betreten sind, beurteilt und realisieren will.

gez.  
Andreas Menzel

Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

**Beschlussverfolgung gewünscht:**

**Termin:**

**Finanzielle Auswirkungen?** Ja Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

**Begründung:**

Infolge der Nichtausübung von Vorkaufsrechten durch die Landeshauptstadt Potsdam konnten Privatpersonen die Ufergrundstücke erwerben. Insofern scheint die Umsetzung des B-Plans GG08 „öffentliche Grünfläche am Ufer“ erheblich erschwert, wenn nicht unmöglich gemacht. Offensichtlich war der ausstellenden Stelle im Rathaus Potsdam bewusst, dass ein gesetzliches Vorkaufsrecht bestand, sie wollte dieses aber nicht in Anspruch nehmen. Der Oberbürgermeister wurde insofern durch Beschlüsse des Ortsbeirates, Hinweise aus der Bevölkerung und Einwohnerfragestunden auf anstehende Vorkaufsrechte aufmerksam gemacht.

Bei verantwortlicher Prüfung hätte das z. B. beim Verkauf der Ufergrundstücke unterhalb der Seepromenade 29 ff. durch die BIMA bzw. bei der Erteilung der Negativatteste erkannt werden müssen. Insofern ist nach Überzeugung des Ortsbeirates der Landeshauptstadt Potsdam ein erheblicher Schaden entstanden.

Der Ortsbeirat hält es zumindest für möglich, dass sachfremde Erwägungen bei diesen Entscheidungen eine Rolle gespielt haben.



**Landeshauptstadt  
Potsdam**

Der Oberbürgermeister

Stadtverwaltung Potsdam  
Büro der Stadtverordnetenvers.

Eing.: 11. DEZ. 2018

Signum:

am:

Geschäftsbereich/FB: 9/93

Bearbeiter: Herr Pajaczkowski      Telefon: 1541

Einreicher OBR: Groß Glienicke

Aus der  
Ortsbeiratssitzung am: 13.11.2018

Datum: 30.11.2018

Sachstand / Realisierung

Prüfauftrag     Beschluss - Drucksachen Nr.: 18/SVV/0796

Betreff: **B-Plan GG08 Seepromenade / Dorfstraße nicht gefährden – Vorkaufsrechte ausüben!**

In Bearbeitung o. g. Drucksache teile ich Ihnen Folgendes mit:

**1. Der Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Potsdam wird gebeten darzustellen, wie er das Planungsziel des B-Plans GG 8 einer öffentlichen Grünfläche erreichen will.**

**2. Der Ortsbeirat bittet den Oberbürgermeister weiter am Planungsziel öffentliche Grünfläche festzuhalten.**

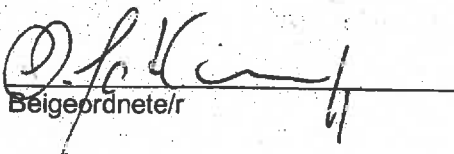
**Zu 1. und 2.**

Die Landeshauptstadt Potsdam hält am Planungsziel des Bebauungsplans fest. Überall dort, wo es rechtlich und tatsächlich möglich ist, wird am Ufer des Groß Glienicker Sees eine öffentliche Grünfläche hergestellt werden. Dies wird zunächst, wegen der andauernden Rechtsstreite am Groß Glienicker See, nur auf den Flächen erfolgen können, die im Eigentum der Stadt stehen.

**3. Der Ortsbeirat bittet den Oberbürgermeister um Aufklärung über die Ausübung von Vorkaufsrechten.**

Bei sämtlichen Grundstücksveräußerungen von Uferflächen am Groß Glienicker See wird, nachdem der Kaufvertrag der Landeshauptstadt Potsdam übermittelt wurde, das Vorliegen eines Vorkaufsrechtes geprüft. Liegen die Voraussetzungen vor, wird das Vorkaufsrecht ausgeübt. Im Rahmen des sich an die Ausübung von Vorkaufsrechten anschließenden gerichtlichen Verfahrens kam es zu einvernehmlichen Verständigungen. So erhielt die Stadt Wegerechte für den noch herzustellenden Uferweg.

Fortsetzung siehe Rückseite

  
Beigeordnete/r

Fortsetzung:

4. Der Oberbürgermeister wird gebeten, eine anonymisierte Kopie des Urteils der jüngsten Entscheidung und der Urteilsbegründung der Baulandkammer im LG Neuruppin (ggf. auch wenn erforderlich vertraulich) den Mitgliedern des Ortsbeirates zur Verfügung zu stellen.

Das Urteil ist dieser Beantwortung in anonymisierter Form beigelegt.

5. Der Oberbürgermeister wird gebeten mitzuteilen, wie er die sowohl von Seiten seines Rechtsbeistandes Dr. Beckmann vor dem LG Neuruppin, als auch im Urteilstenor geäußerten Rechtsmeinung, dass die öffentlichen Ufergrundstücke von Jedermann zu betreten sind, beurteilt und realisieren wird.

Aus dem Urteilstenor der Entscheidung des LG Neuruppin ergibt sich diese Behauptung nicht. Auch traf der Prozessbevollmächtigte diese Behauptung nicht, da diese Frage gerade nicht Gegenstand des gerichtlichen Verfahrens war. Im Übrigen werden Rechtsmeinungen in einem laufenden gerichtlichen Verfahren nicht kommentiert.

Abschließend sei auf die Beantwortung des Beschlusses zur DS 18/OBR/0075 verwiesen. Sofern bauliche Anlagen oder das Anpflanzen von Pflanzen im Widerspruch zu den geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften stehen, wird gegen diese vorgegangen.

Abschnitt

Az. 8 O 1/18

1



## Landgericht Neuruppin

Im Namen des Volkes

### Teilurteil

In dem Baulandverfahren  
an dem beteiligt sind:

1. [REDACTED] - Antragsteller -
2. [REDACTED] - Antragstellerin -
3. [REDACTED] - Antragstellerin -
4. [REDACTED] - Antragstellerin -
5. [REDACTED] - Antragstellerin -

Verfahrensbevollmächtigte zu 1 - 5

[REDACTED]

6. Landeshauptstadt Potsdam, vertreten durch den Oberbürgermeister, Friedrich-Ebert-Str. 79-81, 14469 Potsdam

- Beteiligte -

Verfahrensbevollmächtigte

7. Land Brandenburg, vertreten durch das Ministerium des Innern, dieses vertreten durch den Minister des Innern, Henning-von-Treskow-Str. 9-13, 14467 Potsdam  
als Enteignungsbehörde

- Beteiligter

hat das Landgericht Neuruppin - Kammer für Baulandsachen - durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Schmidt, die Richterin am Landgericht Leeuwestein und den Richter am Verwaltungsgericht Horn aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 31.08.2018 für Recht erkannt:

Der Antrag auf gerichtliche Entscheidung wird zurückgewiesen, soweit er sich gegen die in Ziffer 1 des Enteignungs- und Entschädigungsfestsetzungsbeschluss vom 22.12.2017 genannte Bestellung einer Dienstbarkeit sowie die in Ziffer 2 genannte Verwendungsfrist richtet.

Die weiteren Entscheidungen, insbesondere die Entscheidung über die in Ziffer 3 genannte Höhe der Entschädigung, bleiben der Schlussentscheidung vorbehalten.

## Tatbestand

Die Antragsteller (Beteiligte zu 1 - 5) wenden sich gegen den Enteignungs- und Entschädigungsfestsetzungsbeschluss vom 22.12.2017, in welchem die zuständige Enteignungsbehörde (Beteiligter zu 7) zu Gunsten der Landeshauptstadt Potsdam (Beteiligte zu 6) an dem den Antragstellern gehörenden im Grundbuch des Amtsgerichts Potsdam von Glienicke [REDACTED] unter der laufenden Nr. [REDACTED] verzeichneten Grundstück der Gemarkung [REDACTED] Flurstück [REDACTED] von einem noch in einer Ausführungsanordnung zu treffenden Zeitpunkt an eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wegerecht) auf einer Teilfläche von ca. 91 m<sup>2</sup> bestellte, und zwar mit folgendem Inhalt:

„Der jeweilige Eigentümer gestattet der Allgemeinheit, auf dem belasteten Grundstück innerhalb des aus dem als Anlage anliegenden Lageplan ( M 1 : 500) ersichtlichen, blau schraffiert und gelb unterlegten Bereich mit einer Breite von 3 m und einer Fläche von insgesamt rund 91 m<sup>2</sup> zu gehen bzw. den Weg mit Krankenfahrrädern zu befahren. Das Befahren mit Kraftfahrzeugen aller Art sowie mit Fahrrädern sowie das Reiten sind ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Fahrzeuge zur Bewirtschaftung der Grünflächen und des Seeufers der Landeshauptstadt Potsdam sowie von dieser beauftragter Unternehmen.“

Zurückgewiesen wurde der weitergehende Antrag der Beteiligten zu 6, auch das Befahren mit Fahrrädern zu gestatten sowie neben dem 3 m breiten Weg jeweils einen Grünstreifen von 0,5 m Breite zur Durchführung von Erhaltung- und Pflegemaßnahmen frei zu halten.

Die Beteiligten zu 6 soll den Antragstellern für den Rechtsverlust eine Entschädigung in Höhe von insgesamt [REDACTED] zahlen.

Das unbebaute Flurstück [REDACTED] liegt am [REDACTED] Uferbereich des Groß Glienicker Sees. Es ist insgesamt [REDACTED] m<sup>2</sup> groß. Das Flurstück grenzt direkt an das im Eigentum der Antragsteller stehende Erholungsgrundstück [REDACTED] und uferseitig an das Flurstück [REDACTED]. Das Flurstück [REDACTED] wird vom asphaltierten, ca. 3 m breiten ehemaligen Kolonnenweg durchschnitten. Das Gelände ist eben bzw. zum Ufer hin leicht abfallend. Beidseitig des Weges sind die angrenzenden Flächen eingezäunt. Uferseitig verläuft ein Metallgitterzaun bis zur Wasserlinie. Das Flurstück [REDACTED] ist im Wesentlichen naturnah belassen. Hinter der landseitigen Einzäunung liegt eine naturnahe Gartenfläche.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 „Seepromenade/Dorfstraße“. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 24.11.1993 von der zu diesem Zeitpunkt noch selbstständigen Gemeinde Glienicke gefasst und am 15.12.1993 ortsüblich bekannt gemacht. Nach mehreren Änderungen des Entwurfes wurde der Bebauungsplan am 15.02.1999 von der Gemeindevertretung Glienicke als Satzung beschlossen. Er wurde nach Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde am 15.09.2000 rückwirkend zum 15.06.1999 öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan sieht unter anderem die Errichtung einer öffentlichen Grünanlage am Ufer des Groß Glienicker Sees vor. Die landseitig anschließenden Flächen sind größtenteils als private Grün-

flächen festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche soll ein öffentlicher Uferweg angelegt werden. Die diesbezügliche Festsetzung lautet wie folgt:

„Innerhalb der öffentlichen Grünflächen am Ufer des Groß Glienicker Sees ist ein öffentlich zugänglicher Fußweg in einer Breite von 3 m mit wasser- und luftdurchlässigem Ober- und Unterbau anzulegen (wassergebundene Decke). Eine Befahrbarkeit für Fahrzeuge aller Art wird ausgeschlossen, ausgenommen Fahrzeuge zur Bewirtschaftung der Grünflächen und des Seeufers. Die Nutzung Reiten ist unzulässig.“

Gegen den Bebauungsplan wurden mehrere Klagen auf Feststellung der Nichtigkeit erhoben. Das Oberverwaltungsgericht Frankfurt (Oder) hat diese Klage mit Urteilen vom 15.06.2001 (3 D 36/99.NE und 3 D 35/99.NE) – im wesentlichen - zurückgewiesen. In den Urteilen wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan weder an beachtlichen formellen noch an materiellen Mängeln leidet, die seine Nichtigkeit zur Folge haben könnten. Die Antragsteller hatten selbst keine Klage gegen den Bebauungsplan erhoben.

Die Gemeinde Glienicke wurde mit Wirkung zum 26.10.2003 in die Beteiligte zu 6 eingemeindet. Diese unterbreitete den Antragstellern am 18.04.2011 ein Kaufangebot i.H.v. [REDACTED] EUR für eine Fläche von [REDACTED] m<sup>2</sup> des genannten Grundstücks [REDACTED] welches von den Antragstellern nicht angenommen wurde.

Mit Antrag vom 10.01.2012 beantragte die Beteiligte zu 6 bei der Beteiligten zu 7 die Enteignung der verfahrensgegenständlichen Fläche im Wege der dauerhaften Beschränkung durch Belastung mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit. Inhalt der Dienstbarkeit sollte ein Gehrecht für die Allgemeinheit auf einer 4 m breiten Fläche sein (3 m breite Wegeflächen zuzüglich eines Land- und wasserseitigen Grünstreifens von jeweils 0,5 m Breite). Auf der 3 m breiten Wegefläche sollte es der Allgemeinheit gestattet sein zu gehen und den Weg mit Fahrrädern und Krankenfahrstühlen zu befahren.

Die Enteignungsbehörde beauftragte am 25.05.2012 den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam mit der Erstellung eines Wertgutachtens zur Ermittlung der Höhe der den Antragsteller zustehenden Entschädigung. Das Verkehrswertgutachten vom 23.07.2013 kommt zu



dem Ergebnis, dass die verfahrensgegenständliche Fläche zum Qualitätsstichtag 25.05.1997 als öffentliche Grünfläche im Außenbereich mit [REDACTED] pro Quadratmeter zu bewerten ist. Die private Grünfläche im Außenbereich sei mit [REDACTED] je Quadratmeter (Zeitpunkt des ersten angemessenen Angebots) bzw. [REDACTED] je Quadratmeter (Zeitpunkt der Gutachtenerstellung) zu bewerten.

Ein am 28.02.2014 unterbreitetes Angebot über [REDACTED] für eine Fläche von [REDACTED] m<sup>2</sup> [REDACTED] wurde von den Antragstellern abgelehnt.

Am 22.12.2017 erging der angegriffene Beschluss mit der Begründung, die tatbestandlichen Voraussetzungen für eine Enteignung nach § 85 Abs. 1 Nr. 1 und § 87 Abs. 1-3 BauGB lägen in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang vor.

Der Beschluss wurde dem Verfahrensbevollmächtigten der Antragsteller am 03.01.2018 zugestellt. Dieser beantragte mit Schriftsatz vom 12.01.2018, eingegangen bei der Beteiligten zu 7 am 23.01.2018 die gerichtliche Entscheidung.

Die Antragsteller sind der Ansicht, der angefochtene Beschluss sei bereits deshalb aufzuheben, weil der Bebauungsplan Nr. 8 nicht wirksam sei. Im Falle einer planakzessorischen Enteignung müsse die Enteignungsbehörde prüfen ob ein rechtmäßiger Bebauungsplan zum Zeitpunkt der Enteignung vorliege. Hierbei bestünde keine Bindungswirkung an die Feststellung der Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans durch das Urteil des Oberverwaltungsgerichts.

Im Einzelnen rügen die Antragsteller folgende Mängel:

- Die Festsetzungen des Bebauungsplans seien nicht hinreichend bestimmt. Es sei lediglich erkennbar, dass der Uferweg innerhalb der öffentlichen Grünflächen verlaufen solle. Es sei aber nicht erkennbar, an welcher Stelle genau das Privateigentum beeinträchtigt werde. Es sei nicht zulässig, den exakten Verlauf des Weges dem Vollzug des Bebauungsplanes zu überlassen.
- Außerdem hätte der Fußweg im Uferstreifen als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt werden müssen. Die Festsetzung des Uferweg innerhalb einer Grünfläche sei ein Widerspruch, da durch den Uferweg die Grünfläche ihren Charakter als Grünfläche verliere.

- Die privaten Belange der Grundstückseigentümer seien nur ungenügend ermittelt und berücksichtigt worden, obwohl sie abwägungserheblich seien. Die Grundstückseigentümer seien vor Zugriffen Dritter oder anderweitigen Störungen nicht hinreichend geschützt. Kinder und Haustiere könnten nicht unbeaufsichtigt in den Gärten sein. Überhaupt nicht berücksichtigt und abgewogen sei, dass die Wegnutzung durch Fahrradfahrer, welche die Beteiligte zu 6 bis heute nicht unterbinde, dazu führe, dass das Kreuzen des Weges für die Antragsteller und ihre Gäste gesundheitsgefährdend sei.

- Das Planungsziel habe durch eine teilweise Verlegung des Fußweges oberhalb der Wohngrundstücke der Seeanrainer erreicht werden können.

- Der Bebauungsplan sei mangels der erforderlichen Umweltprüfung bzw. des erforderlichen Umweltberichtes (§ 2 a BauGB) unwirksam. Diese später in Kraft getretene Regelung habe zum Zeitpunkt der Enteignung berücksichtigt werden müssen.

Die Antragsteller sind außerdem der Ansicht, der Bebauungsplan sei funktionslos geworden. Seine Verwirklichung sei aufgrund absehbarer Zeit ausgeschlossen.

Es fehlten der Beteiligten zu 6 auch die finanziellen Mittel zur Umsetzung des Uferweges. Der eingeplante Betrag für den Erwerb der Grundstücksflächen sei nicht ausreichend. Damit sei eine alsbaldige Verwirklichung nicht glaubhaft gemacht.

Die Enteignung der Antragsteller sei gemäß § 87 Abs. 1 unzulässig, da das Wohl der Allgemeinheit sie nicht erfordere. Das Wohl der Allgemeinheit verlange ein qualifiziertes öffentliches Interesse. Dies sei regelmäßig nur der Fall, wenn es um Maßnahmen gehe, die der Daseinsvorsorge der Bevölkerung dienen. Eine lediglich städtebauliche Relevanz reiche nicht aus.

Letztlich sei die Enteignung auch unverhältnismäßig. Sie sei weder geeignet noch erforderlich noch angemessen. Der Enteignungszweck könne auch auf andere zumutbare Weise erreicht werden. Der freihändige Erwerb sei nicht hinreichend ernsthaft versucht worden. Die Kaufangebote seien offensichtlich unangemessen. Insoweit machen die Antragsteller unter Berufung auf ein von Ihnen eingeholtes Sachverständigengutachten geltend, der Entschädigungswert müsse sich auf mindes-

tens weitere [REDACTED] belaufen. Die zuletzt angebotenen [REDACTED] seien daher offensichtlich unangemessen. Erst recht sei der festgesetzte Entschädigungswert von [REDACTED] zu gering. Das Gutachten sei offensichtlich fehlerhaft.

Die Antragsteller beantragen,

den Enteignungs- und Entschädigungsfestsetzungsbeschluss des Ministeriums des Innern des Landes Brandenburg vom 22.12.2017, zugestellt am 29.12.2017, Az. 26 - 722 - 10/060/A4 aufzuheben,

hilfsweise, die Beteiligte zu 6 zu verpflichten, an die Antragsteller über den im Enteignungs- und Entschädigungsbeschluss festgesetzte Entschädigungsbetrag hinaus weitere [REDACTED] EUR sowie die Verfahrenskosten zu zahlen, jeweils nebst 2 % Zinsen über dem Basiszinsatz seit dem 22.12.2017.

Die Beteiligte zu 6 beantragt,

die Anträge zurückzuweisen.

Die Beteiligte zu 7 hat keinen Antrag gestellt.

Die Beteiligte zu 6 ist der Ansicht, die Entscheidung sei durch den Bebauungsplan Nr. 8 gedeckt. Die grünordnerischen Festsetzungen seien hinreichend bestimmt. Auch variable Festsetzungen in einem Bebauungsplan könnten eine Enteignung rechtfertigen. Vorliegend ergebe sich aus dem Bebauungsplan, dass der Weg innerhalb der öffentlichen Grünflächen am Ufer des Groß Glienicker Sees verlaufen solle.

Bei Erlass der grünordnerischen Festsetzung seien auch keine abwägungsrelevanten Belange der Antragsteller übergangen worden. Das Oberverwaltungsgericht habe mit zutreffender Begründung den Abwägungsvorgang und das Abwägungsergebnis bestätigt.

Der Bebauungsplan sei auch nicht funktionslos geworden. Eine Funktionslosigkeit könne erst dann angenommen werden, wenn die tatsächlichen Verhältnisse der Verwirklichung des Plans auf unab-

sehbare Zeit entgegenstünden. Demgegenüber sei die Herstellung eines öffentlichen Uferwegs heute unter denselben Voraussetzungen möglich und auch erforderlich wie zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.

Die Enteignung sei zulässig, da das Wohl der Allgemeinheit sie erfordere und der Eignungszweck auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werden könne. Das Erholungsinteresse der Allgemeinheit überwiege. Es habe in den vergangenen Jahren sogar noch erheblich zugenommen. Auf anderweitige Erholungsmöglichkeiten könne nicht verwiesen werden.

Schließlich habe man sich auch ernsthaft um einen freihändigen Erwerb bemüht. Das Angebot vom 18.04.2011 i.H.v. [REDACTED] sei angemessen gewesen. Jedenfalls handele es sich nicht um ein offensichtlich unangemessenes Angebot. Sollte sich im Laufe des Enteignungsverfahrens ein höherer Wert herausstellen, führe dies nicht zu einer Ablehnung der Enteignung wegen Fehlens einer Zulässigkeitsvoraussetzung.

Wegen des weiteren Vortrags der Beteiligten wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf den von der Beteiligten zu 7 vorgelegten Verwaltungsvorgang verwiesen.

## Entscheidungsgründe

Der Streit um den Enteignungs- und Entschädigungsfestsetzungsbeschluss vom 22.12.2017 ist hinsichtlich seines ersten Teils, nämlich der Enteignung, zur Entscheidung reif. Insoweit ist der Erlass eines Teilurteils zulässig. Nach § 226 IV BauGB kann ein Teilurteil erlassen werden, wenn dies zur Beschleunigung des Verfahrens notwendig erscheint. In der Kommentierung von EZBK/Kalb heißt es hierzu (RdNr. 27 zu § 226, zitiert nach beck-online):

„Unter dem Gesichtspunkt der Beschleunigung des Verfahrens kann der Erlass eines Teilurteils geboten sein, wenn sich der Eigentümer in erster Linie gegen die Zulässigkeit der Enteignung und hilfsweise gegen die festgesetzte Höhe der Entschädigung wendet (so schon

OLG München Ur. v. 26. 4. 1972 – U 1/72 (Baul.), aaO vor Rn. 1). Entsprechend § 225 wird der Erlass einer vorzeitigen Ausführungsanordnung ermöglicht, und eine Beweiserhebung über die Entschädigungshöhe wird ggf. vermieden, die dann überflüssig wäre, wenn im Instanzenzug auf Antrag des Eigentümers die Enteignung doch noch für unzulässig erklärt werden würde. Außerdem handelt es sich bei einer solchen Verfahrensgestaltung der Sache nach um ein Grundurteil, denn wie bei der Trennung eines Verfahrens in Grund- und Betragsverfahren wird zunächst über die Zulässigkeit der Enteignung entschieden, und die Höhe der zu zahlenden Entschädigung bleibt offen (hierauf stellt es in erster Linie der BGH im Ur. v. 16. 12. 1982 – III ZR 141/81 ab, aaO vor Rn. 1, bestätigt durch BGH Beschl. v. 26. 2. 1987 – III ZR 258/85, BGHR BBauG § 166 Abs. 4 – Teilurteil 1 –).

Nach Maßgabe dieser Ausführungen ist im vorliegenden Fall eine Entscheidung durch Teilurteil geboten. Auf diese Weise haben die Beteiligten die Möglichkeit, unter Vermeidung von zeitlichen Nachteilen durch eine möglw. umfangreiche Sachverhaltsaufklärung bei der Frage der Entschädigungshöhe, etwa durch Sachverständigengutachten, Rechtsmittel gegen das die Enteignung bestätigende Teilurteil einzulegen.

Der Antrag auf gerichtliche Entscheidung ist unbegründet, soweit er sich gegen die Bestellung einer Dienstbarkeit richtet. Insoweit werden durch den Enteignungs- und Entschädigungsfestsetzungsbeschluss vom 22. 12. 2017 die Rechte der Antragsteller nicht verletzt.

Nach § 85 I 1 BauGB kann nur enteignet werden, um ein Grundstück entsprechend den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu nutzen oder eine solche Nutzung vorzubereiten. Ein solcher Bebauungsplan ist der streitgegenständliche Plan Nr. 8 „Seepromenade, Dorfstraße“. Durchgreifende Zweifel an der Wirksamkeit des Planes bestehen nicht.

#### Die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung

„Innerhalb der öffentlichen Grünflächen am Ufer des Groß Glienicker Sees ist ein öffentlich zugänglicher Fußweg in einer Breite von 3 m mit wasser- und luftdurchlässigem Ober- und Unterbau anzulegen (wassergebundene Decke). Eine Befahrbarkeit für Fahrzeuge aller Art wird ausgeschlossen, ausgenommen Fahrzeuge zur Bewirtschaftung der Grünflächen und des Seeufers“

ist nach § 9 I Nr. 15 BauGB zulässig. Nach dieser Vorschrift können öffentliche und private Grünflächen wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze sowie Friedhöfe im Bebauungsplan festgesetzt werden. Unter Grünfläche ist hierbei eine durch Bewuchs geprägte Nutzung zu verstehen. Begrifflich muss es sich grundsätzlich um eine unbebaute Fläche handeln. Bauliche Anlagen von untergeordneter Bedeutung sind jedoch nicht ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere für öffentliche Grünflächen. Eine Fläche kann als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden, wenn sie entweder der Öffentlichkeit, d.h. der Nutzung durch die Allgemeinheit gewidmet ist oder werden soll oder wenn sie jedenfalls der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden soll (OVG Münster, Urteil vom 23.10.2001 Az. 10 a D 192/98 zitiert nach beck-online, m.w.N.). Zugänglichkeit setzt z.B. bei Parkanlagen eine Erschließung durch Wege voraus. Es handelt sich dann um untergeordnete Baulichkeiten, die gerade dem Zweck „Nutzung durch die Allgemeinheit“, z.B. zu Erholungszwecken, dienen.

Wie sich aus dem Vorstehenden ergibt, handelt es sich bei einem Uferweg damit gerade nicht um ein Verkehrsweg im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. Nach dieser Vorschrift können Verkehrsflächen als öffentliche oder private Flächen festgesetzt werden. Ein Weg kann eine solche Verkehrsfläche darstellen. Dies ist der Fall, wenn er der zielgerichteten Fortbewegung von A nach B dienen soll (etwa der fußläufigen Erledigung von Besorgungen). Anders ist es im vorliegenden Fall. Hier dient der Weg der Erschließung eines Seeufers zu Zwecken der Erholung. Im Vordergrund steht ein eher zielloses wandeln. Ein solcher Weg ist ein unselbstständiger Teil einer Grünfläche.

Damit gelten auch nicht die strengen Anforderungen an die Bezeichnung der benötigten Fläche bei der Festsetzung von Verkehrsflächen im Bebauungsplan. Hierbei sind insbesondere die für Geh- und Fahrrechte benötigten Flächen nach Art, Lage und Umfang konkret zu bezeichnen (EZBK, BauGB § 9 Rn. 165). Es mag daher sein, dass die bloße Angabe der Breite (3 m) nicht ausreichend wäre, um einen Verkehrsweg im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festzusetzen. Im vorliegenden Fall reicht indessen eine solche Angabe jedenfalls aus. Während bei einem Verkehrsweg der Weg als solcher im Vordergrund steht (und daher präzise festzusetzen ist), geht es vorliegend in erster Linie um die Gesamtfläche, die als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, und nicht darum, an welcher Stelle auf dieser öffentlichen Grünfläche genau ein Weg verlaufen soll. Von Bedeutung, gerade auch für die Anlieger, ist in einem solchen Fall die konkrete Nutzung (vorliegend also ausschließlich zum Begehen, nicht etwa zum Fahrradfahren oder Reiten) sowie auch der Breite (3 m und nicht etwa 4 m). Diese Festsetzungen sind klar und deutlich getroffen.

Schließlich genügt der Bebauungsplan auch dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 5-7 BauGB, nach dem die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen sind.

Klarzustellen ist, dass im Rahmen dieser planerischen Abwägung noch nicht die Voraussetzungen für eine eventuelle spätere Enteignung in vollem Umfang geprüft werden müssen. Die Festsetzung im Bebauungsplan hat noch keine enteignungsrechtliche Vorwirkung derart, dass damit über die Zulässigkeit der Enteignung verbindlich entschieden wäre (OVG Münster a.a.O.). Ob die von der Gemeinde in einem Bebauungsplan konkretisierten Gemeinwohlziele solches Gewicht haben, dass sie nach § 87 Abs. 1 und Art. 14 Abs. 3 Satz 1 GG eigentumsverdrängend sind, prüft erst die Enteignungsbehörde in dem jeweiligen Enteignungsverfahren (EZBK § 85 BauGB, Rn 34).

Abwägungsvorgang und Abwägungsergebnis sind in dem zitierten Normenkontrollverfahren vor dem OVG Frankfurt (Oder) [3 D 36/99.NE] ausführlich erörtert und geprüft worden. Die Feststellungen des Oberverwaltungsgerichts sind zwar für das vorliegende Verfahren nicht verbindlich. Die Kammer schließt sich aber aufgrund eigener Prüfung den dort niedergelegten rechtlichen Bewertungen an. Es heißt dort (S. 16ff.):

„Der Bebauungsplan Nr. 8 leidet auch nicht an den gesamten Plan oder immerhin den Bereich der Grundstücke der Antragsteller erfassenden beachtlichen Mängeln der Abwägung, § 1 Abs. 6 BauGB.

(...)

Die Antragsgegnerin hat im gesamten Planverfahren deutlich zu erkennen gegeben, dass die Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit des Uferwegs für sie höchste Priorität hat. Dies ergibt sich zunächst aus der Begründung zum Bebauungsplan. In der Textziffer 2.3. „Planungsnotwendigkeit“ heißt es, dass besonderer Wert auf die planungsrechtliche Sicherung der öffentlichen Nutzbarkeit des Uferwegs entlang des Groß Glienicker Sees gelegt werden sollte. Dies findet seinen weiteren Ausdruck in den unter der Textziffer. 5.1. formulierten Zielen des Bebauungsplans. Auch hier wird ausgeführt, dass durch seine Festsetzungen der Zugang zum Groß Glienicker See zu Gunsten der Allgemeinheit gewährleistet werden solle.

(...)

Der Abwägungsvorgang ist auch nicht deshalb fehlerhaft, weil die Antragsgegnerin die privaten Belange § 1 Abs. 6 BauGB der Antragsteller sowie der übrigen Grundeigentümer bei der Ausweisung des Uferstreifens als öffentliche Grünfläche nicht mit dem ihnen zukommenden

Gewicht in die Abwägung eingestellt hat. Zwar gehört das von Art. 14 Abs. 1 des Grundgesetzes (GG) geschützte Eigentum zu den nach § 1 Abs. 6 BauGB abwägungserheblichen Belangen. Art, Ausmaß und Gewicht potentiellen Beeinträchtigungen des Grundeigentums der Betroffenen dürfen bei der Planung nicht verkannt werden. Diese privaten Belange sind jedoch hinreichend in die Abwägung eingestellt und die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit den überragenden öffentlichen Interessen an der Zugänglichkeit des Uferstreifens gerechtfertigt worden.(...) Auch liegt ein Fehler im Abwägungsvorgang nicht etwa deshalb vor, weil die Gemeindevertretung der Antragsgegnerin die Notwendigkeit einer etwaigen möglichen künftigen Enteignung der Grundstücke übersehen hätte. Das Gegenteil ergibt sich aus der Planbegründung, in der ausgeführt wird, dass im Rahmen einer erforderlichen Bodenordnung die betreffenden Grundstücke zur Sicherung der Planziele ggf. erworben werden müssten, wenn ein Erwerb nach den Vorschriften des Mauergrundstücksgesetzes nicht erfolgen könne.“

Auf eine fehlende Umweltprüfung können sich die Antragsteller schon deswegen nicht berufen, weil der entsprechende § 2a BauGB erst 2004 in das Baugesetzbuch eingefügt wurde, so dass gem. § 233 BauGB das Verfahren nach den bisherigen Vorschriften zu Ende geführt werden kann.

Schließlich ist der Bebauungsplan auch nicht funktionslos geworden.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts tritt eine bauplanerische Festsetzung wegen Funktionslosigkeit außer Kraft, wenn und soweit – erstens – die Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung der Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließt. Die zur Funktionslosigkeit führende Abweichung zwischen der planerischen Festsetzung und der tatsächlichen Situation muss – zweitens – in ihrer Erkennbarkeit einen Grad erreicht haben, der einem etwa dennoch in die Fortgeltung der Festsetzung gesetzten Vertrauen die Schutzwürdigkeit nimmt (EZBK, Rn. 407 zu § 10 BauGB m.w.N.)

Legt man diese Maßstäbe zu Grunde, kann eine Funktionslosigkeit nicht angenommen werden. Die konkreten Verhältnisse, insbesondere die Absicht und die Möglichkeit, das Seeufer zu Erholungszwecken zu nutzen, bestehen unverändert fort, wenn auch die Umsetzung des Bebauungsplans, sei es aus Gründen der zwischenzeitlich erfolgten Eingemeindung, sei es aus fiskalischen Gründen,



eine Zeit lang ausgesetzt war. Der bloße Zeitablauf reicht für die Annahme einer Funktionslosigkeit nicht aus. Jedenfalls mit dem Kaufangebot aus 2011 und dem Enteignungsantrag aus 2012 hat die Beteiligte zu 6 Jhr fortbestehendes Interesse an der Verwirklichung der Planung gezeigt.

Die besonderen Voraussetzungen der Enteignung nach § 87 BauGB liegen vor. Hiernach ist die Enteignung im einzelnen Fall nur zulässig, wenn das Wohl der Allgemeinheit sie erfordert und der Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werden kann. Außerdem setzt die Enteignung voraus, dass der Antragsteller sich ernsthaft um den freihändigen Erwerb des zu enteignenden Grundstücks zu angemessenen Bedingungen vergeblich bemüht hat. Schließlich hat der Antragsteller glaubhaft zu machen, dass das Grundstück innerhalb angemessener Frist zu dem vorgesehenen Zweck verwendet wird.

Die streitgegenständliche Dienstbarkeit ist ersichtlich eine geeignete Maßnahme, den geplanten Uferweg zu verwirklichen. Sie ist grundsätzlich auch erforderlich. Ein Weg an einer anderen Stelle, außerhalb des Ufers, erschließt gerade nicht den See für die Allgemeinheit. In Zweifel gezogen werden kann alleine, ob der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gewahrt ist. Es ist die Frage, ob die Schaffung eines bloßen Uferweges die Enteignung von Grundstückseigentümern rechtfertigen kann. Diese Frage kann nicht pauschal verneint werden (so aber Klinger in dem von den Antragstellern zitierten Aufsatz LKV 2013, 255), sondern es kommt auf die konkreten Umstände an. So wie durchaus Konstellationen denkbar sind, welche der Durchsetzung eines im öffentlichen Interesse liegenden Uferwegs durch eine Enteignung im Wege stehen, gibt es umgekehrt Situationen, in denen die Anliegerinteressen zwar spürbar, aber nicht gravierend beeinträchtigt sind, so dass im Ergebnis der Abwägung die Verhältnismäßigkeit gewahrt, eine Enteignung damit möglich ist. Im vorliegenden Fall ist die konkrete Belastung der Antragsteller nicht unverhältnismäßig.

Zunächst sind ihre allgemeinen Eigentümerrechte bereits durch die Lage innerhalb einer öffentlichen Grünfläche erheblich eingeschränkt sind. Insbesondere ist der von der Dienstbarkeit betroffene Bereich nach bauplanungsrechtlichen und auch naturschutzrechtlichen Vorschriften grundsätzlich einer Bebauung entzogen.

Sodann werden die Antragsteller nicht vollständig enteignet, sondern lediglich mit einer Grunddienstbarkeit belegt. Die Nutzung ist damit nicht vollständig entzogen, sondern eingeschränkt. Insbesondere können die Anlieger den Weg in gleicher Weise nutzen, wie die Öffentlichkeit, und dies

auf der gesamten Länge, nicht nur soweit das eigene Grundstück betroffen ist, sondern auch soweit es um die Nachbargrundstücke geht. Dies mag den Antragstellern derzeit als verzichtbarer Vorteil erscheinen, stellt aber einen gewissen (wenn auch nicht die Belastung vollständig ausgleichenden) Mehrwert dar.

Sodann betrifft die zulässige Nutzung nur ein Begehen oder ein Befahren mit Krankenfahrrädern, nicht ein denkbares, andernorts übliches, Befahren mit Fahrrädern. Insoweit hat die Beteiligte zu 6 im Verhandlungstermin klargestellt, dass sie diese Nutzungseinschränkung ungeachtet ihres zunächst weitergehenden Antrags im Enteignungsverfahren als verbindlich anerkennt. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus der Existenz von Radwegezeichen. Diese beziehen sich auf den vorhandenen Kolonnenweg, nicht auf den erst geplanten und bisher nicht existenten Uferweg.

Demgegenüber können die Antragsteller nicht einwenden, eine Nutzung des Weges durch Radfahrer sei auch bei einem Verbot zu befürchten. Maßstab für die Abwägung kann nur die erlaubte, zulässige Nutzung sein. Für die Einhaltung der Regeln und Verbote hat die zuständige Stelle zu sorgen. Insoweit gilt nichts anderes als etwa bei nur eingeschränkt erteilten Baugenehmigungen.

Die Beteiligte zu 6 hat sich ernsthaft um den freihändigen Erwerb des zu enteignenden Grundstücks zu angemessenen Bedingungen bemüht. Sie hat den Antragstellern am 18.04.2011 den Kauf zu einem Preis von [REDACTED] angeboten, [REDACTED] für eine Fläche von [REDACTED] m<sup>2</sup>). Diese Summe entspricht damit dem Wert, den der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam in dem Verkehrswertgutachten vom 23.07.2013 für die verfahrensgegenständliche Fläche zum Qualitätsstichtag 25.05.1997 als öffentliche Grünfläche im Außenbereich ermittelt hat. Ungeachtet der noch offenen Frage, ob diese Wertermittlung den Angriffen der Antragsteller standhält, erfüllt das Angebot damit jedenfalls die Voraussetzungen des § 87 Abs. 2 BauGB. Es kann von der Beteiligten zu 6 nicht erwartet werden, dass sie im Rahmen der Ankaufbemühungen Gesichtspunkte berücksichtigt, die nicht einmal der Bewertung durch den Gutachterausschuss zu Grunde gelegt worden sind.

Im übrigen hätten die Antragsteller auch ein höheres Angebot nicht angenommen, wie die Ablehnung des am 28.2.2014 unterbreiteten Angebots über [REDACTED] ([REDACTED]) zeigt.

Schließlich hat die Beteiligte zu 6 glaubhaft gemacht, dass das Grundstück innerhalb angemessener Frist zu dem vorgesehenen Zweck verwendet wird. Insoweit hat sie darauf verwiesen, dass die Stadtverordnetenversammlung am 02.11.2011 beschlossen hat, zunächst rund 2,7 Millionen Euro an Herstellungskosten in den Investitionsplan einzustellen. Für die Entschädigung der Eigentümer sowie die Verfahrenskosten sei noch einmal ein Betrag i.H.v. 2 Millionen Euro vorgesehen. In dem Haushaltsplan für 2017 bzw. 2018/2019 sei erneut ein Betrag i.H.v. 5 Millionen Euro für die Realisierung des Uferwegs bereitgestellt worden. Damit ist zunächst die finanzielle Umsetzbarkeit glaubhaft gemacht. Die vorgetragenen Geldsummen wären selbst dann ausreichend, wenn die Wertvorstellungen der Antragsteller zutreffen würden.

Im Übrigen ist die Beteiligte zu 6 bereits im Besitz von 65 % der benötigten Fläche. Wegen des verbleibenden Restes bemüht sie sich konsequent um einen Erwerb, wie die Kaufangebote und die Anträge auf Enteignung zeigen. Letztlich ist in dem angegriffenen Enteignungs- und Entschädigungsfestsetzungsbeschluss unter Ziff. 2 festgelegt worden, dass die Beteiligte zu 6 die von der Dienstbarkeit betroffene Fläche innerhalb von 5 Jahren nach Eintritt der Rechtsänderung entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 8 mit einem Gehweg zu bebauen hat. Damit ist im Interesse der Antragsteller ausgeschlossen, dass die Umsetzung des Uferwegs über Gebühr hinausgezögert wird.

Der Hilfsantrag auf Festsetzung einer höheren Entschädigungssumme ist nicht entscheidungsreif. Die Antragsteller haben zwar bereits im Antrag auf gerichtliche Entscheidung die festgesetzte Entschädigung als zu niedrig beanstandet. Sie haben aber erst mit Schriftsatz vom 10.08.2018 das von Ihnen eingeholte Privatgutachten zur Akte gereicht. Eine sachdienliche Erörterung der Bewertung war daher im Verhandlungstermin vom 31.08.2018 nicht möglich.

Schmidt

Leeuwestein

Richter am Verwaltungsgericht  
Horn ist ortsabwesend  
und daher an der Unterschrift  
verhindert

Vorsitzender Richter  
am Landgericht

Richterin  
am Landgericht

Schmidt, VRILG

Verkündet am 12.10.2018

 Justizbeschäftigte  
als Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle