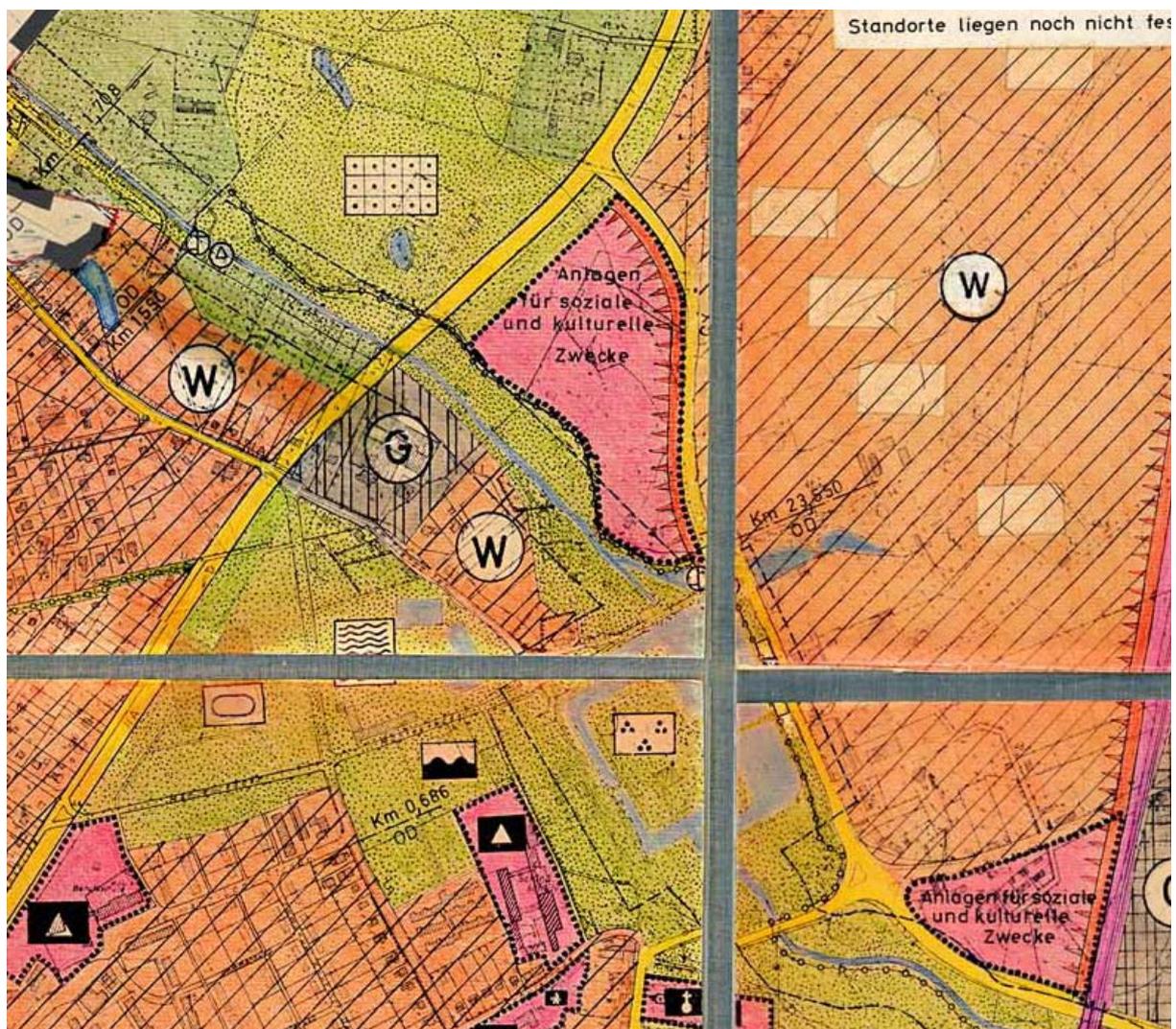


## Am Tiergarten Vorstellung der rechtlichen Situation

### I. Planungsrecht

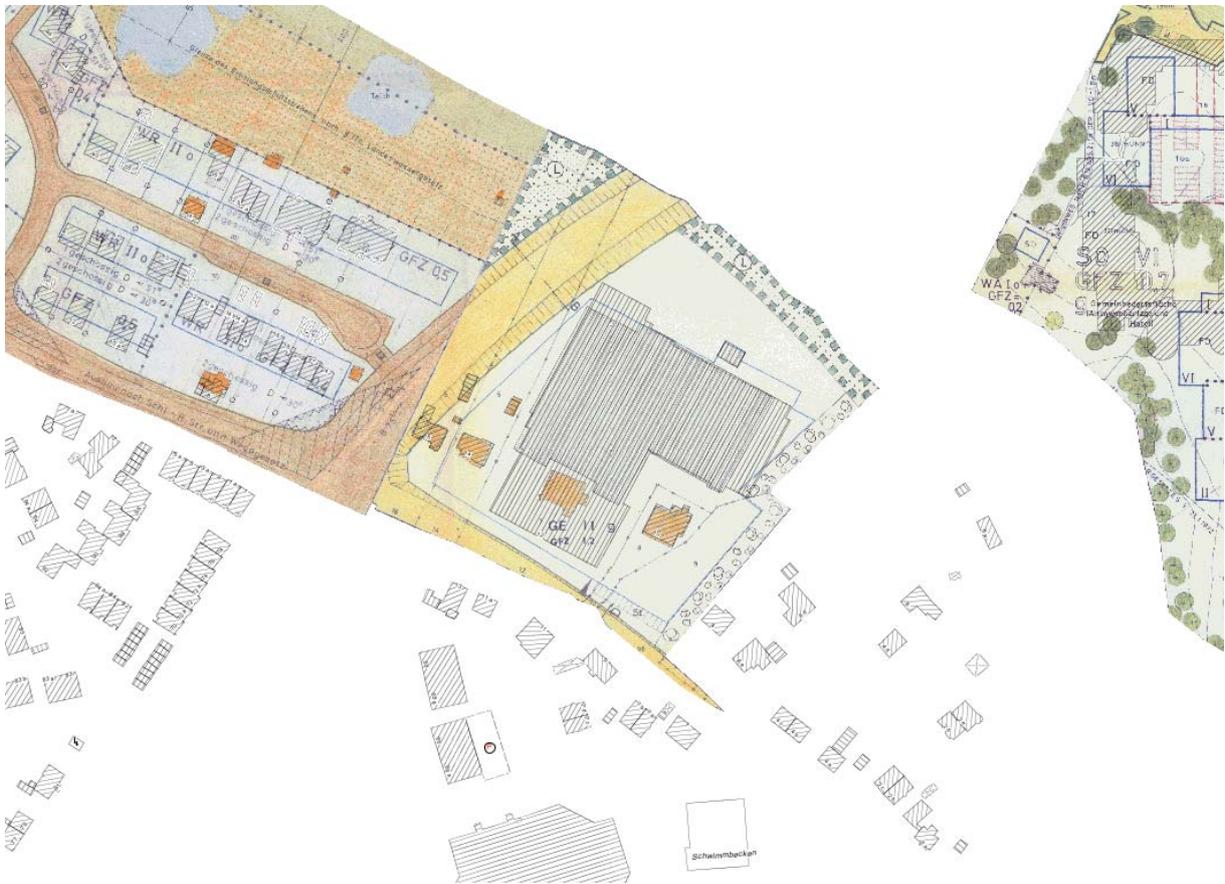
#### I.1 Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplan von 1974

Ausweisung von Gewerbefläche und einer Verkehrsstrasse nordwestlich (so genannte West-ringstrasse)

## I.2 Bebauungsplan



### Bebauungspläne der Umgebung:

Nummer 19 - Firmengelände Schacht und nordwestlich angrenzende Grundstücke;

Nummer 36 – Jungborn;

Nummer 45 – Rosenhof

Die übrigen, nicht überplanten Bereiche sind nach § 34 Baugesetzbuch – so genannter unbeplanter Innenbereich zu beurteilen.



Kreis Stormarn  
STADT AHRENSBURG  
Der Magistrat

### Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 19 der Stadt Ahrensburg vom 15. 5. 1968 für das Baugebiet, Gelände "Am Tiergarten".

Durch die innerstädtische Verkehrsplanung mit Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz wird es erforderlich, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 die vorhandene Bebauung und die weitere Entwicklung zu ordnen.

Der geplante Westring und die Verlegung der LIO 225 nehmen Teilflächen bebauter Grundstücke in Anspruch. Um die bauliche Nutzung der verbleibenden Grundstücke zu regeln, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 notwendig.

Die zwischen dem geplanten Westring und dem vorhandenen Gewerbebetrieb befindlichen Grundstücke bieten sich in städtebaulicher Hinsicht als Gewerbebeerweiterungsfläche an.

Eine Satzung zur Eintragung eines Vorkaufsrechtes nach § 25 BBauG ist nicht erforderlich.

Erschließungskosten entstehen der Stadt Ahrensburg nicht. Die Straßenausbaukosten für den Westring (B 75) und für die LIO 225 sind keine Erschließungskosten. Vorstehende Maßnahmen dienen der Verbesserung der Verkehrsverhältnisse.

Ahrensburg, den 21. MAI 1968



Stadt Ahrensburg  
Der Magistrat

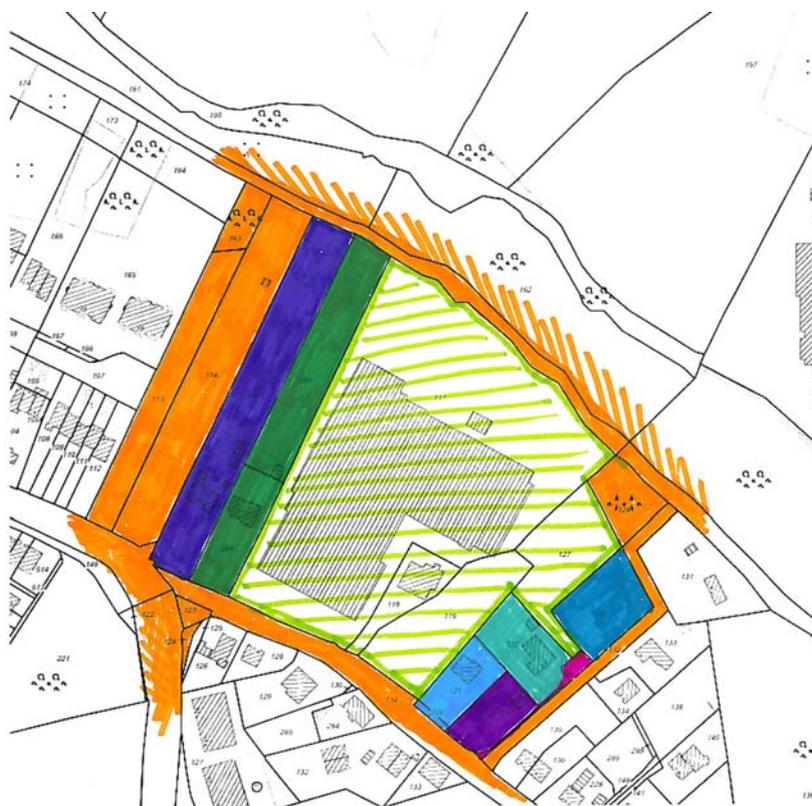
(Samusch)  
Bürgermeister

Gefertigt:  
Ahrensburg, den 6. 8. 1968



## 2. Derzeitige Grundbesitzverhältnisse

Übersicht über die Grundbesitzverhältnisse



 STADT AHRENSBURG  
 LIBRIGE PRIVATEIGENTÜMER  
 FARBEN

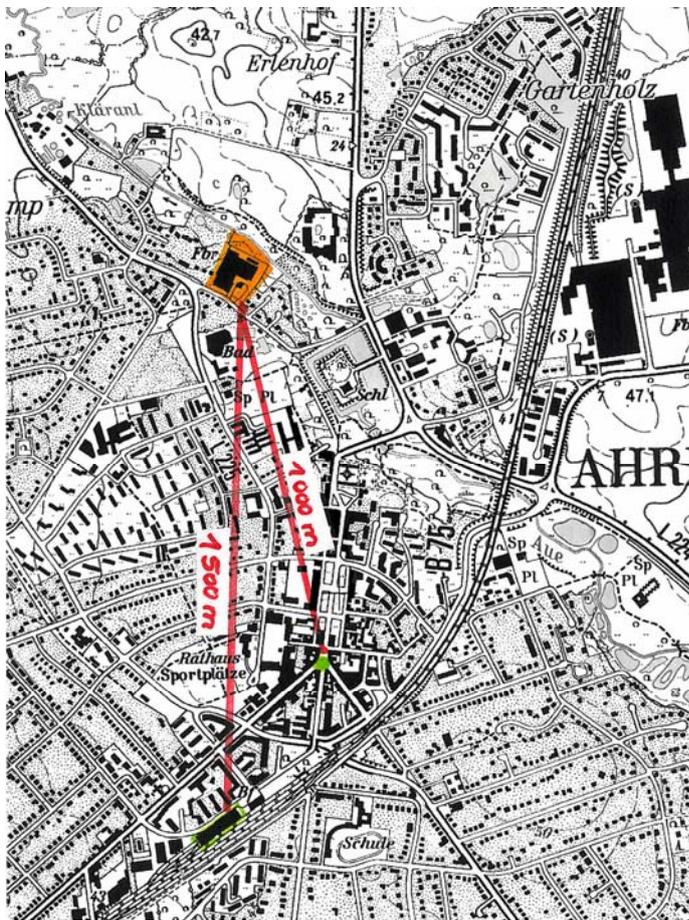
Ausschlaggebend sind Bedenken der Nachbarn, das möglicherweise die Fa. Schacht benachbarte Grundstücke zu Zwecke der Ausweitung des Firmengeländes erwerben könnte.

In der Abbildung sind die Eigentumsverhältnisse dargestellt. Die Geschäftsführer der Firma Schacht haben, entgegen der oben genannten Vermutung, keine Ambitionen auf Ausdehnung des Firmengeländes (hier grün gestreift) durch Ankauf oder Anmietung benachbarter Grundstücke. Dies konnte in einem Gespräch, Ende August, durch die Bürgermeisterin Frau Pepper geklärt werden.

### 3. Informelles Vorgehen - Gespräche

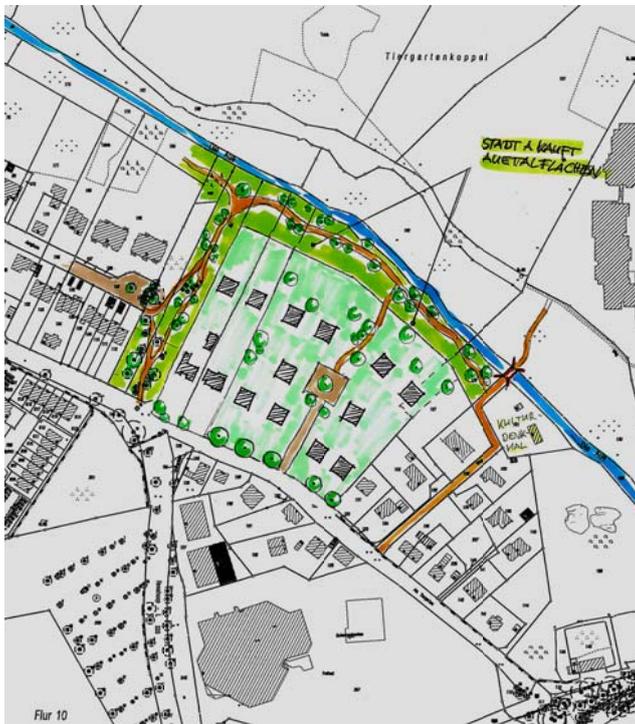
- Am 19.08.2008 fand ein Gespräch mit **den neuen Geschäftsführern der Fa. Schacht, Herr Waskow** (Betriebsleiter vor Ort) und **Herr Dr. Stein** statt. Hierbei wurden u.a. die Themen Lieferverkehr in Spitzenzeiten, Inanspruchnahme des Straßenraums, Nutzung der Betriebshöfe, Brandschutz, Palettenlagerung, Betriebszeiten, Lärmbelastung besprochen. Sowohl Herr Waskow als auch Herr Dr. Stein haben sehr aufmerksam die Problemlagen, den bisherigen Umgang damit und feststehende Auflagen und Bedingungen aufgenommen. Es ist davon auszugehen, dass beide Herren sich der Probleme ernsthaft annehmen werden. Es soll einen nächsten Termin im Oktober dieses Jahres geben.
- Termin zwischen Stadtverwaltung und **Oberer Bauaufsicht** am 28.07.2008 im Innenministerium Kiel:  
„Anhand der Planunterlagen wird den Vertretern des Innenministeriums die Planungssituation im Bereich der Buchbinderei Schacht Am Tiergarten erläutert. Der Betrieb befindet sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, der für dieses Gebiet ein Gewerbegebiet vorsieht. Das Gewerbegebiet selbst befindet sich innerhalb einer reinen Wohnbebauung. Nach ausführlicher Diskussion kommen die Vertreter des Innenministeriums zu dem Ergebnis, dass das Planungsrecht eindeutig den Bestand des Betriebes sichert. Hinzu kommt, dass die Wohnbebauung erst zu einem späteren Zeitpunkt an das Gewerbegebiet herangerückt sei. Auch in diesem Falle sei eine Änderung des verbindlichen Planungsrechtes von Gewerbegebiet in ein reines Wohngebiet nur unter Mitwirkung des Eigentümers möglich, wenn die Stadt Ahrensburg nicht Gefahr laufen will, erhebliche Entschädigungen leisten zu müssen. Abgesehen davon sei eine einseitige Änderung des Bebauungsplanes bei gerechter Abwägung der privaten Belange gem. BauGB gegen den Widerstand des Eigentümers nur schwer vorzunehmen. Die Vertreter der oberen Bauaufsicht folgen inhaltlich der Beurteilung der Stadt Ahrensburg. Die Vertreter des Innenministeriums weisen darauf hin, dass im Grenzbereich zu der Nachbarschaft nachhaltig dafür Sorge getragen werden muss, dass in Abstimmung mit dem Brandschutz keine potentielle Brandlastgefahr hingenommen werden darf und, dass bei der Aufschichtung von betriebstechnischen Materialien die notwendigen Abstandsflächen der LBO eingehalten werden müssen.“  
(aus dem Gesprächsvermerk vom 29.07.2008)

## 4. Planungsalternativen zur jetzigen Situation



Hervorragende Lage  
Nähe zum Stadtzentrum und Landschaftsbezug





Skizze/ Überlegung aus früheren Jahren  
Stadtvillen mit parallel geführtem Spazierweg entlang der Aue

Verweis auf ISEK = Integriertes Stadtentwicklungskonzept:

Die zukünftige Entwicklung der Betriebsfläche  
(Konversion in Wohnbaufläche)  
soll ein Thema des Stadtentwicklungskonzeptes  
(informelles Planungsinstrument für die Gesamtstadt) sein.

## 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Als richtungweisender erster Schritt soll der gültige Flächennutzungsplan von 1974 mit der Ausweisung „G“ für Gewerbefläche geändert werden. Die zukünftige Nutzungsausweisung soll „W“ Wohnbaufläche sein.  
(Auftrag aus dem BPA 04.06.2008)

### Aufgaben und Ziele der Flächennutzungsplanung

#### Aufgabe

Im Flächennutzungsplan als dem vorbereitenden Teil der Bauleitplanung trifft die Gemeinde erste grundlegende Aussagen über ihre Vorstellungen und planerischen Absichten für die Nutzung des gesamten Gemeindegebietes. Die Aussagen der Gemeinde beziehen sich auf die bebauten und bebaubaren Flächen, aber ebenso auf die weiterhin von einer baulichen Nutzung freizuhaltenden Flächen. Damit dient der Flächennutzungsplan in seiner flächenhaften Ausweisung der Vorbereitung einer künftigen baulichen oder sonstigen Nutzung.

Mit dem Flächennutzungsplan haben die Gemeinden ein planerisches Instrument zur Verfügung, mit dem sie ihre räumlichen Leitvorstellungen öffentlich artikulieren und Prioritäten hinsichtlich der künftigen sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Entwicklung setzen können. Im Hinblick auf das städtebauliche Leitbild der Gemeinde wird im Flächennutzungsplan konkret herausgearbeitet, worin der besondere Charakter des Ortes besteht und welche Chancen und Möglichkeiten der weiteren Entwicklung er in den nächsten zehn bis fünfzehn Jahren hat: In welche Richtung soll sich die Gemeinde unter städtebaulichem Aspekt entwickeln, damit sie ihre unverwechselbare Typik langfristig erhalten und ggf. besser herausstreichen kann.

Mit diesem planerischen Instrument kann und soll die Gemeinde noch nicht konkrete Baugebietsausweisungen oder genaue Festsetzungen zu den Verkehrsflächen vornehmen, sondern es werden nur die weniger genau bestimmten Bauflächen und die Flächen für das grobmaschige Netz des überörtlichen Verkehrs und die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt. Dem entspricht bei der Darstellung des im FNP neu ausgewiesenen Baulandes die eher zurückhaltende Ausweisung in der Form von Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen oder gewerblichen Bauflächen.

#### Rechtliche Wirkungen

Unmittelbare rechtliche Folgen hat der Flächennutzungsplan nur gegenüber der Gemeinde und den Trägern öffentlicher Belange. Für die Gemeinde stellt der Flächennutzungsplan eine rahmensetzende Selbstbindung dar; insbesondere ihre Bebauungspläne hat sie aus den im FNP dargestellten Planungsvorstellungen zu entwickeln.

Die nach § 4 BauGB oder § 13 im Rahmen der „Beteiligung der Träger öffentlicher Belange“ in die Planaufstellung einbezogenen Träger haben ihre fachbezogenen Planungen dem FNP anzupassen, sofern sie den Darstellungen nicht bis zum Beschluß der Gemeinde widersprochen haben.

Quelle: Rödel, Menzel, Deutsch, Krautter: Das Praxishandbuch der Bauleitplanung. 5.2

#### Fazit:

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich des Firmengeländes kann erfolgen.

Allerdings könnte dieser Schritt auch im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet im Anschluss an das Stadtentwicklungskonzept erfolgen.

## 6. Bebauungsplanänderung

B-Plan-Änderung ist nach Rücksprache mit FB II.0 nicht möglich, weil:

- siehe so genanntes Götzenparkturm-Urteil vom BundesVerfG 1999 –  
Bei einem solchen Eingriff in die Eigentumsverhältnisse eines Betroffenen muss ein besonderes öffentliches Interesse vorliegen und der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gewahrt sein. -> Beides ist im konkreten Fall nicht erkennbar.
- im Übrigen würde sich allein durch die B-Plan-Änderung oder Neuaufstellung materiell nichts ändern, weil neues Planungsrecht nur zum Tragen kommt bei Bauanträgen oder Nutzungsänderungsanträgen;  
Das heißt: Ändert sich nichts, ist ein neues Planungsrecht nicht umzusetzen

"Güterparkraum"  
 NVwZ 1999, Heft 9 979  
 b) Kammerbeschlüsse BundesVerfG

## 7. Enteignungsrechtliche Vorwirkung von Bebauungsplänen

GG Art. 14 I, III; BauGB §§ 1 III, 39 ff., 85 I Nr. 1

1. Bebauungsplanfestsetzungen behalten selbst dann den Charakter einer Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums i. S. des Art. 14 I 2 GG, wenn sie die bisherige Rechtslage zum Nachteil bestimmter Grundeigentümer abändern und wenn diese Rechtsänderung aus Gründen des Vertrauensschutzes mit einem Entschädigungsanspruch nach §§ 39 ff. BauGB verbunden ist.

2. Beim Erlaß eines Bebauungsplanes ist eine über die planerische Abwägung des privaten Interesses am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung des Planungsgebietes hinausgehende Prüfung aller Enteignungsvoraussetzungen nicht erforderlich. (Leitsätze der Redaktion)

BVerfG (1. Kammer des Ersten Senats), Beschl. v. 22. 2. 1999 – 1 BvR 565/91

**Zum Sachverhalt:** Die Bf. sind Miteigentümer eines großen Privatgrundstücks im Stadtbereich von H. Auf dem Grundstück steht eine 1812 errichtete denkmalgeschützte Villa, die parkartig von Wiesen und Bäumen umgeben ist. Das Grundstück war nach der Ortsbausatzung der Stadt H. von 1939 als „Wohngebiet mit Gewerbebetrieben“ ausgewiesen. Entsprechend dieser Ausweisung hatten die Bf. 1983 eine Bauvoranfrage für den Bau von 3 Wohnhäusern und 51 Wohnungen gestellt. Nach Zurückstellung dieses Antrags erließ die Stadt H. im Jahre 1985 einen neuen Bebauungsplan, der die Schaffung einer öffentlichen Parkanlage zum Ziel hatte. Für das Grundstück der Bf. sieht der Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche und eine Gemeinbedarfsfläche für einen Kindergarten vor. Die denkmalgeschützte Villa soll zu gastronomischen oder kulturellen Zwecken genutzt werden, soweit dies mit der Zweckbestimmung der Parkanlage vereinbar ist.

Der von den Bf. gegen den Bebauungsplan erhobene Normenkontrollantrag blieb erfolglos. Die gegen diese Entscheidung erhobene Nichtzulassungsbeschwerde wies das BVerwG mit Beschluß vom 21. 2. 1991 (NVwZ 1991, 873 f.) zurück. Die Verfassungsbeschwerde wurde nicht zur Entscheidung angenommen.

**Aus den Gründen:** II. Die *Kammer* nimmt die Verfassungsbeschwerde nicht zur Entscheidung an, da die Annahmenvoraussetzungen des § 93 a BVerfGG nicht vorliegen. Die Verfassungsbeschwerde hat keine grundsätzliche verfassungsrechtliche Bedeutung. Ihre Annahme ist auch nicht zur Durchsetzung der Grundrechte der Bf. aus Art. 14 I GG angezeigt, weil die Verfassungsbeschwerde keine hinreichende Aussicht auf Erfolg hat (vgl. *BVerfGE* 90, 22 [26] = NJW 1994, 993). Verwaltungsbehörde und Verwaltungsgerichte haben nicht dadurch Bedeutung und Tragweite der Eigentumsgarantie verkannt, daß sie bei der Aufstellung und rechtlichen Kontrolle des vorliegenden Bebauungsplans die **Enteignungsvoraussetzungen des Art. 14 III GG nicht untersucht haben.**

1. Eine Überprüfung der Enteignungsvoraussetzungen war nicht deswegen erforderlich, weil das Bebauungsplanverfahren als vorgelagerter Teil der städtebaulichen Enteignungsverfahren angesehen werden muß. Nach der Rechtsprechung des *BVerfG* sind nur solche Verwaltungsentscheidungen, die dem Enteignungsverfahren im engeren Sinne vorangehen und mit Bindungswirkung für das Enteignungsverfahren über verfassungsrechtliche Anforderungen gem. Art. 14 III GG befinden, an dieser Vorschrift zu messen. Eine solche **enteignungsrechtliche Vorwirkung entfaltet der Bebauungsplan grundsätzlich nicht** (*BVerfGE* 74, 264 [282] = NJW 1987, 1251 = NVwZ 1987, 487 L). Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist zwar nach § 85 I Nr. 1 BauGB eine Verwaltungsentscheidung, die dem städtebaulichen Enteignungsverfahren vorangeht. Der vorliegende Bebauungsplan trifft aber keine verbindliche Aussage über die Zulässigkeit der Enteignung. Vielmehr hat die Stadt H. zutreffend darauf hingewiesen, daß dem kommunalen Planungsträger bereits die Enteignungskompetenz fehlt und daß die staatliche Enteignungsbehörde bei ihrer Beurteilung der Enteignungsvoraussetzungen nicht an die Einschätzungen der Kommune gebunden ist.

2. Eine Überprüfung der Enteignungsvoraussetzungen war auch nicht deswegen erforderlich, weil der Bebauungsplan selbst enteignende Wirkungen in bezug auf die Bebaubarkeit des Grundstücks hätte. Wesensmerkmal der Enteignung im verfassungsrechtlichen Sinn ist der staatliche Zugriff auf das Eigentum des

einzelnen; sie zielt auf die vollständige oder teilweise Entziehung konkreter subjektiver Rechtspositionen, die durch Art. 14 I GG geschützt sind (*BVerfGE* 79, 174 [191] = *NJW* 1989, 1271 = *NVwZ* 1989, 549 L). Bei dem vorliegenden Bebauungsplan geht es hingegen darum, für ein bestimmtes Gebiet Art, Maß und Umfang der Grundstücksnutzung für die Zukunft neu zu ordnen. Das ist eine Frage der Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums i. S. des Art. 14 I 2 GG, so daß nach dieser Verfassungsnorm zu beurteilen ist, ob die zugrundeliegenden Rechtsvorschriften und deren Anwendung mit dem Eigentumsgrundrecht vereinbar sind.

Selbst wenn sich dabei eine zu enge Begrenzung der geschützten Rechtsposition ergäbe, würde dies nicht zur Anwendung von Art. 14 III GG führen. Eine verfassungswidrige Inhaltsbestimmung des Eigentums stellt nicht zugleich einen „enteignenden Eingriff“ im verfassungsrechtlichen Sinn dar und kann wegen des unterschiedlichen Regelungsgehalts von Inhaltsbestimmung und Enteignung nicht in einen solchen umgedeutet werden. Die unterschiedliche Einordnung behält selbst in den Fällen Gültigkeit, in denen eine Inhaltsbestimmung wegen der Intensität der den Rechtsinhaber treffenden Belastung mit dem Grundgesetz nur in Einklang stehen könnte, wenn sie durch die Einführung eines Ausgleichsanspruchs abgemildert würde (*BVerfGE* 79, 174 [192] = *NJW* 1989, 1271 = *NVwZ* 1989, 549 L). Demnach behalten Bebauungsplanfestsetzungen selbst dann den Charakter einer Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums, wenn sie die bisherige Rechtslage zum Nachteil bestimmter Grundeigentümer abändern und wenn diese Rechtsänderung aus Gründen des Vertrauensschutzes mit einem Entschädigungsanspruch nach §§ 39 ff. BauGB verbunden ist. Demzufolge bleibt eine Änderung des Bebauungsplans auch dann eine Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums, wenn ein Grundeigentümer aufgrund der Änderung die vorher bestehende Bauungsmöglichkeit verliert und wenn ihm für den Verlust der Baulandqualität ein Ausgleichsanspruch nach den §§ 39 ff. BauGB zusteht.

3. Eine Verpflichtung der Gemeinde, bereits mit der Aufstellung von Bebauungsplänen die Enteignungsvoraussetzungen zu prüfen, ergibt sich schließlich auch nicht aus den für Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Eigentums geltenden Grundsätzen. Zwar unterliegt die Gemeinde als Satzungsgeber ebenso wie der Gesetzgeber besonderen verfassungsrechtlichen Schranken, wenn im Zuge der generellen Neugestaltung eines Rechtsgebiets bestehende Rechte ganz oder teilweise abgeschafft werden. Insbesondere muß der Eingriff in die nach früherem Recht entstandenen Rechte durch Gründe des öffentlichen Interesses unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit gerechtfertigt sein. Die Gründe des öffentlichen Interesses, die für einen solchen Eingriff sprechen, müssen so schwerwiegend sein, daß sie Vorrang haben vor dem Vertrauen des Bürgers auf den Fortbestand seines Rechts, das durch die Bestandsgarantie des Art. 14 I 1 GG gesichert wird. Auch das Ausmaß des zulässigen Eingriffs hängt vom Gewicht des dahinterstehenden öffentlichen Interesses ab. Selbst wenn Art. 14 III GG nicht unmittelbar eingreift, ist das darin zum Ausdruck kommende Gewicht des Eigentumsschutzes bei der vorzunehmenden Abwägung zu beachten (*BVerfGE* 83, 201 [212 f.] = *NJW* 1991, 1807 = *NVwZ* 1991, 766 L).

Auch beim Erlaß eines Bebauungsplans muß daher im Rahmen der planerischen Abwägung das private Interesse am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung des Planungsgebiets abgewogen werden. Dabei ist in die Abwägung einzustellen, daß sich der Entzug der baulichen Nutzungsmöglichkeiten für den Betr. wie eine Teilenteignung auswirken kann und daß der Bestandschutz daher in den von Art. 14 III GG erfaßten Fällen vergleichbares Gewicht zukommt. Eine darüber hinausgehende Prüfung aller Enteignungsvoraussetzungen ist hingegen nicht erforderlich, weil keine Enteignung vorliegt.

Aus diesem Grund hat auch im vorliegenden Fall die Stadt H. nicht durch Bedeutung und Tragweite der Eigentumsgarantie verkannt, daß sie keine volle Prüfung der Enteignungsvoraussetzungen durchgeführt hat. Vielmehr hat sie das besondere Gewicht der Eigentumsgarantie bei der bauplanungsrechtlichen Abwägung ausreichend berücksichtigt. Die Stadt H. hat im Rahmen der städtebaulichen Planabwägung in nachvollziehbarer Weise dargelegt, daß im Bereich der Innenstadt-Süd ein besonderes öffentliches Interesse an der Ausweisung einer Parkanlage und an der Vorhaltung von Gemeinbedarfsflächen für einen späteren Kindergartenbau besteht.

Sie ist ebenso in vertretbarer Weise zu dem Ergebnis gekommen, daß dieses öffentliche Interesse das private Interesse der Bf. am Erhalt umfassender Bebauungsmöglichkeiten überwiegt. Dabei wurde ausreichend berücksichtigt, daß der Verlust der bisher zulässigen baulichen Nutzungsmöglichkeiten für die Bf. von besonderem verfassungsrechtlichem Gewicht ist. Aus diesem Grund wurde den Bf. nicht zugemutet, diesen Verlust Übergangs- und ersatzlos hinzunehmen (vgl. *BVerfGE* 83, 201 [213] = *NJW* 1991, 1807 = *NVwZ* 1991, 766 L). Vielmehr steht den Bf. nach der übereinstimmenden Rechtsauffassung der Stadt H. und der VGe für den Verlust der Bebauungsmöglichkeiten Entschädigungszahlungen nach den §§ 39 ff. BauGB zu. Außerdem hindert der Bebauungsplan die Bf. nicht an der Fortführung der bisherigen Grundstücksnutzung. Da der Bebauungsplan nur die Zulässigkeit künftiger Nutzungsänderungen steuert, steht er der Fortsetzung einer bestehenden und bestandsgeschützten privaten Nutzung des Grundstücks nicht entgegen. Die Bf. können darum ihr Grundstück weiterhin für private Wohnzwecke nutzen. Mag durch den Bebauungsplan auch eine erhebliche Einschränkung der bisher eingeräumten Nutzungsrechte eingetreten sein, so kann doch nicht von einer völligen Entwertung des Grundeigentums gesprochen werden. Die von der Stadt bei der bauplanerischen Neuordnung des Gebiets vorgenommene Abwägung zwischen den privaten und öffentlichen Belangen kann somit nicht als unverhältnismäßig eingestuft werden.

**Anm. d. Schriftlgt.:** Zur enteignungsrechtlichen Vorwirkung von Bebauungsplänen vgl. *BVerwG*, *NVwZ* 1998, 424; *NVwZ* 1996, 1011; *NVwZ* 1995, 904; *OVG Berlin*, *NVwZ-RR* 1996, 189; *VGH Mannheim*, *NVwZ-RR* 1989, 610.