

Landeshauptstadt Magdeburg

Stellungnahme der Verwaltung öffentlich

Stadtamt	Stellungnahme-Nr.	Datum
Amt 61	S0246/22	30.06.2022
zum/zur		
F0165/22 – Fraktion Gartenpartei/Tierschutzallianz – Stadtrat Roland Zander		
Bezeichnung		
7 Jahre und wieder Stillstand? B-Plan Nr. 312-2 „Große Diesdorfer Straße/ Dehmbergstraße„im Teilbereich		
Verteiler		Tag
Die Oberbürgermeisterin		12.07.2022

1. Prüft die Landeshauptstadt Magdeburg bestehende Grundbucheinträge nicht grundsätzlich, bevor die Auslegung eines B-Planes dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt wird? Wer war in diesem Falle dafür zuständig?

Grundbucheinträge werden nicht grundsätzlich im Vorfeld der Aufstellung eines Bebauungsplans geprüft. Der Nachweis, der für die gesicherte Erschließung der Grundstücke erforderlichen Rechte, kann während des Bebauungsplanverfahrens erbracht werden und sollte bis zum Satzungsbeschluss vorliegen. Andernfalls besteht kein Baurecht aufgrund der nicht gesicherten Erschließung.

Weiterhin dient die Beteiligung der Öffentlichkeit im Bebauungsplanverfahren der Ermittlung möglicher Betroffenheiten. Im vorliegenden Fall muss der Eigentümer / Baulandentwickler nachweisen, dass für die Erschließung der Hinterliegergrundstücke über die geplante Privatstraße ausreichende Geh- und Fahrrechte dinglich gesichert wurden.

2. Welche Angaben werden grundsätzlich bei Grundbucheinträgen erfasst?

In den belasteten Grundbüchern sind in diesem Fall die Wegerechte nur allgemein vermerkt ohne Angaben zur Breite, exakter Lage und konkretem Inhalt.

Den Grundbucheinträgen liegen i.d.R. privatrechtliche Verträge / Messungsvereinbarungen zugrunde, in denen die Wegerechte hinsichtlich Lage, Breite und ggf. bestehender Einschränkung konkretisiert werden.

3. Werden Grundstückseigner, deren Rechte betroffen sein könnten, nicht im Vorfeld der Beschlussfassung durch den Stadtrat, über die Auslegung eines B-Planes, angehört? Wenn ja, wann ist die Anhörung erfolgt und mit welchem Ergebnis? Wenn nein, warum erfolgt die Anhörung nicht?

Im Rahmen des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan wurde am 10.09.2020 eine Bürger*innenversammlung durchgeführt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs fand vom 09.08.-08.09.2021 statt. Damit wurden die im § 3 Abs. 1 und 2 BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit, zu der auch die Grundstückseigentümer gehören, durchgeführt. Die Anhörung von Grundstückseigentümern ist weder gesetzlich vorgeschrieben noch üblich. Durch den Baulandentwickler / Erschließungsträger wurde in den Planungsgesprächen vorgetragen, dass alle notwendigen Wegerechte gesichert seien. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der 38. Änderung des Flächennutzungsplans der LH Magdeburg "Dehmbergstraße / Elsnerstraße", welche im Parallelverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans 312-2 "Große Diesdorfer Straße/Dehmbergstraße" erfolgt, ging die Stellungnahme des Eigentümers des belasteten Grundstücks ein. Diese ist abwägungsrelevant hinsichtlich der geplanten privaten Erschließungsstraße und der Geh- und Fahrrechte, welche sein Eigentum betreffen und daher im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu prüfen.

4. Der Vorgänger des Beigeordneten Rehbaum erklärte, das B-Plan Verfahren könnte trotz Klageverfahren weitergeführt werden, nun soll die richterliche Entscheidung abgewartet werden. Wie ist diese widersprüchliche Argumentation zu verstehen?

Diese Aussage von Dr. Scheidemann ist nicht bekannt.

5. Ist die Verwaltung der Auffassung, man arbeite im Sinne der Bürgerinnen und Bürger der Landeshauptstadt Magdeburg, wenn ein B-Plan-Verfahren mehr als 7 Jahre dauert?

Die Bauleitplanung ist Ausdruck der gemeindlichen Selbstverwaltung gemäß Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG in Form der Planungshoheit. Im Rahmen ihrer Planungshoheit kann die Gemeinde die Entscheidung über die städtebauliche Erforderlichkeit einer Planung selbst bestimmen (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Ob für eine konkrete Planung tatsächlich ein Bedarf besteht oder nicht, ergibt sich nicht aus dem Erforderlichkeitsgrundsatz nach § 1 Abs. 3 BauGB, sondern vielmehr aus dem Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB. Die Initiative zur Aufstellung, Änderung und Ergänzung kann aber durch jedermann ausgehen, solange öffentliche Belange für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung im Vordergrund stehen. Einen Anspruch auf Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen besteht jedoch nicht (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Die Verwaltung arbeitet derzeit an zahlreichen Bebauungsplanverfahren, darunter auch zur Gewerbeansiedlung und für große Einfamilienhausgebiete mit über 100 Grundstücken. Die Priorisierung der Bearbeitung richtet sich daher sowohl nach dem städtebaulichen Erfordernis als auch nach dem öffentlichen Bedarf. Auch am Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 312-2 Große Diesdorfer Straße / Dehmbergstraße wird weiterhin gearbeitet, jedoch nicht mit höchster Priorität. Im aufgeführten Klageverfahren ist durch die Verwaltung ebenfalls durch Stellungnahme mitzuwirken.

6. Wie lange soll es noch dauern, bis der Investor beginnen kann, sein Vorhaben umzusetzen?

Die rechtlichen Belange des Eigentümers des belasteten Grundstücks sind im Abwägungsprozess zu prüfen. Die öffentlichen und privaten Belange sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die beiden privaten Belange stehen sich hier konträr gegenüber. Die rechtliche Lage konnte bis jetzt durch die Verwaltung nicht geklärt werden, zumal die Verträge, die den im Grundbuch eingetragenen Wegerechten zugrunde liegen, bisher durch den Erschließungsträger nicht vorgelegt wurden. Nur die darin vereinbarte Nutzungsbreite kann als Grundlage für die im Bebauungsplan festzusetzende Privatstraße herangezogen werden.

Ein Bebauungsplan, der aus (privat-) rechtlichen Gründen nicht umgesetzt werden kann, wäre nichtig.

Herr Rehbaum
Beigeordneter für Umwelt und Stadtentwicklung