

# **Mediation**

## **Neubaugebiet Mittlauer Weg**

### **Protokoll:**

## **2. Sitzung des Runden Tisches**

### **„Vortrag Verbandsvertreter HSGB“**

**Datum:** 18.06.2021, 18.00 Uhr bis 20.00 Uhr

**Ort:** Dorfgemeinschaftshaus in Hailer, Jahnstraße 7

**Teilnehmer:** Vertreterinnen und Vertreter der Fraktionen, Bürgermeister, Ortsvorsteher, Anwohnerinnen und Anwohner des Neubaugebietes, Zufallsbürgerin:  
Herr Delhey, Herr Desch, Frau Fuchs, Herr Gatzki, Herr Glöckner, Frau Hartwig, Frau Horst, Herr Larsen, Herr Mc Quillen, Herr Metzenauer, Herr Nagel, Herr Oliva, Herr Romeis, Herr Röhm, Frau Schott-Pfeiffer, Frau Stockhausen, Frau vom Endt, Herr Zahn.

#### **Mediation/**

**Moderation:** Prof. Dr. Roland Fritz, Dr. Piet Sellke

**Protokoll:** Jan-Philip Utech

**Vortragende:** Herr Jung (HSGB, Haushaltsrecht)  
Herr Pfalzgraf (HSGB, Baurecht/Bauplanungsrecht)

#### **Vortrag mit Fragen und Antworten:**

Nach kurzer Vorstellung der Vortragenden, einem Hinweis auf parteipolitische Neutralität und einer Eingrenzung der Thematik auf haushalts- und bauplanungsrechtliche Fragestellungen Beginn mit Vortrag.

#### **Zur Rechtslage hinsichtlich der Zuständigkeit von Magistrat und Stadtverordnetenversammlung**

- Einzelgeschäfte (Kaufverträge) konnten durch Magistrat auf Grundlage des Quadratmeterpreis i. H. v. 38,5 € beschlossen werden.
- Die grundsätzliche Frage zur Höhe des Preises war kein Geschäft der laufenden Verwaltung und hätte daher als Angelegenheit von grundsätzlicher und auch erheblicher finanzieller Bedeutung durch die Stadtverordnetenversammlung getroffen werden müssen.

#### **Welche Auswirkungen hat es, dass die Entscheidung über die grundsätzliche Höhe des Verkaufspreises von der Stadtverordnetenversammlung hätte getroffen werden müssen?**

- Zuständigkeiten haben zunächst nur interne Wirkung.
- Zivilrechtlicher Kaufvertrag bleibt grundsätzlich wirksam.

#### **Was wäre, wenn man alles so lassen würde?**

- Es entsteht eine Konfliktlage zwischen der bauplanungsrechtlichen und der zivilvertraglichen Lage.
- Verträge sind zwar wirksam, aber Bauaufsicht hat B-Plan im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens durchsetzen.
- Die öffentlichen Grünflächen sind zugänglich zu halten.

- Dies kann jederzeit von der unteren Bauaufsichtsbehörde nach gegenwärtiger Planlage durchgesetzt werden.

#### Allgemeiner Hinweis:

- Es gibt die:
- Untere Bauaufsicht: Landkreis
  - Obere Bauaufsicht: Regierungspräsidium Darmstadt (muss von Amts wegen tätig werden und kann untere Bauaufsicht im Rahmen ihres Ermessens anweisen.)
  - Oberste Bauaufsicht: Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (auch von ihr könnte eine Anweisung an die obere Bauaufsicht erfolgen)

#### Haushaltsrechtliche Perspektive:

- Kommunales Vermögen, welches benötigt wird, darf nicht verkauft werden.
- Was benötigt wird, ergibt sich aus der städtebaulichen Planung.
- Grundstücke hätten mit Blick auf den B-Plan nicht verkauft werden dürfen.

Für den Fall des (zulässigen) Verkaufs ist zu beachten:

- Stadt muss sparsam und wirtschaftlich arbeiten.
- Öffentliches Vermögen darf nicht „verschenkt“ werden.

#### Verstöße §§ 92, 109 HGO werden auf Wunsch im Protokoll festgehalten.

- Zivilrechtlicher Verkauf hätte zusammen mit öffentlich-rechtlicher B-Plan-Änderung gemacht werden müssen.

#### Welchen Wert hat ein Grundstück/-steil?

- Grünflächen lassen sich schwer bepreisen.
- Für die Flächen, die hier verkauft wurden, finden sich keine vergleichbaren Fälle (BORIS Hessen).
- Preisunter- und Preisobergrenze: Der Preis für reines Gartenland i. H. v. 7,5 €/qm wäre zu niedrig. Wenn die Flächen direkt als Bauland ausgewiesen worden wären, dann wäre 230 € als Quadratmeterpreis plausibel.
- Wo der faire volle Preis gegenwärtig liegt, kann nicht beantwortet werden.
- Gerechter Preis hängt u.a. von gewählter Festsetzung in (geändertem) B-Plan ab.
- Mit welcher Festsetzung sich 38,5 € als gerechter Preis ergibt, kann nicht gesagt werden.

#### Allgemeine Hinweise:

- Planerische Grenzen können auch durch Grundstücke gehen.
- Öffentliche Grünfläche muss öffentlich zugänglich sein.
- Zugang zu öffentlicher Grünfläche ist nicht gleichzusetzen mit dem Zugang zu einer Öffentlichen Einrichtungen (Sportplatz), auch wenn beides im B-Plan als „öffentliche Grünfläche“ ausgewiesen ist. Letzteres unterliegt als öffentliche Einrichtung weitergehenden Beschränkungsmöglichkeiten (Benutzungsordnung) seitens der Stadt als eine Grünfläche.

### Was könnte man ausweisen/festsetzen?

- Bauland
- private Grünfläche (hat zwingend zur Folge, dass Befugnis einzuzäunen in Ordnung wäre)
- Weitere Gestaltungsvorgaben sind denkbar, „Unterspielarten“ (Bepflanzungsvorschriften etc.)

### Was sind die Voraussetzungen, um einen bestehenden B-Plan zu ändern?

- Es muss für eine Änderung der Festsetzung von Flächen einen städtebaulichen Grund geben.

### Wie könnte ein Grund aussehen?

- Dies hängt von Ziel und Begründung ab, welche durch bauplanungsrechtliche Planung der Stadt vorgegeben werden
- Für die Änderung muss u.U. der Gesamtcharakter des Baugebietes in den Blick genommen werden.
- Naturschutzrechtliche Kompensation spielt eine wichtige Rolle (Eingriffsausgleichsbewertung).
- Bei jeder Änderung des B-Plans ist die Öffentlichkeit zu beteiligen (Bahn, Naturschutz, Anwohner etc.)
- Es ist zu bedenken, dass eine Änderung sehr aufwendig ist. Es kostet viel Zeit, Geld und könnte Folgekosten verursachen, insbesondere naturschutzrechtliche Folgen (Kompensation) und Lärmschutz.
- Im Rahmen des neuen B-Plan müsste ein neues Lärmschutzgutachten angefertigt werden.
- Kosten einer Lärmschutzwand werden zu bedenken gegeben.

### Was könnte ein zulässiger Grund sein, der auch für die Stadt rechtssicher ist und den man vorbringen könnte? Welcher Grund wäre geeignet aus öffentlichen Grünflächen private Flächen zu machen?

- Ein konkreter Grund lässt sich abstrakt nicht nennen.
- Es wird auf Komplexität des Prozesses hingewiesen.
- Es unterliegt der Planungshoheit der Stadt.
- Belang und Anlass ergeben sich aus einer Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung.
- Es gibt keine Maßgaben des Regionalplans.
- Es muss ein städtebaulicher Belang sein / finanzielle, wirtschaftliche Gründe genügen nicht.

### Könnte auch eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans erfolgen? (§ 31 BauGB)

- Nein, es muss sich auch nach der Gesetzesänderung bei der Befreiung um eine Einzelfallentscheidung handeln.
- Beim Verkauf einer so großen Fläche, verändert sich der Gebietscharakter erheblich, so dass eine Einzelfallentscheidung nicht mehr vorliegt.

### Können Ökopunkte auf privaten Grundstücksflächen gesammelt werden?

- Privates Grundstück obliegt zwar dem Gestaltungsrecht des Eigentümers, es ist aber nicht grds. ausgeschlossen, dass dort auch Ökopunkte gesammelt werden.
- Die konkrete Nutzung muss im Kaufvertrag dauerhaft geregelt sein.
- Zudem ist eine Klausel im Kaufvertrag erforderlich, aus der sich ergibt, dass die Verpflichtung auch auf Rechtsnachfolger des Käufers übergeht.

### Erfüllen auch kleine Parzellen die Ausgleichswirkung? Muss die Ausgleichsfläche eine einheitliche Fläche sein?

- Grundsätzlich können auch kleinere Flächen die Ausgleichswirkung erfüllen.
- Es kann keine Aussage über die Mindestgröße getroffen werden.
- Ob die Funktion als Ausgleichsflächen erfüllt wird, ergebe sich insbesondere aus B-Plan.

### Was kann eine Einfriedung sein?

- Auch Sträucher (Lorbeerhecke)

### Hätten die Alteigentümer mehr bekommen, wenn bei der Planung urspr. die Grünflächen als Bauland ausgewiesen worden wäre?

- Dies wird von den Rechtsexperten bejaht.
- **(siehe Anmerkung im Anschluss an dieses Protokoll)**

### Gibt es Flächen, die als Bauland verkauft werden, aber nicht bebaut werden dürfen?

- Ja. bspw.: Grenzabstände.

### Frage zu den „Verkaufszonen“ und Geschwindigkeitsbegrenzungen

- B-Plan legt Verkaufszonen nicht fest. Es ist eine rein zivilrechtliche Frage.
- Geschwindigkeiten werden im B-Plan nicht festgesetzt.  
Lärmschutzmaßnahmen werden durch B-Plan festgesetzt.

### Was bedeutet es zivilrechtlich, dass die Stadt den Vertrag nicht erfüllen kann?

- Die Frage kann nur abstrakt beantwortet werden.
- Dem Käufer stehen die im Gesetz gewährten Rechte zur Verfügung. Als Beispiele wurden genannt:
  - Rücktrittsrecht
  - ggf. Schadensersatzrecht
- Vertragserfüllung ist hinsichtlich der Einfriedungsgestattung rechtlich unmöglich, solange der B-Plan in der gegenwärtigen Form besteht

### Hinweise:

- Die Stadtverordnetenversammlung entscheidet über Änderung des B-Plans.
- Es besteht kein durchsetzbarer Anspruch (subjektives Recht) auf Änderung des B-Plans.
- Soweit eine Änderung objektiv erforderlich ist, besteht nur ein Verstoß gegen eine objektive Rechtspflicht.

**Frage nach konkreten Kosten für Planänderung.**

- Planungsbüros haben bestimmte Kriterien.
- Größenordnung der Kosten kann ad hoc nicht genannt werden.

**Kann ein vertraglicher Anspruch auf ein bestimmtes Tempolimit durchgesetzt werden?**

- Auch hierauf besteht kein durchsetzbarer Anspruch (subjektives Recht).

**Können die Vertreter des HSGB eine Beratung hinsichtlich der in Betracht kommenden Gestaltungsmöglichkeiten des zu ändernden B-Plans machen?**

- HSGB macht nur Rechtsberatung und keine politischen Vorschläge.

**Ist es möglich, dass der HSGB ein vollständiges juristisches Bild über die Gestaltungsmöglichkeiten gibt?**

- HSGB kann nur ein konkretes Szenario bewerten.
- Zwei Schritte: Erst Bildung des Willens, dann juristische Bewertung.
- HSGB kann nicht bei Bildung des Willens unterstützen.

**Könnten Szenarien vorgeschlagen und beim HSGB zur Prüfung eingereicht werden?**

- Das geht. Der Vorschlag muss nur hinreichend konkret sein.

**Welche rechtliche Möglichkeit gibt es, wenn die Kommunalaufsicht eine Anweisung macht?**

- Kommunalaufsicht kann keine Anweisungen geben.

**Zum Thema Veröffentlichung der Stellungnahme des HSGB**

- Entscheidung der Stadt, ob Stellungnahme/Gutachten veröffentlicht werden.
- Außer dem Datenschutz gibt es keine Rechtsgründe, die gegen eine Veröffentlichung sprechen, allerdings werden grundsätzlich Stellungnahmen als Hilfestellungen zum internen Dienstgebrauch mit der Maßgabe der Vertraulichkeit abgegeben.

*gez. Jan Utech*

*gez. Jung*

*gez. Pfalzgraf*

**Anmerkung:**

Nach entsprechendem Hinweis eines Teilnehmers des Runden Tisches haben sich die Mediatoren mit den Experten des HSGB noch einmal ins Benehmen gesetzt und darauf hingewiesen, „dass es in der Stadt Gelnhausen eine Baulandsatzung gibt, nach der die Alteigentümer 30% ihrer eingebrachten Fläche als Bauland behalten konnten und die restlichen 70 % der eingebrachten Fläche mit 15% des vom Gutachterausschuss des MKK ermittelten Endwertes vergütet wurden.“ Daraufhin haben diese wie folgt geantwortet:

„Die im Protokoll enthaltene Aussage ist korrekt zitiert. Sie bezog sich auf den regelmäßig vorkommenden Fall einer Baulandumlegung dergestalt, dass die Flächen einbringenden

Eigentümer einen prozentualen Anteil an der zu verteilenden Gesamtfläche erhalten. Bei dieser Konstellation hätten die Alteigentümer, wenn die öffentlichen Grünflächen gleich als Bauland ausgewiesen und mitverteilt worden wären, eine in absoluten Zahlen größere Fläche zugeteilt bekommen.

Die Baulandsatzung der Stadt Gelnhausen enthält offenbar ein von diesem Regelfall abweichendes Verteilungsverfahren, war jedoch weder Gegenstand der Prüfung durch den HSGB noch lag sie im Termin vor. Da der HSGB sich selbst keine Fragen stellt, sondern lediglich die an ihn herangetragenen Fragestellungen beantwortet, hat eine Auseinandersetzung mit der Frage „welches Umlegungs- bzw. welches Bodenbeschaffungsverfahren seitens der Stadt/SEG für den M-Weg durchgeführt wurde“ bisher nicht stattgefunden - und musste es mangels Prüfauftrag bzw. Prüfrelevanz auch nicht.

Nach der geschilderten Konstellation steht aus unserer Sicht auch kein Regress durch die Alteigentümer zu befürchten. Denn diesen gegenüber spielte die zu verteilende Gesamtfläche offenbar keine Rolle, sondern diese erhielten 30% ihrer eingebrachten Fläche – also ein feststehender absoluter Wert – als Bauland und bekamen die übrigen 70% ihrer eingebrachten Fläche – ebenso ein feststehender absoluter Wert – vergütet. Ob sich jedoch aus weiteren, uns bisher nicht bekannten Gesichtspunkten etwas anderes ergeben könnte, lässt sich nicht vorhersagen.

Wir bitten um Verständnis, dass von unserer Seite aus weder sämtliche Fallkonstellationen und Nuancen dieser komplexen Gemengelage vorhergesehen noch hinsichtlich uns nicht vorliegender Informationen bzw. bisher fehlenden Prüfauftrages spontan umfassend beantwortet werden können. Insoweit möchten wir die Beteiligten darauf hinweisen, dass das Protokoll unsere in der Veranstaltung getätigten Äußerungen korrekt wiedergibt. Es bietet jedoch keine Gewähr dafür, dass die getätigten Aussagen bei nachträglich an uns herangetragenen Informationen oder abgewandelten Sachverhalten ggf. anders ausgefallen wären.“

G

ez. *Roland Fritz*