

**Gutachten**  
**zu bauplanungsrechtlichen Fragen in Bezug auf ein**  
**im Geltungsbereich eines Baunutzungsplans gelegenes Grundstück**  
**und den Erlass einer Veränderungssperre**

**I. Auftrag**

Der Präsident des Abgeordnetenhauses hat auf Grund einer entsprechenden Bitte der Fraktion Die Linke den Wissenschaftlichen Parlamentsdienst (WPD) mit der Erstellung eines Gutachtens zu einigen bauplanungsrechtlichen Fragen hinsichtlich eines im Geltungsbereich eines Baunutzungsplans gelegenen Grundstückes sowie zum Erlass einer Veränderungssperre beauftragt. Im Rahmen des Gutachtens sollen folgende Punkte erörtert werden:

1. Welche rechtliche Qualität hat der Baunutzungsplan mit der Ausweisung allgemeines Wohngebiet, wenn die Erschließung der Grundstücke
  - a) noch nicht erfolgt ist
  - b) die Erschließung bereits besteht?

Welche rechtliche Qualität hat der Baunutzungsplan für diese beiden Fälle der gegebenen oder nicht gegebenen Erschließung, wenn eine konkurrierende Planung durch eine gegensätzliche Ausweisung im Flächennutzungsplan (FNP mit Darstellung Grün) und/oder durch ein eingeleitetes Bebauungsplanverfahren erfolgt ist oder derzeit erfolgt?

Die Gutachten des Wissenschaftlichen Parlamentsdienstes sind urheberrechtlich geschützt. Die weitere Verarbeitung, Verbreitung oder Veröffentlichung – auch auszugsweise – ist nur unter Angabe der Quelle zulässig. Jede Form der kommerziellen Nutzung ist untersagt.

2. Inwiefern gelten die Straßen- und Baufluchtlinien von 1901 im Zusammenspiel mit dem Baunutzungsplan bereits als Erschließung, wenn die vorgesehenen Straßen bis heute nicht gebaut sind?
3. Unter welchen Voraussetzungen muss der Bezirk oder das Land Berlin die Erschließung zwingend durchführen, weil der Grundstückseigentümer ein Anrecht darauf hat?
4. Zu welcher Zeit sind Grundstücke, die im Baunutzungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind,
  - nicht baureif,
  - Rohbauland,
  - baureif?
5. Unter welchen Voraussetzungen kann eine Veränderungssperre mit dem Ziel, einen bereits vor Jahren aufgestellten Bebauungsplan mit Ausweisung „Grünfläche“ endlich festzusetzen, wirksam werden und das Baurecht nach Baunutzungsplan aufheben?
6. Wonach bemisst sich die an den Grundstückseigentümer vom Bezirk oder vom Land Berlin zu zahlende Entschädigung, wenn vom Bezirk eine Veränderungssperre erlassen worden ist, mit der eine Wohnbebauung nach dem Baunutzungsplan nicht mehr zulässig ist und das Planziel „Ausweisung Grün“ für einen festzusetzenden Bebauungsplan abgesichert wird?
7. Ist ein Bauvorhaben, das im Geltungsbereich des Baunutzungsplans (allgemeines Wohngebiet) liegt und mit dem keine Sonderbauten errichtet werden, nach § 63 BauO Bln genehmigungsfrei gestellt und muss das Bezirksamt für das Bauvorhaben daher keinen Bauvorbescheid ausstellen?
8. Welche Planungsschritte muss das Abgeordnetenhaus oder der Bezirk unternehmen, um Kleingärten, die im Geltungsbereich des Baunutzungsplans liegen und in dem die Flächen als Bauflächen ausgewiesen sind, planungsrechtlich zu sichern?

## II. Stellungnahme

### A. Zu Frage 1 a und b:

#### 1. Rechtliche Qualität des Baunutzungsplanes

Um seine rechtliche Qualität zu beurteilen, ist zunächst zu klären, inwiefern der Baunutzungsplan heute noch Gültigkeit hat.

Nach der Überleitungsvorschrift des § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz<sup>1</sup> gelten zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes bestehende baurechtliche Vorschriften und festgestellte städtebauliche Pläne als Bebauungspläne, soweit sie verbindliche Regelungen der in § 9 Bundesbaugesetz bezeichneten Art enthalten. In § 9 Bundesbaugesetz sind u. a. die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung genannt.

Da im Baunutzungsplan derartige Festsetzungen – beispielsweise die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet – enthalten sind, ist er nach dieser Vorschrift im Zusammenspiel mit den Regelungen der Berliner Bauordnung von 1958<sup>2</sup> als übergeleiteter Bebauungsplan anzusehen. Die weitere Fortgeltung übergeleiteter Pläne bis heute ergibt sich aus § 233 Abs. 3 BauGB.<sup>3</sup>

Nach § 30 Abs. 1 BauGB ist Voraussetzung für einen sog. qualifizierten Bebauungsplan, dass der Plan – allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften – mindestens Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Der Baunutzungsplan enthält in Verbindung mit den Regelungen der Bauordnung von 1958 lediglich Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen. Er ist demnach für sich genommen kein *qualifizierter* Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB, weil er keine Festsetzungen der örtlichen Verkehrsflächen enthält. Da jedoch die förmlich festgestellten Fluchtlinien die örtlichen Verkehrsflächen festsetzen, gilt der Baunutzungsplan im Zusammenspiel mit förmlich

---

<sup>1</sup> Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341).

<sup>2</sup> Bauordnung Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1087).

<sup>3</sup> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

festgestellten Fluchtlinien und den Vorschriften der Bauordnung Berlin 1958 als qualifizierter Bebauungsplan.<sup>4</sup>

## 2. Auswirkung der Erschließung auf die rechtliche Qualität des Baunutzungsplanes

Für die rechtliche Einordnung des Baunutzungsplanes als qualifizierter Bebauungsplan ist die Frage des Vorhandenseins einer Erschließung nicht von Bedeutung. Die rechtliche Qualität des Planes ist bei vorhandener oder nicht vorhandener Erschließung jeweils identisch.

Der Begriff der Erschließung ist von Belang für die Beurteilung der Frage, ob ein Vorhaben genehmigungsfähig ist. Für die – vorgelagerte – Beurteilung der rechtlichen Qualität eines Bauleitplanes ist sie jedoch irrelevant. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass es im Rahmen der §§ 30 ff. BauGB, in denen die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben geregelt ist, nicht entscheidend ist, ob eine Erschließung bereits tatsächlich vorliegt, wie die Frage 1 nahe legt, sondern ob die Erschließung *gesichert* ist.

## 3. Auswirkung des Erlasses eines konkurrierenden Flächennutzungsplanes

Die rechtliche Qualität des Baunutzungsplanes als Bebauungsplan ändert sich auch nicht durch den Erlass eines konkurrierenden Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan ist nach § 1 Abs. 2 BauGB ein vorbereitender Bauleitplan. Da der Flächennutzungsplan nur vorbereitende Wirkung hat und der Bürger keine Ansprüche aus ihm herleiten kann, verändert der Flächennutzungsplan auch nicht die Beurteilung hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben in diesem Gebiet. Die rechtliche Qualität des Bodens wird unmittelbar bestimmt durch den Bebauungsplan, nicht durch den Flächennutzungsplan.<sup>5</sup> Der Flächennutzungsplan besitzt nur eine verwaltungsinterne Bedeutung als vorbereitende Planung für die nachfolgende und mit Außenwirkung ausgestattete verbindliche Bauleitplanung. Es handelt sich daher beim Flächennutzungsplan um ein nach außen hin unverbindliches Planwerk, das aus sich heraus in der Regel keine unmittelbaren Rechtswirkungen gegenüber Dritten entfaltet.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> von Feldmann, Berliner Planungsrecht, 2. Auflage, 1991, S. 23, Rn. 32.

<sup>5</sup> Mitschang, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 12. Auflage, 2014, § 5, Rn. 1; Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: Juli 2014, § 5, Rn. 7.

<sup>6</sup> Mitschang (Fn. 5), § 5, Rn. 45; Söfker (Fn. 5), § 5, Rn. 7.

#### 4. Auswirkung eines in Aufstellung befindlichen konkurrierenden Bebauungsplanes

Auch die Tatsache, dass ein konkurrierender Bebauungsplan sich im Aufstellungsverfahren befindet, ändert nichts an der rechtlichen Qualität des Baunutzungsplans: Er ist als der derzeit gültige Bebauungsplan anzusehen.

Auswirkungen hat das Aufstellungsverfahren insoweit, als bei der Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben zu beachten ist, dass nach § 33 BauGB auch solche Vorhaben zulässig sind, die im Einklang mit der in Aufstellung befindlichen Planung stehen.

Die Vorschrift des § 33 BauGB ist nicht dahin gehend zu verstehen, dass hier etwa ein zusätzlicher planungsrechtlicher Bereich geschaffen würde. Vielmehr gehören die Gebiete stets zu einem der drei Gebietstypen (nach §§ 30, 34 oder 35 BauGB). Die Vorschrift des § 33 BauGB enthält ausschließlich einen die (zunächst) negative Beurteilung nach §§ 30, 34 oder 35 BauGB aufhebenden positiven Zulässigkeitstatbestand.<sup>7</sup>

#### B. Zu Frage 2:

Zur Klärung der Frage, ob die Existenz von Straßen- und Baufluchtlinien als Erschließung gilt, ist zunächst der Begriff der Erschließung zu definieren.

##### 1. Begriff der Erschließung

Die Erschließung ist zwar in §§ 123 ff. BauGB geregelt, der Begriff ist jedoch gesetzlich nicht definiert. Erschließung umfasst regelmäßig mindestens den hinreichenden Anschluss eines Baugrundstücks an Verkehrs- und Versorgungsanlagen, mithin an das öffentliche Straßennetz, die Versorgung mit Strom und Wasser und die Abwasserbeseitigung.<sup>8</sup>

##### 2. Straßen- und Baufluchtlinien

Straßen- und Baufluchtlinien sind die aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes<sup>9</sup> festgesetzten Grenzen des Straßen- und Baufluchtverlaufes.

---

<sup>7</sup> *Reidt*, in: *Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB*, 12. Auflage, 2014, § 33, Rn. 1.

<sup>8</sup> *Söfker* (Fn. 5), § 30, Rn. 42; *Mitschang* (Fn. 5), § 30, Rn. 21; *Jaeger*, in: *Beck'scher Online-Kommentar BauGB*, Stand: 1. September 2014, § 123, Rn. 3.

<sup>9</sup> Gesetz betreffend die Anlegung und Veränderung von Straßen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften (Preußisches Fluchtliniengesetz) vom 2. Juli 1875 (GS S. 23).

a) Straßen- und Baufluchtlinien als Erschließung

Allein das Vorhandensein von Straßen- und Baufluchtlinien, mithin die Existenz eines Planes, die künftigen Straßen betreffend, stellt naturgemäß keinen Anschluss an das öffentliche Straßennetz oder eine Versorgung mit Strom, Wasser und Abwasseranlagen dar. Die Straßen- und Baufluchtlinien gelten somit – auch nicht im Zusammenspiel mit dem Baunutzungsplan – als Erschließung.

b) Straßen- und Baufluchtlinien als „Sicherstellung der Erschließung“

Im BauGB (so beispielsweise in § 30 Abs. 1 und 2 BauGB) ist für die Beurteilung von Vorhaben grundsätzlich nicht die tatsächliche Herstellung der Erschließung entscheidend, sondern die sog. „Sicherstellung der Erschließung“. Fraglich ist, ob die Existenz von förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien im Geltungsbereich des Baunutzungsplans das Tatbestandsmerkmal der *Sicherstellung* der Erschließung erfüllt.

Die Erschließung gilt als sichergestellt, wenn nach objektiven Kriterien erwartet werden kann, dass die Erschließungsanlagen spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sind.<sup>10</sup> Die Erschließung ist nicht schon dann gesichert, wenn der Bebauungsplan aufgestellt ist.<sup>11</sup> Es muss überdies die Finanzierung gesichert sein, d. h. es müssen beispielsweise die erforderlichen Mittel in den Haushalt der Gemeinde eingestellt sein.<sup>12</sup> Es ist darüber hinaus notwendig, dass aus dem Stand und Fortgang der Erschließungsarbeiten nach aller Erfahrung darauf geschlossen werden kann, dass die Arbeiten bis zur Fertigstellung der baulichen Anlagen abgeschlossen sein werden.

Im Hinblick auf die Möglichkeit der Verdichtung der Erschließungspflicht (siehe dazu unten II.C.3.) reicht ein bestehender Anspruch auf Durchführung der Erschließung durch die Gemeinde als solcher zur Sicherung nicht aus. Er muss vielmehr in der Regel auch durchgesetzt werden, da ansonsten dessen Erfüllung nicht eindeutig feststeht und von einer Sicherung der Erschließung nicht ausgegangen werden kann.<sup>13</sup>

---

<sup>10</sup> Mitschang (Fn. 5), § 30, Rn. 23; Söfker (Fn. 5), § 30, Rn. 50; Tophoven, in: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Stand: 1. September 2014, § 30, Rn. 39.

<sup>11</sup> Mitschang (Fn. 5), § 30 Rn. 23.

<sup>12</sup> Mitschang (Fn. 5), § 30 Rn. 23; Tophoven (Fn. 10), § 30, Rn. 40.

<sup>13</sup> BVerwG, Beschluss vom 3. April 1994, Az. 4 B 253/95, NVwZ 1997, 389, 390; Tophoven (Fn. 10), § 30, Rn. 43.

Für die Sicherstellung der Erschließung reicht somit allein das Vorhandensein eines Planes nicht aus. Es muss zusätzlich die Umsetzung des Planes konkret bevorstehen. Dies ist nicht bereits dann der Fall, wenn durch die Straßenfluchtlinien eine Straßenplanung vorgegeben ist. Hier müssten weitere Indizien vorliegen, die auf die alsbaldige Umsetzung schließen lassen.

### 3. Zwischenergebnis

Das Vorliegen von Straßen- und Baufluchtlinien stellt weder die Erschließung dar noch kann hieraus die Sicherstellung der Erschließung hergeleitet werden.

### C. Zu Frage 3:

Das Land Berlin muss die Erschließung zwingend durchführen, wenn der Grundstückseigentümer einen Anspruch darauf hat.

#### 1. Anspruch aus § 123 Abs. 1 BauGB

Als Anspruchsgrundlage kommt § 123 Abs. 1 BauGB in Betracht. Nach dieser Vorschrift ist die Erschließung die Aufgabe der Gemeinde, soweit sie nicht nach anderen gesetzlichen Vorschriften oder öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen einem anderen obliegt. Die Erschließungsaufgabe der Gemeinde ist eine Pflichtaufgabe im Rahmen der gemeindlichen Selbstverwaltungsaufgaben.<sup>14</sup>

#### 2. Grundsätzlich kein Anspruch auf Erschließung

Nach dem Wortlaut des § 123 Abs. 3 BauGB besteht allerdings ein Anspruch des Bürgers auf Erschließung ausdrücklich nicht. Die Vorschrift muss im Zusammenhang des gesamten § 123 BauGB gedeutet werden.<sup>15</sup> Dieser handelt von der Erschließungslast. Die Regelung in Abs. 1 besagt insoweit, dass die Gemeinde eine objektiv-gesetzlich normierte Erschließungslast trifft; allein aus dieser kann nach Abs. 3 jedoch niemand einen (subjektiv-rechtlichen) Anspruch auf Erschließung herleiten. Insbesondere können auch

---

<sup>14</sup> *Jaeger* (Fn. 8), § 123, Rn. 5; *Reidt* (Fn. 7), § 123, Rn. 1.

<sup>15</sup> *Ernst/Grziwotz*, in: *Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger*, BauGB, Stand: 114. EL, 2014, § 123 Rn. 26.

die Anlieger nicht auf Erstellung der Erschließungsanlagen gegen die Gemeinde aus dem Gesichtspunkt der Erschließungslast klagen.<sup>16</sup>

Mit der Formulierung in § 123 Abs. 3 BauGB soll lediglich ausgedrückt werden, dass die Erschließung grundsätzlich einem Ausbauprogramm der Gemeinde und damit einer ordnungsgemäßen und wirtschaftlichen Haushaltsführung und nicht Wünschen oder Forderungen Einzelner folgen soll.<sup>17</sup> Dass sich aus anderen Gründen ausnahmsweise ein Anspruch auf Erschließung ergeben kann, schließt die Regelung im Übrigen nicht aus.

### 3. Ausnahmen

Der Gesetzgeber und die Rechtsprechung haben Ausnahmen von dem in § 123 Abs. 3 BauGB normierten Grundsatz zugelassen. Die objektive Erschließungspflicht kann sich zu einem konkreten Anspruch des Bürgers auf Vornahme der Erschließungsmaßnahmen verdichten.<sup>18</sup> Alle Fallgestaltungen der Verdichtung des Erschließungsermessens lassen sich letztlich auf den auch im öffentlichen Recht geltenden Grundsatz der Wahrung des Gebots von Treu und Glauben (§ 242 BGB<sup>19</sup>) zurückführen, wobei insbesondere dem aus diesem Grundsatz folgenden Verbot widersprüchlichen Verhaltens entscheidende Bedeutung zukommt.<sup>20</sup>

#### a) Anspruch nach § 124 BauGB

§ 124 BauGB regelt einen der Fälle, in denen eine Verpflichtung der Gemeinde besteht, die Erschließung durchzuführen.<sup>21</sup> Die Gemeinde ist nach dieser Vorschrift verpflichtet, die Erschließung selbst vorzunehmen, wenn sie einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB erlassen hat und das „zumutbare Angebot“ zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages über die Erschließung ablehnt.

Die Zumutbarkeit eines Erschließungsangebots im Sinne des § 124 BauGB hängt von den Umständen des Einzelfalls ab.<sup>22</sup> Das Angebot muss zunächst hinreichend konkret sein.<sup>23</sup>

---

<sup>16</sup> *Ernst/Grziwotz* (Fn. 15), § 123 Rn. 26.

<sup>17</sup> *Reidt* (Fn. 7) § 123, Rn. 4; *Jaeger* (Fn. 8), § 123 Rn. 17.

<sup>18</sup> *BVerwG*, Urteil vom 4. Oktober 1974, Az. 4 C 59/72, NJW 1975, 402.

<sup>19</sup> Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, ber. S. 2909 und BGBl. 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2014 (BGBl. I S. 1218).

<sup>20</sup> *Ernst/Grziwotz* (Fn. 15), § 123, Rn. 29o.

<sup>21</sup> *Reidt* (Fn. 7), § 124, Rn. 1.

<sup>22</sup> *BVerwG*, Urteil vom 22. Januar 1993, Az. 8 C 46/91, NVwZ 1993, 1102, 1104.

<sup>23</sup> *BVerwG*, Urteil vom 17. Juni 1993, Az. 4 C 7/91, NVwZ 1994, 281, 282.

Es muss die Gemeinde in die Lage versetzen, das Angebot mit weiteren Angeboten zu vergleichen und es gegebenenfalls mit einem schlichten „Ja“ anzunehmen.<sup>24</sup> Sofern die Gemeinde es von vornherein ablehnt, einen Erschließungsvertrag zu schließen, muss das Angebot jedenfalls so detailliert sein, dass es ausreicht, damit sich die Gemeinde ein Urteil über den Umfang der Leistungsbereitschaft bilden kann.<sup>25</sup>

Für die Frage der Zumutbarkeit ist überdies relevant, ob der Bauwillige von seiner Unternehmensstruktur und den personellen wie sachlichen Kapazitäten her die Gewähr dafür bietet, dass er die Erschließung sach- und plangemäß durchführt.<sup>26</sup> Außerdem darf das Erschließungsangebot nicht auf eine mangelhafte oder unzureichende Erschließung gerichtet sein.<sup>27</sup> Wenn diese Voraussetzungen nicht erfüllt sind, braucht eine Gemeinde ein Erschließungsvertragsangebot nicht anzunehmen, weil sie auch dann, wenn ein Dritter die Erschließung übernommen hat, latent erschließungspflichtig bleibt und die Erschließungsaufgaben fertig stellen muss, falls der Dritte die Erschließung einstellt.<sup>28</sup>

Schließlich ist die Zumutbarkeit des Angebots unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu prüfen. Das Angebot eines Dritten, in dem dieser sich zur Übernahme der gesamten Erschließungskosten verpflichtet, ist in der Regel wirtschaftlich zumutbar.<sup>29</sup>

Sofern demnach die Voraussetzungen des § 124 BauGB vorliegen, besteht ein Anspruch des Grundstückseigentümers auf Durchführung der Erschließung durch die Gemeinde.

#### b) Weitere Fallgruppen

Einen weiteren Grund für eine Verdichtung der gemeindlichen Erschließungslast zu einem einklagbaren Rechtsanspruch sieht das Bundesverwaltungsgericht in dem Erlass eines qualifizierten Bebauungsplans und der anschließenden Erteilung einer Baugenehmigung bei nicht gesicherter Erschließung.<sup>30</sup> Denn die Gemeinde kann nicht einerseits trotz nicht ausreichenden Erschließungszustands eine Baugenehmigung erteilen, sich dann jedoch darauf zurückziehen, dass ein Anspruch auf Erschließung nicht bestehe.<sup>31</sup>

---

<sup>24</sup> *Ernst/Griwotz* (Fn. 15), § 124, Rn. 4.

<sup>25</sup> *Ernst/Griwotz* (Fn. 15), § 124, Rn. 4.

<sup>26</sup> *BVerwG* (Fn. 22), NVwZ 1993, 1102; *Ernst/Grzwotz* (Fn. 15), § 123 Rn. 5; *Hoffmann*, in *Beck'scher Online-Kommentar BauGB*, Stand 1. September 2014, § 124, Rn. 4.

<sup>27</sup> *Reidt* (Fn. 7), § 124, Rn. 2.

<sup>28</sup> *BVerwG* (Fn. 22), NVwZ 1993, 1102.

<sup>29</sup> *Reidt* (Fn. 7), § 124, Rn. 2.

<sup>30</sup> *BVerwG* (Fn. 18), NJW 1975, 402; *Ernst/Grzwotz* (Fn. 15), § 123, Rn. 29e.

<sup>31</sup> *BVerwG* (Fn. 18), NJW 1975, 402.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts liegt auch dann eine einklagbare Erschließungspflicht der Gemeinde vor, wenn sie eine Vorausleistung auf den Erschließungsbeitrag erhoben, jedoch gleichwohl sechs Jahre danach noch keine Erschließung vorgenommen hat, die eine funktionsgerechte Nutzbarkeit der genehmigten baulichen Anlage gewährleistet.<sup>32</sup>

#### 4. Zwischenergebnis

Insgesamt ist folglich festzustellen, dass sich aus der allgemeinen Erschließungslast grundsätzlich kein Rechtsanspruch des Einzelnen auf Erschließung herleiten lässt. Nur wenn die oben genannten Ausnahmevoraussetzungen gegeben sind, besteht ein einklagbarer Anspruch des Grundstückseigentümers gegen die Gemeinde.

#### D. Zu Frage 4:

Die Begriffe „baureif“ und „Rohbauland“ sind definiert in § 5 ImmoWertV<sup>33</sup>. Mit § 5 ImmoWertV werden für die Belange der Wertermittlung von Grundstücken bundesrechtliche Definitionen des Entwicklungszustands von Grundstücken vorgegeben.<sup>34</sup>

#### 1. Rohbauland

Nach § 5 Abs. 3 ImmoWertV ist Rohbauland definiert als Fläche, die nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt ist, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist, oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet ist.

In einem durch den Baunutzungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Bereich sind die Grundstücke nach § 30 BauGB für eine bauliche Nutzung vorgesehen, da ein qualifizierter Bebauungsplan vorliegt.<sup>35</sup> Sofern für solche Grundstücke die Erschließung

---

<sup>32</sup> BVerwG, Urteil vom 28. Oktober 1981, Az. 8 C 4/81, BVerwGE 64, 186; Jarass/Kment, BauGB, 2013, § 124, Rn. 5.

<sup>33</sup> Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010, BGBl. I S. 639.

<sup>34</sup> Kleiber, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: 114. EL 2014, § 5 ImmoWertV, Rn. 1.

<sup>35</sup> Vgl. hierzu die Ausführungen unter II.A.1. dieses Gutachtens.

noch nicht gesichert ist, handelt es sich um Rohbauland. Ebenso verhält es sich, wenn die Grundstücke nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

## 2. Baureife

Nach § 5 Abs. 4 ImmoWertV ist baureifes Land definiert als Fläche, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist. Baureif in diesem Sinne ist ein Grundstück im Bereich eines Baunutzungsplans mit der Festsetzung „allgemeines Wohngebiet“ dann, wenn die Erschließung gesichert ist und auch sonst keine Umstände die bauliche Nutzung hindern.

Für die Einordnung einer Fläche als baureifes Land ist also nicht allein die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer baulichen Nutzung nach den §§ 30, 33 oder 34 BauGB maßgebend; vielmehr ist auf die bauliche Nutzbarkeit nach der Gesamtheit öffentlich-rechtlicher Vorschriften abzustellen.<sup>36</sup> Baureife liegt demnach beispielsweise nicht vor, wenn ein Grundstück aufgrund einer Veränderungssperre oder einer Zurückstellung oder einer Genehmigungspflicht in Erhaltungsgebieten zwischenzeitlich nicht bebaubar ist.<sup>37</sup>

## 3. „nicht baureif“

Nicht baureif ist ein Grundstück immer dann, wenn mindestens eine der soeben unter II. D. 2. genannten Voraussetzungen nicht vorliegt.

## E. Zu Frage 5

In § 14 BauGB sind die Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre geregelt. Voraussetzung ist zunächst der Beschluss über die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans. Der Beschluss muss nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht werden. Die in Aussicht genommene Planung muss überdies ein

---

<sup>36</sup> Kleiber (Fn. 34), § 5 Rn. 80.

<sup>37</sup> Kleiber (Fn. 34), § 5, Rn. 87.

Mindestmaß an Konkretisierung aufweisen, und die Veränderungssperre muss zur Sicherung der Planung erforderlich sein.<sup>38</sup>

### 1. Aufstellungsbeschluss

Es wird für die Zwecke dieses Gutachtens unterstellt, dass ein Aufstellungsbeschluss gefasst und ortsüblich bekannt gemacht wurde.

### 2. Mindestmaß an Konkretisierung der Planung

Da die Veränderungssperre eine Einschränkung bestehender Baurechte nach sich zieht, muss vor dem Hintergrund der Eigentumsgarantie aus Art. 14 Abs. 1 GG<sup>39</sup> die Planung hinreichend konkretisiert sein.<sup>40</sup> Die Gemeinde muss dazu positive planerische Vorstellungen über den Inhalt des Bebauungsplans entwickelt haben.<sup>41</sup> Im Allgemeinen genügt es, dass die Ziele und Zwecke der Planung und diejenigen Elemente, welche die Nutzung im Wesentlichen bestimmen, beim Erlass der Sperre vorliegen.<sup>42</sup> Die Anforderungen sind nicht zu überspannen; eine rein vorsorglich erlassene Sperre, um Vorhaben zu verhindern, während sich noch in keiner Weise abzeichnet, welche Planung der Bebauungsplan beinhalten soll, ist jedoch nicht zulässig.<sup>43</sup>

Im hier zu begutachtenden Fall ist die Planung insofern hinreichend konkret, als die Ausweisung des Gebietes als Grünfläche vorgesehen ist, um die bestehende kleingärtnerische Nutzung zu sichern.

### 3. Erforderlichkeit der Veränderungssperre

---

<sup>38</sup> *Stock*, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: 114. EL, 2014, § 14 Rn. 31; *Mitschang* (Fn. 5), § 14, Rn. 9.

<sup>39</sup> Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland vom 23. Mai 1949 (BGBl. S. 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2438).

<sup>40</sup> *Rieger*, in: Schrödter, BauGB, 7. Auflage, 2006, § 14, Rn. 7; *Mitschang* (Fn. 5), § 14, Rn. 9.

<sup>41</sup> *Rieger* (Fn. 40), § 14, Rn. 7.

<sup>42</sup> *Stock* (Fn. 38), § 14 Rn. 44.

<sup>43</sup> *Hornmann*, in: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Stand: 1. September 2014, § 14, Rn. 44.

Als Mittel der Sicherung der Bauleitplanung unterliegt die Veränderungssperre nicht dem allgemeinen Abwägungsgebot, sondern der Prüfung, ob sie zur Erreichung des mit ihr verfolgten Sicherungszwecks erforderlich ist.<sup>44</sup>

Hierbei ist insbesondere zu prüfen, ob die Tatsache, dass der Aufstellungsbeschluss bereits vor mehreren Jahren gefasst wurde, möglicherweise dazu führt, dass eine Veränderungssperre aufgrund des Zeitablaufes nicht (mehr) beschlossen werden kann.

Das Bundesverwaltungsgericht weist zu dieser Frage darauf hin, dass das Gesetz keine Regelungen darüber enthalte, welche Zeitspanne längstens zwischen der Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans und dem Erlass der Veränderungssperre liegen darf.<sup>45</sup> Die Auffassung, eine Veränderungssperre dürfe jedenfalls nach Ablauf eines Zeitraumes, der länger ist als die längstmögliche Dauer der Sperre (4 Jahre), nicht mehr beschlossen werden, finde im Gesetz keine Stütze.<sup>46</sup> Etwas anderes gelte nur dann, wenn die Tatsache, dass ein derart langer Zeitraum zwischen Planaufstellungsbeschluss und Beschluss über die Veränderungssperre vergangen ist, Rückschlüsse darauf zulässt, dass die Gemeinde die Planung zwischenzeitlich aufgegeben hat.<sup>47</sup>

Allein die Tatsache, dass vorliegend zwischen dem Aufstellungsbeschluss und dem Erlass der Veränderungssperre mehrere Jahre liegen, führt demzufolge nicht zur Rechtswidrigkeit der Veränderungssperre.

Weiter ist fraglich, ob die Tatsache, dass der Bebauungsplan bereits seit dem Jahr 2012 unterschriftsreif ist, den Erlass einer Veränderungssperre hindert. Dafür könnte sprechen, dass die Sicherung der Planung nicht mehr erforderlich ist, wenn durch die Unterschrift bereits der Plan selbst in Kraft gesetzt werden könnte.

So läge es allerdings nur dann, wenn tatsächlich keine Planungsschritte mehr erforderlich sind, und die Gemeinde nur aus Verzögerungsgründen – um ein möglicherweise unbeliebtes Vorhaben weiter zu verhindern – eine Veränderungssperre beschließt. Sofern jedoch vor Unterzeichnung noch weitere Fragen abgeklärt werden müssen, beispielsweise ob mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Entschädigungsansprüche des Eigentümers begründet werden und wie diese gegebenenfalls aufgefangen werden können, ist die

---

<sup>44</sup> *BVerwG*, Beschluss vom 30. September 1992, Az. 4 NB 35/92, NVwZ 1993, 473; Mitschang (Fn. 5), § 14, Rn. 9f.; *Hornmann* (Fn. 43), § 14, Rn. 40.

<sup>45</sup> *BVerwG*, Beschluss vom 26. Juni 1992, Az. 4 NB 19/92, BRS54 Nr. 73; *BVerwG*, Beschluss vom 8. Januar 1993, Az. 4 B 258/92, BRS 55 Nr. 96.

<sup>46</sup> *BVerwG* (Fn. 45), BRS 54 Nr. 73.

<sup>47</sup> *BVerwG* (Fn. 45), BRS 54 Nr. 73.

Planung in dieser Hinsicht noch nicht abgeschlossen. Um aber die Planung während der Klärung dieses Risikos zu sichern, ist die Veränderungssperre insoweit erforderlich.

Die gegebenenfalls noch erforderlichen Planungsschritte dürfen allerdings nicht sachwidrig in die Länge gezogen werden. Soweit die Verlängerung einer Sperre durch eine sachwidrige Verzögerung der Planung bedingt ist, ist die Veränderungssperre rechtswidrig und nichtig.<sup>48</sup>

Mangels genauerer Kenntnis des konkreten Sachverhalts kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht abschließend beurteilt werden, ob noch Planungsschritte erforderlich sind oder ob vorliegend der Erlass einer Veränderungssperre bereits rechtswidrig wäre.

#### F. Zu Frage 6

Für die Beantwortung der Frage, wonach sich die Höhe der Entschädigung infolge des Erlasses einer Veränderungssperre bemisst, ist zu unterscheiden, ob es sich um eine rechtmäßige oder eine rechtswidrige Veränderungssperre handelt.

##### 1. Rechtmäßige Veränderungssperre

Sofern die Veränderungssperre rechtmäßig ist, besteht nach § 18 Abs. 1 Satz 1 BauGB ein Entschädigungsanspruch nur dann, wenn die Veränderungssperre länger als vier Jahre dauert. Die Regelung ist eine zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG. Eine entschädigungslose vierjährige Bausperre wird im Hinblick auf das Erfordernis, den Gemeinden für eine bestimmte Zeit – auch entschädigungslos – eine ausreichende Planungsmöglichkeit an die Hand zu geben, für zumutbar erachtet.<sup>49</sup>

Dem Betroffenen muss überdies ein fühlbarer Vermögensnachteil entstanden sein. Dies ist der Fall, wenn der Eigentümer eine von ihm beabsichtigte und rechtlich an sich mögliche Bebauung oder Nutzung des Grundstücks infolge der Veränderungssperre nicht vornehmen konnte oder er durch die Veränderungssperre gehindert wurde, das

---

<sup>48</sup> *Runkel*, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: 114. EL, 2014, § 18, Rn. 23.

<sup>49</sup> *Stüer*, in: Stüer, Bau- und Fachplanungsrecht, 4. Auflage 2009, Rn. 1697; *Hornmann* (Fn. 43), § 18, Rn. 2.

Grundstück im Wege der Veräußerung, Vermietung oder Verpachtung einer solchen Nutzung zuzuführen.<sup>50</sup> Weitere Voraussetzung ist somit, dass die Bebauung oder Nutzung vor Erlass der Veränderungssperre rechtlich zulässig war, mithin auch die Erschließung insoweit gesichert war.

Sofern die Voraussetzungen vorliegen, hat der Betroffene einen Anspruch auf eine angemessene Entschädigung in Geld, bekommt aber keinen Schadensersatz, so dass Gewinnverluste nicht ersetzt werden.<sup>51</sup> Konkret bezieht sich die Entschädigung auf die entgangenen Nutzungen. Es ist der Betrag zu ermitteln, den ein Bauwilliger als Miet-, Pacht- oder Erbbauzins für das Recht gezahlt hätte, auf dem Grundstück diejenige Nutzung vorzunehmen, welche die Veränderungssperre unterbunden hat.<sup>52</sup> Hierfür kann eine Bodenrente ermittelt werden.<sup>53</sup> Diese errechnet sich anhand der Differenz des Wertes, den das Grundstück hätte, wenn es sofort bebaubar gewesen wäre, und dem Wert, den das Grundstück hat, weil es vorübergehend nicht bebaut werden kann.<sup>54</sup> Bei der Ermittlung des Wertverlustes ist der Grundstückswert heranzuziehen, der gemäß §§ 39 – 44 BauGB für Planungsschäden maßgeblich gewesen wäre.<sup>55</sup>

Insoweit kann sich insbesondere der Fortfall des vermögensrechtlichen Schutzes der zulässigen Nutzung nach § 42 BauGB auswirken. Der „Sperrenentschädigung“ ist also (lediglich) der Grundstückswert der ausgeübten Nutzung zugrunde zu legen, wenn die Siebenjahresfrist (ab Zulässigkeit des Bauvorhabens) bereits abgelaufen ist und kein Fall des § 42 Abs. 5 bis 8 BauGB vorliegt. Mit der Formulierung „zugrunde zu legen“ ist gemeint, dass nicht der Grundstückswert selbst entschädigt wird, sondern dass dieser bei der Berechnung der Entschädigung (der Bodenrente im Rahmen der „Sperrenentschädigung“) einzustellen ist.<sup>56</sup>

## 2. Rechtswidrige Veränderungssperre

Sofern eine Veränderungssperre rechtswidrig erlassen wurde, weil die Voraussetzungen des § 18 BauGB nicht eingehalten wurden, besteht nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ein Anspruch auf Entschädigung nach den Grundsätzen des ent-

---

<sup>50</sup> *BGH*, Urteil vom 11. Juni 1992, Az. III ZR 210/90, NVwZ 1992, 1119,1121; *Jarass/Kment* (Fn. 32), § 18, Rn. 2.

<sup>51</sup> *Breuer*, in: Schrödter, BauGB, 7. Auflage, 2006, § 18, Rn. 68; *Jarass/Kment*, (Fn. 32), § 18, Rn. 3.

<sup>52</sup> *BGH* (Fn. 50), NVwZ 1992, 1119,1121; *Jarass/Kment*, (Fn. 32), § 18, Rn. 3.

<sup>53</sup> *BGH* (Fn. 50), NVwZ 1992, 1119,1121.

<sup>54</sup> *Hornmann* (Fn. 43), § 18, Rn. 7.

<sup>55</sup> *Jarass/Kment* (Fn. 32), § 18, Rn. 3. *Stüer* (Fn. 49), Rn.1696.

<sup>56</sup> *Runkel* (Fn. 48), § 18, Rn. 40.

eignungsgleichen Eingriffs.<sup>57</sup> Jede sachwidrige Verzögerung der Planung, die zu einer längeren als der gebotenen Sperrdauer führt, hat die Rechtswidrigkeit der über das zeitlich erforderliche Maß hinausgehenden Sperre zur Folge.<sup>58</sup> Die Veränderungssperre wird also auch rechtswidrig, wenn die Voraussetzungen während ihrer Geltungsdauer wegfallen.

Auch hier ist Voraussetzung, dass die verhinderte oder verzögerte Bodennutzung an sich zulässig und möglich war.<sup>59</sup>

Der Anspruch aufgrund enteignungsgleichen Eingriffs entspricht hinsichtlich seines Umfangs dem Anspruch nach § 18 Abs. 1 BauGB.<sup>60</sup> Auch hier ist eine angemessene Entschädigung für den Substanzverlust zu leisten, jedoch kein Schadensersatz. Hinsichtlich der Art und Weise der Berechnung des Anspruchs gelten die Ausführungen unter 1. entsprechend.

## G. Zu Frage 7

### 1. Genehmigungsfreiheit nach § 63 BauO Bln

Nach § 63 BauO Bln<sup>61</sup> genehmigungsfrei ist ein Vorhaben, das die dort genannten Voraussetzungen erfüllt.

#### a) Voraussetzungen nach § 63 BauO Bln

Nach § 63 Abs. 1 BauO Bln sind nur solche Vorhaben genehmigungsfrei, die keine Sonderbauten zum Gegenstand haben. Aus der Fragestellung ergibt sich, dass diese Voraussetzung als gegeben unterstellt werden soll.

Im Übrigen muss das Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB gelegen sein. Vorliegend besteht ein Baunutzungsplan, der im

---

<sup>57</sup> *BGH*, Urteil vom 14. Dezember 1978 III ZR 77/76, NJW 1979, 653, 654; *BGH*, Urteil vom 26. Januar 1984, Az. III ZR 216/82, NJW 1984, 1169, 1171; *Stüer* (Fn. 49), Rn.1698; *Jarass/Kment* (Fn. 32), § 18, Rn. 8; *Breuer* (Fn. 51), § 18, Rn. 50 f.; *Hornmann* (Fn. 43), § 18, Rn. 26.

<sup>58</sup> *Runkel* (Fn. 48), § 18, Rn. 23.

<sup>59</sup> *Breuer* (Fn. 51), § 18, Rn. 50.

<sup>60</sup> *Runkel* (Fn. 48), § 18, Rn. 36.

<sup>61</sup> Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Juni 2011 (GVBl. S. 315).

Zusammenspiel mit den Vorschriften der Bauordnung von 1958 und den förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien die rechtliche Qualität eines qualifizierten Bebauungsplanes hat.<sup>62</sup>

Weitere Voraussetzung ist, dass das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht oder die erforderlichen Befreiungen und Ausnahmen nach § 31 BauGB erteilt wurden. Hierzu kann mangels Kenntnis der Einzelheiten des Vorhabens keine Einschätzung abgegeben werden. Sofern das Vorhaben den Festsetzungen widerspricht und die erforderlichen Befreiungen und Ausnahmen nicht vorliegen, fehlt es an den Voraussetzungen des § 63 BauO Bln, und das Vorhaben ist nicht genehmigungsfrei. Anderenfalls ist weiter zu prüfen.

Nach § 63 Abs. 2 Nr. 2 BauO Bln muss die Erschließung im Sinne des BauGB gesichert sein. Auch hierzu kann mangels genauer Kenntnis des Vorhabens und der tatsächlichen Gegebenheiten keine Einschätzung abgegeben werden. Sollte die Erschließung nicht gesichert sein, besteht keine Genehmigungsfreiheit nach § 63 BauO Bln. Ist die Erschließung hingegen gesichert, ist weiter zu prüfen.

Die erforderlichen Unterlagen müssen bei der Bauaufsichtsbehörde eingereicht worden sein, und die hieran anknüpfende Beanstandungsfrist von einem Monat (ggf. nach Verlängerung zwei Monaten) muss abgelaufen sein (§ 63 Abs. 2 Nr. 3 BauO Bln), ohne dass die Bauaufsichtsbehörde bestimmt hat, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.

Unterstellt, die vorgenannten Voraussetzungen liegen vor, ist das Vorhaben genehmigungsfrei nach § 63 BauO Bln.

## 2. Bauvorbescheid für genehmigungsfreie Vorhaben

Fraglich ist, ob ein Anspruch auf Erteilung eines Bauvorbescheides besteht, sofern es sich um ein nach § 63 BauO Bln genehmigungsfreies Vorhaben handelt.

Nach § 74 Abs. 1 Satz 1 BauO Bln ist vor Einreichung des Bauantrags auf Antrag des Bauherrn zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid zu erteilen. Aus der Formulierung „vor Einreichung des Bauantrags“ ergibt sich eine gegenständliche

---

<sup>62</sup> Vgl. hierzu die Ausführungen unter II.A.1. dieses Gutachtens.

Eingrenzung des Anwendungsbereichs auf baugenehmigungsbedürftige Vorhaben.<sup>63</sup> Für verfahrensfreie und genehmigungsfreie Vorhaben kann grundsätzlich kein Vorbescheid erteilt werden.<sup>64</sup>

Die Genehmigungsfreistellung ist dadurch charakterisiert, dass – im Unterschied zu den verfahrensfreien Vorhaben nach § 62 BauO Bln – der Behörde zwar Unterlagen über das Vorhaben einzureichen sind, die Behörde aber – anders als im Genehmigungsverfahren – keine den Bauherrn begünstigende, eine Legalisierungswirkung vermittelnde Entscheidung trifft, sondern die Verantwortung für die Rechtmäßigkeit des Vorhabens im Grundsatz allein bei den am Bau Beteiligten verbleibt.<sup>65</sup>

Da ein Vorbescheid immer Teilfragen der Baugenehmigung zum Inhalt hat, besteht – sofern die Voraussetzungen des § 63 BauO Bln vorliegen – kein Anspruch auf Erteilung eines Vorbescheides in einem genehmigungsfreien Verfahren.

Sofern das Vorhaben den Festsetzungen jedoch beispielsweise widerspricht und demnach Befreiungen und Ausnahmen nach § 31 BauGB erforderlich sind, liegen die Voraussetzungen des § 63 BauO Bln nicht vor, und es besteht zur Klärung dieser Frage Anspruch auf Erteilung eines Vorbescheides.

#### H. Zu Frage 8

Um Kleingärten planungsrechtlich endgültig zu sichern, die im Geltungsbereich des Baunutzungsplans liegen, in dem die Flächen als Bauflächen ausgewiesen sind, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Flächen sind im neuen Bebauungsplan als Grünflächen festzusetzen.

Während des Aufstellungsverfahrens stehen bei Vorliegen der gesetzlich vorgeschriebenen Voraussetzungen die planungssichernden Instrumente der Veränderungssperre (§ 14 BauGB) und der Zurückstellung (§ 15 BauGB) zur Verfügung.

---

<sup>63</sup> *Knuth*, in: *Wilke/Dageförde/Knuth/Meyer/Broy-Bülow*, *Bauordnung für Berlin*, 6. Auflage, 2008, § 74, Rn. 5 f.

<sup>64</sup> *Knuth* (Fn. 63), § 74, Rn. 6.

<sup>65</sup> *Knuth* (Fn. 63), § 63, Rn. 1

### **III. Ergebnis**

#### Zu Frage 1:

Der Baunutzungsplan hat in Verbindung mit den Vorschriften der Bauordnung von 1958 sowie den förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien die rechtliche Qualität eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB. Die Frage der Erschließung ist für diese Einordnung ebenso wenig relevant wie ein konkurrierender Flächennutzungsplan oder ein in Aufstellung befindlicher konkurrierender Bebauungsplan.

#### Zu Frage 2:

Die förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien von 1901 gelten nicht als Erschließung im Sinne des BauGB.

#### Zu Frage 3:

Die Erschließung ist zwar Aufgabe der Gemeinde, es besteht jedoch grundsätzlich kein darauf gerichteter konkreter Anspruch seitens der Grundstückseigentümer. Ein Anspruch auf Erschließung ergibt sich unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben aber dann, wenn sich die Erschließungslast der Gemeinde durch eigenes Verhalten zu einer Erschließungspflicht verdichtet hat. Dies ist zum einen der Fall, wenn die Gemeinde einen qualifizierten Bebauungsplan erlassen und ein zumutbares Angebot auf Durchführung der Erschließung abgelehnt hat. Die Rechtsprechung hat eine solche Verdichtung auch in weiteren Ausnahmefällen angenommen, die im Gutachten im Einzelnen dargestellt sind.

#### Zu Frage 4:

In einem durch Baunutzungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Bereich sind die Grundstücke mindestens Rohbauland im Sinne von § 5 Abs. 3 ImmoWertV, d. h. ein Grundstück ist nach §§ 30, 33 oder 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt, die Erschließung ist aber noch nicht gesichert oder das Grundstück ist nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet. Sofern zusätzlich zu der Ausweisung im Bebauungsplan auch die Erschließung gesichert ist und keine anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften oder tatsächlichen Gegebenheiten der Bebaubarkeit widersprechen, handelt es sich um baureifes Land im Sinne von § 5 Abs. 4 ImmoWertV.

Zu Frage 5:

Der Erlass einer Veränderungssperre setzt voraus, dass der Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans ordnungsgemäß verkündet wurde, dass die Planung im Mindestmaß konkretisiert ist und dass die Veränderungssperre zur Sicherung der Planung erforderlich ist.

Zu Frage 6:

Sofern eine Veränderungssperre rechtmäßig erlassen wurde und die Voraussetzungen für ihre gesamte Dauer fortbestehen, besteht ein Entschädigungsanspruch des Betroffenen erst nach Ablauf von vier Jahren. Voraussetzung ist, dass dem Betroffenen ein fühlbarer Vermögensnachteil entstanden ist. Der Anspruch umfasst die Nachteile, die dem Betroffenen dadurch entstehen, dass das Grundstück vorübergehend nicht in der Weise nutzbar ist, wie es ohne die Veränderungssperre der Fall gewesen wäre. Sofern eine Veränderungssperre rechtswidrig erlassen wurde oder während der Geltung rechtswidrig geworden ist, besteht nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ein Anspruch aufgrund enteignungsgleichen Eingriffs.

Zu Frage 7:

Sofern ein Vorhaben im Bereich des Baunutzungsplans mit der Ausweisung „allgemeines Wohngebiet“ den Festsetzungen im Baunutzungsplan nicht widerspricht oder die erforderlichen Ausnahmen und Befreiungen erteilt wurden und zusätzlich die Erschließung gesichert ist, ist es genehmigungsfrei und es besteht kein Anspruch auf Erteilung eines Vorbescheides.

Zu Frage 8:

Zur endgültigen Sicherung von Flächen, die als Bauflächen ausgewiesen sind, für die Nutzung als Kleingärten ist der Erlass eines neuen Bebauungsplans erforderlich, der die Flächen als Grünflächen ausweist. Während des Aufstellungsverfahrens stehen die Sicherungsinstrumente der Veränderungssperre und der Zurückstellung zur Verfügung.

Baron