

Der Senat von Berlin
BauWohn-II E 35-6142/VIII-236
Fernruf: bei Durchwahl 867 - 3291
intern (95) 3291

An das
Abgeordnetenhaus von Berlin
über Senatskanzlei - III H -

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin
über Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VIII-236
im Bezirk Spandau, Ortsteil Gatow

Wir bitten, gemäß Artikel 47 Abs. 1 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu
nehmen, daß die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen die nachstehende
Verordnung erlassen hat:

V e r o r d n u n g

über die Festsetzung des Bebauungsplanes VIII-236 im Bezirk Spandau, Ortsteil
Gatow

Vom 12. April 1992

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember
1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201), zuletzt geändert durch Gesetz vom
23. September 1990 in Verbindung mit Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des
Einigungsvertrages (BGBl. II S. 885/1122), in Verbindung mit § 4 Abs. 5 Satz 1
und mit § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom
11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan VIII-236 vom 31. Juli 1985 für eine Teilfläche des Grundstücks Buchwaldzeile 6/20 im Bezirk Spandau, Ortsteil Gatow wird festgesetzt. Er ändert teilweise den durch Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes VIII-B im Bezirk Spandau vom 1. März 1972 (GVBl. S. 509) festgesetzten Bebauungsplan.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplanes kann beim Bezirksamt Spandau von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Vermessungsamt, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplanes können beim Bezirksamt Spandau von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Stadtplanungsamt und Bau- und Wohnungsaufsichtsamt, während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

(1) Auf die Vorschriften über

1. die Fälligkeit von Entschädigungsansprüchen
(§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB),
2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen
(§ 44 Abs. 4 BauGB)

wird hingewiesen.

(2) Unbeachtlich sind nach § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in den Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

(3) Unbeachtlich ist nach § 20 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem für die verbindliche Bauleitplanung zuständigen Mitglied des Senats geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nach § 20 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 4

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

A. Begründung:

I. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

1. Innerhalb des Berliner Stadtgebietes sind nur noch wenige Ortsteile mit noch überwiegend landwirtschaftlichen Charakter erhalten geblieben.

Es gilt, diesen Charakter im Sinne einer vielfältigen Stadtstruktur zu erhalten.

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes war die planungsrechtliche Sicherung einer Fläche für die Landwirtschaft für eine Teilfläche des Grundstücks Buchwaldzeile 6/20, die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, nachdem mit Schreiben vom 13. September 1982 für die

etwa 6 400 m² große dreiecksförmige Teilfläche des Grundstücks Buchwaldzeile 6/20 eine "städtebauliche Voranfrage" für die Bebauung mit sechs Doppelhäusern beim Bezirksamt Spandau von Berlin gestellt worden war.

Die städtebauliche Zustimmung wurde vom Bezirksamt nicht in Aussicht gestellt.

Der Bebauungsplan dient der Sicherung eines Teilbereichs des Landschaftsraumes Rieselfelder und Gatower Feldflur zwischen Potsdamer Chaussee im Westen und der Gatower Straße im Osten im Bezirk Spandau von Berlin. Dieser Landschaftsraum findet seine Bedeutung in seinem hohen ökologischen Wert. Die Bebauung dieser etwa 6 400 m² großen Dreiecksfläche, wie sie von der Wohnungsbaugesellschaft geplant ist, hätte einen städtebaulich nicht erwünschten Eingriff in den in diesem Bereich noch zusammenhängenden Landschaftsraum Rieselfelder/Gatower Heide zur Folge gehabt.

2. In der vorbereitenden Bauleitplanung - Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 (ABl. 1988 S. 917) - ist der Bereich des Bebauungsplanes insgesamt als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Die Festsetzung Fläche für die Landwirtschaft ist aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt.
3. Der vom Bebauungsplan erfaßte Bereich, ist in dem am 1. März 1972 (GVBl. S. 509) festgesetzten Bebauungsplan VIII-B als allgemeines Wohngebiet bei offener Bauweise mit zwei zulässigen Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschoßflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Grund der Festsetzung der aus einer inzwischen überholten Straßenplanung der Melsunger Straße entstandenen etwa 6 400 m² großen und im Baunutzungsplan von Berlin als Baulandreserve ausgewiesenen dreiecksförmigen Teilfläche des Grundstücks Buchwaldzeile 6/20 als allgemeines Wohngebiet war die seinerzeit angetrebte Arrondierung des südlich angrenzenden allgemeinen Wohngebietes.

Im 9. Änderungsplan vom 20. September 1976 zum Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 wurde diese Fläche als "Fläche für die Landwirtschaft" ausgewiesen.

Der Bebauungsplan folgt dieser Zielsetzung und stellt sicher, daß der Landschaftsraum mit seinem hohen überbezirklichen Freizeit- und Erholungswert in vollem Umfang erhalten bleibt. Damit wird den Belangen von Freizeit, Erholung, Naturschutz und der Gestaltung des Landschaftsbildes mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in vollem Umfang Rechnung getragen. Mit der Festsetzung wird aber auch der Entwicklung unorganischer Siedlungsstrukturen und damit dem Beginn der Zersiedelung des nördlich der Melsunger Straße gelegenen Landschaftsraumes entgegenwirkt.

II. Verfahren

Das Bezirksamt Spandau von Berlin faßte am 8. März 1983 den Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes und damit über die Änderung des festgesetzten Bebauungsplanes VIII-B im Bezirk Spandau gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes.

Der Beschluß des Bezirksamtes Spandau von Berlin über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 im Amtsblatt für Berlin 1983 S. 578 bekannt gemacht.

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 2 a Abs. 2 des Bundesbaugesetzes fand in der Zeit vom 2. Mai bis 3. Juni 1983 statt. Das Ergebnis war ohne Auswirkung auf die Planung.

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden gemäß § 2 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes am 5. Dezember 1984 beteiligt. Die erforderliche Änderung des Bebauungsplanes, die Herausnahme des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dargestellten Abschnittes der Melsunger Straße, wurde veranlaßt. Der dazu erfolgte Beschluß des Bezirksamtes Spandau von Berlin vom 5. März 1985 wurde im Amtsblatt für Berlin auf Seite 1157 bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan hat (nach fristgerechter Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin vom 20. September 1985, S. 1803) gemäß § 2 a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 30. September bis zum 30. Oktober 1985 öffentlich ausgelegen.

Bedenken und Anregungen haben der Eigentümer des Grundstücks Buchwaldzeile 6/20 sowie eine - nach ihren Angaben - für dieses Grundstück seit 1967 erbbauberechtigte Wohnungsbaugesellschaft vorgebracht.

1. Die Bedenken des Grundstückseigentümers, vertreten durch den Rechtsanwalt und Notar F. richten sich

gegen die Umwidmung der im am 1. März 1972 festgesetzten generellen Bebauungsplan VIII-B als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Fläche in "Fläche für die Landwirtschaft" auch im Hinblick auf das seit 1966 vertraglich vereinbarte Erbbaurecht mit einer Wohnungsbaugesellschaft, dessen vertragliche Grundlage die Bebauung auch der vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßten Teilfläche des Grundstücks Buchwaldzeile 6/20 war und gegen die vom Bezirksamt Spandau von Berlin - Stadtplanungsamt - vorgenommene Abwägung mit der Begründung, daß die privaten Belange, insbesondere des Eigentümers, durch den enteignungsgleichen Eingriff des Bebauungsplanes VIII-236 - bedingt durch die Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft anstelle von Wohnbaufläche - in keiner Weise berücksichtigt worden seien.

2. Die Bedenken der Wohnungsbaugesellschaft richten sich ebenfalls gegen die Festsetzung der in ihrem Erbbaurecht stehenden Grundstücksteilfläche Buchwaldzeile 6/20 als Fläche für die Landwirtschaft. Die Bedenken werden mit der Zahlung von Erbbauzinsen in erheblicher Höhe seit dem Erwerb des Erbbaurechts und mit Zahlungen von Honoraren an die mit den Planungen beauftragten Architekten begründet.

Weiterhin sieht die Wohnungsbaugesellschaft nun keine Möglichkeit mehr, auf dem Gelände - wie beabsichtigt - preisgünstige Einfamilienhäuser für kinderreiche Familien zu errichten, da durch den Bebauungsplan die Fläche einer baulichen Nutzung entzogen würde. Die Wohnungsbaugesellschaft als Erbbaurechtsnehmer des Grundstücks Buchwaldzeile 6/20 hat Schadenersatzforderungen gegen Berlin für den Fall angekündigt, daß die Umtestierung vollzogen wird.

Die Bedenken und Anregungen konnten aus den nachstehenden Gründen keine Berücksichtigung finden.

Zu 1.:

Wie bereits unter I. - Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit - ausgeführt, ist es städtebauliches Ziel, hochwertige ländliche Landschaftsräume mit ihrem vielseitigen Charakter für Berlin zu erhalten und dem zunehmenden Verstädterungsprozeß in diesen Bereichen entgegenzuwirken.

Für die vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes VIII-236 erfaßte Teilfläche des Grundstücks Buchwaldzeile 6/20 war - wie bereits dargestellt - im durch Rechtsverordnung vom 1. März 1972 festgesetzten Bebauungsplan VIII-B unter anderem als Art und zulässiges Maß der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet, zwei zulässige Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) 0,2 und Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,3 bei flächenmäßiger Ausweisung und offener Bauweise festgesetzt worden. Das Grundstück wird jedoch seit Jahrzehnten ausschließlich für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Die Festsetzung des Bebauungsplanes VIII-236 entspricht daher der bisher ausgeübten tatsächlichen Nutzung.

Bebauungspläne bedürfen - insbesondere wenn ihre Festsetzungen noch nicht verwirklicht sind - der Anpassung an veränderte städtebauliche Ziele. Sie begründen kein Vertrauen auf dauernden Bestand der mit ihnen eröffneten Nutzungsmöglichkeiten. Der Grundstückeigentümer muß auch bei Anerkennung einer Baufreiheit ihre Änderbarkeit mit dem Wandel der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Zielsetzungen hinnehmen. Dies ist Ausfluß der Sozialbindung des Eigentümers gemäß Artikel 14 Abs. 2 Grundgesetz (GG).

Voraussetzung für das Entstehen von Entschädigungsansprüchen zugunsten des Eigentümers bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung ist grundsätzlich, daß durch die Aufhebung der zulässigen Nutzung eine nicht nur unwesentliche grundstücksbezogene Wertminderung eingetreten ist.

Tritt diese Änderung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit ein - Fristablauf ist im vorliegenden Fall nach Artikel 3 § 10 Abs. 1 des Gesetzes zur Änderung des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2221/GVBl. S. 2047) am 31. Dezember 1983 - so mißt sich die Höhe der Entschädigung nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks aufgrund der ausgeübten Nutzung und seinem Wert, der sich in Folge der Beschränkungen ergibt.

§ 42 Abs. 2, 5 und 7 Baugesetzbuch (BauGB) konkretisiert die Entschädigung, die sich - unter Berücksichtigung des oben genannten Sozialbezuges von Bauland - aus der durch die Aufhebung der zulässigen Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit oder auch unter bestimmten Voraussetzungen nach dieser Frist für das in Rede stehende Grundstück beim Vorliegen der Voraussetzungen ergeben kann.

Die Entschädigung würde sich in diesen Fällen nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks aufgrund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung der Nutzung ergibt, bemessen. Eine Veränderungssperre ist nicht erlassen worden, eine befristete Zurückstellung eines Wohnbauvorhabens ist nicht erfolgt.

Dem Bodenrichtwertatlas des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin vom 31. Dezember 1990 ist zu entnehmen, daß der durchschnittliche Lagewert für das Grundstück Buchwaldzeile 6/20 550,-- DM/m² beträgt. Gemäß der Entwicklung der Baulandpreise für Wohngebiete der offenen Bauweise im zweiten Halbjahr 1991 beträgt nunmehr der Lagewert 600,-- DM/m².

Da grundsätzlich in Berlin eine Fläche für die Landwirtschaft mit etwa 20,-- DM/m² bewertet wird, trat durch die Festsetzung des Bebauungsplanes eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks ein.

Die verbindliche Klärung, ob dieser Entschädigungsanspruch dem Grunde und Höhe nach tatsächlich besteht oder ob § 42 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) zur Anwendung kommt, ist nicht Sache des Bebauungsplanverfahrens. Diese Klärung bleibt einem gesonderten entschädigungsrechtlichen Verfahren vorbehalten.

Die Aufrechterhaltung der Festsetzung allgemeines Wohngebiet für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommt - wie unter I. - Veranlassung und Erforderlichkeit - dargestellt - auch unter Berücksichtigung etwaiger dem Eigentümer zustehender Entschädigungsansprüche

aufgrund der diesem zu entziehenden Nutzungsrechte nicht in Betracht. Der Notwendigkeit der Erhaltung des Landschaftsraumes Rieselfelder/Gatower Heide, der auch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßt, wurde darüber hinaus bereits von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz (SenStadtUm) im 9. Änderungsplan vom 20. September 1976 zum Flächennutzungsplan von Berlin vom 30. Juli 1965 (ABl. 1983 S. 242) mit der Darstellung dieser Fläche als Fläche für die Landwirtschaft Rechnung getragen. Die Beibehaltung der Festsetzung allgemeines Wohngebiet würde den Verstädterungsprozeß fördern und damit dem landwirtschaftlich geprägten Landschaftsraum Rieselfelder/Gatower Heide der nördlich des Ortsteiles Gatow seine Begrenzung durch die Melsunger Straße findet, in hohem Maße abträglich sein.

Die Abwägung der unterschiedlichen Interessenlagen ergibt daher, daß die Interessen des Eigentümers der vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßten Teilfläche des Grundstücks Buchwaldzeile 6/20 an der Beibehaltung der Festsetzung allgemeines Wohngebiet trotz des bereits bestehenden Erbbaurechtsvertrages zurücktreten müssen.

Die mit dem Planungsziel verfolgten, stadtplanerisch bedeutsamen öffentlichen Belange geben hierfür den Ausschlag, so daß die Festsetzung "Fläche für die Landwirtschaft" für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes VIII-236 und damit für eine Teilfläche des dem Einwender gehörenden Grundstücks Buchwaldzeile 6/20 gerechtfertigt und zumutbar ist.

So wie dem Grundstückseigentümer die Umwidmung des Grundstücks unter oben genannten Voraussetzungen zuzumuten ist, so hat dieser auch den damit einhergehenden Wegfall von Voraussetzungen, die ihn zu schuld- und sachenrechtlichen Dispositionen - hier die Einräumung des Erbbaurechts - veranlaßten, hinzunehmen. Die dem Eigentumsrecht immanenten Verfügungsbefugnisse unterliegen unter oben genannten Voraussetzungen derselben Disposition wie das Eigentumsrecht selbst.

Zu 2. Die von der erbbauberechtigten Wohnbaugesellschaft vorgebrachten Bedenken gegen die Festsetzung des Bebauungsplanes VIII-236 haben im Hinblick auf das oben unter I. - Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit - dargelegte städtebauliche Ziel keine Auswirkung auf die Planung. Planerische Eingriffe, die zu Vertrauensschäden führen sind grundsätzlich zulässig, erfordern jedoch einen Ausgleich.

Entschädigungen für Aufwendungen zum Zwecke der Vorbereitung zur Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes VIII-B, die sich aus den sich ändernden Festsetzungen ergeben, werden abschließend auf der Grundlage des § 39 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt.

Die von der Einwenderin erwähnten Zahlungen von Architektenhonoraren sind Aufwendungen im Sinne vom § 39 Baugesetzbuch und damit grundsätzlich zu entschädigen, vorausgesetzt, der Nutzungsberechtigte kann den Nachweis führen, daß ihm diese Aufwendungen im berechtigten Vertrauen auf den Bestand des Bebauungsplanes VIII-B zur Vorbereitung der Verwirklichung der Nutzungsmöglichkeiten entstanden sind.

Nicht zu den Aufwendungen im Sinne des § 39 Baugesetzbuchs (BauGB) gehören Gegenleistungen für die Einräumung von Nutzungsrechten - wie das Erbbaurecht -. Solche Kosten werden in Verbindung mit § 200 BauGB nur nach Maßgabe der §§ 40 - 42 Baugesetzbuch (BauGB) ersetzt.

Im vorliegenden Fall wurde noch vor Ablauf der im § 42 Abs. 2 BauGB bezeichneten Frist vom Erbbauberechtigten mit einem Schreiben vom 13. September 1982 eine städtebauliche Voranfrage gestellt.

Das zuständige Stadtplanungsamt hat mit einem Schreiben vom 6. März 1983 unter Hinweis auf die angestrebten Festsetzungen diese Voranfrage abschlägig beschieden.

In einem Schreiben des Erbbauberechtigten vom 15. Juni 1983 wurde dem Stadtplanungsamt mitgeteilt, daß die abschlägige Entscheidung auf keinen Fall akzeptiert wird. Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes wurde in einem Schreiben darauf hingewiesen, daß nach der Festsetzung des Bebauungsplanes Entschädigungsansprüche aufgrund Artikel 14 des Grundgesetzes (GG) in Verbindung mit §§ 2, 85 ff. BBauG geltend gemacht werden.

Hiernach ist also nicht versucht worden, die beabsichtigte Nutzungsmöglichkeit mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln durchzusetzen, d. h. es ist nicht der Rechtsweg zumindest bis zum Ende der I. Instanz beschritten worden.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß seitens der Verwaltung die förmliche Zurückstellung eines Baugesuches gemäß § 15 BauGB nicht erfolgt ist und somit auch nicht der Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB betrieben wurde.

Die konkrete Feststellung des Vorliegens der entschädigungsrechtlichen Voraussetzungen und der Höhe der Entschädigung bleibt einem Verfahren außerhalb des Bebauungsplanverfahrens vorbehalten. Dies gilt insbesondere hinsichtlich des Umstandes, daß das beabsichtigte Bauvorhaben nur zu einem geringen Teil auf der vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßten Fläche "untergebracht" werden sollte. Der Gesamtkomplex des Bauvorhabens sollte nahezu vollständig auf der dem Geltungsbereich der Baulandreserve benachbarten Fläche, die im Baunutzungsplan als Baulandreserve ausgewiesen ist, realisiert werden. Ob durch die Versagung der städtebaulichen Zustimmung durch das Bezirksamt Spandau für die "städtebauliche Voranfrage" vom 13. September 1982 Entschädigungsansprüche möglicherweise aufgrund einer "faktischen Bausperre" bestehen, bleibt ausschließlich ebenfalls dem bereits erwähnten gesonderten Verfahren vorbehalten.

Das mit dem Bebauungsplan verfolgte städtebauliche Ziel der Sicherung der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung und der Schonung des Naturraumes steht nach Abwägung der öffentlichen Belange und der privaten Interessen gegeneinander und untereinander einer Errichtung von Wohnbebauung entgegen.

Dies gilt auch im Hinblick auf die angespannte Wohnraumsituation in Berlin, die vom Erbbauberechtigten vorgetragene Absicht, preisgünstige Einfamilienhäuser für kinderreiche Familien errichten zu wollen und die Beendigung der politischen Insellage Berlins. Es ist unerlässlich, der Bevölkerung im Lande Berlin geeignete Erholungsräume zu erhalten. Dieser Belang hat hier auch unter dem Gesichtspunkt einer sinnvollen städtebaulichen Neuordnung Vorrang.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Spandau hat dem Entwurf des Bebauungsplanes am 16. April 1986 zugestimmt und damit auch das Ergebnis der Interessenabwägung gebilligt.

III. Inhalt des Planes

Der Bebauungsplan VIII-236 setzt in Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan von Berlin vom 8. April 1984 "Fläche für die Landwirtschaft" fest.

B. Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. September 1990 in Verbindung mit Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages (BGBl. II S. 885/1122), in Verbindung mit dem Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617/GVBl. S. 2047, 1977 S. 116), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265/GVBl. S. 446);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731) in Verbindung mit dem Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes (AGBBauG) in der Fassung vom 23. Januar 1979 (GVBl. S. 321), zuletzt geändert durch Gesetz vom 7. Dezember 1984 (GVBl. S. 1730).

C. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Es ist damit zu rechnen, daß der Eigentümer des vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfaßten Grundstücks einen Entschädigungsanspruch nach § 42 Abs. 1 Baugesetzbuch mit der Begründung des Wertverlustes des Grundstücks geltend machen wird. Die Feststellung etwaiger Entschädigungsansprüche dem Grunde und der Höhe nach bleibt dem dafür vorgesehenen speziellen entschädigungsrechtlichen Verfahren vorbehalten.

Es ist ferner damit zu rechnen, daß die Erbbauberechtigte des vom Bebauungsplan erfaßten Areals einen Entschädigungsanspruch nach § 39 Baugesetzbuch (Vertrauensschaden) für bauvorbereitende Aufwendungen und in Verbindung mit § 200 Baugesetzbuch nach Maßgabe der §§ 40 - 42 Baugesetzbuch als Gegenleistung für die Einräumung von Nutzungsrechten geltend machen wird. Ob und gegebenenfalls in welcher Höhe ein solcher Anspruch anzuerkennen ist, bleibt ebenfalls der Klärung in einem gesonderten entschädigungsrechtlichen Verfahren vorbehalten.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine.

D. Auswirkungen auf die Umwelt:

Keine Auswirkungen in Bezug auf die vorhandene Nutzung.

Mit der Aufhebung der Baulandeigenschaft des Planbereiches zugunsten der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung wird ein wesentlicher Beitrag zur Erhaltung des bestehenden Naturpotentials geleistet.

Berlin, den 4. Mai 1992

Der Senat von Berlin

D i e p g e n

.....

Reg.Bürgermeister

N a g e l

.....

Senator für Bau- und Wohnungswesen