

OVG Berlin-Brandenburg: Kein kommunales Vorkaufsrecht, wenn Grundstück im Bebauungsplan als Wald festgesetzt wird

In einem von **KÖNIGER** Anwaltskanzlei erwirkten Urteil hat das OVG Berlin-Brandenburg entschieden, dass dem Land Berlin kein kommunales Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB zusteht, wenn für ein in Privateigentum stehendes Grundstück im Bebauungsplan als „Fläche für Wald“ festgesetzt ist.

Dem Fall lag folgender Sachverhalt zu Grunde:

Der Kläger erwarb mit notariellem Kaufvertrag ein Grundstück im Berliner Bezirk Spandau. Das liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, welcher eine ca. 3 ha große Fläche unter Einschluss der vom Kläger erworbenen Fläche als „Fläche für Wald“ ausweist. Sämtliche Grundstücke innerhalb dieser Fläche befinden sich in Privateigentum und sind mit einem zusammenhängenden Kiefern-Eichenwald bestockt.

Nachdem der den Kaufvertrag beurkundende Notar beim Bezirksamt Spandau von Berlin (im Folgenden: Bezirksamt) die Ausstellung eines Negativzeugnisses für das Grundstück beantragt hatte, übte das Bezirksamt gegenüber dem Verkäufer das Vorkaufsrecht an dem Grundstück aus. Zur Begründung führte es aus, nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB sei ein Vorkaufsrecht gegeben, weil das Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liege, der die Fläche als Wald ausweise. Auf der gesamten Waldfläche fänden sich verschiedene Nutzungen, die nicht eindeutig mit den Vorgaben des Landeswaldgesetzes in Einklang zu bringen seien. Eine dem besonderen Anspruch des Schutz- und Erholungswaldes gerecht werdende Waldpflege könne nur garantiert werden, wenn die Zuständigkeit des Landes Berlin als Flächeneigentümer gegeben sei. Der Verwendungszweck des anzukaufenden Waldstückes sei die gesetzesgemäße Bereitstellung und nachhaltige Sicherung eines Schutz- und Erholungswaldes für die Bevölkerung im Siedlungsraum Staaken und Umgebung. Den Widerspruch des Klägers gegen diesen Bescheid wies das Bezirksamt zurück.

Der hiergegen gerichteten Anfechtungsklage gab das VG Berlin mit Urteil vom 09.02.2009 statt (VG 19 A 260.07).

Das OVG Berlin-Brandenburg ließ die Berufung des Landes Berlin gegen das Urteil des VG Berlin mit Beschluss vom 27.10.2010 (OVG 2 N 26.09) zu, da seiner Auffassung nach ernstliche Zweifel an der Richtigkeit des Urteils bestünden.

Gleichwohl wies das OVG Berlin-Brandenburg die Berufung des Landes Berlin nunmehr mit Urteil vom 21.06.2012 zurück (OVG 2 B 25.10). Zur Begründung führte es u.a. aus:

Der Bescheid über die Ausübung des Vorkaufsrechts sei materiell rechtswidrig. Gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB stünde der Gemeinde ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke festgesetzt ist. Bei der Festsetzung einer „Fläche für Wald“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchst. b BauGB) handele es sich indessen nicht um die Festsetzung einer Nutzung für öffentliche Zwecke.

Eine Nutzung für öffentliche Zwecke im Sinne von § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Alt. 1 BauGB liege nur vor, wenn unmittelbar mit der auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 BauGB getroffenen Festsetzung im Bebauungsplan eine öffentliche Art der Nutzung der Fläche unter Ausschluss anderer, privater Nutzungsarten bestimmt werde. Dies sei etwa der Fall, wenn im Bebauungsplan eine öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), eine öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB), eine Gemeinbedarfsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB), eine Versorgungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB), eine Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB), eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) oder eine Fläche für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) festgesetzt worden sei. Erfasst würden somit die Fälle des so genannten technischen Landbedarfs der Gemeinde.

Bei der Festsetzung „Fläche für Wald“ handele es sich nicht um die Festsetzung einer Nutzung für öffentliche Zwecke. Das BauGB knüpfe an die sich aus § 1 BWaldG ergebenden Begriffsmerkmale an, wonach der Wald neben seiner Nutzfunktion auch eine Schutz- und eine Erholungsfunktion erfülle. Diese so genannte Doppelfunktion des Waldes beinhalte jedoch keine Nutzung allein zu öffentlichen Zwecken unter Ausschluss einer privaten Nutzung des Waldes. Etwas anderes folge auch nicht unter Berücksichtigung des Landeswaldgesetzes Berlin. Auch diesem Gesetz lasse sich nicht entnehmen, dass dem Wald in Berlin eine ausschließlich öffentliche Nutzungsfunktion zukomme.

Aus dem Umstand, dass es sich bei dem Wald im Land Berlin gemäß § 10 LWaldG um Schutz- und Erholungswald handelt, folge ebenfalls nicht, dass die Festsetzung einer Fläche für Wald im Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke beinhalten würde. Schutz- und Erholungswald unterliege zwar restriktiven Bewirtschaftungsbestimmungen, die eine privatnützige forstliche Bewirtschaftung zwar erheblich beschränken, aber nicht ausschließen würden.

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 21.06.2012 – OVG 2 B 25.10