

Rechtsanwälte Schulz & Heine

RAe Schulz & Heine * Johannes - R. - Becher - Str. 65 C * 14478 Potsdam

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Bereich Verbindliche Bauleitplanung
Friedrich-Ebert-Straße 79/81
14469 Potsdam

vorab per E-Mail: Bauleitplanung@Rathaus.Potsdam.de

Kanzlei Potsdam:

Rechtsanwalt Detlef Schulz
Johannes- R.- Becher - Str. 65 C
(Heinrich-Mann-Allee/
Friedrich-Wolf-Str.)
14478 Potsdam
Telefon: (0331) 8716530
Fax: (0331) 8716529
E-Mail:
d.schulz@rechtsanwaelte-schulz-heine.de

Kanzlei Ludwigsfelde:

Rechtsanwalt Frank Heine
Potsdamer Straße 55b
14974 Ludwigsfelde
Telefon : (03378) 870985
Fax: (03378) 870986
E-Mail:
f.heine@rechtsanwaelte-schulz-heine.de

Homepage:
www.rechtsanwaelte-schulz-heine.de

AZ.: 42/15 S12 /Kal
(Bitte bei Antwort und Zahlung angeben)

D1/1484

Potsdam, den 01.11.2019

TAMAX Potsdam Immobilien GmbH ./ Landeshauptstadt Potsdam

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ der Landeshauptstadt Potsdam

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir vertreten auch in der o. g. Angelegenheit die rechtlichen Interessen der TAMAX Potsdam Immobilien GmbH, die in der Lietzenburger Straße 107 in 10707 Berlin geschäftsansässig und Eigentümerin des Flurstücks 16/3 der Flur 14 von Babelsberg (nachfolgend: Flurstück 16/3) ist. Die ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird hiermit anwaltlich versichert.

Bürozeiten : Mo., Mi. u. Do. 08.00 - 15.00 Uhr
Di. 08.00 - 18.00 Uhr
Fr. 08.00 - 14.00 Uhr
Termine nach Vereinbarung

Steuer-Nr: 046/162/01242

Bankverbindung: Deutsche Kreditbank (DKB)
IBAN: DE09 1203 0000 1050 5283 04
BIC: BYLADEM1001

!NEUE KONTOVERBINDUNG!

Das genannte Grundstück befindet sich innerhalb des Bereiches, für den durch die Landeshauptstadt Potsdam die Aufstellung des oben näher bezeichneten Bebauungsplanes beabsichtigt ist.

Namens und in Vollmacht unserer Auftraggeberin nehmen wir zu dem Inhalt der Planungsunterlagen, die im Zeitraum vom 17.10.2019 bis zum 01.11.2019 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam ausgelegt und in das Internet eingestellt wurden, nachfolgend Stellung (Teil I).

Da es die Landeshauptstadt Potsdam entgegen dem klaren Gesetzeswortlaut des § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB nicht für erforderlich erachtet hat, auch „sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen“, aufzuzeigen, werden wir im Namen unserer Auftraggeberin eine derartige Alternative zu dem gegenwärtigen Planungsstand unterbreiten (Teil II).

Teil I

Zur Ausgangssituation

Angesichts der teilweise grob fehlerhaften Darstellung der bestehenden Situation in der ausgelegten Begründung des angedachten Bebauungsplanes ist es zunächst notwendig, zu den historischen und den aktuellen rechtlichen und tatsächlichen (örtlichen) Gegebenheiten, wie sie sich bezogen auf das Flurstück 16/3 darstellen, noch wie folgt vorzutragen:

Mit einem Bescheid der Landeshauptstadt Potsdam vom 01.08.2000 ist das hier relevante Flurstück 16/3 sowie anderes Grundvermögen auf der Grundlage des VermG an die Erben des ehemaligen Eigentümers Walter Wenger zurückübertragen worden, der bekanntlich zu DDR-Zeiten willkürlich enteignet worden war.

Zum Zeitpunkt der Rückübertragung wurde der streitgegenständliche Teilbereich des Flurstück 16/3 sowie ein weiterer Teilbereich des genannten Flurstücks gärtnerisch genutzt. Die in diesen Bereichen angelegten Gartenparzellen nutzten Personen, denen die Flächen vom Kreisverband Potsdam der Garten- und Siedlerfreunde e. V. (nachfolgend: VGS) verpachtet worden und die Mitglieder der Kleingartenvereine „Angergrund“ und „Süd-West“ waren.

Entgegen den tatsächlichen Gegebenheiten hat die Landeshauptstadt Potsdam den Erben des o. g. Alteigentümers mit Schreiben vom 10.09.2001 mitgeteilt, dass die Nutzung der

kleingärtnerisch genutzten Flächen auf der Grundlage eines Generalpachtvertrages von 1952 erfolgt und Rechtsnachfolger des in diesem Vertrag genannten Pächters der VGS sei.

Beweis: Kopie des Schreibens der Landeshauptstadt Potsdam vom 10.09.2001 (A 1)

Auch der VGS gaukelte den Erben des Herrn Wenger, also den Grundstückseigentümern, anschließend vor, dass sich sein Besitzrecht an den kleingärtnerisch genutzten Flächen des o. g. Flurstücks aus einem zu DDR-Zeiten mit dem Verband der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter, Kreisvorstand Potsdam (nachfolgend: VKSK) geschlossenen Pachtvertrag ableitet, und er der Rechtsnachfolger des VKSK sei. Der VGS wies die Erben außerdem darauf hin, dass für diese Flächen das Bundeskleingartengesetz (BKleingG) gelte, so dass diese den Vertrag de facto nicht kündigen können und sich auch mit der niedrigen Pacht dauerhaft zufrieden geben müssten.

Für die Erben des Alteigentümers, die ganz überwiegend in der Schweiz lebten und sich ausnahmslos bereits in einem hohen Lebensalter befanden, war angesichts der sowohl durch die Landeshauptstadt Potsdam als auch durch den VGS erfolgten Falschinformationen in keiner Weise erkennbar, dass es sich zum einen bei dem VGS und dem VKSK um unterschiedliche juristische Personen handelt und zum anderen das Flurstück 16/3 außerdem gar nicht Gegenstand des erwähnten Pachtvertrages aus DDR-Zeiten war. Diesen blieb somit zunächst nichts anderes übrig, als dies alles so hinzunehmen.

Obwohl es seit 1998 herrschende Rechtsprechung des Amtsgerichts Potsdam, des Landgerichts Potsdam und des Brandenburgischen OLG ist, dass der VKSK nicht mit dem VGS identisch und der VGS nicht Rechtsnachfolger des VKSK ist, vielmehr beide Vereine zumindest zeitweise nebeneinander existierten, und es sich somit um rechtlich verschiedene juristische Personen handelte, haben es weder die Landeshauptstadt Potsdam noch der VGS über einen Zeitraum von 15 Jahren für erforderlich erachtet, gegenüber den ausländischen Erben des ehemaligen Alteigentümers die wahre Rechtslage offen zu legen. Selbst nachdem sogar der BGH in einem Verfahren diese Rechtsansicht auch noch einmal ausdrücklich bestätigt hatte, täuschte der VGS die Rechtsvorgänger unserer Mandantin auch weiterhin und berief sich diesen gegenüber immer wieder grob rechtswidrig auf die gar nicht einschlägigen Schutzvorschriften des BKleingG.

Unsere auf dem Gebiet der Entwicklung von Bauland und Immobilienprojekten tätige Auftraggeberin ist auf das Flurstück 16/3 über eine Annonce aufmerksam geworden und hat sich nach Prüfung der Rechtslage und geführten Vertragsverhandlungen im Jahre 2014 zu dessen Ankauf

entschlossen. Seit dem 29.12.2015 ist unsere Mandantin als Eigentümerin des genannten Flurstücks im Grundbuch eingetragen.

Ungeachtet der eindeutigen Rechtslage suchte unsere Auftraggeberin nach dem Ankauf des Grundstücks ganz bewusst keine gerichtliche Auseinandersetzung mit den rechtsgrundlosen Besitzern, sondern führte zunächst zahlreiche Gespräche mit dem Vorstand des Kleingartenvereins „Angergrund“ sowie der Landeshauptstadt Potsdam mit der Absicht, eine konstruktive und für alle Beteiligten akzeptable Lösung zu finden, die für die betroffenen Kleingärtner vor allem auch sozialverträglich sein sollte. Konkret wurde u. a. mehrfach vorgeschlagen, dass die Parzellennutzer für einen längeren, auf ca. 6 bis 8 Jahre befristeten Zeitraum, die Flächen weiter nutzen können, diese danach aber vom VGS beräumt an unsere Mandantin herausgegeben werden und Einigkeit darüber erzielt wird, dass das Flurstück anschließend nicht mehr zur kleingärtnerischen Nutzung im Sinne des BKleingG zur Verfügung steht. Die Landeshauptstadt Potsdam hat dies strikt abgelehnt, immer ultimatив auf eine anzustrebende Festsetzung des Gebietes als dauerhafte Kleingartenfläche bestanden und – auf welcher rechtlichen Grundlage auch immer – von unserer Mandantin außerdem noch verlangt, dass sie einen rechtswirksamen Zwischenpachtvertrag mit dem VGS bzw. dem Kleingartenverein „Angergrund“ abzuschließen habe.

Der VGS wiederum hat auf das Gesprächsangebot unserer Auftraggeberin lediglich dahingehend reagiert, dass er mit einem Schreiben vom 02.02.2016 die Erkrankung des Leiters der Geschäftsstelle mitgeteilt und in Aussicht gestellt hat, man werde sich nach seiner Genesung zwecks einer Terminvereinbarung bei ihr melden. Das ist nicht erfolgt; eine weitere Reaktion des VGS ist ausgeblieben. Auch auf Erinnerungsschreiben wurde nicht reagiert.

Unsere Mandantin hat mit einem Schreiben vom 06.09.2016 gegenüber der Landeshauptstadt Potsdam umfangreich zur Gesamtproblematik Stellung genommen; darin hat sie sich perspektivisch auch für eine Bebauung des damals noch gärtnerisch genutzten Teils des Flurstücks 16/3 ausgesprochen. Derartigen Überlegungen sind zum damaligen Zeitpunkt übrigens auch bei der Landeshauptstadt Potsdam angestellt worden. So hatte z. B. deren Fachbereichsleiter Stadtplanung und Stadterneuerung, Herr Andreas Goetzmann, schon im Jahre 2015 bezogen auf die von den Mitgliedern der Kleingartenvereine „Angergrund“ und „Süd-West“ genutzten Flächen im Bauausschuss der Landeshauptstadt erklärt, es sei fahrlässig, nicht über Bebauungsmöglichkeiten für dieses Gartenland nachzudenken, da die Stadt dringend Wohnraum brauche.

Der Kleingartenverein „Angergrund“, der dem o. g. Kompromissvorschlag unserer Mandantin zunächst durchaus aufgeschlossen gegenüberstand, hat dann im Frühjahr 2017 die Gespräche dazu abrupt abgebrochen. Begründet wurde dies damit, dass es sich bei dieser Verfahrensweise um eine Empfehlung des VGS handeln würde, der dem Kleingartenverein mitgeteilt habe, dass ein rechtswirksamer Zwischenpachtvertrag bestehe, der auch einer gerichtlichen Überprüfung standhalten wird und deswegen auch alle Verträge der Parzellennutzer zu 100 % sicher seien.

Letztendlich ist unsere Auftraggeberin somit de facto auf den Klageweg verwiesen worden, den sie im weiteren Verlauf des Jahres 2017 beschritten und noch in diesem Jahr auch erfolgreich abgeschlossen hat. Der VGS wurde mit einem am 20.06.2017 vom Amtsgericht Potsdam verkündeten und inzwischen rechtskräftigen Urteil des Amtsgerichts Potsdam zur Herausgabe des Flurstücks 16/3 der Flur 14 von Babelsberg an unsere Mandantin verurteilt.

Beweis: Kopie des Urteils vom 20.06.2017

(A 2)

Nach der Rechtskraft dieses Urteils hat unsere Mandantin vom VGS die Verschaffung des unmittelbaren Besitzes an dem gesamten Grundstück, insbesondere auch das Ermöglichen des ungehinderten Zugangs zu allen Bereichen, gefordert. Dieser Aufforderung ist der genannte Verband auch Ende Januar 2018 insofern nachgekommen, als alle Flächen, die von ihm nicht zur kleingärtnerischen Nutzung an Dritte verpachtet worden sind, herausgegeben wurden.

Nicht herausgegeben wurden vom VGS aber die Teilflächen, auf denen sich damals noch Kleingartenparzellen befanden. Begründet wurde dies damit, dass der VGS daran keinen unmittelbaren Besitz hat und ihm eine Herausgabe deshalb nicht möglich sei. Auf Ersuchen unserer Mandantin hat der VGS aber die von ihm mit den Kleingärtnern geschlossenen Kleingarten-Pachtverträge in Kopie übersandt. Da die Kleingärtner aus diesen Verträgen gegenüber unserer Auftraggeberin keine Rechte, insbesondere keine Besitzrechte, herleiten konnten, sind alle Kleingärtner der Sparten „Angergrund“ und „Süd-West“, die damals die 35 auf dem Flurstück 16/3 liegenden Parzellen genutzt haben, angeschrieben, ausführlich auf die Sach- und Rechtslage hingewiesen und unter Fristsetzung zur Herausgabe der einzelnen Parzellen bis zum 15.03.2018 aufgefordert worden. Letztendlich wurden daraufhin bereits relativ zeitnah 14 Parzellen von den ehemaligen Nutzern an unsere Mandantin übergeben.

Hinsichtlich der verbliebenen 21 Parzellen sind gegen deren Nutzer Herausgabeklagen beim Amtsgericht Potsdam anhängig gemacht worden.

Offensichtlich unter diesem Hintergrund ist der Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Potsdam mit dem Stadtverordnetenbeschluss vom 05.09.2018 beauftragt worden, noch im Jahr 2018 das Planungsziel „Grünfläche – Dauerkleingärten“ mit einer Beschlussvorlage zum Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zu untersetzen.

Daraufhin ist der Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Potsdam mit Schreiben der hiesigen Kanzlei vom 04.10.2018 noch einmal ausdrücklich auf die bestehenden Gesamtumstände hingewiesen und darauf aufmerksam gemacht worden, dass somit nach den Vorstellungen der Fraktionen, die den Antrag eingebracht haben, bzw. der Stadtverordneten, die den Beschluss dann auch gefasst haben, offensichtlich durch hoheitliches Handeln das grundgesetzlich geschützte Eigentumsrecht unserer Mandantin unterlaufen werden soll. Es werde offensichtlich negiert, dass es das Recht unserer Auftraggeberin als Eigentümerin des Grundvermögens ist, mit dem Flurstück 16/3 nach Belieben zu verfahren und andere von jeder Einwirkung auszuschließen, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen (§ 903 Satz 1 BGB). Es wurde außerdem darauf verwiesen, dass im konkreten Fall keine Beschränkungen der Eigentümerbefugnisse durch Gesetz oder Rechte Dritter bestehen, da dem VGS und den Parzellennutzern zu keiner Zeit ein Besitzrecht an dem Flurstück 16/3 zustand; vielmehr habe der VGS das Grundvermögen deutlich mehr als 25 Jahre rechtswidrig genutzt und hatte auch spätestens seit dem Jahre 1999 sichere Kenntnis darüber. Des Weiteren wurde ausgeführt, dass ein derartiges, auf Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem o. g. Planungsziel gerichtetes Unterfangen im Übrigen aber auch ein völlig untauglicher Versuch wäre, um das angestrebte Ziel zu erreichen. Selbst wenn die Landeshauptstadt Potsdam die Aufstellung eines derartigen Bebauungsplanes mit dem Ziel, das betroffene Gebiet perspektivisch als „Grünfläche – Dauerkleingärten“ auszuweisen, noch im Jahr 2018 beschließen würde, wäre dies für die laufenden, auf Herausgabe der Gartenparzellen gerichteten Klageverfahren sowie auch für etwaige Rechtsmittelverfahren und die sich anschließenden Zwangsvollstreckungsmaßnahmen ohne jede Relevanz; nicht einmal ein bestandskräftiger Bebauungsplan mit entsprechender Ausweisung würde zu einer geänderten Situation führen. Es wurde in diesem Zusammenhang auf eine aktuelle Entscheidung des BGH vom 05.07.2018 (NJW 2018, 2791) verwiesen, der entnommen werden kann, dass unsere Mandantin trotzdem die Herausgabe der Flächen von den Gartennutzern verlangen könnte, und sie auch nicht verpflichtet wäre, die Flächen dem VGS, dem Kleingartenverein „Angergrund“ oder den bisherigen Nutzern zu überlassen. Vielmehr stände es ihr frei, darüber zu entscheiden, ob und an wen sie diese zu welchen Bedingungen verpachten will. Bezüglich der vor dem Amtsgericht Potsdam anhängigen Klagen gegen die unberechtigten Besitzer der Parzellen ist darüber informiert worden, dass sich ein Ehepaar zwischenzeitlich in einem Verhandlungstermin zur Herausgabe der von ihnen genutzten Parzelle verpflichtet habe und gegen die Nutzer von 12

weiteren Parzellen bereits Urteile vorliegen, in denen diese zur Herausgabe verurteilt worden sind. Hinsichtlich der Verfahren, die die verbleibenden 8 Nutzer von Parzellen betreffen, seien Gerichtstermine im Oktober 2018 und im November 2018 anberaumt, in denen ebenfalls mit Entscheidungen zu rechnen ist, die den Klageanträgen stattgegeben werden.

Beweis: Kopie des Schreibens vom 04.10.2018

(A 3)

Außerdem wurde in dem Schreiben darauf aufmerksam gemacht, dass ein derartiges Vorgehen, also die Aufstellung eines Bebauungsplanes, auch schon deswegen völlig überflüssig sei, weil unsere Mandantin immer die Planungshoheit der Landeshauptstadt Potsdam akzeptiert und niemals irgendwelche Zweifel daran gelassen hat, dass eine Bebauung des Areals erst und nur dann möglich ist, wenn die entsprechenden bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen. Darüber hinaus wurde darauf hingewiesen, dass auch gar nicht die Voraussetzungen für die Umsetzung des Planungsziels „Grünfläche – Dauerkleingärten“ gegeben sind, da eine Kleingartenanlage kein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung ist, sondern ein Unterfall der Grünflächennutzung, die im Bundeskleingartengesetz näher geregelt wird. Die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festsetzbaren Flächen für Dauerkleingärten beziehen sich inhaltlich auf das Kleingartenrecht. Wesensmerkmal des Kleingartens ist zunächst die Nutzung fremden Landes, d. h. der Begriff sei zwingend durch Pachtverhältnisse oder ähnliche obligatorische Verhältnisse gekennzeichnet. Diese Voraussetzung ist bereits nicht gegeben.

Schließlich wurde auch noch darauf hingewiesen, dass nach § 1 Abs. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Dazu erfolgten weitere Ausführungen. U. a. wurde bereits in diesem Schreiben vom 04.10.2018 darauf hingewiesen, dass eine derartige Festsetzung „Grünfläche – Dauerkleingärten“ auch unter diesem Gesichtspunkt einer Überprüfung in einem Normenkontrollverfahren nicht Stand halten würde. Durch eine derartige Festsetzung würde nämlich massiv in das grundrechtlich geschützte Eigentumsrecht unserer Mandantin eingegriffen werden. In diesem Zusammenhang sei es auch falsch, wenn die Landeshauptstadt Potsdam den Eindruck zu erwecken versucht habe, eine Festschreibung des Areals als Grünfläche mit der Nutzungsart „Dauerkleingärten“ sei deswegen unumgänglich, weil Kleingärten dringend benötigt werden. Es wurde in diesem Zusammenhang darauf aufmerksam gemacht, dass in den vergangenen Jahren Hunderte von Kleingärten, die östlich und westlich des Horstweges - und somit in unmittelbarer Nachbarschaft des Flurstücks 16/3 - in Potsdam belegen waren und größtenteils auch aufgrund wirksamer Zwischenpachtverträge dem sicheren Schutz des Bundeskleingartengesetzes unterlagen, sowohl mit Zustimmung der Landeshauptstadt Potsdam

als auch des VGS beseitigt worden sind. Zur Verdeutlichung der Gesamtsituation wurde noch darauf hingewiesen, dass von den ehemals 88 Parzellen des Kleingartenvereins „Selbsthilfe 1917“ nur noch 20 erhalten sind. Auch die ehemals 75 Parzellen der ehemaligen Kleingartenanlage „Moosgarten“ mussten östlich des Horstweges ebenfalls Flächen für Gewerbeansiedlung und den Wohnungsbau weichen. Des Weiteren sei bemerkenswert, dass die Landeshauptstadt Potsdam nach außen stets den Eindruck erwecken möchte, dass sie alle Flächen, die durch Mitglieder der Gartenvereine „Angergrund“ und „Süd-West“ genutzt wurden bzw. werden und die nach den gegenwärtigen Vorstellungen der Landeshauptstadt nicht einer alsbaldigen Bebauung zugeführt werden sollen, als Dauerkleingärten schützen möchte. Dazu im eklatanten Widerspruch stehe allerdings die veröffentlichte Stadtverordnetenversammlungsvorlage 18/SVV/0044, der entnommen werden kann, dass das betroffene Areal auf den Flurstücken 265 und 266, auf dem sich ebenfalls Kleingärten der Anlage „Süd-West“ befinden und das die Landeshauptstadt Potsdam selber erwerben möchte, künftig gerade nicht als Fläche für Dauerkleingärten, sondern vielmehr für Erholungsgärten zur Verfügung stehen soll, wie sich aus der Anlage 1 der Vorlage ersehen lässt. Auch die Nutzer der Parzellen im Bereich der Anlage „Süd-West“, die zunächst noch nicht aufgegeben werden mussten, haben bereits Kenntnis davon, dass sie künftig ein erhöhtes Nutzungsentgelt zahlen müssen, da Pachtverträge über Grundstücke zur Erholungsnutzung abgeschlossen werden sollen. Auch hier werde es also für die Nutzer keinen Kündigungsschutz nach dem BKleingG mehr geben. Die genannte Sparte habe bekanntlich ehemals über 120 Parzellen verfügt, die somit in Gänze künftig auch nicht mehr als Kleingärtenflächen zur Verfügung stehen. Insgesamt seien somit in unmittelbarer Nähe des Flurstücks 16/3 der Antragstellerin in den letzten Jahren mit Wissen und Willen der Antragsgegnerin und des VGS deutlich über 250 Kleingärten aufgegeben worden. Unter dem Gesichtspunkt des Art. 14 Abs. 3 Satz 1 GG stehe daher fest, dass hier kein Bedarf für Kleingärten besteht, der von solchem Gewicht ist, das er de facto den Entzug von Grundeigentum zu Lasten unserer Mandantin zu rechtfertigen vermag.

Als unserer Mandantin aus Presseveröffentlichungen und einer veröffentlichten Vorlage zu der für den 05.12.2018 anstehenden Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam entnehmen konnte, dass am genannten Tag der Aufstellungsbeschluss gefasst werden soll, wendete sich die hiesige Kanzlei im Auftrage unserer Auftraggeberin mit einem Schreiben vom 04.12.2018 unmittelbar an die Stadtverordneten, in dem u. a. auf folgendes hingewiesen wurde:

„... *Zumindest in den letzten 25 Jahren verfügten weder der Kreisverband Potsdam der Garten- und Siedlerfreunde e. V. (nachfolgend: VGS) noch der Kleingartenverein „Angergrund“ und auch keiner der Nutzer der auf dem Flurstück 16/3 vorhandenen Gartenparzellen über rechtswirksame Nutzungsverträge. Dies ergibt sich auch aus den*

zahlreichen Entscheidungen des Amtsgerichts Potsdam, durch die nicht nur der VGS, sondern auch die Nutzer der Gartenparzellen zwischenzeitlich zur Herausgabe der rechtsgrundlos genutzten Flächen verurteilt worden sind.

Wir verweisen zur Verdeutlichung der Gesamtsituation auf den beigegefügtten Lageplan. Der schraffierte Bereich zeigt die Kleingärten, die sich auf dem Flurstück 16/3 befinden.

Sämtliche Wegflächen sind bereits im Januar 2018 an unsere Mandantin herausgegeben worden.

Außerdem befinden sich 13 der 24 ganz oder teilweise auf dem Flurstück 16/3 gelegenen Gärten bereits im Besitz unserer Mandantin oder werden (in 2 Fällen) unserer Mandantin in den nächsten Tagen noch übergeben; zur Herausgabe haben sich die Nutzer in gerichtlich protokollierten Vergleichen verbindlich verpflichtet. Diese Parzellen sind grün gekennzeichnet.

Hinsichtlich 4 weiterer Kleingärten wird unsere Mandantin am kommenden Montag (10.12.) durch den zuständigen Gerichtsvollzieher in den Besitz eingewiesen werden. Im Übrigen haben die Nutzer dieser Gärten zwischenzeitlich über ihren Prozessbevollmächtigten avisiert, die Gärten vorher freiwillig herausgeben zu wollen. Diese Parzellen sind blau gekennzeichnet.

Hinsichtlich der 3 gelb kenntlich gemachten Kleingärten sind bereits erstinstanzliche Urteile des Amtsgerichts Potsdam ergangen, die die entsprechenden Nutzer ebenfalls zur Herausgabe der von ihnen genutzten Teilflächen an unsere Mandantin verpflichtet haben. Auch die hier betroffenen Nutzer haben über ihren Prozessbevollmächtigten bereits signalisiert, die Urteile zu akzeptieren und ihre Gärten zeitnah an unsere Mandantin herausgeben zu wollen.

Hinsichtlich der 4 orange kenntlich gemachten Kleingärten ist zu differenzieren. Die Nutzer der Parzellen 21 und 30 haben sich in vor dem Amtsgericht Potsdam geschlossenen Vergleichen ebenfalls bereits zur Herausgabe ihrer Gärten verpflichtet; allerdings können sie die geschlossenen Vergleiche noch bis zum 06.12.2018 widerrufen. Alsdann würde das Gericht in diesen Suchen im Januar 2019 Entscheidungen verkünden. Angesichts des Verlaufs der durchgeführten mündlichen Verhandlung kann aber auch hier nicht der geringste Zweifel daran bestehen, dass auch diese Nutzer zur Herausgabe ihrer Gärten verurteilt werden würden. Hinsichtlich der Kleingärten 26 und 29 sind für den morgigen Tag Verhandlungstermine beim Amtsgericht Potsdam anberaumt. In einem Hinweisbeschluss hat die zuständige Richterin den Nutzern bereits mitgeteilt, dass ihre Rechtsverteidigung ohne Aussicht auf Erfolg und der Herausgabeanspruch unserer Mandantin berechtigt sein dürften. Sie hat aus Gründen der Kostenminimierung den Betroffenen deswegen geraten, den Klageanspruch anzuerkennen. Die betroffenen Nutzer haben über ihren Prozessbevollmächtigten dem Unterzeichnenden auch schon signalisieren lassen, dass sie nunmehr zur Herausgabe der Gärten grundsätzlich bereit sind.

Mit einer Beräumung der Kleingärten wird zeitnah begonnen werden. Angesichts dieser Gesamtumstände ist es ausgeschlossen, dass über den angedachten, erst noch aufzustellenden Bebauungsplan die Gärten der Kleingartenanlage Angergrund gesichert werden können.

Soweit es in der Anlage 1 der Vorlage heißt, dass Anlass für die Planung Spekulationen auf eine künftige bauliche Nutzung der derzeit gärtnerisch genutzten Flächen am Angergrund ist, weisen wir nochmals darauf hin, dass unsere Auftraggeberin lediglich geäußert hat, dass sie sich eine Bebauung der Fläche wünscht. Sie hat sich in den vergangenen Wochen und Monaten allerdings auch immer wieder klar und eindeutig dahingehend positioniert, sie sei sich darüber im Klaren, dass eine Bebauung erst und nur dann möglich ist, wenn die entsprechenden bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen. “

[Hervorhebung durch Unterstreichung nur hier]

Das Schreiben wurde zeitgleich auch der Stadtverwaltung per Mail zur Kenntnis gegeben.

Ungeachtet der vorliegenden Gesamtumstände hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt in ihrer Sitzung am 05.12.2018 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ nach § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen. In der dem Beschluss als Anlage 1 beigefügten Begründung heißt es u. a.

„ ...

Bestehende Situation

Das Plangebiet befindet sich in Babelsberg und schließt die als Kleingärten bzw. als Kleingartenanlage am Angergrund genutzte Fläche ein. ...

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Planung sind Spekulationen auf eine künftige bauliche Nutzung der derzeit gärtnerisch genutzten Flächen am Angergrund. ...

Zur städtebaulichen Ordnung und zur dauerhaften und planungsrechtlichen Sicherung der kleingärtnerischen Nutzungen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. ...

Planungsziele

Ziel der Planung ist die dauerhafte planungsrechtliche Sicherung der Flächen als Kleingärten. Die Anlagen befinden sich in einem Gebiet, in dem Vorbereitende Untersuchungen (VU) durchgeführt wurden. ...

[Hervorhebung durch Unterstreichung nur hier]

Da unsere Mandantin über Presseveröffentlichungen und einer veröffentlichten Vorlage zu der für den 30.01.2019 anstehenden Stadtverordnetenversammlung erfahren hat, dass am genannten Tag eine Satzung über eine teilweise auch das Flurstück 16/3 betreffende Veränderungssperre beschlossen werden soll, wendete sich die hiesige Kanzlei mit einem Schreiben vom 25.01.2019 erneut an die Stadtverordneten, in dem u. a. auf Folgendes hingewiesen wurde:

„Angesichts des Umstandes, dass weder der Kreisverband Potsdam der Garten- und Siedlerfreunde e. V. (nachfolgend: VGS) noch der Kleingartenverein „Angergrund“ und auch keiner der Nutzer der auf dem Flurstück 16/3 vorhandenen Gartenparzellen über rechtswirksame Nutzungsverträge verfügten, sind zwischenzeitlich nahezu alle auf dem Flurstück 16/3 gelegenen Parzellen an unsere Auftraggeberin herausgegeben worden. Wir verweisen zur Verdeutlichung der aktuellen Gesamtsituation auf den beigefügten Lageplan. Der schraffierte Bereich zeigt die ehemaligen Kleingärten, die sich auf dem Flurstück 16/3 befinden. Neben den Wegeflächen befinden sich nunmehr auch bereits 21 der 24 ganz oder teilweise auf dem Flurstück 16/3 gelegenen Gärten im Besitz unserer Mandantin; diese Bereiche sind gelb kenntlich gemacht. Die restlichen 3 Parzellen, die grün kenntlich gemacht wurden, werden unserer Mandantin bis spätestens zum 31.03.2019 ebenfalls noch übergeben; zur Herausgabe haben sich die Nutzer in gerichtlich protokollierten Vergleichen verbindlich verpflichtet. Alle 24 Nutzer von Kleingartenparzellen auf dem Flurstück 16/3 haben darüber hinaus unsere Mandantin in geschlossenen Vergleichen ausdrücklich ermächtigt, die nach erfolgter Herausgabe auf den von ihnen zuvor genutzten Parzellen noch vorhandenen Pflanzen, Gegenstände und baulichen Anlagen auf eigene Kosten beseitigen zu dürfen. ... Eine weitere kleingärtnerische Nutzung der auf dem Flurstück 16/3 vorhandenen Flächen durch die ehemaligen Nutzer ist vertraglich ausdrücklich ausgeschlossen worden.

Insofern ist bereits die in der Begründung der o. g. Vorlage enthaltene Behauptung, dass sich auf dem Flurstück 16/3 noch kleingärtnerisch genutzte Flächen befinden, falsch. ... Ein eventuell von Ihnen gefasster Satzungsbeschluss über eine Veränderungssperre im streitgegenständlichen Bereich wird, soweit diese wider Erwarten einer ggfs. noch einzuleitenden gerichtlichen Überprüfung standhalten sollte, im Übrigen nur zur Folge haben, dass die Gartenlauben zunächst noch über Jahre das Stadtbild verschandeln werden. Auf Dauer ist ein Abriss der auf dem Flurstück 16/3 vorhandenen Gartenlauben und Schuppen, die - wie erst heute bekannt geworden ist - offensichtlich ausnahmslos unter Verwendung gesundheitsgefährdender Baustoffe (u. a. von Asbest) errichtet worden sind, sowieso nicht zu verhindern. Seit 1993 besteht in Deutschland ein allgemeines, zum Schutz der Gesundheit und der Umwelt erlassenes Asbestverbot (Chemikaliengesetz, Chemikalienverbotsverordnung und Gefahrstoffverordnung). Angesichts der sehr ernst zu nehmenden Gefahren, die ganz allgemein von Asbest ausgehen sowie bei unsachgemäßem Umgang durch Freisetzung von Faserstaub ausgehen können (das sind bekanntlich vor allem schwerste Lungenerkrankungen mit Todesfolge), und dem Umstand, dass diese baulichen Anlagen wohl bereits ca. 40 Jahre alt sind und schon deswegen eine erhebliche Gefahr der Asbestfreisetzung durch Verwitterung besteht, wäre eine Vermietung bzw. Verpachtung von Flächen mit den darauf befindlichen, asbestbelasteten Gartenlauben an Dritte auch absolut unverantwortlich und ist schon aus diesem Grunde völlig ausgeschlossen. ...

Ein derartiger Satzungsbeschluss wird im Übrigen zur Folge haben, dass unsere Mandantin ihre gegenwärtige Absicht, den streitgegenständlichen Bereich zeitnah ganz oder teilweise einer Nutzung zu Erholungszwecken zuzuführen, nicht weiterverfolgen kann und wird. Eine derartige Nutzung wäre dann ja nicht mehr zulässig.

[Hervorhebung durch Unterstreichung nur hier]

Beweis: Kopie des Schreibens vom 25.01.2019

(A 5)

Auch dieses Schreiben wurde zeitgleich der Stadtverwaltung per Mail zur Kenntnis gegeben.

Seit dem 01.04.2019 befindet sich das gesamte Flurstück 16/3 im alleinigen Besitz unserer Mandantin. Alle ehemaligen Nutzer der 35 Kleingartenparzellen, die sich früher ganz oder teilweise auf dem Flurstück 16/3 befanden, haben aber nicht nur den Besitz an diesen Flächen aufgegeben, sondern darüber hinaus in geschlossenen Vergleichen unsere Mandantin auch noch ausdrücklich ermächtigt, die nach erfolgter Herausgabe auf den von ihnen zuvor genutzten Parzellen noch vorhandenen Pflanzen, Gegenstände und baulichen Anlagen auf eigene Kosten beseitigen zu dürfen. Außerdem ist vertraglich eine weitere kleingärtnerische Nutzung der auf dem Flurstück 16/3 vorhandenen Flächen durch die ehemaligen Nutzer ausdrücklich ausgeschlossen worden. Exemplarisch wird an dieser Stelle der zwischen unserer Mandantin und dem Vorsitzenden des Kleingartenvereins „Angergrund“ geschlossene gerichtliche Vergleich beigefügt.

Beweis: Kopie des mit dem Vereinsvorsitzenden geschlossenen Vergleichs

(A 6)

Seit dem Herbst des Jahres 2019 werden weder das Flurstück 16/3 insgesamt noch Teile davon

zu gärtnerischen Zwecken genutzt. Die Fläche liegt brach. Durch die von der Landeshauptstadt Potsdam verhängte Veränderungssperre wird unsere Mandantin auch an der Möglichkeit gehindert, an interessierte Potsdamer Einwohner Teilflächen als Erholungsgärten zu verpachten. Denn die Veränderungssperre stellt im Wesentlichen lediglich die vorhandenen Gartenlauben, die unter Verwendung gesundheitsgefährdender Baustoffe (u. a. von Asbest) errichtet worden sind, unter Schutz, obwohl seit 1993 in Deutschland ein allgemeines, zum Schutz der Gesundheit und der Umwelt erlassenes Asbestverbot besteht. Wegen der sehr ernst zu nehmenden Gefahren, die ganz allgemein von Asbest ausgehen sowie bei unsachgemäßem Umgang durch Freisetzung von Faserstaub ausgehen können (das sind bekanntlich vor allem schwerste Lungenerkrankungen mit Todesfolge), und dem Umstand, dass die Gartenlauben wohl bereits ca. 40 Jahre alt sind und schon deswegen eine erhebliche Gefahr der Asbestfreisetzung durch Verwitterung besteht, wäre eine Vermietung bzw. Verpachtung von Flächen mit den darauf befindlichen asbestbelasteten Gartenlauben an Dritte absolut unverantwortlich und kann daher gegenwärtig durch unsere Mandantin nicht erfolgen.

Angesichts der vorliegend dargestellten und auch unter Beweis gestellten Gesamtumstände steht somit fest, dass der derzeit im Rahmen der frühen Öffentlichkeitbeteiligung ausgelegte Bebauungsplanentwurf bereits eine Vielzahl fehlerhafter Sachverhaltsdetails enthält.

Falsch ist zum einen, dass es sich bei dem Flurstück 16/3 derzeit um eine Fläche handelt, die durch gärtnerischen Nutzung geprägt ist. Ebenso unrichtig ist die Behauptung, dass der Geltungsbereich des beabsichtigten Bebauungsplanes, soweit davon das Flurstück 16/3 unserer Mandantin betroffen ist, die Gartensparte „Angergrund“ umfasst und diese Klengartenanlage angeblich aus 30 Parzellen besteht, die auf den Flurstücken 15, 16/3 und 17 liegen, wie dies auf der Seite 8 des Begründungsentwurfes behauptet wird. Dabei bleibt bereits offen, was die Landeshauptstadt Potsdam überhaupt unter der „Gartensparte Angergrund“ versteht. Sollte damit der Verein „Angergrund“ gemeint sein, ist darauf hinzuweisen, dass dieser zu keinem Zeitpunkt ein eigenes Besitzrecht an dem gesamten Flurstück 16/3 oder Teilen davon hatte. Mit diesem Verein wurden in den vergangenen Jahrzehnten auch keinerlei Verträge abgeschlossen, die diesem ein Besitz- oder Nutzungsrecht eingeräumt haben könnten. Deshalb ist es ebenso falsch, wenn es auf den Seiten 8 (unten) bzw. 9 (oben) des Bebauungsplanentwurfes heißt, dass auf dem Flurstück 16/3 eine „Kleingartenanlage Angergrund“ existent war bzw. ist. Unkorrekt ist auch die Behauptung auf der Seite 9 des ausgelegten Begründungsentwurfes, dass auf dem Flurstück 16/3 die kleingärtnerische Nutzung bis Ende April 2019 angedauert haben soll. Vielmehr wurde, wie sich auch aus der exemplarisch vorgelegten Vereinbarung (AS 6) ersehen lässt, einigen wenigen früheren rechtswidrigen Besitzern aus Kulanzgründen lediglich noch gestattet, die Flä-

chen auch noch bis zum 31.03.2019 zu betreten, um von dort noch Sachen entfernen und Pflanzen umsetzen zu können. Eine kleingärtnerische Nutzung war bereits schon aufgrund der Witterungsverhältnisse in den Monaten Dezember 2018 bis März 2019 aus objektiven Gründen nicht möglich; diese ist darüber hinaus aber vertraglich auch ausdrücklich ausgeschlossen worden.

Ebenso unrichtig ist die Behauptung, dass das „Plangebiet über die nördlich des Plangebietes verlaufene Dieselstraße“ bzw. „die Gartenanlage Angergrund durch einen westlich des Abwasserpumpwerks in der Dieselstraße einmündenden Haupterschließungsweg mit wassergebundener Decke an das öffentliche Straßennetz angebunden ist“, wie es auf der Seite 11 des ausgelegten Bebauungsplanentwurfes heißt. Bezeichnenderweise wird dies auch nicht näher erläutert, obwohl die im Plangebiet liegenden Bereiche der Flurstücke 15, 16/3 (teilw.) , 17 (teilw.) und 214 (teilw.) selber gar nicht an die Dieselstraße angrenzen. Soweit es der frühere Eigentümer des Flurstücks 9/2 in der Vergangenheit toleriert hat, dass sein Grundstück überquert werden kann, um zu den gärtnerisch genutzten Flächen zu gelangen, erfolgte dies aus Kulanzgründen. Eine Rechtspflicht dazu hat nicht bestanden und besteht auch nicht. Künftig wird dies auch nicht mehr möglich sein, da demnächst der entsprechende Zugang zu diesem Flurstück von der Dieselstraße aus und somit auch dessen Überquerung in Richtung des Flurstücks 16/3 durch einen Zaun, der das Grundstück in diesem Bereich einfriedet, vollständig unterbunden werden wird.

Genauso unkorrekt ist die Behauptung, dass ein weiterer Erschließungsweg an der Ostseite das Abwasserpumpwerkes in die Dieselstraße einmündet, wobei es sich um einen ca. 2,5 Meter breiten Weg mit wassergebundener Decke handeln soll, der angeblich in den Haupterschließungsweg der Gartenanlage mündet. Unabhängig davon, dass bereits die Beschreibung inhaltlich unkorrekt ist, ist es aber vor allem auch falsch, wenn hier der Eindruck erweckt wird, dass dieser Weg in der Vergangenheit genutzt wurde und künftig auch wieder genutzt werden könnte, um von der Dieselstraße aus in das Plangebiet zu gelangen. Vielmehr gab es zu keinem Zeitpunkt und gibt es auch gegenwärtig keine rechtliche Grundlage, dass dieser Bereich von Dritten betreten werden kann. In der zivilrechtlichen Auseinandersetzung mit unserer Mandantin hat der VGS in diesem Zusammenhang selber ausgeführt, dass sich dieser Bereich zu keinem Zeitpunkt in seinem Besitz befand und es sich dabei teilweise um Sumpf und Grünland handeln soll.

Zur Rechtslage

a)

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt hat den Aufstellungsbeschluss zum

Bebauungsplan Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ mit dem in der Beschlussbegründung mehrfach klar artikulierten Ziel der dauerhaften und planungsrechtlichen Sicherung der kleingärtnerischen Nutzung der Flächen gefasst.

Bereits zum Zeitpunkt der Beschlussfassung am 05.12.2018 stand aber fest, dass eine rechtmäßige, auf wirksame Pachtverträge gestützte kleingärtnerische Nutzung des Flurstücks 16/3 in den vorangegangenen Jahren überhaupt nicht zu verzeichnen war und der VGS deswegen auch bereits zur Herausgabe der Fläche an unsere Mandantin verurteilt worden ist. Sowohl den Stadtverordneten als auch der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt war zu diesem Zeitpunkt auch bereits bekannt, dass der VGS deswegen bereits im Januar 2018 alle sich zuletzt in seinem unmittelbaren Besitz befindlichen Flächen an unsere Mandantin herausgegeben hat. Des Weiteren war der Landeshauptstadt am 05.12.2018 bekannt, dass die Nutzer der auf dem Flurstück 16/3 vorhandenen Gartenparzellen, die zur sogenannten Kleingartensparte „Angergrund“ gehörten, aus ihren mit dem VGS geschlossenen Unterpachtverträgen gegenüber unserer Mandantin keinerlei Besitzrechte herleiten können, weswegen bereits 11 von ehemals 24 Parzellen an unsere Auftraggeberin herausgegeben worden waren und die Nutzer der restlichen 13 Parzellen, die teilweise auch bereits vom Amtsgericht Potsdam zur Herausgabe verurteilt worden sind, unserer Mandantin ebenfalls bereits ihre Bereitschaft zur Herausgabe der von ihnen bis dahin genutzten Flächen mitgeteilt hatten.

Somit stand bereits zu dem Zeitpunkt, als die Stadtverordneten der Landeshauptstadt Potsdam den Aufstellungsbeschluss gefasst haben, fest, dass das in diesem Zusammenhang ausdrücklich erklärte Planungsziel, nämlich der Erhalt der „Kleingartenanlage Angergrund“ bzw. die dauerhafte und planungsrechtliche Sicherung der (ehemals) kleingärtnerischen Nutzung bereits aus rein objektiven Gründen nicht erreicht werden kann.

Bereits zum Zeitpunkt der Beschlussfassung am 30.01.2019 über die zwar unwirksame, hier aber nicht Streitgegenständliche Satzung über die Veränderungssperre hatten die Stadtverordneten der Landeshauptstadt Potsdam dann sogar auch noch Kenntnis davon, dass neben den vom VGS herausgegebenen Wegeflächen sich auch bereits 21 der 24 ganz oder teilweise auf dem Flurstück 16/3 gelegenen Gärten im Besitz unserer Mandantin befunden haben und die restlichen 3 Parzellen bis spätestens zum 31.03.2019 ebenfalls noch an diese übergeben werden würden, da sich deren Nutzer bereits in gerichtlich protokollierten Vergleichen verbindlich und vollstreckbar zur Herausgabe bis zu diesem Zeitpunkt verpflichtet hatten. Außerdem war den Stadtverordneten am 30.01.2019 bekannt, dass alle ehemaligen Nutzer von Kleingartenparzellen auf dem Flurstück 16/3 darüber hinaus unsere Mandantin in geschlossenen Vergleichen ausdrücklich

dazu ermächtigt hatten, dass diese die nach erfolgter Herausgabe auf den von ihnen zuvor genutzten Parzellen noch vorhandenen Pflanzen, Gegenstände und baulichen Anlagen auf eigene Kosten beseitigen darf. Schließlich und endlich waren die Stadtverordneten am 30.01.2019 auch noch darüber informiert, dass in diversen, zwischen unserer Mandantin und den (ehemaligen) Nutzern geschlossenen Vereinbarungen die ehemaligen Nutzer ausdrücklich auf eine weitere bzw. künftige kleingärtnerische Nutzung der von ihnen ehemals auf dem Flurstück 16/3 bewirtschafteten Parzellen verzichtet hatten.

Das alles trifft auch noch uneingeschränkt auf die heutigen Gegebenheiten zu. Seit dem 01.04.2019 ist sogar das gesamte Flurstück 16/3 wieder uneingeschränkt im Besitz unserer Mandantin. Irgendwelche Nutzungs- oder Besitzrechte Dritter daran bestehen nicht.

Somit steht auch heute bereits fest und ist mehr als offenkundig, dass die die konkrete Planung rechtlich nicht verwirklichungsfähig ist. Das aus dem Aufstellungsbeschluss ersichtliche Planungsziel lässt sich im Wege planerischer Festlegungen nicht erreichen.

b)

Unabhängig davon liegt aber auch eine von vorne herein rechtlich unzulässige Bebauungsplanung vor.

Eine Kleingartenanlage ist kein Baugebiet im Sinne der BauNVO, sondern ein Unterfall der Grünflächennutzung. Sie wird im BKleinG näher geregelt. Die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festsetzbaren Flächen für Dauerkleingärten beziehen sich inhaltlich auf das Kleingartenrecht. Wesensmerkmal des Kleingartens ist zunächst die Nutzung fremden Landes, d. h. der Begriff ist durch Pachtverhältnisse oder ähnliche obligatorische Verhältnisse gekennzeichnet [vgl. vgl. BVerwG, Urteil vom 2. September 1983 - 4 C 73/80 -, BVerwGE 68, S. 6; OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 29.09.2009 – OVG 2 A 12.07 -, II. 2. b) aa)].

Es ergibt sich aus den obigen Ausführungen, dass derartige Pachtverhältnisse oder ähnliche obligatorische Verhältnisse hinsichtlich des Bereichs des Flurstücks 16/3, das im Plangebiet liegt und von der Veränderungssperre betroffen ist, weder am 05.12.2018, als der Aufstellungsbeschluss gefasst worden ist, noch zu einem späteren Zeitpunkt existent waren und gegenwärtig auch nicht sind. Darüber hinaus hat unsere Mandantin auch stets und ständig unmissverständlich erklärt, dass sie das Flurstück 16/3 keinesfalls für eine dauerhafte kleingärtnerische Nutzung zur Verfügung stellen, sondern sich gegen einen etwaigen

Bebauungsplan, der für das gesamte Flurstück oder einen Teil davon eine Grünflächennutzung mit dem Unterfall „Dauerkleingarten“ vorsehen sollte, konsequent - notfalls auch mit einem Normenkontrollverfahren - zur Wehr setzen wird.

Somit fehlte es auch von vorne herein an einer rechtlichen Grundlage dafür, dass ein Bebauungsplan die hier betroffene Teilfläche des Flurstücks 16/3 dauerhaft als Fläche sichern könnte, auf der nur eine kleingärtnerische Nutzung möglich ist.

Auch angesichts des Inhalts der oben erwähnten Entscheidungen des BVerwG vom 02.09.1983 und des OVG Berlin-Brandenburg vom 29.09.2009, wonach Wesensmerkmal des Kleingartens die Nutzung fremden Landes ist, also Pachtverhältnisse oder ähnliche Verträge existent sein müssen, damit ein gärtnerisch bewirtschaftete Fläche als Kleingarten im Sinne des BKleingG angesehen werden kann, ist die Argumentation der Landeshauptstadt auf der Seite 41 des ausgelegten Bebauungsplanentwurfes völlig un schlüssig und leer laufend. Es ist geradezu absurd, dass irgendwelche Nutzungsverhältnisse oder Nutzungsgegebenheiten aus Zeiten des sogenannten Dritten Reiches oder der DDR heute als Begründung dafür dienen können, die streitgegenständlichen Flächen derzeit als Kleingartenanlage nach dem BKleingG anzusehen.

Ebenso abwegig ist die Behauptung, dass ein im Dezember 2018 gefasster Stadtverordnetenbeschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Folge haben kann, dass die betroffene Fläche heute als Kleingartenanlage zu bewerten ist. Dies widerspricht eklatant der klaren Vorgabe des § 214 Abs. 3 BauGB, wonach für die Abwägung die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan oder die Satzung maßgebend ist.

Entgegen den Behauptungen der Landeshauptstadt auf der Seite 41 des ausgelegten Bebauungsplanentwurfes kann schon gar nicht von existenten Dauerkleingärten ausgenommen werden. Hier wird die Rechtslage sogar grob verkannt und völlig ignoriert, dass Kleingärten nach § 1 Abs. 3 BKleingG nur dann als Dauerkleingärten gelten, wenn sie sich auf einer Fläche befinden, die im Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt ist.

Genauso absurd ist die Argumentation auf der Seite 41 des ausgelegten Bebauungsplanentwurfes, wonach anzunehmen sei, dass dieser - angeblich - grundlegende Charakter als Kleingartenanlage „die Frage eines zivilrechtlichen Besitzrechtes noch nicht beantwortet“. Wir verweisen erneut auf die Entscheidung des BGH vom 05.07.2018 (NJW 2018, 2791), der entnommen werden kann, dass unsere Mandantin auch nach der Aufstellung des Bebauungs-

planes, in dem der streitgegenständliche Bereich des Flurstücks 16/3 als Grünfläche für private Kleingärten ausgewiesen ist, nicht verpflichtet wäre, die Flächen dem VGS, dem Kleingartenverein „Angergrund“ oder den bisherigen Nutzern zu überlassen. Vielmehr stände es ihr frei, darüber zu entscheiden, ob und an wen sie diese zu welchen Bedingungen verpachten will.

Im Übrigen können auch die von der Landeshauptstadt Potsdam auf der Seite 41 angeführten höchstrichterlichen Entscheidungen nichts zur Bekräftigung des völlig abwegigen Rechtsstandpunktes, wie er im Entwurf artikuliert wurde, beitragen. Vielmehr ist genau das Gegenteil der Fall. Bei der erwähnten BGH-Entscheidung ging es nämlich um eine Konstellation, bei der noch zu DDR-Zeiten geschlossene Verträge unstreitig über den 03.10.1990 hinaus fortbestanden haben, lediglich ein Wechsel auf der Verpächterseite eingetreten ist. Nur in diesem Kontext sind die Ausführungen des BGH in der erwähnten Entscheidung zu verstehen, dass sich die Anwendbarkeit des Bundeskleingartengesetzes unabhängig davon, welchen vertraglichen Bestimmungen das Pachtverhältnis unter Geltung des DDR-Rechts unterworfen war, nach der tatsächlich ausgeübten Nutzung zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Beitritts der DDR zur Bundesrepublik Deutschland am 3. Oktober 1990 richtet. Auch bei der in Bezug genommenen Entscheidung des OVG Mecklenburg-Vorpommern vom 10.02.2015 ging es um eine Konstellation, bei der zum Zeitpunkt des Erlasses des Bebauungsplanes eine kleingärtnerische Nutzung auf der Grundlage bestehender Pachtverträge ausgeübt wurde. Die dort entschiedenen Sachverhalte sind deswegen nicht einmal ansatzweise mit der hier vorliegenden Konstellation vergleichbar.

Seit der Kleingartenlandordnung und Kleinpachtlandordnung vom 31. Juli 1919 (RGBl. S. 1371) - Kleingartenordnung (KGO) - ist es Aufgabe der Gemeinden, ausreichendes Gelände für Kleingärten bereitzustellen. Wenn aber die Bereitstellung von Kleingartengelände zu den Aufgaben der Gemeinden gehört und die Landeshauptstadt dieser Verpflichtung - gleichgültig aus welchem Grund - nicht oder nicht in ausreichendem Maße nachkommt oder durch Fehlplanungen die für die Bevölkerung erforderlichen Grünflächen oder Hausgärten nicht ausweist, kann die sich daraus ggfs. ergebende Mangellage nicht zu Lasten privater Grundeigentümer gehen. Deswegen lässt es die Rechtslage auch nicht zu, Grundstücksflächen, die sich in privater Hand befinden und nicht bereits zu kleingärtnerischen Zwecken genutzt werden, mittels eines Bebauungsplanes einer künftigen derartigen Nutzung zuzuführen, derartige Fläche also im Bebauungsplan als „Grünfläche – Private Dauerkleingarten“ auszuweisen.

Das ist der Landeshauptstadt Potsdam auch durchaus bewusst. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auf einen am 25.10.2018 in der Märkischen Allgemeinen erschienenen Presseartikel, in dem der Beigeordnete für Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt der

Antragsgegnerin, Herr Bernd Rubelt, mit der Aussage zitiert wurde, dass man Privateigentümer von potentiellen Kleingartenflächen mit interessanten Angeboten locken will, diese allerdings grünes Licht für diese Nutzungen geben müssten.

Beweis: MAZ-Presseartikel vom 25.10.2018

(A 7)

Die laufende Bebauungsplanung kann auch deswegen allenfalls zu einem unwirksamen Bebauungsplan führen.

c)

Mit einigem Erstaunen hat unsere Mandantin zur Kenntnis genommen, dass, wie auf der Seite 6 des ausgelegten Bebauungsplanentwurfes ausgeführt wird, Anlass für den Erlass der Veränderungssperre „die Räumung der Mehrzahl der Kleingartenparzellen auf dem Gelände“ und die Nichterkennbarkeit gewesen sein soll, dass unsere Mandantin „die Vorgaben des vorbereitenden Bauleitplanes (Flächennutzungsplanes), samt der dort vorgesehenen Art der Bodennutzung, auch gegen sich gelten lassen will“. Zum einen wurde nicht eine einzige Parzelle geräumt, sondern es erfolgte lediglich in 6 Fällen eine Besitzeinweisung auf völlig rechtskonformer Grundlage durch den zuständigen Gerichtsvollzieher. Zum anderen setzt ein Flächennutzungsplan als vorbereitender Plan gerade noch nicht rechtsverbindlich fest, welche städtebaulich relevanten Maßnahmen auf einem Grundstück zulässig sind.

Im Übrigen spricht die Landeshauptstadt hier ganz klar mit der sprichwörtlichen gespaltenen Zunge. Einerseits erweckt sie nämlich in dem ausgelegten Entwurf der Bebauungsplanbegründung den Eindruck, dass der von ihr angedachte Bebauungsplan schon deswegen unumgänglich sei, weil unsere Mandantin nicht bereit sei, den „Vorgaben“ des Flächennutzungsplanes zu folgen. Andererseits führt sie aber auf der Seite 24 des ausgelegten Bebauungsplanentwurfs aus, dass die Stadtverordneten am 31.01.2018 beschlossen haben, mit dem Eigentümer der östlich an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Flurstücke 265 und 266, auf denen der Großteil der Gartenanlage „Süd-West“ liegt, einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen. Aus der Beschlussbegründung (DS 18/SVV/0044) ergibt sich, dass beide genannten Flurstücke mit einer Größe von 21.976 m² im geltenden Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt ebenfalls als Dauerkleingartenanlage dargestellt sind. Trotzdem wird aber - wie sich aus der Beschlussbegründung (DS 18/SVV/0044) zweifelsfrei ergibt - von der Landeshauptstadt der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Grundstückseigentümer sowie anschließend die Aufstellung eines Bebauungsplanes

angestrebt, in deren Ergebnis zum einen ca. 1/3 der Gesamtfläche (7.166 m²) einer baulichen Entwicklung zugeführt werden soll, wobei u. a. eine Geschossfläche von 12.182 m², eine GFZ von 1,7, eine GRZ von 0,5 sowie eine fünfgeschossige Bauweise vorgesehen ist. Zum anderen ergibt sich aus der Beschlussbegründung auch noch, dass die restliche Grundstücksfläche an die Landeshauptstadt Potsdam übertragen werden und künftig als Fläche für Erholungsgärten genutzt werden soll. Nochmals: Im geltenden Flächennutzungsplan sind beide Bereiche, also sowohl der künftig baulichen Zwecken dienende als auch der künftig zu Erholungszwecken vorgesehene Bereich, aber als Dauerkleingartenfläche dargestellt!

Das Agieren der Landeshauptstadt Potsdam ist somit nicht nur in hohem Maße widersprüchlich, sondern muss auch als heuchlerisch und rechtsmissbräuchlich bewertet werden. Es ist schlichtweg nicht nachvollziehbar, wenn sie in dem ausgelegten Bebauungsplanentwurf auf der Seite 24 ganz unten - bezogen insbesondere auf das Flurstück 16/3 - wörtlich ausführt, dass im Rahmen der Vorgaben des Flächennutzungsplanes keine sich wesentlich unterscheidenden Festsetzung von Gebietsarten möglich sei, abgesehen von der Bestandssicherung der Gartenanlagen und, in untergeordnetem Maße, anderer Grünflächennutzungen, andererseits dann aber bei den beiden benachbarten Flurstücken, die im Flächennutzungsplan mit den gleichen Vorgaben als Dauerkleingartenfläche „belastet“ sind, die Aufstellung eines Bebauungsplanes anstrebt, der künftig eine derartige Nutzung überhaupt nicht mehr vorsieht, sondern die Ausweisung der Flächen als Wohnbauland und Erholungsgärten. Unter dem Hintergrund, dass gleichzeitig aber auch die Übertragung des entsprechenden Bereichs, der zu Erholungszwecken genutzt werden soll, in das Eigentum der Landeshauptstadt vorgesehen ist, kann man zu keinem anderen Schluss kommen, als dass hier alleine sachwidrige Gründe für eine derartig eklatante Ungleichbehandlung verantwortlich sind.

Im Übrigen dürfte auch bereits die Aufstellung des Flächennutzungsplanes mit der Ausweisung des relevanten Bereichs des Flurstücks 16/3 als Dauerkleingartenfläche fehlerhaft erfolgt sein, wenn man davon ausgeht, dass im konkreten Fall die zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Plangebiet tatsächlich erfolgende Grundstücksnutzung für die Festsetzung im Flächennutzungsplan maßgeblich sein sollte. Denn bereits zum damaligen Zeitpunkt hatte die Landeshauptstadt, wie sich aus den obigen Ausführungen ergibt, Kenntnis davon, dass bezogen auf das Flurstück 16/3 ein zentrales Kriterium für die Einordnung einer Kleingartenanlage nach BKleingG, nämlich das Bestehen eines entsprechenden Pachtvertrages, nicht erfüllt war.

d)

Auch der mehrfache Verweis auf das STEK Kleingartenanlage 2018 (nachfolgend: STEK Kl.) und die in dem ausgelegten Begründungsentwurf mehrfach enthaltene Argumentation, dass es angesichts der darin enthaltenen Maßgaben bezüglich des Flurstücks 16/3 keine Planungsalternativen gäbe, sondern die Festschreibung des Bereichs als Grünfläche für private Dauerkleingarten alternativlos sei, geht völlig ins Leere. Die nachfolgenden Ausführungen werden im Übrigen eindrucksvoll verdeutlicht, dass die Landeshauptstadt Potsdam auch hinsichtlich dieser Problematik erneut eklatant gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz verstoßen hat und noch immer verstößt, der bekanntlich bestimmt, hat die Verwaltung ihr Ermessen in gleichliegenden Fällen in gleicher Weise auszuüben hat.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt vom 05.12.2018 (DS 18/SVV/0725) wurde das STEK Kl. als Fortschreibung des Kleingartenkonzeptes von 2007 beschlossen und festgelegt, dass dieses die Grundlage für den Erhalt und die Entwicklung der Kleingärten in Potsdam bildet. Im STEK Kl. wird ausführlich dargestellt, welche Voraussetzungen vorliegen müssen, damit es sich bei einer Anlage um eine Kleingartenanlage nach dem BKleingG handelt; in diesem Zusammenhang ist auf der Seite 20 des STEK Kl. darauf hingewiesen worden, dass sich die dort aufgeführten Bewertungskriterien aus dem Bundeskleingartengesetz bzw. der entsprechenden Rechtsprechung ergeben. U. a. ist ein Kriterium, das zwingend vorliegend muss, auf der Seite 21 wie folgt benannt worden:

„In den Anlagen bestehen Kleingartenpachtverträge nach BKleingG bzw. keine Verträge für sonstige Pachtgärten (Information VGS bzw. Eigentümer), oder VGS oder die Kleingartenvereine sind selbst Eigentümer.“

Auch aus den weiteren Ausführungen auf der Seite 21 des STEK Kl. ergibt sich zweifelsfrei, dass nicht nur die Anlagen, die entsprechend ihrer Nutzung und / oder den vorhandenen Lauben nicht den Kriterien des BKleingG entsprechen, sondern auch die Anlagen, die über keine Pachtverträge nach den Vorgaben des BKleingG verfügen, nicht als Kleingartenanlagen nach dem Bundeskleingartengesetz anzusehen sind und deswegen auch nicht als solche eingestuft werden sollten bzw. dürfen.

Darauf aufbauend erfolgt dann auch im STEK Kl. eine entsprechende Einstufung, welche im Stadtgebiet vorhandenen Anlagen als Kleingartenanlage nach dem BKleingG anzusehen sind und welche nicht; im Ergebnis wurden 79 Anlagen, darunter auch die Anlage „Angergrund“, als Kleingartenanlage nach dem BKleingG eingestuft, jedoch mit dem ausdrücklichen Hinweis, dass

die Einstufung zunächst ohne Prüfung der Kleingartenpachtverträge erfolgt. Außerdem sind 12 Anlagen benannt worden, die keine Kleingartenanlage nach dem BKleingG, sondern Pachtgärten darstellen, da - so wörtlich - „in den Anlagen Nutzung und / oder Laubengröße und / oder Pachtverträge überwiegend nicht den Kriterien des BKleingG entsprechen.“

Bei einer dieser 12 Anlagen, die als sonstige Pachtanlage eingestuft wurde, handelte es sich um die oben bereits erwähnte Anlage „Süd-West“, also genau um die unter c) bereits erwähnte Gartenanlage, die sich auf einer Fläche befindet, die im Flächennutzungsplan als Grünfläche für Dauerkleingärten vorgesehen ist und deren Eigentümerin die Landeshauptstadt werden möchte. Erläuternd findet sich hier außerdem noch die Anmerkung, dass dem eine Entscheidung der Sparte zugrunde liegen soll, die Anlage zukünftig als Erholungsgarten und nicht mehr als Kleingarten zu betreiben.

Nach alledem steht fest, dass die Einstufung der Teilfläche der Gartenanlage „Angergrund“ im STEK Kl. als Kleingartenanlage nach dem Bundeskleingartengesetz grob fehlerhaft erfolgte. Dies betrifft zumindest den Bereich der ehemaligen Gartenanlage „Angergrund“, der sich auf dem Flurstück 16/3 unserer Mandantin befand, denn die von den Verfassern der Studie mit ausdrücklicher Billigung der Landeshauptstadt Potsdam aufgestellten Bewertungskriterien waren und sind schon deswegen nicht erfüllt, weil keine wirksamen Kleingartenpachtverträge existierten. Insofern hätte auch der hier streitgegenständliche Bereich des Flurstücks 16/3 zwingend den Anlagen zugeordnet werden müssen, die zweifelsfrei nicht als Kleingartenanlage nach dem Bundeskleingartengesetz anzusehen sind.

Hinzu kommt, dass unsere Auftraggeberin immer klar artikuliert hat, sie gehe davon aus, dass sich auf ihrem Grundstück keine Kleingärten befinden, die dem Schutz des Bundeskleingartengesetzes unterliegen, weswegen sie sich auch mit aller Konsequenz dagegen zur Wehr setzen wird, dass diese Flächen in einem Bebauungsplan als Grünflächen für private Dauerkleingärten ausgewiesen werden. Wenn es die Landeshauptstadt mit der Billigung der STEK Kl. ausdrücklich zulässt, dass eine „Sparte“ darüber entscheiden kann, dass sie ihre Anlage künftig nicht mehr als Kleingarten-, sondern als Erholungsfläche nutzen möchte, obwohl der Bereich im Flächennutzungsplan als Dauerkleingartenfläche dargestellt ist, dann muss sie erst Recht dem privaten Grundstückseigentümer, dessen Flächen in der Vergangenheit ohne jegliche rechtliche Grundlage und somit rechtswidrig von Dritten genutzt wurde, die Entscheidung darüber überlassen, wie er die Flächen künftig nutzen möchte.

Die STEK Kl. wurde offensichtlich im Juni 2018 fertiggestellt. Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung, der die Konzeption billigte und zur Grundlage für das weitere Handeln im Hinblick auf den Erhalt und die Entwicklung der Kleingärten in Potsdam erklärte, wurde am 05.12.2019 gefasst. Auch hier wurden also wieder die tatsächlichen Gegebenheiten aus augenscheinlich sachwidrigen Gründen ganz bewusst negiert, denn bereits seit Dezember 2017 steht endgültig fest, dass dem VGS als vermeintlichem Zwischenpächter zu keinem Zeitpunkt ein Besitzrecht am Flurstück 16/3 zugestanden hat und dies war, wie sich aus den obigen Ausführungen ergibt, sowohl der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt als auch den Stadtverordneten hinlänglich bekannt. Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung hatten die Stadtverordneten außerdem Kenntnis darüber, dass auch die Parzellennutzer die auf dem Flurstück 16/3 vorhandenen Kleingärten ohne jegliche rechtliche Grundlage nutzten und diese deswegen an unsere Auftraggeberin herauszugeben haben. Auf das Urteil vom 20.06.2017 (Anlage A 2) sowie die Schreiben der hiesigen Kanzlei vom 04.10.2018 (Anlage A 3) und 04.12.2018 (Anlage A 4) wird insofern noch einmal verwiesen. Somit wurden die Stadtverordneten und die Stadtverwaltung sogar am Vortrag der Beschlussfassung (sowohl über die Aufstellung des hier streitgegenständlichen Bebauungsplanes als auch über die Billigung des STEK Kl.) noch einmal ausdrücklich und unter ausführlicher Darstellung der Sach- und Rechtslage darauf hingewiesen, dass die bisherige gärtnerische Nutzung des Flurstücks 16/3 rechtsgrundlos und rechtswidrig erfolgte, da für diese Fläche kein Pachtvertrag - und somit auch kein Pachtvertrag, der den Kriterien des BKleingG entspricht - existent ist. Trotzdem wurde dann am 05.12.2018 unter völliger und bewusster Ignorierung der im STEK Kl. selbst definierten Bewertungskriterien mit der Billigung des STEK Kl. die gesamte Anlage „Angergrund“ zunächst zu einer Kleingartenanlage nach dem Bundeskleingartengesetz erklärt. Zum anderen ist dann auch noch deren planungsrechtliche Sicherung beschlossen worden! Und jetzt stützt sich die Landeshauptstadt im ausliegenden Bebauungsplanentwurf (u. a. auf der Seite 23 unten) maßgeblich darauf, dass die vorliegende Planung ihre Rechtfertigung auch aus dem STEK Kl. ableiten kann, denn sie sei auch aus den dort enthaltenen Darstellungen zu entwickeln. Ein derartiges Agieren kann nur als rechtsmissbräuchlich bewertet werden.

Das sowohl im Aufstellungsbeschluss als auch im ausgelegten Begründungsentwurf (u. a. auf der Seite 23) erklärte Ziel der „dauerhaften planungsrechtlichen Sicherung der Fläche als Kleingärten“ geht somit auch aus den vorstehenden Gründen vollständig ins Leere. Es gibt - zumindest auf dem Flurstück 16/3 unserer Mandantin - schlichtweg keine Kleingartenanlage „Angergrund“, die mit planungsrechtlichen Mitteln gesichert werden könnte oder müsste.

Unabhängig davon sei außerdem noch auf Folgendes hingewiesen:

Nach den Ausführungen auf der Seite 33 des STEK Kl. ist die öffentliche „Durchwegung“ ein zentrales Kriterium für die Anerkennung als Kleingartenanlage und die Gemeinnützigkeit. Eine derartige öffentliche Begehbarkeit war zu keinem Zeitpunkt gegeben, als in der Vergangenheit ein Teilstück des Flurstück 16/3 rechtswidrig von Dritten zu gärtnerischen Zwecken genutzt wurde. Vielmehr war der Bereich eingefriedet und mit in der Regel verschlossenen Eingangstoren versehen.

Der ausgelegte Bebauungsplanentwurf verschweigt im Übrigen in Gänze auch, dass gegenwärtig eine ausreichende Versorgung mit Kleingärten existiert bzw. sichergestellt ist. Das trifft zum einen auf das gesamte Stadtgebiet der Landeshauptstadt zu. So wird im STEK Kl. auf den Seiten 46 und 47 ausgeführt, dass für Potsdam eine Versorgung mit Kleingärten als angemessen anzusehen ist, die im Bereich von 10 m² Kleingartenfläche pro Einwohner liegt. Im STEK Kl. wird deswegen Potsdam auf der Seite 47 auch als ausreichend mit Kleingärten „versorgt“ angesehen, denn der Versorgungsgrad liegt derzeit bei 10,8 m² Kleingartenfläche pro Einwohner. Das trifft aber insbesondere auch auf den Sozialraum IV zu, zu dem das Flurstück 16/3 gehört. Hier ist auf der Seite 47 sogar ein Versorgungsgrad von 11,7 ausgewiesen. Selbst wenn man den hier streitgegenständlichen Bereich von ca. 9.000 m² auf dem Flurstück 16/3 aus der auf der ausgewiesenen Kleingartenfläche für den Sozialbereich IV herausrechnet, verbleibt noch immer ein Versorgungsgrad von 11,4 m² Kleingartenfläche pro Einwohner (339.542 m² : 29.863 EW).

Nicht erwähnt wird im ausliegenden Bebauungsplanentwurf bezeichnenderweise auch, dass ausweislich des Inhalts des STEK Kl. für das gesamte Stadtgebiet der Landeshauptstadt auch künftig unter Berücksichtigung der bestehenden Ersatzflächen der Bedarf an Kleingärten abgedeckt werden kann. So wird dort auf der Seite 49 ausgeführt, dass bis 2030 der Versorgungsgrad für die Gesamtstadt so angehoben werden kann, dass der Bedarf rechnerisch mit einem Versorgungsgrad von 12,0 m² Kleingartenfläche pro Einwohner erfüllt wird. Weiter wird darauf verwiesen, dass theoretisch 1.677 neue Parzellen mit einer Fläche von 350 m² hergestellt werden können. Der Bebauungsplanentwurf verfälscht die tatsächlichen Gegebenheiten durch Nichterwähnung der Fakten aus dem STEK Kl. außerdem dadurch, dass nicht erwähnt wird, dass insbesondere auch der hier relevante Sozialraum IV auch künftig, ohne dass es spezieller Maßnahmen bedarf, ausreichend mit Kleingärten versorgt ist. Prognostiziert wird hier ein Versorgungsgrad von 10,0 m² Kleingartenfläche pro Einwohner, wie sich ebenfalls aus den Ausführungen auf Seite 47 des STEK KL. ergibt. Somit ist es auch völlig irrelevant, dass die große Mehrheit der Ersatzflächen im Sozialraum II liegt.

e)

Angesichts der vorliegenden Gesamtumstände ist auch weder eine rechtliche Grundlage noch eine Notwendigkeit dafür zu erkennen, dass ausweislich des ausgelegten Bebauungsplanentwurfes auf dem Privatgrundstück unserer Mandantin auch noch diverse Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlicher Fußweg mit zugelassenem Radverkehr) sowie weitere Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Erholungsgärten“ und „Spielplatz“ festgeschrieben werden sollen.

Es ist oben bereits darauf hingewiesen worden, dass auch nach Aussage des VGS in dem geführten Zivilrechtsstreit der vordere, der Dieselstraße zugewandte Bereich des Flurstücks 16/3 von diesem zu keinem Zeitpunkt in Besitz genommen worden und somit auch keiner kleingärtnerischen oder sonstigen Nutzung zugeführt worden ist. Insbesondere ist auch der auf der Ostseite des Abwasserpumpwerkes vorhandene Bereich des Flurstücks 16/3 niemals als Erschließungsweg zu den Kleingartenparzellen angesehen und insofern auch nicht als solcher genutzt worden. Dieser Bereich war somit auch aus der Sicht des VGS weder zur Kleingartenanlage „Süd-West“ noch zur Kleingartenanlage „Angergrund“ zugehörig.

Unter welchem rechtlichen Gesichtspunkt es nunmehr unserer Mandantin zuzumuten sein soll, eine Regelung zu akzeptieren, die eine öffentliche Benutzung dieses Bereichs als Fußweg festschreibt, ist beim besten Willen nicht zu erkennen. Das trifft ebenso auf den Bereich zu, der als öffentlicher Spielplatz vorgesehen ist.

f)

Aber selbst wenn man sich gedanklich auf den Standpunkt stellen würde, dass die vorstehende Argumentation unter a) bis e) nicht zutreffend ist, würde im konkreten Fall trotzdem bereits jetzt feststehen, dass die laufende Bebauungsplanung nur - und dies auch ganz offensichtlich - zu einem unwirksamen Bebauungsplan führen würde.

Denn es ist offensichtlich, dass eine nach § 1 Abs. 7 BauGB in jedem Fall vorzunehmende Abwägung entgegen der Argumentation der Landeshauptstadt Potsdam auf den Seiten 46 bis 48 des ausgelegten Bebauungsplanentwurfes nur im Sinne bzw. zu Gunsten unserer Mandantin als betroffene Grundstückseigentümerin (also zu Gunsten der privaten Belange) und somit keinesfalls zu Gunsten der öffentlichen Belange ausgehen kann.

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist das Gebot gerechter Abwägung verletzt, wenn eine (sachgerechte) Abwägung überhaupt nicht stattfindet. Es ist verletzt, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss. Es ist ferner verletzt, wenn die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens wird das Abwägungsgebot jedoch nicht verletzt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung des anderen entscheidet (vgl. BVerwG, Urteil vom 12. Dezember 1969, BVerwGE 34, 301, 309).

Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks muss dabei von der Gemeinde als ein wichtiger Belang privater Eigentümerinteressen in der nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange beachtet werden. Die städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange, die hinter der Planung stehen, müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Privatnützigkeit von Grundstücken beschränken oder gar ausschließen (vgl. BVerwG, Urteil vom 31. August 2000, BVerwGE 112, 41, 48 f., m. w. N.). Die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigende Bestandsgarantie des Artikels 14 Abs. 1 Satz 1 GG fordert, dass in erster Linie Vorkehrungen getroffen werden, die eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers real vermeiden und die Privatnützigkeit des Eigentums so weit wie möglich erhalten (vgl. BVerfG, Beschluss vom 19. Dezember 2002, NVwZ 2003, 727, 728). Das Gewicht des Eingriffs muss zur Dringlichkeit der vom Normgeber beurteilten Interessen in einem angemessenen Verhältnis stehen.

Durch die Festsetzung einer „Grünfläche - Private Dauerkleingärten“ im Bebauungsplan würde die kleingärtnerische Nutzung für das Grundstück unserer Mandantin auf unabsehbare Zeit festgelegt werden, obwohl zum Zeitpunkt der Beschlussfassung auf dem Grundstück gar keine „Gartensparte“ existent sein wird und auch keine kleingärtnerische Nutzung der Fläche erfolgt. Da durch die Ausweisung ein Dauerkleingarten gemäß § 1 Abs. 3 BKleingG entstehen würde, wäre unsere Mandantin bei der Verpachtung der Flächen erheblich eingeschränkt. Sie könnte nicht mehr, wie von ihr beabsichtigt, die Flächen als Erholungsgärten verpachten. Es wären auch nur noch unbefristete Pachtverträge zulässig (§ 6 BKleingG). Darüber hinaus würde auch das Verwertungsrecht unserer Auftraggeberin durch den Bebauungsplan erheblich beeinträchtigt, da sich für Kleingartengelände kaum Käufer finden. Eine solche

Beschränkung, die die Veräußerung zwar nicht ausdrücklich verbietet, im praktischen Ergebnis aber zu einer Aufhebung der Veräußerungsmöglichkeit führt, würde grundsätzlich die Substanz des grundrechtlich garantierten Eigentums unserer Mandantin berühren (vgl. dazu auch: BVerfG, Beschluss vom 12. Juni 1979, BVerfGE 52, 1, 30). Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die streitgegenständliche Teilfläche zumindest auch in den vergangenen 25 Jahren keinen rechtlichen Beschränkungen unterlag, die eine freie Verfügungsbefugnis unserer Mandantin bzw. ihrer Rechtsvorgänger ausschlossen. Soweit das Grundstück in der Vergangenheit zu gärtnerischen Zwecken genutzt worden ist, erfolgte dies rechtswidrig und konnte daher auch - wie geschehen - über die Beschreitung des Rechtsweges unterbunden werden. Im Übrigen ist zu berücksichtigen, dass Kleingärten heute nicht mehr - wie ursprünglich - Nutzgärten sind, die auf die nachhaltige Erzielung gärtnerischer Produkte gerichtet waren, sondern weitgehend und vorrangig Wohngärten. Schließlich und endlich ist auch noch von Belang, dass es seit mehr als 100 Jahren unumstritten Aufgabe der Gemeinden ist, ausreichendes Gelände für Kleingärten bereitzustellen.

Falsch ist in diesem Zusammenhang auch die aufgestellte Behauptung der Landeshauptstadt auf den Seite 47 und 48 des ausgelegten Begründungsentwurfes, wonach aktuell dem Eigentümer planungsrechtlich gar keine andere Nutzung möglich ist, außer die nach § 1 Abs.1 BKleingG, und dieser weder eine Nutzung ausübt noch eine zulässige Nutzung in Rede steht. Selbstverständlich könnte und würde unsere Mandantin die Fläche ganz oder teilweise als Erholungsgärten an Dritte verpachten und dadurch ein höheres Entgelt erzielen, als ihr dies nach den insofern einschränkenden Vorschriften des BKleingG jemals möglich wäre. Zur Verdeutlichung wird in diesem Zusammenhang auch auf die im ausgelegten Bebauungsplanentwurf mehrfach in Bezug genommene Stadtentwicklungskonzeption Kleingärten 2018 verwiesen, wo auf der Seite 50 ausgeführt wird, dass in Potsdam derzeit die Pachthöhe von 10,2 Cent/m² und Jahr als Höchstgrenze im Sinne des § 5 Abs. 1 BKleingG gilt, die Pacht für Erholungsgärten demgegenüber bei städtischen Grundstücken je nach Lage und Bebauung derzeit zwischen 0,50 und 2,00 €/m² beträgt und somit deutlich über der Kleingartenpacht liegt. Eine derartige Verpachtung des betroffenen Areals als Erholungsgärten war und ist auch die Absicht unserer Mandantin, die einzig und alleine deswegen gegenwärtig nicht in die Praxis umgesetzt werden kann, weil die Veränderungssperre sie daran hindert. Auf die obigen Ausführungen wird insofern nochmals verwiesen. Insofern ist auch die sinngemäße Behauptung der Landeshauptstadt auf den Seiten 47 und 48 des Bebauungsplanentwurfes, mit dem beabsichtigten Bebauungsplan würde der Plangeber dem Eigentümer im konkreten Fall keine Nutzung nehmen und deswegen könne ausnahmsweise die angestrebte Festsetzung auch dann erfolgen, selbst wenn diese noch niemals zuvor als Kleingartenanlage i. S. d. BKleingG genutzt wurde, falsch.

Nach alledem ist es auch unrichtig, wenn auf der Seite 47 des Bebauungsplanentwurfes wörtlich ausgeführt wird, dass im konkreten Fall „lediglich die Hoffnung des Eigentümers auf eine zukünftige gemeindliche Planungsentscheidung enttäuscht wird.“ Vielmehr würden hier die Festsetzungen des Bebauungsplans die Privatnützigkeit des Grundstücks unserer Mandantin beschränken bzw. nahezu völlig ausschließen, ohne dass es städtebaulich beachtliche, hinter der Planung stehende Allgemeinbelange gibt, die das auch nur ansatzweise rechtfertigen könnten.

Völlig neben der Sache liegend und nicht durch objektive Tatsachen zu stützen ist auch die auf Seite 47 artikulierte, offensichtlich böswillige und ins Blaue hinein aufgestellten Behauptung der Landeshauptstadt, dass angeblich ohne die planungsrechtliche Sicherung durch den beabsichtigten Bebauungsplan für das betroffene Grundstücksteil des Flurstücks 16/3 ein jahrelanges Brachfallen zu befürchten sei. Genau das Gegenteil ist vielmehr der Fall. Der gegenwärtige Zustand ist einzig und alleine von der Landeshauptstadt Potsdam zu vertreten.

Demgegenüber bestehen keine hinreichend gewichtige städtebaulich beachtliche Allgemeinbelange für die beabsichtigte Planung der Landeshauptstadt Potsdam. Soweit in der Begründung des Aufstellungsbeschlusses zu den Planungszielen u. a. ausgeführt wird, die bestehende Situation sei dadurch gekennzeichnet, dass auf der betroffenen Fläche Kleingärten existent sind, die dauerhaft planungsrechtlich gesichert werden müssten, ist dies eklatant falsch, worauf bereits mehrfach hingewiesen wurde. Auf die obigen Ausführungen wird zur Vermeidung von Wiederholungen verwiesen. In diesem Zusammenhang darf auch auf die von der Landeshauptstadt auf der Seite 41 des ausliegenden Bebauungsplanentwurfes erwähnte Entscheidung des OVG Mecklenburg-Vorpommern verwiesen werden, in der es unter der Rn. 85 wörtlich heißt:

bb) Der Senat (U. v. 06.05.2009 - 3 K 30/07, NordÖR 2009, 357) hat zum notwendigen Inhalt der Abwägung bei der Festsetzung eines Dauerkleingartengebiets ausgeführt:

„Hiervon ausgehend hatte die Antragsgegnerin bei der Abwägung der (auch) von den Antragstellern geltend gemachten Beeinträchtigung durch die Festsetzung der Dauerkleingartenanlage zunächst für die Frage der Gewichtung dieses Belanges zu klären, welche Position die Antragsteller vor bzw. ohne die Festsetzung innehatten. Hierzu kommt es darauf an, ob die Anlage zu dem gem. § 214 Abs. 3 BauGB maßgeblichen Zeitpunkt der Beschlussfassung ... den von der Antragsgegnerin in der Planung und Beschlussfassung zugrundegelegten Charakter einer Kleingartenanlage hatte. Handelte es sich bereits um eine Kleingartenanlage, die dem Regime des Bundeskleingartengesetzes - BKleingG -, insbesondere der dort geregelten Pachtzinsbindung und den Vorgaben an die Pachtverhältnisse unterlag, käme dem Belang der Antragsteller kein so großes Gewicht zu wie für den Fall der erstmaligen Zuordnung als Kleingartenanlage durch den streitgegenständlichen Bebauungsplan.

[Hervorhebung durch Unterstreichung nur hier]

Ein Kriterium zu Gunsten der öffentlichen Belange kann im konkreten Fall somit auch nicht sein, dass die Auflösung bestehender Anlagen und die damit verbundene Zerstörung der Lauben und Gärten einschließlich des Pflanzenbestandes mit erheblichen Belastungen für die betroffenen Kleingärtner verbunden wären. Wir verweisen darauf, dass die ehemaligen rechtswidrigen Nutzer unsere Mandantin sogar ausdrücklich zur Beseitigung der von ihnen vorgenommenen Anpflanzungen, der von ihnen errichteten Baulichkeiten und zurückgelassenen Sachen ermächtigt haben. Deswegen kann die Landeshauptstadt auch nicht darauf abstellen, dass für den Plan das Interesse der ehemaligen Kleingärtner am Erhalt der von ihnen geschaffenen Werte spreche. Unverständlich ist insofern, dass im ausgelegten Bebauungsplanentwurf auf der Seite 48 noch die Rede davon ist, dass die Mitglieder des Vereins „Angergrund“ in ihrer Mitgliederversammlung vom 01.10.2016 (!) die Absicht bekräftigt hätten, „Kleingartenanlage nach dem BKleingG bleiben zu wollen.“ Welche Relevanz diese Aussage aus dem Jahre 2016 angesichts der heute vorliegenden und oben ausführlich dargestellten Umstände für die streitgegenständliche Planung haben soll, erschließt sich beim besten Willen nicht. Im Übrigen, und auch insoweit erstaunt die Argumentation der Landeshauptstadt, bestand auch in der Vergangenheit zu keinem Zeitpunkt auf dem Flurstück 16/3 eine „Kleingartenanlage nach dem BKleingG“. Selbstverständlich steht es aber den Nutzern der Kleingartenparzellen auf dem Flurstück 15 frei, eine Festschreibung der Nutzung als „Kleingartenanlage nach dem BKleingG“ anzustreben, wie dies augenscheinlich mit dem im Begründungsentwurf erwähnten Schreiben des Vereins vom 14.02.2019 gegenüber der Landeshauptstadt Potsdam artikuliert worden ist.

Deutlich neben der Sache liegt auch die in der Begründung des Aufstellungsbeschlusses enthaltene Argumentation, dass die Planung erforderlich sei, weil „Spekulationen auf eine künftige bauliche Nutzung“ existent sind. Unsere Auftraggeberin hat zu keinem Zeitpunkt behauptet, dass es sich bei der betroffenen Fläche um einen Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB handelt. Vielmehr hat sie stets, wie sich auch dem an den Oberbürgermeister der Landeshauptstadt gerichteten Schreiben vom 04.10.2018 und den Schreiben an die Stadtverordneten vom 04.12.2018 und vom 25.01.2018 ersehen lässt, immer klar und eindeutig zum Ausdruck gebracht, sie sei sich darüber im Klaren, dass eine Bebauung nur dann möglich ist, wenn die entsprechenden bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen.

In diesem Zusammenhang ist auch noch von Belang, dass ein dringender Bedarf an Kleingärten in dem betroffenen Bereich schon deswegen von der Landeshauptstadt Potsdam nicht berechtigt ins Feld geführt werden kann, weil - wie sich aus den obigen Ausführungen ergibt - in den vergangenen Jahren Hunderte von Kleingärten, die östlich und westlich des Horstweges - und somit in unmittelbarer Nachbarschaft des Flurstücks 16/3 - in Potsdam belegen waren und

größtenteils auch aufgrund wirksamer Zwischenpachtverträge dem Schutz des Bundeskleingartengesetzes unterlagen, sowohl mit Zustimmung der Landeshauptstadt als auch des VGS beseitigt worden sind. Aus dem obigen Vortrag ist ersichtlich, dass in den letzten Jahren in unmittelbarer Nähe des Flurstücks 16/3 unserer Mandantin mit Wissen und Willen der Landeshauptstadt und des VGS deutlich über 250 Kleingärten aufgegeben wurden.

Schließlich und endlich ist bei der Abwägung auch zu berücksichtigen, dass gegenwärtig eine ausreichende Versorgung mit Kleingärten existiert bzw. sichergestellt ist. Das trifft sowohl auf das gesamte Stadtgebiet der Landeshauptstadt als auch auf den Sozialraum IV zu, zu dem das Flurstück 16/3 gehört, und ergibt sich aus der von der Landeshauptstadt Potsdam in dem ausgelegten Bebauungsplanentwurf mehrfach in Bezug genommenen STEK Kl. Dem STEK Kl. kann außerdem entnommen werden, dass der Sozialraum IV auch künftig, ohne dass es spezieller Maßnahmen bedarf, ausreichend mit Kleingärten versorgt sein wird und auch für das gesamte Stadtgebiet der Landeshauptstadt letztendlich eine positive Prognose dahingehend besteht, dass unter Berücksichtigung der bestehenden Ersatzflächen der Bedarf an Kleingärten abgedeckt werden kann. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird insofern auf die obigen Ausführungen unter d) verwiesen.

Nach alledem läge, wenn der Bebauungsplan hinsichtlich des Flurstücks 16/3 unserer Mandantin eine Nutzung als „Grünfläche – Private Kleingärten“ ausweisen würde, ein schwerwiegender Eingriff in das Grundeigentum unserer Auftraggeberin vor, der unter keinerlei erdenklichen tatsächlichen oder rechtlichen Gesichtspunkten von ihr hingenommen werden müsste. Vielmehr würde eklatant gegen die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigende Bestandsgarantie des Artikels 14 Abs. 1 Satz 1 GG verstoßen werden, die bekanntlich fordert, dass in erster Linie Vorkehrungen getroffen werden, die eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers real vermeiden und die Privatnützigkeit des Eigentums so weit wie möglich erhalten. Deswegen liegt auch die Argumentation der Landeshauptstadt Potsdam auf der Seite 47 des Bebauungsplanentwurfes, wonach angeblich Art. 14 GG auch nicht die einträglichste Nutzung schützt, völlig neben der Sache. Insgesamt ist somit festzustellen, dass von der Landeshauptstadt in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wurde, was nach Lage der Dinge in sie hätte eingestellt werden müssen, und die Bedeutung der betroffenen privaten Belange unserer Mandantin völlig verkannt bzw. bewusst negiert worden sind. Das Gebot einer gerechten Abwägung wurde vielmehr grob verletzt.

Teil II

Einleitung

Seit Jahren steigendes Bevölkerungs- und Haushaltswachstum bei verhältnismäßig moderater, bestenfalls schritthaltender Neubautätigkeit hat in Potsdam zu einem angespannten Wohnungsmarkt mit zunehmendem Preisdruck in allen Stadtteilen sowie Teilmarktsegmenten geführt. Die Wohnungsnot ist für alle Potsdamerinnen und Potsdamer zu einer Existenzfrage geworden. Sie alle wollen sich das Wohnen in dieser wunderschönen Stadt, ihrer Heimat, in den unterschiedlichsten Lebensphasen noch leisten können. Zugleich möchte sich die Stadt weiterentwickeln, offen für Menschen und Unternehmen aus aller Welt sein, die ebenfalls hier leben, wohnen und produzieren und damit einen wichtigen Beitrag für ein weiterhin prosperierendes, lebenswertes Potsdams leisten. Die Landeshauptstadt steht also zunehmend in der Verantwortung, Erhaltenswertes und Erstrebenswertes mit all den darin liegenden Konflikten unter neutraler und objektiver Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Interessen, unter Achtung geltenden Rechts und der Verfassung, für eine behutsame Stadtentwicklung gerecht miteinander in Einklang zu bringen. In der bisherigen Causa um die Gartensparte „Angergrund“ wurden die ersten, sehr wohl überlegten Vorschläge unserer Mandantin für eine sozialgerechte Entwicklung des Standortes mit einer etappenweisen Umwidmung ehemaliger Gartennutzungen in Wohnnutzungen leider von vorne herein als völlig unakzeptabel zurückgewiesen, obwohl es damals wie heute sehr gute Gründe für die Aktivierung des Plangebietes für den Wohnungsneubau gab beziehungsweise noch immer gibt. Wir dürfen in diesem Zusammenhang auch erneut darauf verweisen, dass es der Fachbereichsleiter Stadtplanung und Stadterneuerung der Landeshauptstadt, Herr Andreas Goetzmann, war, der schon im Jahre 2015 bezogen auf die damals noch von den Mitgliedern der Kleingartenvereine „Angergrund“ und „Süd-West“ genutzten Flächen im Bauausschuss der Landeshauptstadt erklärt hat, es sei fahrlässig, nicht über Bebauungsmöglichkeiten auf dieser Fläche nachzudenken, da die Stadt dringend Wohnraum brauche.

Namens unserer Auftraggeberin werden wir diese Gründe nunmehr nochmals mit der Erwartung vortragen, dass sich die Potsdamer Stadtpolitik für den Wohnungsneubau in Babelsberg-Süd öffnet. Verwiesen sei in diesem Zusammenhang auch auf den erst vor wenigen Monaten abgeschlossenen Wahlkampf, in dem bekanntlich artikuliert wurde, dass es ein zentrales Anliegen aller Fraktionen ist, für die Entschärfung der prekären Potsdamer Wohnungsmarktsituation Sorge zu tragen. Es wäre wichtig, wenn dem nun auch Taten folgen würden.

Prekäre Wohnungsmarktsituation

Es ist allgemein bekannt, dass in Potsdam angespannte Wohnungsmarktverhältnisse herrschen. Bereits im STEK Wohnen 2007 als auch im STEK Wohnen Erste Evaluierung 2013 wird ausführlich auf das Bevölkerungswachstum auf der einen Seite, die Baufertigstellungen auf der anderen Seite sowie die künftigen Bevölkerungsprognosen und den daraus abgeleiteten Neubaubedarf eingegangen. Seitdem mussten die Prognosen mehrfach nach oben korrigiert werden, weil das reale Potsdamer Bevölkerungswachstum deutlich stärker als erwartet ausfällt. Im Jahr 2018 prognostizierte die Landeshauptstadt bis zum Jahr 2035 einen Bevölkerungszuwachs auf 220.100 Einwohner. Bei einer aktuellen Bevölkerung von rd. 178.500 Einwohnern entspricht das einem Plus von 41.600 Einwohnern. Zugleich gab man bekannt, dass der aktuelle Planungsstand mit Neubauten für 34.000 Personen ebenfalls in die Prognoseannahmen mit eingeflossen sei. Daraus leitet sich bereits heute, neben den ohnehin schon fehlenden Wohnungen, eine zusätzliche Bedarfsunterdeckung an Wohnungen für 7.600 Einwohner ab. Nochmals sei dazu angemerkt, dass die Bevölkerungsprognosen der letzten Jahre regelmäßig zu pessimistisch bzw. die Prognosen für Baufertigstellungen zu optimistisch getroffen wurden, so dass die tatsächliche Unterdeckung deutlich höher ausfallen dürfte.

Dass die Prognosen für die Wohnungsbaufertigstellungen zu optimistisch ausfallen zeigen z. B. auch die in dieser Hinsicht zuletzt zu verzeichnenden Entwicklungen in Krampnitz (u. a. wegen verspäteter Fertigstellung der Verkehrsinfrastruktur), am Bahnhof Pirschheide (wegen gescheitertem Grundstücksankauf vom Land) oder in der südlichen Innenstadt am Humboldttring (wegen der Einhaltung von Auflagen nach UNESCO Welterbe). Aus den unterschiedlichsten Gründen kommt es immer wieder zu Störungen bei der Entwicklung von Planungs- und Baurechten, der Schaffung von Infrastruktur und der Realisierung der Hochbaumaßnahmen. Bis zur bezugsfertigen Wohnung, die einen echten Entlastungseffekt auf dem Wohnungsmarkt erzeugt, ist es ein langwieriger, steiniger Weg. Hierzu heißt es im Stadtentwicklungskonzept Wohnen, Erste Evaluierung, unter 2.1 „Konflikte und Widerstand“ dann auch „[...]Vor allem Bauvorhaben, die Bestandsquartiere nachverdichten oder bisher als Freifläche (oder Stellplatz) genutzte Brachen baulich in Anspruch nehmen wollen, stoßen auf Widerstand, oftmals getragen von direkten Nachbarn. Im Gegensatz zur Bebauung freier Acker- und Grünlandflächen sind aber gerade diese Flächen wertvolle Bausteine einer nachhaltigen Stadtentwicklung:[...]“. Doch gerade hier liegt der Großteil der Wohnungsbaupotenziale, die die Landeshauptstadt dem prognostizierten Nachfragewachstum gegenüberstellt.

Man muss kein Prophet sein, um zu erahnen, welche Negativeffekte eine sich sehr wahrscheinlich weiter öffnende Schere zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage für die Potsdamer Bevölkerung zur Folge haben wird. Infolge dieser Entwicklung der letzten Jahre sind die Potsdamer Wohnungspreise von einem Rekordwert zum nächsten geeilt. Für Haushalte der unteren und zunehmend auch der mittleren Einkommensklassen wird es immer schwieriger und könnte bald aussichtslos sein, erschwinglichen Wohnraum zu finden. Wer sein Leben lang in Potsdam sesshaft bleiben möchte, also in seinen unterschiedlichen Lebensphasen auf ein adäquates und für ihn erschwingliches Wohnraumangebot angewiesen ist, der kann dieses bald nur noch als Topverdiener oder Inhaber bzw. „Erbe“ eines günstigen Altmietvertrages erreichen. Die Wohnungsnot ist ein existenzbedrohendes Phänomen, das immer öfter zur Verdrängung der angestammten Potsdamer Bevölkerung führt, wenn die Politik nicht bald gegensteuert.

Bekanntlich hat die Fraktion Die Linke kürzlich einen Antrag in die Potsdamer Stadtverordnetenversammlung eingebracht, wonach auch für Potsdam die Einführung eines Mietendeckels nach dem Berliner Modell geprüft werden soll. In diesen Antrag ist sinngemäß auch aufgenommen worden, dass nun auch sämtliche Möglichkeiten zur Entschärfung der prekären Wohnungsmarktverhältnisse ausgelotet und ausgeschöpft werden sollten, wozu zweifelsfrei auch die möglichst zeitnahe Aktivierung zusätzlicher Bauflächen für die Realisierung von Wohnungsbauvorhaben zur Erhöhung des Wohnungsangebotes zählen dürfte. Dieser Antrag untermauert nochmals die sich weiter zuspitzende Notlage auf dem Potsdamer Wohnungsmarkt und geht einher mit den Erkenntnissen, die die Landeshauptstadt mit der Erarbeitung des INSEK sowie des STEK Wohnen insgesamt bereits ab Mitte der 2000er Jahre gewonnen bzw. prognostiziert und auf die sie trotz aller Anstrengungen nicht ausreichend reagiert hat. Er verdeutlicht auch, dass das Thema Wohnen, ganz anders als das Thema Kleingärten, für jeden Potsdamer als Grundbaustein für die Absicherung seiner existenziellen Lebensgrundlagen dient, weshalb die Bereitstellung nicht nur ausreichenden, sondern auch bezahlbaren Wohnraums - gerade auch in den zentralen Innenstadtlagen - zu den Hauptprioritäten der gegenwärtigen Potsdamer Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaupolitik zählen muss.

Insofern ist es weder unter rationalen noch unter moralischen Gesichtspunkten auch nur im Ansatz nachvollziehbar, dass die Landeshauptstadt bei der o.g. Ausgangssituation auf eine der offensichtlichsten Potenzialflächen für den Wohnungsneubau zugunsten der Schaffung von Dauerkleingärten verzichten will. Stattdessen sollten sich Politik und Verwaltung für den großvolumigen Geschosswohnungsneubau im Bereich des Plangebietes engagieren und entsprechende Entwicklungen mit höchster Priorität forcieren, denn der Eignungsgrad des

Plangebietes für diesen Wohnungsbau liegt auf der Hand, wie sich auch aus den Ausführungen im nachfolgenden Abschnitt ergeben wird.

Eignungsgrad des Plangebietes als Fläche für den Wohnungsbau

Ausgehend von der vorstehend beschriebenen Ausgangssituation hat die Landeshauptstadt Potsdam im Jahre 2007 das Stadtentwicklungskonzept Wohnen vom IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH entwickeln lassen. Die Erstellung des Konzeptes hob auf die zentrale Frage ab, wie man der schon damals prognostizierten, steigenden Wohnungsnachfrage einen ausreichenden Wohnungsneubau zum Erhalt eines möglichst ausgeglichenen Wohnungsmarktes gegenüberstellen kann. Im Rahmen dessen sind unter Kapitel 9, S. 125 bis S 151 die Qualifikationsmerkmale von Wohnungsbaupotenzialflächen vorgestellt und im Rahmen einer Potenzialflächenanalyse auf verschiedene Gebiete im Potsdamer Stadtgebiet angewendet worden. Im Rahmen der Analyse erfolgte mittels eines Ratingsystems die Ermittlung des Eignungsgrades der identifizierten Flächen für den Wohnungsbau. Hiervon ausgehend bemisst sich der Eignungsgrad der Flächen an den Hauptmerkmalen Innenentwicklung, Schutz natürlicher Ressourcen, Verkehrs- und CO₂-Vermeidung, geringe Infrastrukturfolgekosten bzw. hohe Ausstattungsqualität bei sozialer Infrastruktur sowie Attraktivität für Nutzer und Investoren.

Das vom hiesigen Planaufstellungsverfahren betroffene Plangebiet ist damals nicht als Potenzialfläche ausgewiesen worden. Möglicherweise erfolgte dies wegen der damals noch offenen Fragen zur Klärung der Eigentumsverhältnisse oder auch wegen der damals noch bestehenden Nutzung durch die Kleingartensparten „Angergrund“ und „Süd-West“. Nachdem diese Restriktionen heute nicht mehr bestehen, lässt sich nach der Methodik der eingangs genannten Potenzialflächenanalyse für das Plangebiet ein hoher Eignungsgrad als Potenzialfläche für den Wohnungsbau ermitteln. Im Einzelnen:

a) Innenentwicklung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die letzte große Brache im Bereich Babelsberg-Süd, die den städtebaulichen Zusammenhang zwischen den westlich, nördlich und östlich angrenzenden Wohngebieten sowie der südlich angrenzenden Nutheschnellstraße unterbricht. Das Areal liegt eingebettet in den bestehenden Siedlungskörper und stellt sich insofern als eine große innerstädtische Baulücke in einem von Wohnnutzungen dominierten, urbanen Umfeld dar. Die Umgebungsbebauung ist vornehmlich durch vier- bis

fünfgeschossige Gründerzeitbebauung im Blockrand bzw. vier- bis fünfgeschossige Neubauten in offener Bauweise geprägt. Die Innenstadt, das Stadtteilzentrum Babelsberg, der Park Babelsberg, das Karl-Liebknecht-Stadion, die Filmstudios Babelsberg, der Mediacampus Babelsberg sowie diverse Einrichtungen der täglichen Sozial-, Bildungs-, Versorgungs- und Verkehrsinfrastruktur befinden sich in unmittelbarer bzw. mittelbarer Nähe des Plangebiets.

Eine städtebauliche Entwicklung mit der Zielstellung Geschosswohnungsbau könnte einen starken Beitrag im Sinne der primär von der Landeshauptstadt Potsdam forcierten Innenentwicklung leisten. Überdies ist das Plangebiet auch bereits Bestandteil des Siedlungskörpers und im aktuellen Regionalplan der Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming als „Vorzugsraum Siedlung“ ausgewiesen.

b) Schutz natürlicher Ressourcen

Das Plangebiet ist weder in einem Landschaftsschutzgebiet, einem Naturschutzgebiet noch einem Wasserschutzgebiet gelegen und grenzt an ein solches Gebiet auch nicht an. Die Fläche stellt sich derzeit als eine private, öffentlich nicht zugängliche Brache im Stadtgebiet dar, die mit ungenutzten, auffälligen Gartenlauben in Asbestbauweise, desolaten Wegeanlagen sowie illegal errichteten Klärgruben bebaut bzw. teilversiegelt ist. Diese wird hin und wieder als illegaler Ablagerungsplatz für Sperrmüll, Autowracks, Baustellenabfälle, etc. verwendet und verfügt ansonsten über einen geringen Baumbestand. Zudem haben Bodenuntersuchungen ergeben, dass sich auf der Fläche, zumindest punktuell, Bodenauffüllungen aus altem Bauschutt, vermutlich noch aus der Nachkriegszeit, befinden dürften. Alles in allem erscheint der ökologische Wert der Fläche eher gering.

Eine Beräumung, Erschließung und Bebauung des Areals in Verbindung mit der Neugestaltung von Außenanlagen und Freiflächen könnte einen nennenswerten Beitrag zum Schutz natürlicher Ressourcen, insbesondere den Bodenschutz, leisten und der Fläche einen höheren ökologischen Wert vermitteln.

c) Verkehrs- und CO₂-Vermeidung

Die Landeshauptstadt Potsdam ist seit 1995 Mitglied des Klimaschutzbündnisses und hat sich damit die Reduzierung des CO₂-Ausstosses zum Ziel gesetzt (Halbierung der Pro-Kopf-Emissionen von 1990 bis spätestens 2030). Durch eine verkehrsvermeidende sowie vergleichsweise CO₂-sparsame Energieversorgung kann im Rahmen der Wohnungsbauentwicklung ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden, wobei eine gute technische

Infrastrukturausstattung gleichermaßen auch im Interesse von Investoren und Nutzern ist. Auch in diesem Sinne weist das Plangebiet einen hohen Eignungsgrad auf, wenn es darum geht, Wohnungen zu bauen und zugleich durch den Rückgriff auf bestehende Infrastrukturen Verkehrs- und CO₂-Vermeidung betreiben zu können:

- in kurzer fußläufiger Entfernung befinden sich ein S-Bahnhof (ca. 350 m), ein Tram-Anschluss (ca. 350 m) sowie mehrere Busanschlüsse (ca. 350m)
- zudem besteht eine sehr gute Fahrraderreichbarkeit in die südliche Innenstadt und zum Hauptbahnhof (ca. 1.000 m) sowie auch in die nördliche Innenstadt (ca. 2.000 m)
- ergänzend zu den sehr guten ÖPNV-Anschlüssen und Fahrradverbindungen bestehen auch sehr gute PKW-Verkehrsverbindungen über die Nutheschneelstraße (Anschlussstelle Horstweg, ca. 100 m) mit schneller, nicht die Potsdamer Innenstadt belastender Anbindung an die Bundeshauptstadt Berlin (über die A 115)
- das Gebiet ist mit Fernwärme erschlossen

d) Geringe Infrastrukturfolgekosten

Auch in diesem Punkt verfügt das Plangebiet über einen sehr hohen Eignungsgrad für eine Ausweisung als Wohnbaufläche, denn:

- in einem Radius von 700 m befinden sich 7 Kindertagesstätten
- in einem Radius von 700 m befinden sich 4 Grundschulen
- in einem Radius von 700 m befindet sich 1 Gymnasium
- in 350 m Entfernung befindet sich das Stadtteilzentrum Babelsberg mit sämtlichen Einrichtungen für den Bezug von Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs

Kurzum: Die bestehende Versorgungsstruktur könnte im Hinblick auf die Entwicklung eines urbanen, innerstädtischen Wohnquartiers besser nicht sein. Wohnfolgekosten und der damit verbundene Ressourcenverbrauch für die Schaffung entsprechender Versorgungsinfrastruktur können vermieden werden. Des Weiteren kann gegenüber Flächenentwicklungen auf peripheren Acker- oder Grünlandflächen auch viel Zeit, die für die Schaffung von Infrastrukturangeboten für die Etablierung neuer Wohnquartiere regelmäßig erforderlich ist, eingespart werden.

e) Attraktivität für Nutzer und Investoren

Weitere positive Merkmale, die das Plangebiet in besonderem Maße als potenziellen Wohnstandort auszeichnen, sind:

- das angrenzende Altbauquartier, das mit seiner historischen, inzwischen weitestgehend sanierten Altbausubstanz, seinen eher kleinteiligen Parzellenstrukturen, repräsentativen Straßenzügen sowie öffentlichen Plätzen mit hoher Aufenthaltsqualität über einen individuellen Kiezcharakter verfügt und den angestammten bzw. künftigen Bewohnern eine besonders hohe Lebens- und Wohnqualität bieten kann
- die breite soziale und altersmäßige Durchmischung im Kiez, die sich nach der Wiedervereinigung und mit fortschreitender Umsetzung der Babelsberger Sanierungsgebiete gebildet hat und sich als breiter Querschnitt einer weltoffenen, multikulturellen Gesellschaft darstellt
- die Nähe zum wunderschönen Stadtpark Babelsberg, mit dem Schloss Babelsberg, dem im Park gelegenen Stadtbad und dem Potsdamer Seesport Club e.V., als einer der größten und schönsten öffentlichen Parks nicht nur der Landeshauptstadt selbst, sondern der gesamten Metropolregion Berlin-Brandenburg und zugleich Teil des UNESCO Welterbes
- die Nähe zu führenden Hochschuleinrichtungen der Bundesrepublik, wie z. B. der Universität Potsdam, dem Hasso Plattner Institut, der Filmuniversität u. v. m., die eine Vielzahl von Studenten anziehen, deren Wohnungsprobleme ebenfalls stark forciert gelöst werden müssten
- die Nähe zu den in Babelsberg-Süd entlang der Nutheschnellstraße gelegenen Gewerbegebieten, in denen sich bereits zahlreiche Erfolgsunternehmen unterschiedlichster Branchen angesiedelt haben, die nicht nur ein gewisses Beschäftigungspotenzial aufweisen, sondern zunehmend auf weiteres Fachkräftepotenzial angewiesen sind, um weiteres Wachstum generieren zu können

In der nachfolgenden tabellarischen Übersicht lässt sich der Zielerreichungsgrad wie folgt festhalten:

Stadtentwicklungsziele	Eignungs-/Qualitätsmerkmal	Eignungsgrad
Innenentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> - Lage zum Siedlungskörper: Fläche innerhalb des Ortsteils - Aktuell Siedlungsfläche (ganz oder teilweise) - Vorzugsraum Siedlung (Regionalplanung) 	HOCH (3 von 3 Merkmalen zutreffend)
Schutz natürlicher Ressourcen	<ul style="list-style-type: none"> - Nicht an LSG/NSG angrenzend - Bodenschutz: Nutzung untergeordneter Siedlungsflächen/Brachen - Kein Wasserschutzgebiet 	HOCH (3 von 3 Merkmalen zutreffend)
Verkehrs- u. CO ₂ -Vermeidung	<ul style="list-style-type: none"> - ÖPNV: Bahn-/Tramanschluss - ÖPNV: Busanschluss oder Bahn/Tram - Fahrraderreichbarkeit Zentrum gut/sehr gut 	HOCH (4 von 4 Merkmalen)

	- Fernwärmegebiet (angrenzend)	zutreffend)
Geringe Infrastrukturfolgekosten / gute soziale Infrastruktur	- Wohnortnahe Grundschule - Wohnortnahe Kindertagesstätte - Wohnortnahes Arztzentrum - Wohnortnahe Nahversorgung Täglicher Bedarf	HOCH (4 von 4 Merkmalen zutreffend)
Hohe Attraktivität für Nutzer und Investoren	- angrenzende Grünfläche/Parkfläche - Wasserlage (angrenzend o. Blick) - Altbauquartier/-gebiet - Fördergebietskulisse Wohnen	MITTEL (1 bis 2 von 4 Merkmalen zutreffend)

Laut der im STEK Wohnen in der Potenzialflächenanalyse ausgewiesenen Berechnungsmethodik zur Ermittlung des Zielerreichungsgrades zur Verbesserung der Potsdamer Wohnungsmarktsituation kann für das Plangebiet ein Wert von 1,2 ermittelt werden (besten möglicher Wert 1,0 - schlechtesten möglicher Wert 3,0). Demnach verfügt das Plangebiet über einen überdurchschnittlichen Eignungsgrad für eine Einstufung als Potenzialfläche für den Wohnungsbau.

Wohnungsbauangebot des Eigentümers

Aufgrund des Flächeneignungsgrades für den Wohnungsbau hat unsere Mandantin der Landeshauptstadt Potsdam am 26.04.2019 in einem an den Oberbürgermeister gerichteten offenen Brief, der nochmals als Anlage 8 beigefügt ist, ein Bauangebot für die Entwicklung und Errichtung eines urbanen, sozial durchmischten und generationenübergreifenden Wohnquartiers unterbreitet. Dieses Quartier müsste weiter erdacht und entwickelt werden. Es könnte sich durch folgende positive Grundmerkmale auszeichnen:

a) Quantitatives Wohnungsangebot

Auf den Flurstücken 9/2, 12 und 16/3 mit einer grundbuchmäßigen Fläche von insgesamt ca. 2,3 Hektar, die sich im Eigentum unserer Mandantschaft bzw. im Eigentum einer Schwestergesellschaft innerhalb der TAMAX-Gruppe befinden, könnte eine sich im Norden von der Dieselstraße bis hin zur Nutheschneelstraße im Süden erstreckende Wohnbebauung, als Geschosswohnungsbau in IV- bis V-geschossiger Bauweise mit zusätzlichem Staffelgeschoss im Rahmen noch zu präzisierender städtebaulicher Figuren und Strukturen realisieren lassen. Je nach Wohnungsschlüssel ließen sich in den Neubauten schätzungsweise ca. 550 bis 650 Wohnungen realisieren.

Darüber hinaus würde es sich anbieten, die dem o. g. Bauangebot unserer Mandantin zugrundeliegenden Planungsüberlegungen auf die Flächen des Nachbareigentümers (Flurstücke 265 und 266), bei dem nach Einschätzung unserer Auftraggeberin ebenfalls

eine entsprechende Entwicklungsbereitschaft besteht, zu übertragen. Im Gesamtkontext könnte die Größe des Wohnquartiers dann im Prinzip verdoppelt werden und eine aufeinander abgestimmte Planung innerhalb des Neubauquartiers selbst als auch in Bezug auf die Umgebungsbebauungen erfolgen. Das hätte nicht nur eine bessere städtebauliche Integration in den Bestand, sondern vor allem auch ein Gesamtneubaupotenzial von ca. 1.100 bis 1.300 Wohnungen zur Folge.

Des Weiteren könnten unter Einbeziehung weiterer, sich im Eigentum unserer Mandantin bzw. ihrer Schwestergesellschaften innerhalb der TAMAX-Gruppe liegender Entwicklungsflächen an der Amundsenstraße in Potsdam-Bornim (Gemarkung Bornim, Flur 5, Flurstücke 1844, 1845 und 1846) ein weiteres Neubauwohnquartier mit einer stadtvillenartigen Bebauung mit insgesamt ca. 8.000 m² Bruttogeschossfläche (ca. 100 Wohneinheiten) sowie eine ca. 28 Gärten umfassende Neubau-Gartenanlage (ev. für die ehemaligen Nutzer der Gartenanlage „Angergrund“) errichtet werden.

Unter Zugrundelegung dieser Entwicklungsansätze könnten dem Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt und auf der Grundlage der an den Standorten bereits vorhandenen Infrastrukturen kurz- bis mittelfristig insgesamt ca. 1.200 bis 1.400 dringend benötigte Neubauwohnungen zugeführt werden.

b) Soziale Durchmischung

Unsere Mandantin hat in ihrem Bauangebot die Bereitschaft zur Errichtung von sozialfreundlichem Wohnraum kommuniziert. Dabei hat sie das Potsdamer Baulandmodell, welches für Neubauten einen Sozialwohnungsanteil mit Belegungsrechten von bis zu 30 % vorsieht, zugrunde gelegt. Dieses Modell könnte weiter betrachtet und angewendet werden, wenn man den Sozialwohnungsanteil schwerpunktmäßig auf die unteren Einkommensklassen, die die Voraussetzungen für die Erteilung von Wohnberechtigungsscheinen erfüllen, ausrichten möchte. Zur Kompensation der damit verbundenen Ertragseinbußen, die den Neubau für sich genommen unwirtschaftlich werden ließen, müssten die übrigen 70 % des Gesamtprojektes dann im freifinanzierten Wohnungsbau realisiert werden.

Ein alternativer Ansatz könnte auch die Anwendung eines freiwilligen Mietpreisdeckels für zum Beispiel 40 % der Neubauwohnungen sein. Die preisgedeckelte Miete würde sich irgendwo in der Mitte zwischen der nach dem Wohnraumförderungsgesetz geltenden

Miete einerseits und der tatsächlichen Marktmiete andererseits einpendeln. Dieses Modell hätte den Vorteil, dass endlich auch wieder Wohnraum für die untere Mittelschicht, die die Kriterien des Wohnberechtigungsscheines nicht erfüllen, sich aber andererseits auch die derzeitigen Marktmieten nicht mehr leisten können, entstehen würde. Davon wäre im Gesamtprojekt auch ein höherer Anteil als nach dem geförderten Wohnungsbau wirtschaftlich darstellbar. Nur noch ca. 60 % des Gesamtprojektes würden dann im Rahmen des freifinanzierten Wohnungsbaus realisiert.

Unabhängig davon, welches Modell zur Anwendung kommt, tragen beide zur Schaffung einer sozialen Durchmischung im Neubauquartier bei, die insofern auch mit den Sozialstrukturen in den umgebenden Babelsberger Altbauquartieren harmoniert und diese sinnvoll ergänzt bzw. erweitert. Dieses Element dürfte für Babelsberg mit seinen über viele Jahrzehnte gewachsenen Strukturen von zentraler Bedeutung sein. Der Polizist, die Anwältin, der Arzt, die Arbeiterin könnten hier auch weiterhin Tür an Tür in guter Nachbarschaft nebeneinander wohnen und so auch die Akzeptanz des Neubauquartiers fördern.

c) Generationenübergreifend

Auch bei der strukturellen Entwicklung des Wohnungsangebotes im Neubauquartier könnte auf die speziellen Bedürfnisse bestimmter Teile der Potsdamer Bevölkerung eingegangen werden. So fehlt es derzeit offensichtlich an der Bereitstellung zusätzlicher Studentenwohnungen, an Seniorenwohnungen beziehungsweise auch an stationären Pflegeeinrichtungen oder auch an kompakten Familienwohnungen. Diese Themen lassen sich in einer integrierten Neubauplanung aufgreifen, um neben der sozialen Durchmischung auch eine generationenübergreifende Durchmischung im Quartier zu erreichen und es damit lebendiger und abwechslungsreicher zu gestalten. Das würde ebenfalls sehr gut mit den bestehenden soziodemografischen Strukturen in Babelsberg harmonieren.

d) Strukturverbesserungen

Mit dem Neubauquartier wäre in erster Linie eine Stärkung und Erweiterung des Wohnstandortes Babelsberg verbunden. Dies wird bekanntlich genauso im INSEK mit dem städtebaulichen Leitziel „Heimatstadt“ seit vielen Jahren angestrebt. Mit einer Erschließung und Wohnbebauung des räumlichen Bereiches zwischen Dieselstraße, Horstweg, Nutheschneelstraße und dem Neuendorfer Anger würde das Gebiet, im

Verhältnis der bisherigen bzw. derzeit beabsichtigten Nutzungen, für deutlich größere Bevölkerungsteile geöffnet und nutzbar gemacht werden. Mit dem Verschwinden der Brache und einer an ihre Stelle tretende Neubebauung könnte eine verbesserte städtebauliche Ordnung, eine dem Standort zuträgliche städtebauliche Dichte, letztendlich also eine Aufwertung des Stadtbildes insgesamt verbunden sein. Freiflächen im Quartier könnten mit hohen Aufenthaltsqualitäten - wie z. B. Spielplätze, parkähnliche Grünflächen und besondere Schutzbereiche - versehen und so als Treff- und Kontaktpunkte für intakte Nachbarschaften etabliert werden.

e) Umweltfreundlich und Ressourcenschonend

Neben den positiven Umwelteffekten, die zunächst von der Beräumung als auch der Sanierung des Areals von Altlasten ausgehen, kann die bereits bestehende Infrastruktur dazu beitragen, dass die künftigen Bewohner des Quartiers hier im Prinzip autofrei leben könnten. Die fußläufige Nähe zum Stadtteilzentrum Babelsberg, die dortigen S-Bahn-, Tram- und Busanbindungen sowie die guten Fahrraderreichbarkeit des Stadtzentrums oder auch des Hauptbahnhofes mit Regionalanbindungen können ein Auto komplett entbehrlich machen und somit zur Reduzierung von CO₂-Ausstoß beitragen. Auch bei der Bauweise der zu errichtenden Neubauten, z. B. nach KfW-Standards, könnte ein wichtiger Beitrag für nachhaltigen Umwelt- und Ressourcenschutz mit Vorbildfunktion geleistet werden.

f) Wirtschaftliche Effekte

Auch die mit der Errichtung des Neubauquartiers verbundenen wirtschaftlichen Effekte sind immens. Die lokale Wirtschaft könnte von Aufträgen im Rahmen der Freimachung des Baugebiets, Herstellung der Erschließungsanlagen, der Hochbauten sowie nach Fertigstellung von den weiterführenden Betriebs- und Instandhaltungserfordernissen profitieren. Zudem könnte die Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum für die Ansiedlung und Bindung von Fachkräften in Potsdam genutzt werden, wodurch positive Synergieeffekte, z. B. mit dem auf dem nahegelegenen RAW-Gelände geplanten Digitalcampus oder auch allen übrigen Gewerbebetrieben im Stadtgebiet, die händierend um Fachkräfte werben und dabei auf die Lösung von Wohnungsfragen angewiesen sind, erzeugt und somit nachhaltiges Wachstum und Beschäftigung gesichert werden.

g) Fiskalische Effekte

Entlang der Wertschöpfungskette, die mit der Entwicklung, dem Bau, der Vermarktung und Bewirtschaftung eines solchen Wohnquartiers verbunden wäre, würden das Land bzw. die Landeshauptstadt Potsdam erhebliche Steuereinnahmen (z. B. aus der Vereinnahmung von Umsatzsteuer, Einkommensteuer, Gewerbesteuer, Grundsteuer etc.) generieren, die die Stadt zur Aufbesserung ihres Haushaltes und für aus ihrer Sicht erforderliche Zukunftsinvestitionen nutzen kann.

Fazit

In Bezug auf das Plangebiet hat die Landeshauptstadt die Möglichkeit, einen substanziellen Beitrag zur Entschärfung der aktuellen, sehr prekären Potsdamer Wohnungsmarktsituation zu leisten, wenn sie dafür jetzt die richtigen Weichen stellt. Zusammenfassend sind vor allem folgende Aspekte von Bedeutung:

- In Babelsberg existiert ein ausreichendes Angebot an Kleingärten, aber es existiert überhaupt kein ausgewogener Wohnungsmarkt. Im Vergleich zur Schaffung von Kleingärten kann mit dem Wohnungsbau ein deutlich höherer Sozialbeitrag für die Potsdamer Bevölkerung geleistet bzw. den Anforderungen an die Sozialpflichtigkeit des Eigentums in deutlich höherem Maße Rechnung getragen werden.
- Der Eignungsgrad des Plangebietes für den Wohnungsbau und das von Seiten unserer Mandantschaft unterbreitete Bauangebot weisen eine hohe Kohärenz zum STEK WOHNEN auf, weshalb das STEK WOHNEN für die Entwicklung der Flächen herangezogen werden sollte, nicht das auf eine falsche Ausgangssituation abstellende STEK KI.
- Der Wohnungsbau ist auch in hohem Maße dafür geeignet, die Anforderungen gemäß § 165 BauGB zu erfüllen, der - ausgehend von besonders prekären städtebaulichen Ausgangssituationen - vornehmlich für die zusätzliche Schaffung von höherwertigen Nutzungen, insbesondere Wohn- bzw. Arbeitsraum, herangezogen werden kann.
- Die Politik ist in der Verantwortung, in der Wohnungsfrage nicht nur Lösungen durch Regulierungen, sondern vor allem auch durch Schaffung der Voraussetzungen für einen Neubau zu entwickeln, damit ausgeglichene Marktverhältnisse hergestellt werden können. Nur so können die existenziellen Wohnungsnot der Potsdamer Bevölkerung und das Thema der drohenden Verdrängung dauerhaft beseitigt werden.

- Durch die Aktivierung des Plangebietes als Wohnbaufläche kann die relativ zeitnahe Errichtung eines urbanen, sozialfreundlichen, generationenübergreifenden Wohnquartieres erreicht werden. Deshalb sollte das STEK WOHNEN die Grundlage für die weitere Entwicklung des Plangebietes bilden.

Teil III

Aus den in den Teilen I und II ausführlich vorgetragenen Gründen, mit denen die grundlegenden Bedenken unserer Mandantin gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ deutlich gemacht worden sind, ergeben sich abschließend folgende Anregungen, die wir im Namen unserer Auftraggeberin hiermit unterbreiten:

- 1. Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Potsdam für den Bereich des Angergrundes zwischen Horstweg, Nuthestraße, Dieselstraße und Neuendorfer Anger mit dem Ziel, die Darstellung Grünfläche durch die Darstellung Wohnbaufläche TYP W1 zu ersetzen.**
- 2. Das eingeleitete Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ soll gestoppt und nicht weiter verfolgt werden. Hierzu wird angeregt, kurzfristig einen entsprechenden Verfahrensleitbeschluss herbeizuführen.**
- 3. Für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 162 soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden mit dem Ziel, an diesem Standort Wohnungsbau zu entwickeln. Hierzu wird angeregt, kurzfristig einen neuen Aufstellungsbeschluss herbeizuführen.**

Mit freundlichen Grüßen



Rechtsanwalt

Anlage

- Anlagen A 1 bis A 8

*Kochan
Lalonn*



Landeshauptstadt
Potsdam
Der Oberbürgermeister

A 1

Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam, 14461 Potsdam

Kanzlei Viereck u. Partner
Herr Rechtsanwalt
Th. Viereck
Tauentzienstraße 15

10789 Berlin

11/10/01

Dienststelle
Dienstgebäude
Zimmer
Auskunft erteilt
Telefon (0331) 289
Fax (0331) 289
Ihr Schreiben vom
Ihr Zeichen
Mein Zeichen
Datum

Bereich Gebäude-
management
Hegelallee 6
512

Frau Gericke
14 93. 86

1477

04.04.2001
315/92 V Wenger - Grdst.
IV.4.23.3.13-63/96-M-Angergrund
10.09.01

Frau Seliger

Grundstück in Potsdam, Dieselstraße 17 und Friesenstr. 17/19
Erlösauskehr nach § 7 VermG

Flurstück 16/3

Sehr geehrter Herr Rechtsanwalt,

zunächst habe ich mich für die sehr späte Beantwortung Ihres Schreibens zu entschuldigen. Leider ist es mir erst Ende August zur Kenntnis gelangt.

Ihnen wird inzwischen bekannt sein, dass das Grundstück Friesenstr. 17/19, Gemarkung Babelsberg, Flur 14, Flurstück 12, von der Wohnungsverwaltungsgesellschaft Potsdam mbH mit Sitz in Potsdam, Birkenstraße 1, verwaltet wird.

Für die Flurstücke 9/2 und 206 liegen hier keine Miet- oder Pachtverträge vor, so dass keinerlei Erlöse erzielt wurden. Das Flurstück 16/3 wird mit einer Größe von 8.083 m² kleingärtnerisch genutzt und ist Bestandteil der Kleingartenanlage „Angergrund“. Die Verpachtung erfolgt auf der Grundlage eines Generalpachtvertrages von 1952, den ich in Kopie in der Anlage beifüge. Rechtsnachfolger des in diesem Vertrag genannten Pächters ist der Kreisverband Potsdam der Garten- und Siedlerfreunde e.V. (VGS) mit Sitz in der Stahnsdorfer Straße 22 in 14482 Potsdam.

Der VGS fungiert gegenüber der Stadt Potsdam als Zwischenpächter, d. h., dass die Stadt Potsdam hinsichtlich der jeweiligen tatsächlichen Nutzer einer Parzelle über keinerlei Kenntnis verfügt. Der VGS schließt sämtliche Verträge selbständig ab, weshalb ich bitte, sich bezüglich der Einzelverträge bei Bedarf direkt mit dem VGS in Verbindung zu setzen.

Für das Flurstück 16/3 ist Ihren Mandanten ein Erlös in Höhe von insgesamt 10.103,74 DEM auszukehren. Dieser Betrag errechnet sich wie folgt:



Landeshauptstadt Potsdam,
Stadtkasse
Mittelbrandenburgische
Sparkasse in Potsdam
Konto-Nr.: 350 222 1536
Bankleitzahl: 160 500 00

Sprechzeiten:
Dienstag
9.00 bis 18.00 Uhr
Donnerstag
9.00 bis 12.00 Uhr und
13.00 bis 16.00 Uhr

Telefonzentrale: (03 31) 289 0
Zentrales Fax: (03 31) 289 11 55
Adresse für Frachtsendungen:
Stadtverwaltung Potsdam
Friedrich-Ebert-Str. 79/81
14469 Potsdam

**Landeshauptstadt
Potsdam**

ab 01.07.1994: 8.083 m ² x 0,100 DEM =	808,30 DEM
1995: 8.083 m ² x 0,100 DEM =	808,30 DEM
1996: 8.083 m ² x 0,125 DEM =	1.010,37 DEM
1997: 8.083 m ² x 0,125 DEM =	1.010,37 DEM
1998: 8.083 m ² x 0,20 DEM =	1.616,60 DEM
1999: 8.083 m ² x 0,20 DEM =	1.616,60 DEM
2000: 8.083 m ² x 0,20 DEM =	1.616,60 DEM
2001: 8.083 m ² x 0,20 DEM =	1.616,60 DEM
	<u>10.103,74 DEM</u>

Dieser Betrag wird Ihnen umgehend auf Ihr Konto bei der Berliner Sparkasse, BLZ 10050000, Konto-Nr. 2979966753 unter der Bezeichnung Wenger-Grundstück überwiesen werden. Sollten Ihrerseits noch Fragen bestehen, steht Ihnen meine Mitarbeiterin, Frau Gericke, unter der genannten Telefonnummer gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Grellmann

Anlage

Az.: 29 C 139/17

Ausfertigung



Rechtskräftig
Amtsgericht Potsdam

A 2



Amtsgericht Potsdam

Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

TAMAX Potsdam Immobilien GmbH, vertreten durch d. Geschäftsführer Kai-Uwe Tank und Alexander Tank, Lietzenburger Straße 107, 10707 Berlin

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte Schulz & Heine, Johannes-R.-Becher-Straße 65 c, 14478 Potsdam

gegen

Kreisverband Potsdam der Garten- und Siedlerfreunde e.V., vertreten durch d. Vorsitzenden, Paul-Neumann-Str. 33 a, 14482 Potsdam

- Beklagter -

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Peter Peukert, Paul-Neumann-Straße 33a, 14482 Potsdam

hat das Amtsgericht Potsdam durch den Richter am Amtsgericht Dr. Leiwesmeyer aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 30.05.2017 für Recht erkannt:

Der Beklagte wird verurteilt, das im Grundbuch des Amtsgerichts Potsdam von Babelsberg unter Bl. 12345 unter der lfd. Nr. 1 verzeichnende Grundvermögen (Flurstück 16/3 der Flur 14 mit einer Größe von 19.617 m²) an die Klägerin herauszugeben.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte darf die Vollstreckung abwenden durch Sicherheitsleistung i.H.v. 3.000,00 €, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung

Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand

Die Klägerin verlangt von dem Beklagten die Herausgabe ihres in Potsdam-Babelsberg gelegenen Grundstücks.

Die Klägerin ist seit 2015 Eigentümerin des im Grundbuch des Amtsgerichts Potsdam von Babelsberg unter Bl. 12345 unter der lfd. Nr. 1 verzeichnenden Grundstücks (Flurstück 16/3 der Flur 14 mit einer Größe von 19.617 m²). Der Beklagte verpachtete das Flurstück an verschiedene Personen, die die ihnen vom Beklagten zur Verfügung gestellten Parzellen kleingärtnerisch nutzen.

Am 29.12.1952 schlossen der VEB (K) Grundstücksverwaltung Potsdam und die Kleingartenhilfe des FDGB Kreis Potsdam e.V. einen Generalpachtvertrag über das genannte Grundstück. Am 15.12.1954 schlossen derselbe Verpächter und der Verband der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter Kreisverband Potsdam einen weiteren Pachtvertrag über das genannte Grundstück ab. Mit Schreiben vom 24.11.1993 (Anlage B2) berechnete die Stadt Potsdam dem Beklagten Pachtzins für das Grundstück. Die Stadt Potsdam bat den Beklagten mit Schreiben vom 06.12.1993 (Anlage B3) um Zahlung von Mietzins für die Flächen. Mit Schreiben vom 25.02.1994 (Anlage B4) teilte der Beklagte der Stadt Potsdam mit, dass er Pachteinahmen wegen der die Grundstücke betreffenden Kleingartenverhältnisse erzielt habe. Im Jahre 2000 wurde das Eigentum an Grundstück an den ursprünglichen Eigentümer bzw. deren Rechtsnachfolger, u.a. Herrn Siegfried Wenger, zurückübertragen. Dieser erhielt von der Stadt Potsdam im Jahre 2008 den erwähnten Generalpachtvertrag übersandt. Die Stadt Potsdam übersandte dem Beklagten am 26.01.2000 eine schriftliche Aufforderung (Anlage B6) zur Zahlung von Pachtzins. Darin wird davon ausgegangen, dass zum Ende des Jahres 1999 eine Einigung zwischen dem Beklagten und der Stadt Potsdam über die Höhe der Pachtzinszahlungen für die Zeit von 1991 bis 1998 zu Stande gekommen sei. Mit anwaltlichem Schreiben vom 04.08.2008 (Anlage B7) wandten sich die damaligen Grundstückseigentümer an den Beklagten und bestätigten, einen Pachtvertrag entgegengenommen zu haben verbunden mit der Bitte um Zahlung eines höheren Pachtzinses. Am 09.01.2015 wandte sich einer der damaligen Grundstückseigentümer, Herr Siegfried Wenger, an den Beklagten und teilte mit, ihm liege ein Pachtvertrag mit dem Beklagten vor, aus dem hervorgehe, dass dieser die gesamte streitige Fläche gepachtet habe.

Die Klägerin ist der Ansicht, der Beklagte habe an ihrem Grundstück kein Besitzrecht. Er sei ins-

... nicht in das Vertragsverhältnis aus dem Jahre 1952 eingetreten. Auch sei später kein
... denter Pachtvertrag abgeschlossen worden.

Die Klägerin beantragt,

das im Grundbuch des Amtsgerichts Potsdam von Babelsberg unter Blatt 12345 un-
ter der lfd. Nr. 1 verzeichnete Grundvermögen (Flurstück 16/3 der Flur 14 mit einer
Größe von 19.617 m²) an die Klägerin herauszugeben,

hilfsweise,

festzustellen, dass zwischen der Klägerin und dem Beklagten hinsichtlich des ge-
nannten Grundvermögens kein Zwischenpachtverhältnis im Sinne von § 4 Abs. 2 S. 1
BKleinG besteht und der Beklagte bezüglich dieses Grundvermögens gegenüber der
Klägerin auch ansonsten keine Nutzungs- und Besitzrechte hat,

hilfsweise,

festzustellen, dass der Beklagte weder aus dem am 19.12.1952 zwischen dem VEB
(K) Grundstücksverwaltung Potsdam und der Kleingartenhilfe des FDGB Kreis Pots-
dam e.V. abgeschlossenen Generalpachtvertrag noch aus dem am 15.12.1954 zwi-
schen dem VEB Grundstücksverwaltung Potsdam und dem Verband der Kleingärt-
ner, Siedler- und Kleintierzüchter Kreisverband Potsdam abgeschlossenen Pachtver-
trag hinsichtlich des genannten Grundstücks Nutzungs- und Besitzrechte gegenüber
der Klägerin herleiten kann und der Beklagte bezüglich dieses Grundvermögens ge-
genüber der Klägerin auch ansonsten keine Nutzungs- und Besitzrechte hat.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte geht davon aus, dass der ursprüngliche Generalpachtvertrag aus dem Jahre 1952
sowohl durch die Landeshauptstadt Potsdam als auch durch Herrn Wenger als Vertragsgrundla-
ge für die Zwischenpacht angesehen und inhaltlich akzeptiert wurde, so dass sich daraus auch
eine Besitzberechtigung des Beklagten gegenüber der Klägerin ergebe.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf die eingereichten Schriftsätze
nebst ihrer Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage hat auch in der Sache bereits mit ihrem Hauptantrag Erfolg.

Das Amtsgericht Potsdam ist örtlich und sachlich zuständig. Dies folgt aus §§ 55, 1 SchuldRAnpG. Nach § 55 SchuldRAnpG ist das Amtsgericht, in dessen Bezirk das genutzte Grundstück liegt, ohne Rücksicht auf den Wert des Streitgegenstandes für alle Streitigkeiten zwischen Grundstückseigentümern und Nutzern über Ansprüche aus Vertragsverhältnissen nach § 1 Abs. 1 SchuldRAnpG oder über das Bestehen solcher Verhältnisse ausschließlich zuständig. In § 1 Abs. 1 SchuldRAnpG ist bestimmt, dass dieses Gesetz die Rechtsverhältnisse an Grundstücken im Beitrittsgebiet regelt, die aufgrund eines Vertrages zum Zwecke der kleingärtnerischen Nutzung überlassen worden sind. Da das Bestehen eines solchen Vertrages hier den Kern des Rechtsstreits bildet, weil der Beklagte ein Besitzrecht behauptet, das seine Grundlage in dem am 29.12.1952 abgeschlossenen Generalpachtvertrag hat, findet das SchuldRAnpG Anwendung. Die sachliche Zuständigkeit des Amtsgerichts Potsdam ist im Übrigen streitwertabhängig dadurch begründet, dass der Jahrespachtzins für die streitige Fläche nicht deutlich über 2.000,00 € liegt.

Die Klage ist auch begründet. Dem Beklagten steht kein Besitzrecht an der streitigen Fläche zu. Ein Zwischenpachtvertrag der Parteien besteht nicht. Ein ausdrücklicher oder gar förmlicher Generalpachtvertrag ist unstreitig nicht gegeben. In den Zwischenpachtvertrag aus dem Jahre 1952 ist der Beklagte nicht eingetreten, weil er nicht Rechtsnachfolger des darin bezeichneten Pächters ist. Entsprechendes gilt für den weiteren Pachtvertrag aus dem Jahre 1954.

Auch konkludent haben weder die Parteien noch deren Rechtsvorgänger einen Zwischenpachtvertrag oder sonstigen Nutzungsvertrag abgeschlossen. Dies gilt selbst dann, wenn entsprechend der Ansicht des Beklagten die Rechtsvorgänger der Klägerin sämtlich vom Bestehen eines Zwischenpachtverhältnisses ausgegangen sind. Dieses Verhalten begründet jedenfalls nicht die Annahme, dass dadurch ein bislang nicht bestehender Pachtvertrag abgeschlossen worden ist. Der Abschluss eines Vertrages setzt nämlich voraus, dass die Parteien die Absicht hatten, einen solchen zu schließen. Dass die Parteien sich hier über den notwendigen Inhalt eines Pachtvertrages geeinigt hätten, ist hingegen nicht ersichtlich. Nach dem Rechtsgedanken von § 141 BGB, wonach dann, wenn ein nichtiges Rechtsgeschäft von demjenigen, welcher es vorgenommen hatte, bestätigt wird und so von einer erneuten Vornahme auszugehen ist, ist hier gerade nicht von einer erneuten Vornahme auszugehen. Voraussetzung ist nämlich, dass ein Vertragsbestätigungswille vorliegt, das heißt die Parteien die Nichtigkeit des Vertrages kennen oder zumindest Zweifel an der Rechtsbeständigkeit des Vertrages haben (BGHZ 11, 60; 129, 377). Dass die

lage hier so war, ist aber nicht erkennbar. Im Gegenteil ergibt sich aus dem Verhalten sowohl der Stadt Potsdam als auch der späteren Eigentümer, dass diese davon ausgegangen sind, dass ein rechtsgültiger Vertrag vorlag, den sie zu erfüllen hatten. Dass die Rechtsvorgänger der Klägerin einen Vertragsbestätigungswillen hatten, ist demnach nicht erkennbar. Im Übrigen kann ein den Beklagten zum Besitz berechtigender Vertrag allein durch die Zahlungen des Beklagten an die Klägerin oder einer ihrer Rechtsvorgänger nicht angenommen werden. Dies hat das Landgericht Potsdam bereits im Jahre 2008 entschieden (Az. 1 O 35/98; vgl. auch OLG Brandenburg, Urteil vom 04.12.2002, Az. 3 U 44/02).

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit hat ihre Rechtsgrundlage in §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert wird auf 2.000,00 € festgesetzt.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer Notfrist von **einem Monat** bei dem

Landgericht Potsdam
Jägerallee 10-12
14469 Potsdam

einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit Schriftsatz durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass die Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit Anwaltschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

Gegen die Entscheidung, mit der der Streitwert festgesetzt worden ist, kann Beschwerde eingelegt werden, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200 Euro übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat.

Die Beschwerde ist binnen **sechs Monaten** bei dem

Amtsgericht Potsdam
Hegelallee 8
14467 Potsdam

legen.

Die Frist beginnt mit Eintreten der Rechtskraft der Entscheidung in der Hauptsache oder der anderweitigen Erledigung des Verfahrens. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf der sechsmonatigen Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. Im Fall der formlosen Mitteilung gilt der Beschluss mit dem dritten Tage nach Aufgabe zur Post als bekannt gemacht.

Die Beschwerde ist schriftlich einzulegen oder durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle des genannten Gerichts. Sie kann auch vor der Geschäftsstelle jedes Amtsgerichts zu Protokoll erklärt werden; die Frist ist jedoch nur gewahrt, wenn das Protokoll rechtzeitig bei dem oben genannten Gericht eingeht. Eine anwaltliche Mitwirkung ist nicht vorgeschrieben.

Dr. Leiwesmeyer
Richter am Amtsgericht

Verkündet am 20.06.2017

Lößlein, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Ausgefertigt

Hühne
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle



A 3

Rechtsanwälte
Schulz & Heine

RAe Schulz & Heine * Johannes - R. - Becher - Str. 65 C * 14478 Potsdam

**Oberbürgermeister der
Landeshauptstadt Potsdam
Herrn Jann Jakobs
Friedrich-Ebert-Straße 79/81
14469 Potsdam**

vorab per E-Mail: Oberbuergemeister@Rathaus.Potsdam.de

Kanzlei Potsdam:

Rechtsanwalt Detlef Schulz
Johannes- R.- Becher - Str. 65 C
(Heinrich-Mann-Allee/
Friedrich-Wolf-Str.)
14478 Potsdam
Telefon: (0331) 8716530
Fax: (0331) 8716529
E-Mail:
d.schulz@rechtsanwaelte-schulz-heine.de

Kanzlei Ludwigsfelde:

Rechtsanwalt Frank Heine
Potsdamer Straße 55b
14974 Ludwigsfelde
Telefon : (03378) 870985
Fax: (03378) 870986
E-Mail:
f.heine@rechtsanwaelte-schulz-heine.de

Homepage:

www.rechtsanwaelte-schulz-heine.de

AZ.: 42/15 S12 /Kal
(Bitte bei Antwort und Zahlung angeben)

D1/1200

Potsdam, den 04.10.2018

**TAMAX Potsdam Immobilien GmbH ./ Landeshauptstadt Potsdam
Vorbereitende Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB für das Gebiet „An der
Nuthestraße zwischen Friedrich-Engels-Straße und Horstweg“ in Potsdam-Babelsberg**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

wir vertreten die rechtlichen Interessen der TAMAX Potsdam Immobilien GmbH, die in der Lietzenburger Straße 107 in 10707 Berlin geschäftsansässig und Eigentümerin des Flurstücks 16/3 der Flur 14 von Babelsberg ist.

Das genannte Grundstück befindet sich innerhalb des Bereiches, für den durch die Landeshauptstadt Potsdam vorbereitende Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB betreffend das Gebiet „An der Nuthestraße zwischen Friedrich-Engels-Straße und Horstweg“ durchgeführt werden. Auf diesem Grundstück befinden sich zahlreiche Parzellen der Kleingartenanlage „Angergrund“, die ohne jegliche rechtliche Grundlage und gegen den ausdrücklichen Willen der Grundstückseigentümerin, unserer Mandantin, genutzt werden.

Bürozeiten : Mo., Mi. u. Do. 08.00 - 15.00 Uhr
Di. 08.00 - 18.00 Uhr
Fr. 08.00 - 14.00 Uhr
Termine nach Vereinbarung

Steuer-Nr: 046/162/01242

Bankverbindung: Deutsche Kreditbank (DKB)
IBAN: DE09 1203 0000 1050 5283 04
BIC: BYLADEM1001

!NEUE KONTOVERBINDUNG!

Auf einen Dringlichkeits-Antrag mehrerer Fraktionen hin sind Sie von der Stadtverordnetenversammlung am 05.09.2018 beauftragt worden, noch im Jahr 2018 das Planungsziel „Grünfläche – Dauerkleingärten“, das im Flächennutzungsplan 2013 für den Bereich zwischen Nuthestraße und verlängerter Friesenstraße verankert worden ist, mit einer Beschlussvorlage zum Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zu untersetzen.

Diesen Beschluss der Stadtverordneten nehmen wir im Auftrage unserer Mandantin zum Anlass, uns unmittelbar an Sie zu wenden und die Gesamtsituation, wie sie sich aus der Sicht unserer Auftraggeberin darstellt, einmal komplex darzustellen.

Im Ergebnis wird sich zeigen, dass die Aufstellung eines derartigen Bebauungsplanes angesichts der gegenwärtig vorliegenden Gesamtumstände bei objektiver Betrachtung untunlich ist; unsere Mandantin wird sich daher auch gegen einen etwaig beschlossenen Bebauungsplan, der das o. g. Flurstück 16/3 ganz oder teilweise als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten ausweist, mit allen ihr zur Verfügung stehenden rechtlichen Mitteln zur Wehr setzen.

Wenngleich unsere Mandantin in den vergangenen Monaten von den verschiedensten Akteuren in den öffentlichen Medien durch unrichtige Sachverhaltsdarstellung in ein schlechtes Licht gerückt und verunglimpft worden ist, haben wir uns immer um eine sachliche und konstruktive Auseinandersetzung bemüht und ganz bewusst nicht in gleicher Weise agiert bzw. reagiert. Unsere Auftraggeberin hat allerdings den Eindruck, dass es bei den in der Stadtverwaltung Potsdam mit der Sache befassten Stellen bzw. Personen bereits seit geraumer Zeit nicht mehr um eine sachgerechte Lösung, sondern vor allem darum geht, unserer Auftraggeberin als offensichtlich zu widerspenstige und in der Landeshauptstadt Potsdam nicht willkommene Investorin zu verdeutlichen, dass sie sich entweder „ohne Wenn und Aber“ den Vorstellungen der Landeshauptstadt Potsdam unterzuordnen habe oder aber mit der Enteignung ihrer Flächen rechnen muss. Dabei kann man sich auch des Eindrucks nicht erwehren, dass es den handelnden Personen innerhalb der Stadtverwaltung vordergründig um den Aufbau eines Schreckensszenarios geht, um unsere Mandantin dadurch zur Veräußerung des ja angeblich für sie völlig wertlosen, weil für die dauerhafte Nutzung als Dauerkleingarten vorgesehenen Areals zu bewegen, in tatsächlicher Hinsicht auf Seiten der Landeshauptstadt aber bereits sehr klare Vorstellungen darüber existieren, dass auch diese Fläche künftig einer Bebauung zugänglich gemacht wird. Zur Verdeutlichung verweisen wir auf den nachfolgend dargestellten Sachverhalt:

Mit Bescheid der Landeshauptstadt Potsdam ist das o. g. Flurstück sowie anderes Grundvermögen im Jahre 2000 an die Erben des ehemaligen Eigentümers zurückübertragen worden, der zu DDR-Zeiten willkürlich enteignet worden war. Zum Zeitpunkt der Rückübertragung wurde ein Teilbereich des Flurstück 16/3 kleingärtnerisch genutzt. Die Gärten waren Bestandteil der Sparten „Angergrund“ und „Süd-West“. Entgegen den tatsächlichen Gegebenheiten hat die Landeshauptstadt Potsdam den Erben des Alteigentümers mit Schreiben vom 10.09.2001 (in Kopie anbei) mitgeteilt, dass die Nutzung der kleingärtnerisch genutzten Flächen auf der Grundlage eines Generalpachtvertrages von 1952 erfolgt und Rechtsnachfolger des in diesem Vertrag genannten Pächters der Kreisverband Potsdam der Garten- und Siedlerfreunde e. V. (VGS) sei. Auch der VGS gaukelte den Erben anschließend vor, dass sich sein Besitzrecht an den kleingärtnerisch genutzten Flächen des o. g. Flurstücks aus einem zu DDR-Zeiten mit dem Verband der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter, Kreisvorstand Potsdam (nachfolgend:

VKSK) geschlossenen Pachtvertrag ableitet und er der Rechtsnachfolger des VKSK sei. Der VGS wies die Erben außerdem darauf hin, dass für diese Flächen das Bundeskleingartengesetz (BKleingG) gilt, so dass diese den Vertrag de facto nicht kündigen können und sich auch mit der niedrigen Pacht dauerhaft zufrieden geben müssten. Für die Erben des Alteigentümers, die ganz überwiegend in der Schweiz lebten und sich bereits in einem hohen Lebensalter befanden, war angesichts der sowohl durch die Landeshauptstadt als auch durch den VGS erfolgten Falschinformationen in keiner Weise erkennbar, dass es sich zum einen bei dem VGS und dem VKSK um unterschiedliche juristische Personen handelt und zum anderen das Flurstück 16/3 außerdem gar nicht Gegenstand des erwähnten Pachtvertrages aus DDR-Zeiten war. Diesen blieb somit zunächst nichts anderes übrig, als dies alles so hinzunehmen. Obwohl es seit 1998 herrschende Rechtsprechung des Amtsgerichts Potsdam, des Landgerichts Potsdam und des Brandenburgischen OLG ist, dass der VKSK nicht mit dem VGS identisch und der VGS nicht Rechtsnachfolger des VKSK ist, vielmehr beide Vereine zumindest zeitweise nebeneinander existierten und es sich somit um rechtlich verschiedene juristische Personen handelte, haben es weder die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam noch der VGS über einen Zeitraum von 15 Jahren für erforderlich erachtet, gegenüber den ausländischen Erben des ehemaligen Eigentümers die wahre Rechtslage offen zu legen. Selbst nachdem sogar der BGH in einem Verfahren diese Rechtsansicht auch noch einmal ausdrücklich bestätigt hatte, täuschte der VGS die betroffenen Eigentümer auch weiterhin und berief sich diesen gegenüber grob rechtswidrig auf die hier nicht einschlägigen Schutzvorschriften des BKleingG.

Unsere auf dem Gebiet der Entwicklung von Bauland und Immobilienprojekten tätige Mandantin ist auf das Flurstück 16/3 und weiteres Grundvermögen über eine Annonce aufmerksam geworden und hat sich nach Prüfung der Rechtslage und geführten Vertragsverhandlungen im Jahre 2014 zu dessen Ankauf entschlossen.

Ungeachtet der relativ eindeutigen Rechtslage suchte unsere Mandantin nach dem Ankauf des Grundstücks ganz bewusst keine gerichtliche Auseinandersetzung mit den rechtsgrundlosen Besitzern, sondern führte zunächst zahlreiche Gespräche mit dem VGS, dem Kleingartenverein „Angergrund“ sowie der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt mit der Absicht, eine konstruktive und für alle Beteiligten akzeptable Lösung zu finden, die für die betroffenen Kleingärtner vor allem auch sozialverträglich sein sollte. Konkret wurde u. a. mehrfach vorgeschlagen, dass die Kleingärtner für einen längeren, auf ca. 6 bis 8 Jahre befristeten Zeitraum die Flächen weiter nutzen können, diese danach aber vom VGS beräumt an unsere Auftraggeberin herausgegeben werden und Einigkeit darüber erzielt wird, dass das Flurstück anschließend nicht mehr zur dauerhaften kleingärtnerischen Nutzung im Sinne des BKleingG zur Verfügung steht. Die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam hat dies strikt abgelehnt, immer ultimativ auf eine anzustrebende Festsetzung des Gebietes als dauerhafte Kleingartenfläche bestanden und – auf welcher rechtlichen Grundlage auch immer – von unserer Mandantin außerdem noch verlangt, dass sie einen rechtswirksamen Zwischenpachtvertrag mit dem VGS bzw. dem Kleingartenverein „Angergrund“ abzuschließen habe.

Der VGS wiederum hat auf das Gesprächsangebot unserer Mandantin lediglich dahingehend reagiert, dass er mit einem Schreiben vom 02.02.2016 die Erkrankung des Leiters der Geschäftsstelle, des Herrn Niehaus, mitgeteilt und in Aussicht gestellt hat, man werde sich nach seiner

Genesung zwecks einer Terminvereinbarung bei ihr melden. Das ist nicht erfolgt; eine weitere Reaktion des VGS ist ausgeblieben. Auch auf Erinnerungsschreiben wurde nicht reagiert.

Unsere Mandantin hat mit einem Schreiben vom 06.09.2016 (ebenfalls in Kopie anbei) gegenüber der Landeshauptstadt Potsdam umfangreich zur Gesamtproblematik Stellung genommen; richtig ist, dass sich unsere Auftraggeberin darin perspektivisch auch ganz klar für eine Bebauung des zur Zeit noch gärtnerisch genutzten Teils des Flurstücks 16/3 ausgesprochen hat. Das war und ist aber nicht verwerflich, pochen doch Ihre Stadtverwaltung und auch zahlreiche kommunalen Politiker selber beständig auf das Erfordernis der Schaffung von in Potsdam dringend benötigtem Wohnraum. Im Übrigen befand sich unsere Auftraggeberin damals auch bezüglich der streitgegenständlichen Fläche in sehr guter Gesellschaft. Denn niemand anderes als der Fachbereichsleiter Stadtplanung und Stadterneuerung der Landeshauptstadt Potsdam, Herr Andreas Goetzmann, hatte schon im Jahre 2015 bezogen auf die von den Mitgliedern der Kleingartenvereine „Angergrund“ und „Süd-West“ genutzten Flächen im Bauausschuss der Landeshauptstadt erklärt, es sei fahrlässig, nicht über Bebauungsmöglichkeiten für dieses Gartenland nachzudenken, da die Stadt dringend Wohnraum brauche. Auf den in Kopie beigelegten MAZ-Artikels vom 30.04.2015 weise ich in diesem Zusammenhang hin.

Der Kleingartenverein „Angergrund“, der dem o. g. Kompromissvorschlag unserer Mandantin zunächst durchaus aufgeschlossen gegenüberstand, hat dann im Frühjahr 2017 die Gespräche mit unserer Auftraggeberin abrupt abgebrochen. Begründet wurde dies damit, dass es sich bei dieser Verfahrensweise um eine Empfehlung des VGS handeln würde, der gegenüber dem Verein nochmals ausdrücklich bekräftigt habe, dass ein rechtswirksamer Zwischenpachtvertrag bestehe, der auch einer gerichtlichen Überprüfung standhalten wird und deswegen auch alle Verträge der Kleingärtner zu 100% sicher seien. Dass es sich dabei um gravierende Falschaussage gegenüber dem Kleingartenverein „Angergrund“ und den Kleingärtnern sowie eine offenkundige Missachtung der dem VGS hinreichend bekannten höchstrichterlichen Rechtsprechung handelte, ergibt sich klar aus den obigen Ausführungen. In diesem Zusammenhang wurde von dem genannten Kleingartenverein einseitig auch die zuvor getroffene Absprache, wonach sich Vertreter unserer Mandantin auf einer Mitgliederversammlung den etwaig auftretenden Fragen der Kleingärtner stellen, ersatzlos gecancelt.

Letztendlich ist unsere Mandantin also de facto auf den Klageweg verwiesen worden, den sie im weiteren Verlauf des Jahres 2017 beschritten und auch bereits erfolgreich abgeschlossen hat. Der VGS wurde zur Herausgabe des Flurstücks 16/3 verurteilt. Eine Kopie des am 20.06.2017 verkündeten und inzwischen rechtskräftigen Urteils des Amtsgerichts Potsdam ist beigelegt.

Nach der Rechtskraft dieses Urteils hat unsere Mandantin vom VGS die Verschaffung des unmittelbaren Besitzes an dem gesamten Grundstück, insbesondere auch das Ermöglichen des ungehinderten Zugangs zu allen Bereichen, gefordert. Dieser Aufforderung ist der genannte Verband auch Ende Januar 2018 insofern nachgekommen, als alle Flächen, die von ihm nicht zur kleingärtnerischen Nutzung an Dritte verpachtet worden sind, herausgegeben wurden.

Nicht herausgegeben wurden vom VGS aber die Teilflächen, auf denen sich Kleingartenparzellen befinden. Begründet wurde dies damit, dass der VGS daran keinen unmittelbaren Besitz hat und ihm eine Herausgabe deshalb nicht möglich sei. Auf Ersuchen

unserer Mandantin hat der VGS dann aber die von ihm mit den Kleingärtnern geschlossenen Kleingarten-Pachtverträge in Kopie übersandt. Allerdings können die Kleingärtner aus diesen Verträgen gegenüber unserer Auftraggeberin keine Rechte, insbesondere keine Besitzrechte, herleiten. Deswegen sind alle Kleingärtner der Sparten „Angergrund“ und „Süd-West“, die damals die 35 auf dem Flurstück 16/3 liegenden Parzellen genutzt haben, durch die hiesige Kanzlei angeschrieben, ausführlich auf die Sach- und Rechtslage hingewiesen und unter Fristsetzung zur Herausgabe der einzelnen Parzellen bis zum 15.03.2018 aufgefordert worden. Letztendlich sind daraufhin bereits relativ zeitnah 14 Parzellen von den ehemaligen Nutzern an unsere Mandantin übergeben worden.

Hinsichtlich der verbliebenen 21 Parzellen sind Herausgabeklagen beim Amtsgericht Potsdam anhängig gemacht worden. Ein Ehepaar hat sich zwischenzeitlich im Verhandlungstermin zur Herausgabe der von ihnen genutzten Parzelle verpflichtet. Gegen die Nutzer von 12 weiteren Parzellen liegen bereits Urteile des Amtsgerichts Potsdam vor, mit denen diese zur Herausgabe verurteilt worden sind. Hinsichtlich der Verfahren, die die Nutzer der verbleibenden 8 Parzellen betreffen, sind Gerichtstermine im Oktober 2018 und im November 2018 anberaumt. Auch hier ist mit Entscheidungen zu rechnen, die den Klageanträgen stattgeben werden.

Hinsichtlich der zwar verurteilten, aber trotzdem nicht herausgabewilligen Nutzer sind durch den zuständigen Gerichtsvollzieher bereits in 6 Fällen für Anfang November 2018 Ortstermine anberaumt worden, bei denen er unsere Auftraggeberin in den Besitz der jeweiligen Teilfläche einweisen und ihr die Parzelle übergeben wird.

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass unsere Mandantin nach erfolgter Ablehnung der von ihr mehrfach unterbreiteten Verhandlungs- und Einigungsangebote durch den VGS, die Mitglieder der Kleingartensparte „Angergrund“ und durch die Verwaltung der Landeshauptstadt Potsdam stets und mit vollem Recht auf den Rechtsstaat und die zu verzeichnende Rechtslage gesetzt hat. Zuvor hatte sie sich sogar überobligatorisch um einvernehmliche und sozialverträgliche Lösungen für die betroffenen Kleingartensparten und die Kleingärtner bemüht. Es war letztendlich die Entscheidung der Genannten, sämtliche unterbreiteten Einigungsvorschläge unserer Auftraggeberin rigoros zurückzuweisen. Nachfolgend sind dann von unserer Mandantschaft die dafür zuständigen ordentlichen Gerichte angerufen worden, die - voraussehbar - zwischenzeitlich ausnahmslos im Sinne unserer Auftraggeberin entschieden haben. Dies wurde und wird - obwohl man dies eigentlich in einem Rechtsstaat erwarten müsste - nun aber nicht akzeptiert. Sowohl örtliche Politiker als auch die Stadtverwaltung Potsdam und ebenso die Medien machen nämlich seit geraumer Zeit rechtsgrundlos Stimmung gegen unsere Mandantschaft und bringen damit Bevölkerungskreise zielgerichtet nicht nur gegen unsere hiesige Auftraggeberin, sondern auch gegen andere TAMAX-Gesellschaften, deren Geschäftsführer und inzwischen auch noch gegen deren Familien auf. Dies alles ist in einem demokratischen Rechtsstaat beim besten Willen nicht mehr nachzuvollziehen. Die im Jahre 2015 von Herrn Goetzmann getätigte Äußerung im Bauausschuss der Landeshauptstadt, es sei fahrlässig, nicht über Bebauungsmöglichkeiten für das betroffene Gartenland nachzudenken, da die Stadt dringend Wohnraum brauche, war anscheinend völlig unproblematisch; niemand hat Herrn Goetzmann deswegen in der Öffentlichkeit persönlich angegriffen. Wenn unsere Mandantin allerdings im Jahre 2017 bei einem nunmehr noch weiter angespannten Wohnungsmarkt in die Richtung argumentiert und äußert, dass durch die Bebauung der gleichen Fläche

dringend benötigter Wohnraum für Potsdam geschaffen werden könnte und sie sich eine Bebaubarkeit des Areals auch wünscht, wird dies in der Öffentlichkeit so dargestellt, als ob es sich bei dieser Meinungsäußerung um eine Ungeheuerlichkeit handeln würde, gegen die man rigoros und in breiter Front vorgehen muss.

Gegenstand der laufenden gerichtlichen Auseinandersetzungen vor dem Amtsgericht Potsdam ist ausschließlich, dass Dritte ohne rechtliche Grundlage Eigentum unserer Mandantin nutzen und auch nicht bereit sind, dies künftig zu unterlassen und die rechtswidrig in Besitz genommenen Flächen herauszugeben. Was daran verwerflich sein soll, dass die Grundstückseigentümerin unter Inanspruchnahme der dafür zuständigen Gerichte ihr Recht auf Herausgabe durchsetzt, ist nicht zu erkennen. Nicht unsere Mandantin setzte in der Vergangenheit auf Eskalation und schürte Hysterie, wie dies in den Medien immer wieder dargestellt wird, sondern dies waren die anderen beteiligten Akteure. Die betroffenen Kleingärtner wurden und werden auch nicht etwa dazu angehalten, die in einer Demokratie notwendige Gewaltenteilung zu respektieren und rechtskräftige Entscheidungen ordentlicher Gerichte zu akzeptieren, sondern vielmehr wurde aktiv Stimmung gegen unsere Mandantin gemacht. Die Kleingärtner sind sogar noch dazu animiert worden, sich weiter gegen den „bösen Investor TAMAX“ zur Wehr zu setzen und die - völlig eindeutige - Rechtslage und die erfolgte Rechtsprechung nicht zu akzeptieren. Dies betrifft z. B. die Fraktionsvorsitzenden der Linken und der SPD in der Potsdamer Stadtverordnetenversammlung, die Herren Scharfenberg und Heuer, die ungeachtet des ihnen bekannten rechtskräftigen Urteils des Amtsgerichts Potsdam vom 20.06.2017 die Kleingärtner auch noch im Jahre 2018 zum Widerstand und damit auch zum Rechtsbruch aufgerufen haben.

So wurde Herr Heuer z. B. in einem am 21.04.2018 in der PNN erschienen Artikel mit den Worten zitiert: „*Ich habe geschworen, dass der Investor hier keinen Fuß auf den Boden kriegt.*“ Mit dem Wort Investor war die TAMAX gemeint.

Und in einem der Märkischen Allgemeinen am 10.03.2018 erschienene Artikel äußerte sich Herr Scharfenberg auf die an die Kleingärtner gerichtete schriftliche Aufforderung der hiesigen Kanzlei vom 27.02.2018 zur Herausgabe der rechtsgrundlos genutzten Flächen an die Eigentümerin TAMAX wörtlich wie folgt: „*Ein Unding. Zwei Wochen Räumungsfrist kann niemand schaffen. Und die Pächter sind im Recht.*“ Völlig negiert wurde dabei, dass sich unsere Mandantin zuvor sehr um eine außergerichtliche Kompromisslösung bemüht hatte, die Betroffenen in dem Schreiben noch einmal ausführlich über die Gesamtsituation und die Hintergründe für die darin enthaltene Aufforderung zur Herausgabe der rechtsgrundlos genutzten Parzellen informiert worden sind und die völlig eindeutige Rechtslage ausführlich erläutert wurde. Im Übrigen wurde eine „Räumung“, gegen die Herr Scharfenberg im o. g. Artikel in der Öffentlichkeit wetterte, noch nicht einmal verlangt. Auf welcher Grundlage Herr Scharfenberg angesichts der rechtskräftigen Entscheidung des Amtsgerichts Potsdam meinte, verkünden zu müssen, dass die „Pächter“ im Recht sind und damit bei den Parzellennutzern völlig unhaltbare Hoffnungen auf einen Verbleib auf ihren Flächen geweckt hat, bleibt allerdings sein gut gehütetes Geheimnis. Die Äußerungen dienten offensichtlich einzig und alleine der Stimmungsmache gegen unsere Mandantin.

Der RBB-Fernsehbeitrag über einen Vororttermin in der Sparte „Angergrund“, auf den im o. g. PNN-Artikel Bezug genommen wurde, kann abgerufen werden unter folgendem Link:

https://www.google.de/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=4&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwjNpPWaptDaAhWvyaYKHVQqDpEQtwIINjAD&url=http%3A%2F%2Fmediathek.rbb-online.de%2Ftv%2FBrandenburg-aktuell%2FKleing%25C3%25A4rtner-wollen-bleiben%2Frbb-Fernsehen%2FVideo%3FbcastId%3D3822126%26documentId%3D51838328&usg=AOvVaw2u4HcPe5hpxaaLpkiEe_WQ

Auch bei diesem Ortstermin konnten es die beiden genannten Herren nicht lassen, ganz bewusst „Öl ins Feuer zu gießen.“ So äußerte Herr Scharfenberg in Anwesenheit zahlreicher Kleingärtner und des RBB-Fernsehteam's sinngemäß, dass man das Agieren des Investors, das auf die Herausgabe der Flächen gerichtet ist, nicht zulassen darf und krönte dies außerdem mit dem vielsagenden Satz: „*Der Eigentümer kann ja nicht machen was er will.*“ Diese Äußerung ist völlig indiskutabel. Denn der damit klar zum Ausdruck gebrachte Vorwurf, dass unsere Auftraggeberin hier angeblich willkürlich und jenseits der Rechtslage agiert, entbehrt jeder Grundlage.

Damit wird der Sachverhalt von maßgeblichen Vertretern der Politik in der Öffentlichkeit völlig verfälscht dargestellt und negiert, dass es die TAMAX war, die sich zunächst monatelang äußerst intensiv um eine einvernehmliche Lösung bemüht hat. Nach Auffassung unserer Mandantin stellen die Äußerungen der Fraktionsvorsitzenden Scharfenberg und Heuer nicht nur eine Verunglimpfung der TAMAX-Gesellschaften dar, sondern sind zugleich ein öffentliche Aufruf zu zivilem Ungehorsam und deutlichem Rechtsbruch.

Aber auch die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam macht seit Monaten „Stimmung“ gegen die von uns vertretenen TAMAX-Gesellschaften. So wurde z. B. Herr Goetzmann in einem PNN-Zeitungsartikel vom 13.06.2018 mit den Worten zitiert, dass die Stadt dem Investor, also unserer Mandantschaft, mit ihren Planungen nun das Leben schwer machen möchte und auch bereits Enteignungen erwogen werden. Der Artikel ist in Kopie ebenfalls beigelegt.

Dies alles mündete letztendlich darin, dass einem Geschäftsführer unserer Mandantschaft sowie verschiedenen TAMAX-Gesellschaften in den letzten Monaten mehrfach anonyme Briefe mit diffamierenden und nötigenden Inhalten zugegangen sind, die teilweise in der Unterschriftenzeile als Absender die „Interventionistische Linke“ ausweisen. Alle bisher eingegangenen vier Briefe lassen keinerlei Zweifel daran zu, dass auf diesem Weg - also durch beabsichtigte Einschüchterung - erreicht werden soll, dass unsere Mandantin von ihrem völlig legitimen und von der Rechtsprechung der zuständigen ordentlichen Gerichte gedeckten Anspruch auf Herausgabe der seit Jahrzehnten ohne rechtliche Grundlage genutzten Kleingartenparzellen in der Sparte „Angergrund“ Abstand nehmen soll. Im ersten Schreiben wird u. a. auf die „Antifa“ verwiesen, die sich in dieser Angelegenheit auch engagieren wird. Wörtlich heißt es dazu: „*Ja, sicher, die Privilegierten hatten die Linke gerufen. Aber wer konnte denn ahnen, dass dann gleich die Antifa kommt? Das stört ja schon beim auf Immobilien machen, wenn da immer die Antifa dabei ist.*“ Die Antifa ist bekanntlich ein Synonym für linksradikale und autonome Gruppen und Organisationen. In dem zweiten eingegangenen anonymen Schreiben heißt es dann z. B. wörtlich, unsere Mandantschaft hätte vollkommen unterschätzt, dass sie sich mit ihrem Verhalten „*einige einflussreiche und gut vernetzte Granden der Potsdamer und Brandenburger Politik zu Feinden gemacht habe und diese Leute alles, aber auch wirklich alles in ihrer Macht stehende tun werden, damit die TAMAX in Zukunft weder in Potsdam noch sonst irgendwo in Brandenburg einen Fuß auf den Boden kriegt.*“ Und außerdem: „*Sie wollen Krieg ... und Sie*

bekommen Krieg!!!“ In dem dritten anonymen Schreiben wird wiederum unmissverständlich angekündigt, dass *„es jetzt hart, schmutzig und persönlich wird“* und sich die Familie Tank *„auf etwas gefasst machen soll“*. Beim vierten Schreiben war eine neue Eskalationsstufe dahingehend zu erkennen, soweit nunmehr auch noch der Eindruck erweckt wurde, dass sich der oder die Absender der vier anonymen Briefe jetzt auch noch unter missbräuchlicher Verwendung des Namens eines Geschäftsführers unserer Mandantschaft bzw. des Namens einer TAMAX-Gesellschaft mit beleidigenden bzw. diffamierenden Briefen an Dritte (darunter eine Berliner Senatorin und eine Bürgermeisterin einer Stadt in Brandenburg) gewendet haben könnten. Die letzten Zweifel an dem nötigen Inhalt des Agierens der Absender der anonymen Schreiben und der angestrebten Zielrichtung verschwinden dann beim Lesen der letzten beiden Absätze des vierten anonymen Schreibens, wo es wörtlich heißt:

„Ach so, wie sieht es denn nun mit der Sparte Angergrund aus? Wann teilst du dem Verein endlich mit, dass TAMAX keinen Herausgabeanspruch hat und von einer Räumung abgesehen wird?

Wir behalten sich im Auge, verlass dich drauf.“

Durch unsere Mandantschaft ist diesbezüglich Strafanzeige erstattet worden; das Strafverfahren wird bei der Staatsanwaltschaft Potsdam unter dem Az. 4132 UJs 11753/18 geführt.

Durch die oben exemplarisch dargestellten Verhaltensweisen der Stadtverwaltung Potsdam sowie der o. g. örtlichen Politiker und das Agieren der Medien dürften die noch unbekanntesten Täter erst zu ihrem Verhalten animiert worden sein. Es ist nicht verwunderlich, dass derartige Wege eingeschlagen werden, wenn von Behörden und Politikern rechtsstaatliche Entscheidungen ordentlicher Gerichte negiert, durch die mehrfache unkorrekte Sachverhaltsdarstellung in der Öffentlichkeit Unternehmen bewusst in ein schlechtes Licht gerückt und dann auch noch offen zu Widerstand gegen unbeliebte Investoren aufgerufen bzw. der Eindruck erweckt wird, dass auch die Landeshauptstadt Potsdam sich aktiv an diesem Vorgehen beteiligen werde (*„die Stadt werde dem Investor mit ihren Planungen nun das Leben schwer machen“*).

Unter diesem Hintergrund hatten wir mit einem an Herrn Goetzmann gerichteten Schreiben vom 17.08.2018 darum gebeten, dass die Landeshauptstadt Potsdam zunächst zu der gebotenen Sachlichkeit und zu einem seriösen Verwaltungshandeln, das auch unsere Mandantschaft von der Stadtverwaltung erwarten darf, zurückkehren möge. Es wurde zum Ausdruck gebracht, dass dann auch lösungsorientierten Gesprächen grundsätzlich nichts im Wege stehen würde.

Nunmehr sind Sie also - wie oben bereits erwähnt - mit Beschluss vom 05.09.2018 von den Stadtverordneten beauftragt worden, noch im Jahr 2018 das Planungsziel *„Grünfläche – Dauerkleingärten“* mit einer Beschlussvorlage zum Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zu untersetzen. Begründet wurde der entsprechende Antrag damit, dass die weitere Nutzung der Kleingartenanlage *„Angergrund“* derzeit durch verschiedene Aktivitäten des privaten Grundstückseigentümers massiv bedroht wird und durch die Klarstellung der planerischen Ziele der Stadt für diese Flächen der Verdrängungsdruck bezüglich der Gärten aufgehoben werden soll. Hier soll also nach den Vorstellungen der Fraktionen, die den Antrag eingebracht haben, bzw. der Stadtverordneten, die den Beschluss dann auch gefasst haben, nunmehr offensichtlich durch hoheitliches Handeln das grundgesetzlich geschützte Eigentumsrecht unserer Mandantin unterlaufen werden. Hier wird ganz offensichtlich grob negiert, dass es das Recht unserer

Mandantin als Eigentümerin des Grundvermögens ist, mit dem Flurstück 16/3 nach Belieben zu verfahren und andere von jeder Einwirkung auszuschließen, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen (§ 903 Satz 1 BGB). Im konkreten Fall bestehen keine Beschränkungen der Eigentümerbefugnisse durch Gesetz oder Rechte Dritter; insbesondere standen dem VGS und den Kleingärtnern bzw. Erholungsnutzern zu keinem Zeitpunkt ein Besitzrecht an dem Flurstück 16/3 zu. Vielmehr nutzte der VGS das Grundvermögen deutlich mehr als 25 Jahre rechtswidrig und hatte auch spätestens seit dem Jahre 1999 sichere Kenntnis darüber.

Im Übrigen wäre ein derartiges, auf Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem o. g. Planungsziel gerichtetes Unterfangen aber auch ein völlig untauglicher Versuch, um das angestrebte Ziel zu erreichen. Selbst wenn die Landeshauptstadt die Aufstellung eines derartigen Bebauungsplanes mit dem Ziel, das betroffene Gebiet perspektivisch als „Grünfläche – Dauerkleingärten“ auszuweisen, noch in diesem Jahr beschließen würde, wäre dies für die laufenden, auf Herausgabe der Gartenparzellen gerichteten Klageverfahren sowie auch für etwaige Rechtsmittelverfahren und die sich anschließenden Zwangsvollstreckungsmaßnahmen ohne jede Relevanz. Nicht einmal ein bestandskräftiger Bebauungsplan mit entsprechender Ausweisung würde zu einer geänderten Situation führen, sofern dieser nach einem Normenkontrollverfahren, das unsere Mandantin erforderlichenfalls in die Wege leiten wird, überhaupt zustande käme. Wir erlauben uns insofern auf eine aktuelle Entscheidung des BGH vom 05.07.2018 zum Az. III ZR 355/17 (NJW 2018, S. 2791) zu verweisen, in der es unter der Rn. 18 heißt:

„Der Umstand, dass das Gelände nach dem gültigen Bebauungsplan nur für kleingärtnerische Zwecke genutzt werden darf, steht dem Herausgabeverlangen der Klägerin nicht entgegen. Denn sie ist nicht verpflichtet, es gerade dem Beklagten und seinen Mitgliedern zu überlassen; es steht ihr im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften vielmehr frei, zu entscheiden, ob und an wen sie es zu welchen Bedingungen verpachten will (vgl. BGH, Urteil vom 11. März 1994 aaO S. 780). Wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, ist es für den Herausgabeanspruch der Klägerin auch ohne Bedeutung, dass die Stadt S. den Beklagten gebeten hat, "bis zur endgültigen Klärung dieser Angelegenheit" die Verwaltung der Kleingartenfläche zu übernehmen.“

Im Übrigen ist ein derartiges Vorgehen auch schon deswegen völlig überflüssig, weil unsere Mandantin immer die Planungshoheit der Landeshauptstadt Potsdam akzeptiert und niemals irgendwelche Zweifel daran gelassen hat, dass eine Bebauung des Areals erst und nur dann möglich ist, wenn die entsprechenden bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen.

Es liegt auf der Hand, dass vorliegend außerdem auch - weder derzeit noch zum Zeitpunkt der notwendigen Beschlussfassung - gar nicht die Voraussetzungen für die Umsetzung des o. g. Planungsziels gegeben sind. Eine Kleingartenanlage ist kein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung, sondern ein Unterfall der Grünflächennutzung. Sie wird im Bundeskleingartengesetz näher geregelt. Die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festsetzbaren Flächen für Dauerkleingärten beziehen sich inhaltlich auf das Kleingartenrecht. Wesensmerkmal des Kleingartens ist zunächst die Nutzung fremden Landes, d. h. der Begriff ist durch Pachtverhältnisse oder ähnliche obligatorische Verhältnisse gekennzeichnet [vgl. vgl. BVerwG, Urteil vom 2. September 1983 - 4 C 73/80 -, BVerwGE 68, S. 6; OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 29.09.2009 – OVG 2 A 12.07 -, II. 2. b) aa)].

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist das Gebot gerechter Abwägung verletzt, wenn eine (sachgerechte) Abwägung überhaupt nicht stattfindet. Es ist verletzt, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss. Es ist ferner verletzt, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks muss von der Gemeinde als ein wichtiger Belang privater Eigentümerinteressen in der nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotenen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange beachtet werden. Die städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange, die hinter der Planung stehen, müssen umso gewichtiger sein, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans die Privatnützigkeit von Grundstücken beschränken oder gar ausschließen (vgl. BVerwG, Urteil vom 31. August 2000 - BVerwG 4 CN 6.99 -, BVerwGE 112, 41, 48 f., m. w. N.). Die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigende Bestandsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG fordert, dass in erster Linie Vorkehrungen getroffen werden, die eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers real vermeiden und die Privatnützigkeit des Eigentums so weit wie möglich erhalten (vgl. BVerfG, Beschluss vom 19. Dezember 2002, NVwZ 2003, 727, 728). Das Gewicht des Eingriffs muss zur Dringlichkeit der vom Normgeber beurteilten Interessen in einem angemessenen Verhältnis stehen (vgl. hierzu auch Urteil des OVG Berlin-Brandenburg vom 20. September 2006, BRS 70 Nr. 19).

Übertragen auf den vorliegenden Fall ergibt sich somit folgendes:

Aus dem beigegeführten Urteil des Amtsgerichts Potsdam vom 20.06.2017 ergibt sich eindeutig, dass der VGS zu keinem Zeitpunkt ein Besitzrecht an diesem Grundstück hatte; weder bestand zu irgendeinem Zeitpunkt ein mündlicher oder schriftlicher Zwischenpachtvertrag noch haben unsere Mandantin bzw. deren Rechtsvorgänger mit dem VGS jemals konkludent einen sonstigen Nutzungsvertrag abgeschlossen. Es lag in der Risikosphäre des VGS, wenn er sich einerseits gegenüber Dritten als regulärer Zwischenpächter ausgab, andererseits gegenüber unserer Mandantin bzw. deren Rechtsvorgängern eine derartige Position aber zu keinem Zeitpunkt erlangt hat. Dieses Risiko erstreckt sich auch auf die Personen, die sich den VGS als Vertragspartner gewählt und von ihm Kleingartenparzellen gepachtet haben (vgl. Urteil des BGH vom 06.12.2004 zum Az. III ZR 179/04).

Alle Flächen des Flurstücks 16/3, die der VGS nicht Dritten zur Nutzung überlassen hatte, wurden durch diesen zwischenzeitlich an unsere Mandantin herausgegeben. Wie oben bereits ausgeführt wurde sind inzwischen auch bereits eine Vielzahl der ursprünglich von den Kleingärtnern genutzten Parzellen an unsere Mandantin herausgegeben worden; soweit dies nicht freiwillig erfolgte, sind die Mehrheit der unberechtigten Parzellenbesitzer zwischenzeitlich vom Amtsgericht auch bereits zur Herausgabe verurteilt worden. Es ist außerdem auch zeitlich absehbar, dass die restlichen unberechtigten Besitzer von Einzelflächen des Flurstücks 16/3 im Verlaufe der nächsten Wochen zur Herausgabe verurteilt werden. Voraussichtlich wird es bereits am Ende des IV. Quartals des Jahres 2018 kaum noch Gartenanlagen auf dem Flurstück 16/3 geben. Die dann noch verbliebenen wenigen Gartenanlagen werden spätestens im Verlaufe des ersten Halbjahres 2019 ebenfalls beseitigt sein.

Wie oben bereits - auch unter Anführung von höchstrichterlicher Rechtsprechung - ausgeführt worden ist, beziehen sich die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festsetzbaren Flächen für Dauerkleingärten auf das Kleingartenrecht; es müssen also wirksame Pachtverhältnisse existent sein, die den Kleingärtner berechtigen, fremdes Land zu kleingärtnerischen Zwecken zu nutzen. Diese Voraussetzungen sind angesichts der oben dargestellten Sach- und Rechtslage, die auch aus dem Tatbestand und den Entscheidungsgründen des beigefügten rechtskräftigen Urteils des Amtsgerichts Potsdam zu entnehmen ist, bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht gegeben. Es ist insofern auch irrelevant, dass sich ein Teil der unberechtigten Besitzer der bestehenden Rechtslage nicht freiwillig beugen wollen und derzeit noch die Herausgabe verweigern, so dass unsere Mandantin zur Beschreitung des Rechtsweges gezwungen ist. Daher steht bereits jetzt fest, dass es schon an der grundlegenden rechtlichen Voraussetzung dafür fehlen würde, Teile des Flurstücks 16/3 in einem Bebauungsplan rechtswirksam als Grünfläche mit der Nutzungsart „Dauerkleingärten“ ausweisen zu können.

Aber selbst wenn man gedanklich einmal unterstellen würde, dass diese Voraussetzung vorliegt, könnte und würde eine derartige Festsetzung einer Überprüfung in einem Normenkontrollverfahren nicht Stand halten. Hinsichtlich des Flurstücks 16/3 sind nämlich die Eigentümerinteressen unserer Mandantin durch die Landeshauptstadt nicht einmal ansatzweise mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die bisherige Abwägung eingestellt worden. Durch die Festsetzung einer Grünfläche "Dauerkleingärten" im Bebauungsplan würde bekanntlich die kleingärtnerische Nutzung für die streitgegenständliche Fläche auf unabsehbare Zeit festgelegt werden, da der Bereich durch die Ausweisung ein Dauerkleingarten gemäß § 1 Abs. 3 BKleingG werden würde. Hierdurch würde unsere Mandantin bei der weiteren Nutzung ihres Grundstücks erheblich eingeschränkt (vgl. § 6 BKleingG). Darüber hinaus würde das Verwertungsrecht unserer Auftraggeberin durch den Bebauungsplan erheblich beeinträchtigt werden, da sich für Kleingartengelände mangels eines entsprechenden Marktes kaum Käufer finden. Eine solche Beschränkung, die die Veräußerung zwar nicht ausdrücklich verbietet, im praktischen Ergebnis aber zu einer Aufhebung der Veräußerungsmöglichkeit führt, berührt grundsätzlich die Substanz des grundrechtlich garantierten Eigentums (vgl. BVerfG, Beschluss vom 12. Juni 1979, BVerfGE 52, 1, 30). Weiter ist hier zu berücksichtigen, dass das Flurstück 16/3 unserer Mandantin auch in der Vergangenheit keinen weitgehenden rechtlichen Beschränkungen unterlag, die einer freien Verfügungsbefugnis entgegenstanden. Der Umstand jedenfalls, dass nichtberechtigte Besitzer einen Kleingartenverein gegründet und auf Flächen, für die sie zu keinem Zeitpunkt ein Besitzrecht hatten, gärtnerisch tätig waren, ist keine geeignete Grundlage dafür, nunmehr massiv in das grundrechtlich geschützte Eigentumsrecht unserer Auftraggeberin einzugreifen und dadurch de facto rechtswidriges Handeln nachträglich zu legalisieren.

Auch im Übrigen ist es angesichts der vorliegenden Gesamtumstände nicht einmal ansatzweise nachzuvollziehen, wenn die Landeshauptstadt Potsdam unter dem Vorwand, dass - so zumindest die letzten Presseveröffentlichungen - das relevante Gebiet als „Frischlufschneise für Babelsberg“ erhalten bleiben müsse, den Eindruck zu erwecken versucht, eine Festschreibung des Areals als Grünfläche mit der Nutzungsart „Dauerkleingärten“ sei unumgänglich. Zunächst wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass in den vergangenen Jahren Hunderte von Kleingärten, die östlich und westlich des Horstweges - und somit in unmittelbarer Nachbarschaft der hier relevanten Fläche - in Potsdam belegen waren und größtenteils auch

aufgrund wirksamer Zwischenpachtverträge eigentlich dem (fast) sicheren Schutz des Bundeskleingartengesetzes unterlagen, sowohl mit Zustimmung der Landeshauptstadt Potsdam als auch des VGS beseitigt worden sind. Dabei handelte es sich zum großen Teil im Bereich östlich des Horstweges de facto auch um Flächen der Landeshauptstadt Potsdam, auch wenn sie de jure im Grundbuch unter der Firma Stadtkontor als Eigentümerin gebucht waren bzw. sind. Die Firma Stadtkontor war bzw. ist hier als treuhänderischer Sanierungsträger für die Landeshauptstadt Potsdam tätig. Ein nicht unerheblicher Teil dieser Flächen, die früher die Firma Stadtkontor als Eigentümerin auswies und zur Gartensparte „Selbsthilfe 1917“ gehörten, sind zwischenzeitlich auch bereits mit Wohnhäusern bebaut worden. Zur Verdeutlichung der Gesamtsituation ist noch darauf hinzuweisen, dass von den ehemals 88 Parzellen des Kleingartenvereins „Selbsthilfe 1917“ nur noch 20 erhalten sind. Auch die ehemals 75 Parzellen der ehemaligen Kleingartenanlage „Moosgarten“ mussten östlich des Horstweges ebenfalls Flächen für Gewerbeansiedlung und den Wohnungsbau weichen. Des Weiteren ist bemerkenswert, dass die Landeshauptstadt Potsdam nach außen stets den Eindruck erwecken möchte, dass sie alle Flächen, die durch Mitglieder der Gartenvereine „Angergrund“ und „Süd-West“ genutzt wurden bzw. werden und die nach den gegenwärtigen Vorstellungen der Landeshauptstadt nicht einer alsbaldigen Bebauung zugeführt werden sollen, als Dauerkleingärten schützen möchte. Dazu im eklatanten Widerspruch steht allerdings die veröffentlichte Vorlage 18/SVV/0044, der entnommen werden kann, dass das betroffene Areal auf den Flurstücken 265 und 266, auf dem sich Gärten der Anlage „Süd-West“ befinden und das die Landeshauptstadt selber erwerben möchte, künftig gerade nicht als Fläche für Dauerkleingärten, sondern vielmehr für Erholungsgärten zur Verfügung stehen soll, wie sich aus der Anlage 1 der Vorlage ersehen lässt. Auch die Nutzer der Parzellen im Bereich der Anlage „Süd-West“, die zunächst noch nicht aufgegeben werden mussten, haben bereits Kenntnis davon, dass sie künftig ein erhöhtes Nutzungsentgelt zahlen müssen, da Pachtverträge über Grundstücke zur Erholungsnutzung abgeschlossen werden sollen. Auch hier wird es also für die Nutzer keinen Kündigungsschutz nach dem BKleingG mehr geben. Die genannte Sparte verfügte bekanntlich ehemals über 120 Parzellen, die somit in Gänze künftig auch nicht mehr als Kleingärtenflächen zur Verfügung stehen. Insgesamt sind somit in unmittelbarer Nähe des Flurstücks 16/3 unserer Mandantin in den letzten Jahren mit Wissen und Willen der Landeshauptstadt Potsdam und des VGS deutlich über 250 Kleingärten aufgegeben worden. Unter dem Gesichtspunkt des Art. 14 Abs. 3 Satz 1 GG steht daher fest, dass hier kein Bedarf für Kleingärten besteht, der von solchem Gewicht ist, dass er de facto den Entzug von Grundeigentum zu rechtfertigen vermag.

Nach alledem ist auch leicht durchschaubar, welche tatsächlichen Ziele die hier im Namen der Landeshauptstadt Potsdam agierenden Personen mit ihrem stetigen Drängen, unsere Auftraggeberin solle die bisher gärtnerisch genutzten Flächen des Flurstücks 16/3 an die Stadt Potsdam veräußern, tatsächlich verfolgen. Es liegt auf der Hand, dass die Landeshauptstadt Potsdam hier potentielle Bauflächen „billig einkaufen“ möchte, um sie dann in der Zukunft entsprechend zu entwickeln und mit größtmöglichem Gewinn selber zu vermarkten. Dafür spricht zum einen, dass sie die verbleibenden Gartenflächen auf den Nachbarflurstücken 265 und 266 unter dem offensichtlichen Vorwand der beabsichtigten dauerhaften Sicherung der dort zu verzeichnenden kleingärtnerischen Betätigung erwerben möchte bzw. bereits erworben hat, diese Flächen aber gerade nicht in einem künftigen Bebauungsplan als Grünfläche mit der Nutzungsart „Dauerkleingärten“ sichern, sondern künftig als Erholungsgärten verpachten möchte. Dafür spricht auch, dass nach den jüngsten Presseveröffentlichungen im Rahmen der beabsichtigten

Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nunmehr auch bereits geprüft werden soll, ob man die unmittelbar neben den Flurstücken 16/3 und 266 verlaufende Fernwärmetrasse auch unterirdisch führen kann und ob sich die 110-Kilovolt Freileitung verlegen lässt. Es handelt sich dabei um äußerst kostspielige Maßnahmen, die man nicht erwägen würde, wenn die daneben liegenden Flächen tatsächlich dauerhaft Kleingartenland bleiben soll. Aber auch eine Kommentierung eines auf der Homepage des Vereins „Angergrund“ veröffentlichten Fotos ist in diesem Zusammenhang äußerst interessant, denn dort heißt es wörtlich:

„Gemeinsam richteten die betroffenen Kleingärtner mit großem Engagement ihre neue Anlage und ihrer Parzellen im Angergrund her. Jetzt steht die Anlage selbst auf dem Plan der Begehrlichkeiten des Stadtkontors Babelsberg für den Wohnungsbau.“

Und schließlich darf nochmals auf die bereits im Jahre 2015 erfolgte Äußerung des Stadtplanungschefs der Landeshauptstadt Potsdam im Bauausschuss verwiesen werden, wonach es aus der Sicht der Stadtverwaltung Potsdam fahrlässig sei, nicht über Bebauungsmöglichkeiten der von den Mitgliedern der Vereine „Angergrund“ und „Süd-West“ genutzten Flächen nachzudenken, da die Stadt dringend Wohnraum brauche.

Unsere Mandantin hat durch die bereits erwähnten Presseveröffentlichungen der letzten Zeit auch zur Kenntnis genommen, dass die Landeshauptstadt mit ihren aktuellen Planungen unserer Auftraggeberin als Investorin „nun das Leben schwer machen will.“ Die Stadtverwaltung wird ihre Gründe haben, derartiges öffentlichkeitswirksam zu verkünden. Auf die entsprechende Veröffentlichung in der PNN vom 13.06.2018 (in Kopie beigelegt) wird verwiesen.

Hier reiht sich auch nahtlos ein, dass gerade jetzt der Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 05.12.2012 (!) betreffend den Bebauungsplan SAN B 08 „Babelsberg Süd“ geändert und gerade jetzt Grundstücksflächen unserer Mandantschaft, die bisher u. a. für die Bebauung mit Wohnhäusern vorgesehen waren, aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden sollen. Auch mit dieser Maßnahme möchte die Landeshauptstadt Potsdam offensichtlich den Druck auf unsere Mandantin erhöhen und sie dadurch „motivieren“, endlich dem angestrebten Verkauf der in den vergangenen Jahren gärtnerisch genutzten Flächen auf dem Flurstück 16/3 an die Landeshauptstadt Potsdam zuzustimmen.

Wir haben es für notwendig erachtet, Sie, Herr Oberbürgermeister Jakobs, über die recht komplexe Gesamtsituation persönlich ins Bild zu setzen. Aus unseren Ausführungen sollte deutlich zu entnehmen sein, dass sich unsere Mandantin stets an die geltenden Rechtsvorschriften gehalten hat. Das wird sie auch künftig tun. Allerdings wird sie sich auch weiterhin mit aller Konsequenz gegen sie beeinträchtigende hoheitliche Maßnahmen, die sie in ihren Rechten verletzen, zur Wehr setzen.

Es erscheint hier alles andere als zielführend, wenn nunmehr möglicherweise nur aus früheren wahltaktischen oder sonstigen politischen Erwägungen heraus Steuergelder für die Aufstellung eines Bebauungsplanes „verbrannt“ werden sollen, der mit dem angestrebten Inhalt niemals rechtskräftig werden kann, nur damit z. B. die Fraktionsvorsitzenden der SPD und der Linken bei den Kleingärtnern ihr Gesicht nicht ganz verlieren. Die Herren Heuer und Scharfenberg haben mit ihren polemischen Äußerungen Hoffnungen bei den Kleingärtnern geweckt, die von vorne

herein völlig unbegründet waren. Dies hat nun aber wahrlich nicht unsere Mandantin zu vertreten.

Mit freundlichen Grüßen

Schulz
Rechtsanwalt

Anlage

- Kopie des Schreibens der Landeshauptstadt Potsdam vom 10.09.2001
- Kopie des Schreibens unserer Mandantschaft vom 06.09.2016
- Kopie eines MAZ-Artikels vom 30.04.2015
- Kopie des am 20.06.2017 verkündeten Urteils des Amtsgerichts Potsdam
- Kopie einer PNN-Veröffentlichung vom 13.06.2018

A 4
Fotokopie

Rechtsanwälte
Schulz & Heine

RAe Schulz & Heine • Johannes - R. - Becher - Str. 65 C • 14478 Potsdam

An die Stadtverordneten der
Landeshauptstadt Potsdam

nur per Mail

Kanzlei Potsdam:

Rechtsanwalt Dettlef Schulz
Johannes- R. - Becher - Str. 65 C
(Heinrich-Mann-Allee/
Friedrich-Wolf-Str.)
14478 Potsdam
Telefon: (0331) 8716530
Fax: (0331) 8716529
E-Mail:
d.schulz@rechtsanwaeltc-schulz-heine.de

Kanzlei Ludwigsfelde:

Rechtsanwalt Frank Heine
Potsdamer Straße 55b
14974 Ludwigsfelde
Telefon: (03378) 870985
Fax: (03378) 870986
E-Mail:
f.heine@rechtsanwaelte-schulz-heine.de

Homepage:

www.rechtsanwaelte-schulz-heine.de

AZ.: 42/15 S12 /Kal
(Bitte bei Antwort und Zahlung angeben)

D4/29468

Potsdam, den 04.12.2018

Morgige Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam
hier: Vorlage – 18/SVV/0834

Sehr geehrte Damen und Herren Stadtverordnete,

wie Ihnen bereits bekannt ist vertreten wir die rechtlichen Interessen der TAMAX Potsdam Immobilien GmbH, die bekanntlich Eigentümerin des im Grundbuch des Amtsgerichts Potsdam vom Babelsberg, Blatt 12345 eingetragenen Flurstücks 16/3 der Flur 14 ist. Die oben genannte Vorlage betrifft eine Teilfläche dieses Grundstücks. Nach dem Inhalt dieser Vorlage steht morgen u. a. auch folgender Antrag zur Abstimmung: „Der Bebauungsplan Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ ist nach § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen (gemäß Anlagen 1 und 2).“ Namens unserer Mandantin weisen wir in diesem Zusammenhang auf folgendes hin:

Zumindest in den letzten 25 Jahren verfügten weder der Kreisverband Potsdam der Garten- und Siedlerfreunde e. V. (nachfolgend: VGS) noch der Kleingartenverein „Angergrund“ und auch keiner der Nutzer der auf dem Flurstück 16/3 vorhandenen Gartenparzellen über rechtswirksame Nutzungsverträge. Dies ergibt sich auch aus den zahlreichen Entscheidungen des Amtsgerichts Potsdam, durch die nicht nur der VGS, sondern auch die Nutzer der Gartenparzellen zwischenzeitlich zur Herausgabe der rechtsgrundlos genutzten Flächen verurteilt worden sind.

Bürozeiten: Mo., Mi. u. Do. 08.00 - 15.00 Uhr
Di. 08.00 - 18.00 Uhr
Fr. 08.00 - 14.00 Uhr
Termine nach Vereinbarung

Steuer-Nr: 046/162/01242

Bankverbindung: Deutsche Kreditbank (DKB)
IBAN: DE09 1203 0000 1050 5283 04
BIC: BYLADEM1001

!NEUE KONTOVERBINDUNG!

Wir verweisen zur Verdeutlichung der Gesamtsituation auf den beigefügten Lageplan. Der schraffierte Bereich zeigt die Kleingärten, die sich auf dem Flurstück 16/3 befinden.

Sämtliche Wegflächen sind bereits im Januar 2018 an unsere Mandantin herausgegeben worden.

Außerdem befinden sich 13 der 24 ganz oder teilweise auf dem Flurstück 16/3 gelegenen Gärten bereits im Besitz unserer Mandantin oder werden (in 2 Fällen) unserer Mandantin in den nächsten Tagen noch übergeben; zur Herausgabe haben sich die Nutzer in gerichtlich protokollierten Vergleichen verbindlich verpflichtet. Diese Parzellen sind grün gekennzeichnet.

Hinsichtlich 4 weiterer Kleingärten wird unsere Mandantin am kommenden Montag (10.12.) durch den zuständigen Gerichtsvollzieher in den Besitz eingewiesen werden. Im Übrigen haben die Nutzer dieser Gärten zwischenzeitlich über ihren Prozessbevollmächtigten avisiert, die Gärten vorher freiwillig herausgeben zu wollen. Diese Parzellen sind blau gekennzeichnet.

Hinsichtlich der 3 gelb kenntlich gemachten Kleingärten sind bereits erstinstanzliche Urteile des Amtsgerichts Potsdam ergangen, die die entsprechenden Nutzer ebenfalls zur Herausgabe der von ihnen genutzten Teilflächen an unsere Mandantin verpflichtet haben. Auch die hier betroffenen Nutzer haben über ihren Prozessbevollmächtigten bereits signalisiert, die Urteile zu akzeptieren und ihre Gärten zeitnah an unsere Mandantin herausgeben zu wollen.

Hinsichtlich der 4 orange kenntlich gemachten Kleingärten ist zu differenzieren. Die Nutzer der Parzellen 21 und 30 haben sich in vor dem Amtsgericht Potsdam geschlossenen Vergleichen ebenfalls bereits zur Herausgabe ihrer Gärten verpflichtet; allerdings können sie die geschlossenen Vergleiche noch bis zum 06.12.2018 widerrufen. Alsdann würde das Gericht in diesen Sachen im Januar 2019 Entscheidungen verkünden. Angesichts des Verlaufs der durchgeführten mündlichen Verhandlung kann aber auch hier nicht der geringste Zweifel daran bestehen, dass auch diese Nutzer zur Herausgabe ihrer Gärten verurteilt werden würden. Hinsichtlich der Kleingärten 26 und 29 sind für den morgigen Tag Verhandlungstermine beim Amtsgericht Potsdam anberaumt. In einem Hinweisbeschluss hat die zuständige Richterin den Nutzern bereits mitgeteilt, dass ihre Rechtsverteidigung ohne Aussicht auf Erfolg und der Herausgabeanspruch unserer Mandantin berechtigt sein dürften. Sie hat aus Gründen der Kostenminimierung den Betroffenen deswegen geraten, den Klageanspruch anzuerkennen. Die betroffenen Nutzer haben über ihren Prozessbevollmächtigten dem Unterzeichnenden auch schon signalisieren lassen, dass sie nunmehr zur Herausgabe der Gärten grundsätzlich bereit sind.

Mit einer Beräumung der Kleingärten wird zeitnah begonnen werden. Angesichts dieser Gesamtumstände ist es ausgeschlossen, dass über den angedachten, erst noch aufzustellenden Bebauungsplan die Gärten der Kleingartenanlage Angergrund gesichert werden können.

Soweit es in der Anlage 1 der Vorlage heißt, dass Anlass für die Planung Spekulationen auf eine künftige bauliche Nutzung der derzeit gärtnerisch genutzten Flächen am Angergrund ist, weisen wir nochmals darauf hin, dass unsere Auftraggeberin lediglich geäußert hat, dass sie sich eine Bebauung der Fläche wünscht. Sie hat sich in den vergangenen Wochen und Monaten allerdings auch immer wieder klar und eindeutig dahingehend positioniert, sie sei sich darüber im Klaren, dass eine Bebauung erst und nur dann möglich ist, wenn die entsprechenden bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen.

Mit freundlichen Grüßen



Schulz
Rechtsanwalt

Anlage
- Lageplan

A 5

Rechtsanwälte
Schulz & Heine

RAe Schulz & Heine • Johannes - R. - Becher - Str. 65 C • 14478 Potsdam

**An die Stadtverordneten der
Landeshauptstadt Potsdam**

nur per Mail

Kanzlei Potsdam:

Rechtsanwalt Dettlef Schulz
Johannes- R.- Becher - Str. 65 C
(Heinrich-Mann-Allee/
Friedrich-Wolf-Str.)
14478 Potsdam
Telefon: (0331) 8716530
Fax: (0331) 8716529
E-Mail:
d.schulz@rechtsanwaelte-schulz-heine.de

Kanzlei Ludwigsfelde:

Rechtsanwalt Frank Heine
Potsdamer Straße 55b
14974 Ludwigsfelde
Telefon : (03378) 870985
Fax: (03378) 870986
E-Mail:
f.heine@rechtsanwaelte-schulz-heine.de

Homepage:

www.rechtsanwaelte-schulz-heine.de

AZ.: 42/15 S12 /Kal
(Bitte bei Antwort und Zahlung angeben)

D1/1333

Potsdam, den 25.01.2019

Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam am 30.01.2019
hier: Vorlage – 19/SVV/0022

Sehr geehrte Damen und Herren Stadtverordnete,

wie Ihnen bereits bekannt ist vertreten wir die rechtlichen Interessen der TAMAX Potsdam Immobilien GmbH, die bekanntlich Eigentümerin des im Grundbuch des Amtsgerichts Potsdam vom Babelsberg, Blatt 12345 eingetragenen Flurstücks 16/3 der Flur 14 ist. Die oben genannte Vorlage betrifft eine Teilfläche dieses Grundstücks. Nach dem Inhalt dieser Vorlage steht am 30.01.2019 u. a. auch folgender Antrag zur Abstimmung: „Satzung über die Veränderungssperre im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 162 „Kleingartenanlage Angergrund“ nach § 14 BauGB (gemäß Anlage).“ Namens unserer Mandantin weisen wir in diesem Zusammenhang auf folgendes hin:

Zunächst nehmen wir zur Vermeidung von Wiederholungen nochmals ausdrücklich Bezug auf unser an Sie gerichtetes Schreiben vom 04.12.2018, das wir vorsorglich noch einmal beifügen.

Bürozeiten : Mo., Mi. u. Do. 08.00 - 15.00 Uhr
Di. 08.00 - 18.00 Uhr
Fr. 08.00 - 14.00 Uhr
Termine nach Vereinbarung

Steuer-Nr: 046/162/01242

Bankverbindung: Deutsche Kreditbank (DKB)
IBAN: DE09 1203 0000 1050 5283 04
BIC: BYLADEM1001

!NEUE KONTOVERBINDUNG!

Angesichts des Umstandes, dass weder der Kreisverband Potsdam der Garten- und Siedlerfreunde e. V. (nachfolgend: VGS) noch der Kleingartenverein „Angergrund“ und auch keiner der Nutzer der auf dem Flurstück 16/3 vorhandenen Gartenparzellen über rechtswirksame Nutzungsverträge verfügten, sind zwischenzeitlich nahezu alle auf dem Flurstück 16/3 gelegenen Parzellen an unsere Auftraggeberin herausgegeben worden. Wir verweisen zur Verdeutlichung der aktuellen Gesamtsituation auf den beigefügten Lageplan. Der schraffierte Bereich zeigt die ehemaligen Kleingärten, die sich auf dem Flurstück 16/3 befinden. Neben den Wegeflächen befinden sich nunmehr auch bereits 21 der 24 ganz oder teilweise auf dem Flurstück 16/3 gelegenen Gärten im Besitz unserer Mandantin; diese Bereiche sind gelb kenntlich gemacht. Die restlichen 3 Parzellen, die grün kenntlich gemacht wurden, werden unserer Mandantin bis spätestens zum 31.03.2019 ebenfalls noch übergeben; zur Herausgabe haben sich die Nutzer in gerichtlich protokollierten Vergleichen verbindlich verpflichtet. Alle 24 Nutzer von Kleingartenparzellen auf dem Flurstück 16/3 haben darüber hinaus unsere Mandantin in geschlossenen Vergleichen ausdrücklich ermächtigt, die nach erfolgter Herausgabe auf den von ihnen zuvor genutzten Parzellen noch vorhandenen Pflanzen, Gegenstände und baulichen Anlagen auf eigene Kosten beseitigen zu dürfen. Die noch nicht erfolgte Herausgabe der drei grün kenntlich gemachten Parzellen hat ihren Hintergrund darin, dass die entsprechenden Nutzer unsere Auftraggeberin gebeten haben, von dort noch Pflanzen und bauliche Anlagen auf von ihnen neu zu pachtende Flächen umsetzen zu wollen und ihnen dies erst im Verlaufe des Monats März 2019 möglich sein wird. Eine weitere kleingärtnerische Nutzung der auf dem Flurstück 16/3 vorhandenen Flächen durch die ehemaligen Nutzer ist vertraglich ausdrücklich ausgeschlossen worden.

Insofern ist bereits die in der Begründung der o. g. Vorlage enthaltene Behauptung, dass sich auf dem Flurstück 16/3 noch kleingärtnerisch genutzte Flächen befinden, falsch.

In höchstem Maße rechtlich bedenklich ist darüber hinaus, dass nach der Begründung der Vorlage vordergründiger Anlass für die Veränderungssperre die bereits erfolgte Räumung mehrerer Parzellen und der Umstand sein soll, dass unsere Mandantin weitere Zwangsräumungen plant. Abgesehen davon, dass auf dem relevanten Flurstück bisher nicht eine einzige „Zwangsräumung“ erfolgt ist (sondern nur 5 Besitzeinweisungen durch den Gerichtsvollzieher auf der Grundlage der §§ 885, 885a ZPO) und es angesichts der oben dargestellten Gesamtumstände mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit gar keiner Vollstreckungsmaßnahmen mehr bedarf, dient die Satzung somit ganz offenkundig der Förderung von Zielen, die mittels einer rechtmäßigen Bauleitplanung nicht erreichbar sind. In zivilrechtliche Verhältnisse kann nicht mittels einer Veränderungssperre eingegriffen werden.

Offensichtlich verkennt die Stadtverwaltung hier die Rechtslage weiterhin grob. Selbst ein bestandskräftiger Bebauungsplan mit einer Ausweisung des Bereichs als „Grünfläche – Dauerkleingärten“ würde zu keiner geänderten Situation führen. Wir erlauben uns insofern auf die relativ aktuelle Entscheidung des BGH vom 05.07.2018 zum Az. III ZR 355/17 (NJW 2018, S. 2791) zu verweisen, in der es unter der Rn. 18 heißt:

„Der Umstand, dass das Gelände nach dem gültigen Bebauungsplan nur für kleingärtnerische Zwecke genutzt werden darf, steht dem Herausgabeverlangen der Klägerin nicht entgegen. Denn sie ist nicht verpflichtet, es gerade dem Beklagten und seinen Mitgliedern zu überlassen; es steht ihr im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften

vielmehr frei, zu entscheiden, ob und an wen sie es zu welchen Bedingungen verpachten will (vgl. BGH, Urteil vom 11. März 1994 aaO S. 780). Wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, ist es für den Herausgabeanspruch der Klägerin auch ohne Bedeutung, dass die Stadt S. den Beklagten gebeten hat, "bis zur endgültigen Klärung dieser Angelegenheit" die Verwaltung der Kleingartenfläche zu übernehmen. "

Vorliegend ist außerdem noch von Relevanz, dass sich unsere Mandantin mit allen ehemaligen Kleingärtnern, die Parzellen auf dem Flurstück 16/3 bewirtschaftet hatten, zwischenzeitlich auch über alle anderen strittigen Fragen und anstehenden Probleme verständigt hat. So wurde auch noch mehreren Kleingärtnern, die ungeachtet bereits erfolgter rechtswirksamer Besitzübertragungen und bereits abgelaufener Monatsfristen des § 885a Abs. 4 ZPO den Wunsch an unsere Auftraggeberin herangetragen haben, im Frühjahr 2019 von ihren ehemaligen Parzellen noch einen Teil der vorhandenen Anpflanzungen und die darauf befindlichen Gartenlauben entfernen zu dürfen, um diese auf noch zu pachtenden Flächen weiter zu verwenden, das Betreten der Flächen zu diesem Zweck bis zum 31.03.2019 gestattet. Unsere Auftraggeberin hatte bekanntlich auch gegen alle Kleingärtner, die auf dem Flurstück 16/3 rechtswidrig Parzellen genutzt und deren Herausgabe rechtsgrundlos verweigert haben, Klagen vor dem Amtsgericht Potsdam erhoben, die auf die Zahlung einer Nutzungsentschädigung zielten. Rechtsgrundlage dafür ist der § 987 Abs. 1 BGB, wonach der Besitzer - also hier die Kleingärtner - dem Eigentümer - hier also unserer Mandantin - die Nutzungen herauszugeben hat, die er nach dem Eintritt der Rechtshängigkeit zieht, wobei die Kenntnis vom fehlenden Besitzrecht gemäß § 990 Abs. 1 BGB der Rechtshängigkeit gleichzusetzen ist. Es waren in diesen Verfahren auch bereits Hinweise des Amtsgerichts Potsdam an die ehemaligen Kleingärtner gegeben worden, denen zu entnehmen war, dass unsere Mandantin Anspruch auf Zahlung ortsüblicher Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke ab dem 01.03.2018 haben dürfte. Dies hätte im Ergebnis – insbesondere im Verhältnis zu den von den Kleingärtnern bisher an den VGS gezahlten marginalen Kleingartenpachten von maximal 40 € im Jahr – dazu geführt, dass die Betroffenen sehr hohe Nutzungsentschädigungszahlungen an unsere Mandantin hätten leisten müssen. Im Zuge der geschlossenen Gesamteinigung hat unsere Auftraggeberin aber letztendlich einer Regelung zugestimmt, nach der die ehemaligen Kleingärtner nur einen Bruchteil der eigentlich geschuldeten Nutzungsentschädigungszahlung entrichten müssen und die Kosten in den Verfahren gegeneinander aufgehoben werden.

Alle Beteiligten - Grundstückseigentümerin, ehemalige Parzellennutzer, die Prozessbevollmächtigten sowie die zuständigen Einzelrichter des Amtsgerichts Potsdam - haben sich insofern seit Mitte November 2018 nicht nur um eine Deeskalation bemüht, sondern auch Kompromisse gefunden, die zwischenzeitlich zur einvernehmlichen Streitbeilegung geführt haben. Ausdruck dafür dürfte auch sein, dass die Kleingartensparte „Angergrund“ für nahezu alle ehemaligen Nutzer von Parzellen auf dem Flurstück 16/3 Geschichte ist, der ganz überwiegende Teil der ehemaligen Nutzer auch ausdrücklich keine Weiterbewirtschaftung ihrer ehemaligen Gärten mehr anstreben und nach den hier vorliegenden Informationen die Mitglieder des Vereins „Angergrund“ nunmehr auch zeitnah dessen Auflösung beschließen wollen. Mehrere ehemaligen Kleingärtner haben sich zwischenzeitlich anlässlich der Herausgaben der Gartenparzellen gegenüber unserer Auftraggeberin sogar dahingehend geäußert, dass sie eigentlich die Auseinandersetzung mit unserer Mandantin von vorne herein gar nicht führen wollten, dazu aber von dritter Seite gedrängt worden sind und bedauern, dass sie dem nachgegeben haben. Dies alles ist auch der Hintergrund dafür, dass es die ehemaligen Parzellennutzer seit Mitte November

2018 auch konsequent abgelehnt haben, sich gegenüber den insofern drängenden Print- und Fernsehmedien negativ über unsere Auftraggeberin bzw. zu der Problematik an sich überhaupt zu äußern.

Zwar hatte die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt im Herbst des vergangenen Jahres öffentlichkeitswirksam ebenfalls angekündigt, zwischen unserer Mandantin und den Kleingärtnern vermitteln zu wollen. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auf den am 25.10.2018 in der Märkischen Allgemeinen erschienenen und in Kopie beigelegten Artikel, in dem es heißt, dass die Stadtverwaltung vermittelnd tätig werden will. Irgendwelche, in diese Richtung deutende Aktivitäten waren dann allerdings - zumindest für unsere Mandantin - nicht wahrnehmbar. Vielmehr waren und sind ausschließlich öffentliche Verlautbarungen zu verzeichnen, die den Eindruck erwecken, dass die Landeshauptstadt an einer Befriedung keinerlei Interesse hat. Nicht anders ist es jedenfalls zu erklären, dass sich die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Anfang Dezember 2018 gegenüber den Potsdamer Neuesten Nachrichten dahingehend äußerte, dass die Situation eskaliert sei. Zu einem Zeitpunkt also, als die an den zivilrechtlichen Auseinandersetzungen Beteiligten sich bereits einvernehmlich verständigt hatten, wurde hier also offensichtlich noch einmal sinnbildlich versucht, Öl in das bereits nahezu vollständig erloschene Feuer zu kippen und weiter Stimmung gegen unsere Mandantin zu machen. Zur Objektivierung befindet sich auch dieser Presseartikel in der Anlage. Der Ihnen nunmehr vorliegende Satzungsentwurf, der auf den Erlass einer Veränderungssperre zielt, reiht sich insofern in das auf eine weitere Konfrontation mit unserer Mandantin ausgerichtete Verhalten der Stadtverwaltung ein.

Soweit es in der Begründung der Vorlage heißt, dass Anlass für die Planung Spekulationen auf eine künftige bauliche Nutzung der derzeit gärtnerisch genutzten Flächen am Angergrund ist, weisen wir nochmals darauf hin, dass unsere Auftraggeberin lediglich geäußert hat, dass sie sich eine Bebauung der Fläche wünscht. Sie hat sich in den vergangenen Wochen und Monaten allerdings immer wieder klar und eindeutig dahingehend positioniert, sie sei sich darüber im Klaren, dass eine Bebauung erst und nur dann möglich ist, wenn die entsprechenden bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen. Auch insofern wird nochmals auf den Inhalt des beigelegten Schreibens vom 04.12.2018 verwiesen.

In der Begründung der Vorlage heißt es bekanntlich weiter, dass die Flächen dauerhaft und verbindlich planungsrechtlich als Kleingärten gesichert werden sollen. Insofern erlauben wir uns, nochmals auf den Inhalt des oben bereits erwähnten Artikels in der Märkischen Allgemeinen vom 25.10.2018 zu verweisen. Dort wird die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Potsdam auch noch mit der Aussage zitiert, dass man Privateigentümer von potentiellen Kleingartenflächen mit interessanten Angeboten locken will, diese allerdings grünes Licht für diese Nutzungen geben müssten. Insofern darf darauf aufmerksam gemacht werden, dass die kleingärtnerische Nutzung des Flurstücks 16/3 zumindest in den vergangenen 25 Jahren rechtsgrundlos erfolgte, wie sich aus zahlreichen, von unserer Mandantin vor dem Amtsgericht Potsdam erstrittenen, rechtskräftigen Urteilen ergibt, und diese Nutzung inzwischen vollumfänglich und dauerhaft aufgegeben worden ist. Unter welchem rechtlichen Hintergrund unserer Auftraggeberin insofern einen anderen Status als die anderen Privateigentümer von potentiellen Kleingartenflächen in Potsdam haben soll, erschließt sich beim besten Willen nicht.

Soweit die Stadtverwaltung der Landeshauptstadt in der Vorlage außerdem sinngemäß darauf verweist, dass Kleingärten wichtig sind und sich dies auch aus dem STEK Kleingärten 2018 ergäbe, werden keine neuen Erkenntnisse wiedergegeben. Derartiges war auch bereits dem Kleingartenentwicklungskonzept 2007 zu entnehmen. Dies hat die Landeshauptstadt aber in den vergangenen Jahren auch nicht davon abgehalten, der Beseitigung von hunderten von Kleingärten - die östlich und westlich des Horstweges und somit in unmittelbarer Nachbarschaft der hier relevanten Fläche belegen waren und größtenteils aufgrund wirksamer Zwischenpachtverträge eigentlich dem sicheren Schutz des Bundeskleingartengesetzes unterlagen - tatenlos zuzusehen bzw. daran aktiv mitzuwirken. Denn es handelte sich dabei zum großen Teil im Bereich östlich des Horstweges de facto auch um Flächen der Landeshauptstadt Potsdam, selbst wenn diese im Grundbuch unter der Firma Stadtkontor als Eigentümerin gebucht waren bzw. sind. Die Firma Stadtkontor war bzw. ist hier als treuhänderischer Sanierungsträger für die Landeshauptstadt Potsdam tätig. Ein nicht unerheblicher Teil dieser Flächen, die früher die Firma Stadtkontor als Eigentümerin auswies und zur Gartensparte „Selbsthilfe 1917“ gehörten, sind zwischenzeitlich auch bereits mit Wohnhäusern bebaut worden. Ein Großteil der Flächen aber liegt seit der Aufgabe der Gartennutzung brach. Zur Verdeutlichung der Gesamtsituation ist noch darauf hinzuweisen, dass von den ehemals 88 Parzellen des Kleingartenvereins „Selbsthilfe 1917“ nur noch 20 erhalten sind. Auch die ehemals 75 Parzellen der ehemaligen Kleingartenanlage „Moosgarten“ mussten östlich des Horstweges ebenfalls Flächen für Gewerbeansiedlung und den Wohnungsbau weichen. Insgesamt sind in unmittelbarer Nähe des Flurstücks 16/3 unserer Mandantin in den letzten Jahren mit Wissen und Willen der Landeshauptstadt Potsdam und des VGS deutlich über 250 Kleingärten aufgegeben worden!

Des Weiteren ist bemerkenswert, dass die Landeshauptstadt Potsdam nach außen stets den Eindruck zu erwecken versucht hat, dass sie alle Flächen, die durch Mitglieder der Gartenvereine „Angergrund“ und „Süd-West“ genutzt wurden bzw. werden und die nach den Vorstellungen der Landeshauptstadt nicht einer alsbaldigen Bebauung zugeführt werden sollen, als Dauerkleingärten schützen möchte. Dazu im eklatanten Widerspruch stand allerdings bereits die veröffentlichte Vorlage 18/SVV/0044, die ebenfalls in Kopie beigelegt ist. Dieser ist zu entnehmen, dass das betroffene Areal auf den Flurstücken 265 und 266, auf dem sich Gärten der Anlage „Süd-West“ befinden und das die Landeshauptstadt selber erwerben wollte, künftig gerade nicht mehr als Fläche für Dauerkleingärten, sondern nunmehr für Erholungsgärten zur Verfügung stehen soll. Speziell wird insofern auf die Anlage 1 der Vorlage verwiesen. Insofern ist es auch kaum noch erstaunlich, dass es in dem erst kürzlich beschlossenen STEK Kleingärten 2018 auf der Seite 21 heißt, dass die Kleingartenanlage „Süd-West“ künftig nicht mehr als Kleingartenanlage nach dem Bundeskleingartengesetz geführt werde. Verwunderlich ist allerdings die Begründung dafür: „Entscheidung der Sparte, zukünftig Anlage als Erholungsgarten und nicht mehr als Kleingarten zu betreiben – Sitzung Kleingartenkommission vom 22.11.2016“. Zur Verdeutlichung fügen wir die Seiten 1 und 21 des STEK ebenfalls bei. Schon aus Gründen der Gleichbehandlung gibt es insofern erst recht keinerlei Veranlassung und Grundlage mehr dazu, für eine Teilfläche des Flurstücks 16/3, die nicht kleingärtnerisch genutzt wird, gegen den ausdrücklichen Willen der Grundstückseigentümerin einen Bebauungsplan mit der Ausweisung des Bereichs als „Grünfläche – Dauerkleingärten“ aufzustellen.

Soweit die Stadtverordnetenversammlung am kommenden Mittwoch der Vorlage der Stadtverwaltung folgt, wird sie im Übrigen vor allem die ehemaligen Parzellennutzer empfindlich

treffen, die im Verlaufe des Monats März 2019 die Gartenlauben, die sich auf den von ihnen früher gärtnerisch genutzten Flächen befinden, demontieren und auf anderen Flächen wieder aufbauen wollten, um sie dort weiter nutzen zu können.

Ein eventuell von Ihnen gefasster Satzungsbeschluss über eine Veränderungssperre im streitgegenständlichen Bereich wird, soweit diese wider Erwarten einer ggfs. noch einzuleitenden gerichtlichen Überprüfung standhalten sollte, im Übrigen nur zur Folge haben, dass die Gartenlauben zunächst noch über Jahre das Stadtbild verschandeln werden. Auf Dauer ist ein Abriss der auf dem Flurstück 16/3 vorhandenen Gartenlauben und Schuppen, die - wie erst heute bekannt geworden ist - offensichtlich ausnahmslos unter Verwendung gesundheitsgefährdender Baustoffe (u. a. von Asbest) errichtet worden sind, sowieso nicht zu verhindern. Seit 1993 besteht in Deutschland ein allgemeines, zum Schutz der Gesundheit und der Umwelt erlassenes Asbestverbot (Chemikaliengesetz, Chemikalienverbotsverordnung und Gefahrstoffverordnung). Angesichts der sehr ernst zu nehmenden Gefahren, die ganz allgemein von Asbest ausgehen sowie bei unsachgemäßem Umgang durch Freisetzung von Faserstaub ausgehen können (das sind bekanntlich vor allem schwerste Lungenerkrankungen mit Todesfolge), und dem Umstand, dass diese baulichen Anlagen wohl bereits ca. 40 Jahre alt sind und schon deswegen eine erhebliche Gefahr der Asbestfreisetzung durch Verwitterung besteht, wäre eine Vermietung bzw. Verpachtung von Flächen mit den darauf befindlichen, asbestbelasteten Gartenlauben an Dritte auch absolut unverantwortlich und ist schon aus diesem Grunde völlig ausgeschlossen. Unabhängig davon stände es aber unserer Mandantin, wie sich auch aus der o. g. BGH-Entscheidung ergibt, ggfs. sowieso völlig frei, darüber zu entscheiden, ob und an wen sie Flächen zu welchen Bedingungen (z. B. auch, ob mit oder ohne Gartenlaube) verpachten will.

Ein derartiger Satzungsbeschluss wird im Übrigen zur Folge haben, dass unsere Mandantin ihre gegenwärtige Absicht, den streitgegenständlichen Bereich zeitnah ganz oder teilweise einer Nutzung zu Erholungszwecken zuzuführen, nicht weiterverfolgen kann und wird. Eine derartige Nutzung wäre dann ja nicht mehr zulässig.

Darüber hinaus behält sich unsere Auftraggeberin für den Fall des Satzungsbeschlusses vor, die ihr dadurch entstehenden Schadenersatzansprüche zu gegebener Zeit gegenüber der Landeshauptstadt Potsdam geltend zu machen und durchzusetzen. Dass unserer Auftraggeberin ein derartiger Schaden entstehen kann, liegt auf der Hand, da ihr die angedachte entgeltliche Vermietung der Flächen zu Erholungszwecken während des Zeitraumes der Geltung der - offensichtlich rechtswidrigen - Veränderungssperre nicht möglich sein wird.

Mit freundlichen Grüßen



Rechtsanwalt

Anlage

- wie im Text aufgeführt



Amtsgericht Potsdam

Beschluss

In dem Rechtsstreit

TAMAX Potsdam Immobilien GmbH,
vertreten durch d. Geschäftsführer Kai-Uwe Tank, Alexander Tank,
Lietzenburger Straße 107, 10707 Berlin

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte Schulz & Heine, Johannes-R.-Becher-Straße 65 c, 14478 Potsdam

gegen

14478 Potsdam

- Beklagter -

Prozessbevollmächtigter:
Rechtsanwalt Sebastian Bremer, Müggelseedamm 70, 12587 Berlin

hat das Amtsgericht Potsdam durch die Richterin am Amtsgericht Holk am 18.12.2018
beschlossen:

- I. Gemäß § 278 Abs. 6 ZPO wird festgestellt, dass zwischen den Parteien folgender Vergleich zustande gekommen ist:
 1. Der Beklagte gibt eine Teilfläche des im Grundbuch des Amtsgerichts Potsdam von Babelsberg unter Blatt 12345 unter der lfd. Nr. 1 verzeichneten Grundvermögens (Flurstück 16/3 der Flur 14 mit 19617 m²) im Umfang der durch den Beklag-

ten genutzten und eingezäunten Fläche von ca. 300 m², deren Lage sich aus dem als Anlage K 5 beigefügten Grundstücksplan und dem als Anlage K 6 beigefügten Lageplan ergibt, an die Klägerin heraus. Bei der herauszugebenen Fläche handelt es sich um den in der Kleingartenanlage „Angergrund“ e.V. gelegenen Kleingarten mit der Nr. 29, dessen Lage im Grundstücks- und im Lageplan gelb kenntlich gemacht worden ist.

2. Die Herausgabe der unter Ziffer 1 näher bezeichneten Grundstücksteilfläche erfolgt bis spätestens zum 21.12.2018.
3. Die Klägerin gestattet dem Beklagten, die unter Ziffer 1 näher bezeichnete Grundstücksteilfläche auch über den 21.12.2018 hinaus weiter betreten zu dürfen, um von dieser alle vorhandenen Anpflanzungen und sämtliche vorhandenen Gegenstände (einschließlich vorhandener Baulichkeiten) auf eigene Kosten entfernen zu können. Das Recht zum Betreten dieser Grundstücksteilfläche endet am 31.03.2019. Eine Verpflichtung zur Entfernung dieser Sachen besteht nicht. Alle Pflanzen und Gegenstände (einschließlich vorhandener Baulichkeiten), die sich nach dem 31.03.2019 noch auf der unter Ziffer 1 näher bezeichneten Grundstücksteilfläche befinden, können von der Klägerin auf eigene Kosten beseitigt bzw. entsorgt werden. Eine weitere Nutzung der unter Ziffer 1 näher bezeichneten Grundstücksteilfläche zur kleingärtnerischen oder zu Erholungszwecken ist den Beklagten nicht gestattet.
4. Der Beklagte zahlt an die Klägerin eine Nutzungsentschädigung in Höhe von 350 €. Die Zahlung dieses Betrages erfolgt in 3 monatlichen Raten à 100 € und einer Schlussrate in Höhe von 50 €, beginnend ab dem 21.12.2018. Kommt der Beklagte mit einem Betrag mehr als eine Rate in Zahlungsrückstand, so ist der dann noch offene Betrag sofort zur Zahlung fällig und mit 5 %-Punkten über dem Basiszinssatz zu verzinsen. Mit der Zahlung dieser 350 € sind auch etwaige weitere Nutzungsentschädigungsansprüche der Klägerin gegenüber dem Beklagten abgegolten.
5. Durch diesen Vergleich ist dieser geführte Rechtsstreit erledigt.
6. Der Beklagte trägt die Kosten dieses Rechtsstreits. Die Kosten des Vergleichs in diesem Rechtsstreit und die Kosten des beim Amtsgericht Potsdam unter dem Az. 22 C 91/18 geführten Verfahrens werden gegeneinander aufgehoben.

- II. Der Streitwert wird auf 500,00 € festgesetzt. Ein überschießender Vergleichswert besteht nicht.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung, mit der der Streitwert festgesetzt worden ist, kann Beschwerde eingelegt werden, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200 Euro übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat.

Die Beschwerde ist binnen **sechs Monaten** bei dem

Amtsgericht Potsdam
Hegelallee 8
14467 Potsdam

einzulegen.

Die Frist beginnt mit Eintreten der Rechtskraft der Entscheidung in der Hauptsache oder der anderweitigen Erledigung des Verfahrens. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf der sechsmonatigen Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. Im Fall der formlosen Mitteilung gilt der Beschluss mit dem dritten Tage nach Aufgabe zur Post als bekannt gemacht.

Die Beschwerde ist schriftlich einzulegen oder durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle des genannten Gerichts. Sie kann auch vor der Geschäftsstelle jedes Amtsgerichts zu Protokoll erklärt werden; die Frist ist jedoch nur gewahrt, wenn das Protokoll rechtzeitig bei dem oben genannten Gericht eingeht. Eine anwaltliche Mitwirkung ist nicht vorgeschrieben.

Rechtsbehelfe können auch als **elektronisches Dokument** eingereicht werden. Eine einfache E-Mail genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht.

Das elektronische Dokument muss

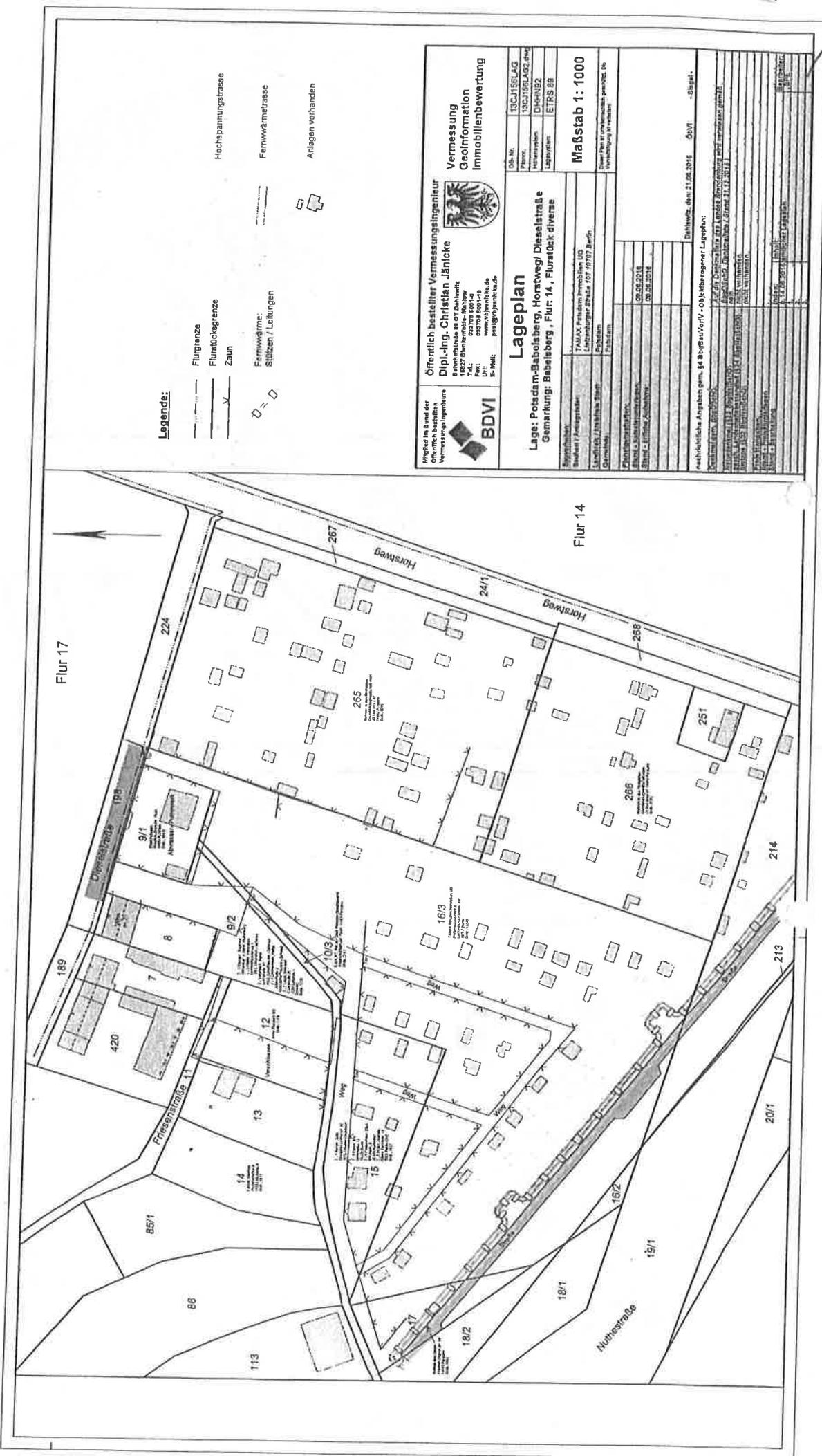
- mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder
- von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg eingereicht werden.

Ein elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen ist, darf wie folgt übermittelt werden:

- auf einem sicheren Übermittlungsweg oder
- an das für den Empfang elektronischer Dokumente eingerichtete Elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach (EGVP) des Gerichts.

Wegen der sicheren Übermittlungswege wird auf § 130a Absatz 4 der Zivilprozessordnung verwiesen. Hinsichtlich der weiteren Voraussetzungen zur elektronischen Kommunikation mit den Gerichten wird auf die Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung – ERVV) in der jeweils geltenden Fassung sowie auf die Internetseite www.justiz.de verwiesen.

Holk
Richterin am Amtsgericht



Legende:

- Flurgrenze
- Flurückgrenze
- Zaun
- Fernwärme: Stützen / Leitungen
- Fernwärmetrasse
- Anlagen vorhanden

BDVI

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Christian Jänicke

Babelsberg 88 07 Dabelwitz
 13051 Babelsberg
 Tel.: 0337 88 001-14
 0337 88 001-15
 E-Mail: post@christianjaenicke.de

**Vermessung
Geoinformation
Immobilienbewertung**

Obj.-Nr.: 13051/06/02/001
 Flurstück: 13051/06/02/001
 Katastralgemeinde: Dabelwitz
 Lageplan: ETRS 89

Maßstab 1: 1000

Datum: 21.06.2016
 Blatt: 06
 Datum: 08.08.2016
 Blatt: 06
 Datum: 08.08.2016
 Blatt: 06

Lageplan
 Lage: Potsdam-Babelsberg, Horstweg/ Dieselstraße
 Gemarkung: Babelsberg, Flur 14, Flurstück diverse

Bestandteil des Flurstückskatasters
 Flurstück: 13051/06/02/001
 Katastralgemeinde: Dabelwitz
 Flur: 14
 Gemarkung: Babelsberg

Vermaßt am: 21.06.2016
 Blatt: 06
 Datum: 08.08.2016
 Blatt: 06

Vermaßt von: 08.08.2016
 Blatt: 06
 Datum: 08.08.2016
 Blatt: 06

Vermaßt durch: Christian Jänicke
 Beruf: Vermessungsingenieur
 Nr.: 13051/06/02/001

Vermaßt für: 13051/06/02/001

Vermaßt durch: Christian Jänicke
 Beruf: Vermessungsingenieur
 Nr.: 13051/06/02/001

Vermaßt für: 13051/06/02/001

Flur 17

Flur 14

M 7

Neubau Potsdam Zentrum

Nur noch 7 Eigentumswohnungen
verfügbar. Einzug im Januar 2019. Ab
407.000 €

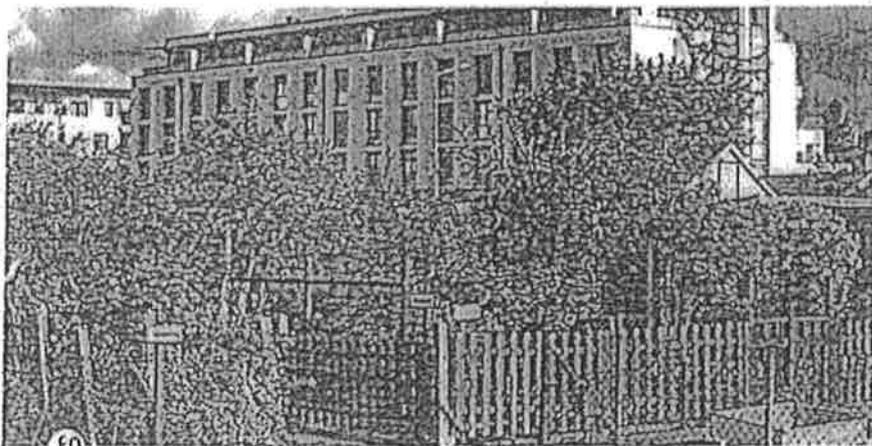
Helene-Lange Palais

Potsdam / Stadtentwicklung

08:10 Uhr / 25.10.2018

Stadt will Kleingärten erhalten

Künftig sollen keine städtischen Grundstücke mit Sparten verkauft oder umgenutzt werden – gleichzeitig sollen die Flächen für Gartenfreunde durch neue Maßnahmen aufgestockt werden



Kleingartenkolonie wie diese am Horstweg sind wichtig für Artenvielfalt und Stadtklima. Quelle: Friedrich Bungert

Potsdam. Gute Neuigkeiten für die Meister der Blumen- und Gemüsebeete: Die Landeshauptstadt bekennt sich nicht nur zum Erhalt der Kleingärten, sondern möchte ihre Zahl in den nächsten Jahren sogar wachsen lassen. Theoretisch gäbe es in der Stadt Potsdam Erweiterungsflächen für bis zu 2160 Kleingarten-Parzellen, wobei es aber bei vielen Flächen auf die



ANZEIGE

Kooperationswilligkeit der Eigentümer ankommt. Das hat Baudezernent Bernd Rubelt (parteilos) am Mittwoch bei der Vorstellung des fortgeschriebenen Stadtentwicklungskonzepts Kleingärten erklärt, das den Stadtverordneten in ihrer nächsten Sitzung im November vorgelegt wird. „Die dauerhafte Sicherung der Kleingärten ist das erklärte Ziel der Stadt“, sagte Rubelt bei der Präsentation. Bei der Stadtentwicklung gehe es nicht nur um Bauflächen, sondern auch um den Erhalt wichtiger Grün- und Freiräume – insbesondere vor dem

Hintergrund der Erhaltung der Artenvielfalt und des Stadtklimas. 80 000 Euro pro Jahr will das Rathaus künftig in die Hand nehmen, um Kleingartenflächen anzukaufen.

Auch für die Sicherung der Sparte am Angergrund in Babelsberg, wo die Kleingärtner im Clinch mit dem Grundstückseigentümer liegen, will sich die Verwaltung stark machen.



MediaMarkt

BY VIDEO REACH



Kleingärtner am Minzenberg Quelle: Rainer Schüller

Laut Rubelt soll es im Dezember den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan geben, durch den eine Nutzung für Wohnbebauung ausgeschlossen wird. Darüber hinaus will die Verwaltung hier „vermittelnd tätig werden“, kündigte der Dezernent an. Fix ist auch die Entwicklung einer neuen Kleingartenanlage im Potsdamer Norden, konkret am Marquardter Damm. Dort sollen auf einer kommunalen, vier Hektar großen Fläche laut B-Plan zwischen 120 und 200 Parzellen entstehen.

Zur Sicherung der Kleingartenflächen in Potsdam sollen laut Konzept künftig keine städtischen Grundstücke mit Kleingärten verkauft oder umgenutzt werden. Über 50 Prozent der Flächen sind im städtischen

Eigentum. Nur „in begründeten Einzelfällen“ sollen Ausnahmen möglich sein, zum Beispiel wenn es um „übergeordnete kommunale Erfordernisse“ geht. Sprich: um soziale Infrastruktur wie Schul- und Kltabauten. Allerdings müssen diese Ausnahmen dann von der Stadtverordnetenversammlung gesondert beschlossen werden. Für Flächen, die nicht im Eigentum der Stadt oder der Kleingärtner sind, soll es eine Bauleitplanung geben. „Das ersetzt aber nicht Pachtverträge“, machte Rubelt deutlich.



Bernd Rubelt ist Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt. Quelle: Inaiko R6d

Gleichzeitig sind mehrere Maßnahmen zur Erweiterung der Kleingarten-Flächen in der Überlegung. Einerseits möchte die Stadt selbst aktiv werden und Flächen ankaufen; andererseits will man Privateigentümer von potenziellen Kleingartenflächen mit interessanten Angeboten locken – die Variante nennt sich „1/4-Modell“. Es ist für eine Fläche im Potsdamer Norden – im Bornstedter Feld südlich der Feldflur bis zur Amundsenstraße – gedacht, wo es derzeit noch so genannte „Ersatzflächen“ gibt. Dabei handelt es sich um Areale, die prinzipiell als Kleingartenfläche deklariert sind. Allerdings müssten die Privateigentümer grünes Licht für diese Nutzung geben. Um einen Anreiz zu schaffen, soll ein Viertel der Fläche als Kleingartenanlage genutzt werden – im Gegenzug werden die restlichen Dreiviertel zur Baufläche für Schule, Kitas, Sport, Wohnen und Gewerbe umgewandelt. „Hier sind 150 bis 260 neue Parzellen möglich“, erklärte Rubelt.



Kleingartenanlagen. Quelle: Rainer Schüler

Erarbeitet worden ist das Stadtentwicklungskonzept Kleingärten mit Unterstützung des Kreisverbandes Potsdam der Garten- und Siedlerfreunde und in enger Abstimmung mit der Kleingartenkommission. Als Vorarbeit wurden 95 Anlagen untersucht, was insgesamt 166 Teilflächen entspricht. Fazit: Es gibt einen minimalen Leerstand von 0,2 Prozent, was acht Parzellen entspricht. Demgegenüber stehen die Wartelisten in nahezu allen Anlagen. Und: Auf's Ganze gesehen ist die Kleingartenfläche in Potsdam in den vergangenen zehn Jahren kaum zurückgegangen – heute gibt es mit 222 Hektar lediglich sechs Hektar weniger Gartenfläche. Pro Kopf kommen in Potsdam durchschnittlich elf Kleingarten-Quadratmeter je Einwohner. Bei sonstigen Pachtgärten sind es drei Quadratmeter pro Einwohner. Was die Verteilung im Stadtgebiet angeht, wird deutlich, dass es besonders im Süd-Osten wenige Kleingärten gibt.

Von Ildiko Röd



Anzeige

Bis zu 15 % Lieblingsrabatt sichern – Weihnachten bei Galeria Kaufhof

Mit Galeria Kaufhof jetzt noch mehr auf die Weihnachtszeit freuen. Im Aktionszeitraum den Lieblingsrabatt sichern und Freude schenken. Einfach in der Filiale oder bei der Online-

bestellung den Rabattcode angeben und in fast allen Abteilungen einlösen. Hier geht's zur Aktion.

Märkische  Allgemeine

TAMAX Gruppe – Lietzenburger Str. 107 – 10707 Berlin

Oberbürgermeister der
Landeshauptstadt Potsdam
Herrn Mike Schubert
Friedrich-Ebert-Straße 79/81
14469 Potsdam

TAMAX
Potsdam Immobilien GmbH
Lietzenburger Str. 107
10707 Berlin

T 030 88 92 99 10
F 030 88 92 99 11
www.tamax.de

Berlin, 26.04.19

**Offener Brief an den Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Potsdam:
Wohnungsbauoffensive „Potsdamer bauen für Potsdamer“**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

angesichts der generell angespannten Wohnungsmarktsituation in der Bundesrepublik Deutschland, die insbesondere aber auch in der Landeshauptstadt Potsdam zu verzeichnen ist, bieten wir Ihnen unter dem Slogan

„Potsdamer bauen für Potsdamer“

hiermit den Bau von knapp 700 Wohnungen, davon circa 210 Sozialwohnungen, auf unseren Privatgrundstücken in der Dieselstraße in Babelsberg sowie in der Amundsenstraße in Bornim an sowie zusätzlich 28 Lauben auf Erholungsgrundstücken an der Amundsenstraße. Im Einzelnen:

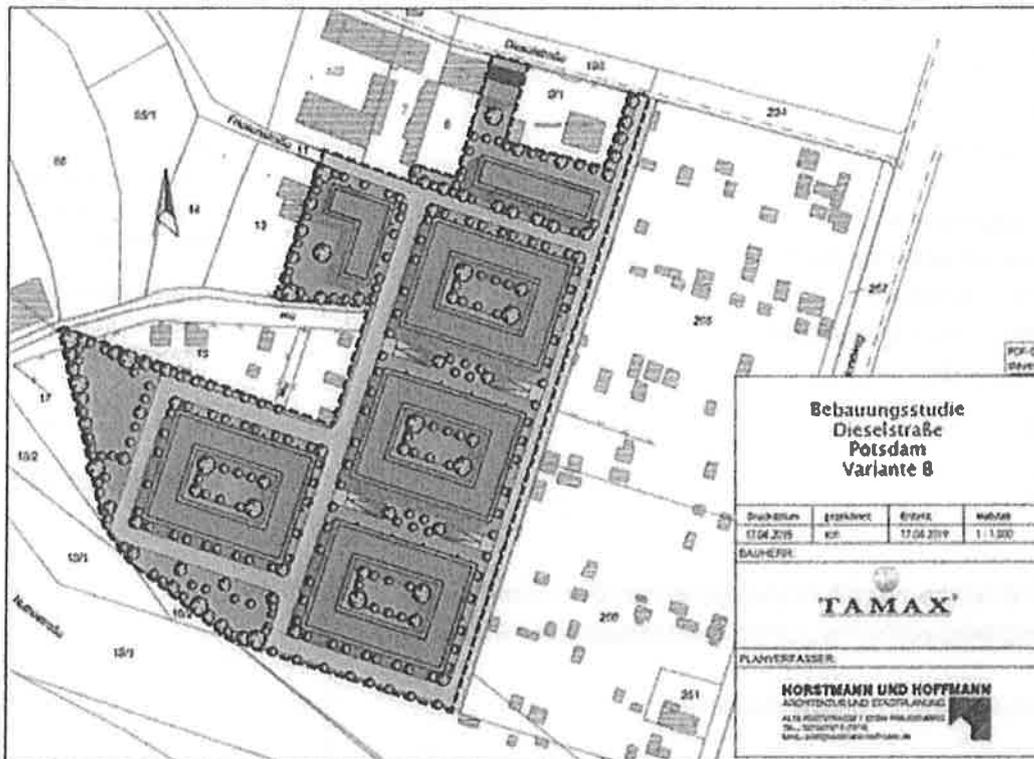
I) Potsdam Dieselstraße

Gemarkung Babelsberg, Flur 14, Flurstücke 9/2, 12, 16/3

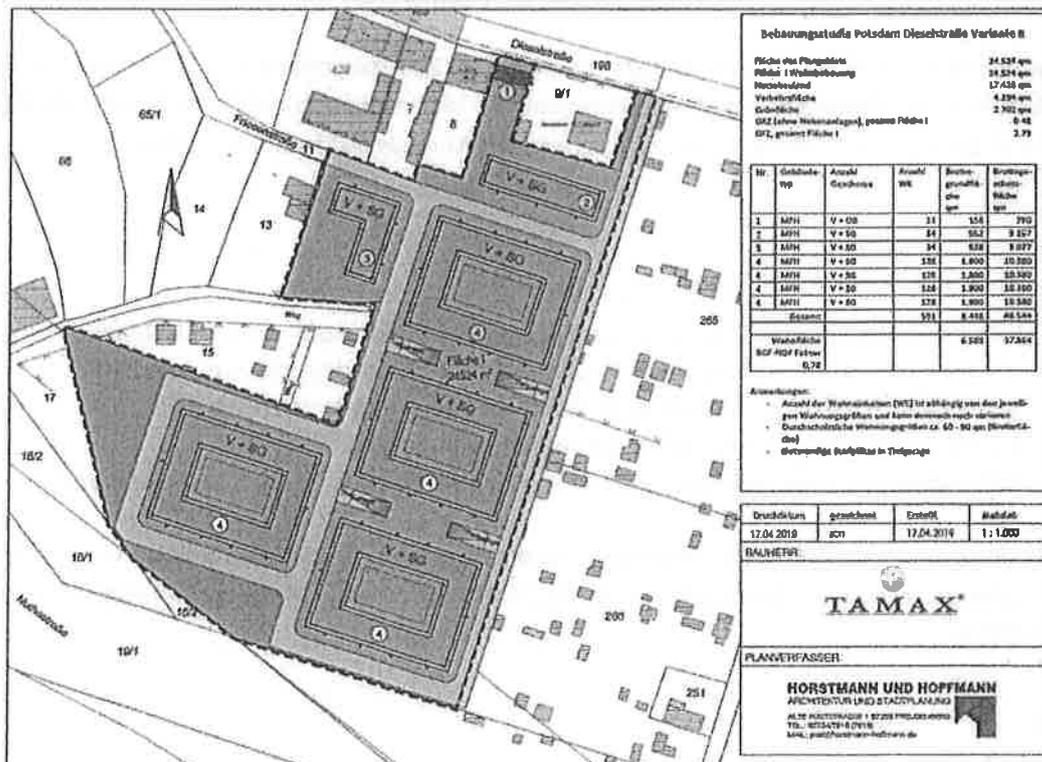
- ✓ Geschosswohnungsbau bestehend aus sieben Baukörpern mit ca. 48.000 m² BGF
- ✓ insgesamt ca. 600 WE bei einer Durchschnittswohnungsgröße von ca. 60 m²
- ✓ davon 30% Sozialwohnungen nach ILB-Richtlinien, mithin ca. 180 WE
- ✓ davon 70% freifinanzierte Wohnungen, mithin ca. 420 WE
- ✓ Tiefgarage zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs lt. Stellplatzverordnung

Details entnehmen Sie bitte dem folgend abgebildeten Erschließungs- und Bebauungskonzept, welches wir auch nochmals als „Anlage 1“ und „Anlage 2“ diesem Schreiben beifügen:

a) Erschließungs- und Bbauungskonzept mit Außenanlagen



b) Erschließungs- und Bbauungskonzept mit Nutzungskennzahlen



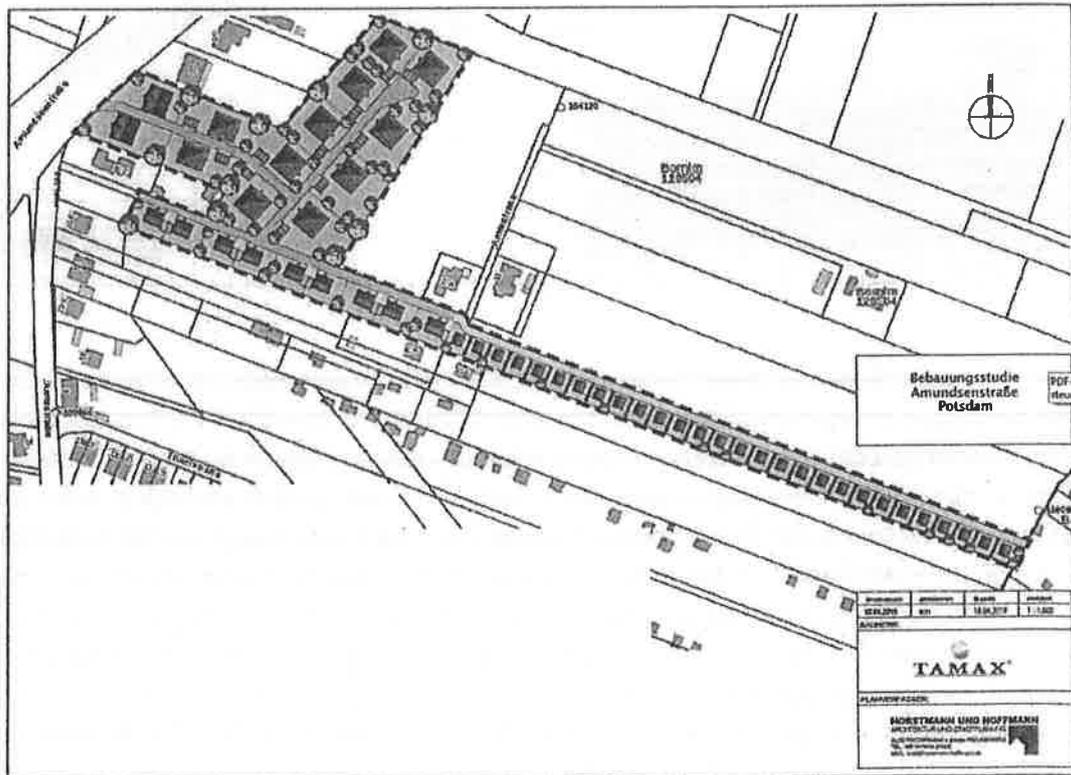
II) Potsdam Amundsenstraße

Gemarkung Bornim, Flur 5, Flurstücke 1844, 1845, 1846

- ✓ Geschosswohnungs- und Einfamilienhausbau mit ca. 8.000 m² BGF
- ✓ insgesamt ca. 100 WE bei einer Durchschnittswohnungsgröße von ca. 60 m²
- ✓ davon 30% Sozialwohnungen nach ILB-Richtlinien, mithin 30 WE
- ✓ davon 70% freifinanzierte Wohnungen, mithin 70 WE
- ✓ sowie 28 Erholungsgärten mit Gartenlauben

Auch hier entnehmen Sie weitere Details bitte dem folgend abgebildeten Erschließungs- und Bebauungskonzept, welches wir auch als „Anlage 3“ und „Anlage 4“ diesem Schreiben beifügen:

a) Erschließungs- und Bebauungskonzept mit Außenanlagen



aufsichtsbehörde die zügige Bearbeitung von Bauanträgen für die die Erteilung von Baugenehmigungen gewährleistet wird.

Sodann könnten die Wohnungen innerhalb der nächsten vier bis fünf Jahre fertiggestellt werden. 50% des freifinanzierten Wohnungsanteils, ca. 245 Wohnungen sowie die ca. 210 Sozialwohnungen würden wir in unseren langfristigen Immobilienbestand übernehmen und den Potsdamern dauerhaft als Mietwohnungen, teils auch altersgerecht, zur Verfügung stellen. Ca. 245 Wohnungen sollen Eigentumswohnungen werden. Wir zeigen damit nochmals unsere Bereitschaft zu einer sozialfreundlichen Entwicklung und Bebauung unserer Flächen, die unter den oben genannten Voraussetzungen mit einer nachhaltigen Immobilieninvestitions- und Bewirtschaftungsstrategie einhergehen würde und für uns insofern auch unternehmerisch noch tragfähig wäre.

Unsere Wohnungsbauoffensive „Potsdamer bauen für Potsdamer“ kommt übrigens auch nicht von ungefähr.

Entgegen der politisch motivierten Hetzkampagnen von MAZ, PNN, ZDF, etc., mit der man uns in der Öffentlichkeit bereits seit gut einem Jahr als „böse Immobilienhaie“, „Verbrechergesellschaft mit Mafiastrukturen“, „Manchester Kapitalisten“, „gewissenlose Globalinvestoren“, usw. hingestellt hat, sind wir tatsächlich nur mittelständische Immobilienunternehmer, die in den 1980er Jahren in Potsdam geboren sind und am Schlaatz eine wundervolle Kindheit verbringen durften. So wie Ihnen die Stadt Potsdam ab 1975 ins Herz gewachsen ist, tragen also auch wir die Liebe zur Stadt Potsdam von Geburt an in unseren Herzen.

Unsere Eltern, gebürtige Brandenburger aus dem Raum Kyritz beziehungsweise Gransee, haben übrigens von 1966 bis 1989 in Potsdam gelebt. Wie viele Millionen Ostdeutsche standen sie nach der Wiedervereinigung vor der Frage, wie sie künftig den Lebensunterhalt für ihre Familie darstellen sollen. Über Umwege fanden sie damals in die Immobilienwirtschaft und bauten aus dem Nichts, mit viel Lernbereitschaft, mutigen Visionen und Fleiß sowie einer überdurchschnittlichen Risikobereitschaft die ersten Immobilienunternehmen der heutigen TAMAX Gruppe auf. Treibstoff unseres unternehmerischen Handelns war der stete Glaube an die Qualitäten und Potenziale des Landes Brandenburg, unserer Heimat, selbst in Zeiten, in denen sonst kaum jemand daran glauben wollte.

In einer solchen Situation haben wir dann im Jahre 2005 die Unternehmensnachfolge unserer Eltern angetreten und die sich bis dato nur auf Brandenburg konzentrierenden Immobilieninvestitionen auf die gesamten neuen und einige alte Bundesländer ausgedehnt. Heute verfügt die TAMAX über einen knapp 200 Hektar großen Grundstücksbestand mit einem Zielbauvolumen von über 550.000 m² Bruttogeschossfläche. Im Zuge unserer Expansionsbemühungen, hatte sich im Jahre 2013 u. a. auch die Gelegenheit zum Ankauf des circa 2,3 Hektar großen Areals an der Dieselstraße ergeben.

Aus unserer langjährigen Wohnsituation in Potsdam resultieren letztlich auch zahlreiche Bekanntschaften mit Potsdamer Bürgern. Diese Bekanntschaften haben auch dazu geführt, dass im Dezember 2018, als sich die Situation für die Gartensparte „Am Angergrund“ zuspitzte, Herr Kutzmutz und Herr Vietze unseren Vater kontaktierten, um einen persönlichen Kontakt zu Herrn Dr. Scharfenberg herzustellen, der sich die Sach- und Rechtslage sowie die bisherigen Entwicklungen von uns schildern ließ und sich fortan für die Erarbeitung von Kompromisslösungen eingesetzt und die aktuell laufenden Gespräche mit Herrn Rubelt auf den Weg gebracht hat.

Dass das Kind zu diesem Zeitpunkt jedoch längst in den sprichwörtlichen Brunnen gefallen war und die Situation eskaliert ist, liegt alleine in der Verantwortung des VGS, Ihrer Stadtverwaltung, einiger Stadtpolitiker, die sich unbedingt profilieren wollten, sowie zum Teil auch bei den ehemaligen Kleingärtnern selbst. Denn anders als es in der öffentlichen Hetzkampagne mit gezielten Falschinformationen in der Presse dargestellt wurde, sind wir gegen die Gartensparte „Am Angergrund“ nicht wie mit der „Axt im Walde“ vorgegangen. Stattdessen suchten wir über mehrere Jahre die Gespräche mit dem oben genannten Personenkreis, um juristische Auseinandersetzungen zu vermeiden und eine über einen längeren Zeitraum angedachte sozialverträgliche Entwicklung und Bebauung unseres Areals zu erreichen. So hatten wir den Pächtern und Ihrer Verwaltung, Herrn Götzmann, mehrfach angeboten, dass die auf unseren Grundstücken liegenden Gärten der Gartensparte noch bis zu acht Jahre erhalten bleiben können, wenn man uns im Gegenzug eine etappenweise Wohnbebauung auf dem Areal ermöglichen würde, denn schließlich sind es doch Wohnungen, die derzeit überall gebraucht werden. Mit unserem Vorschlag hätten die beiden Nutzungen über einen längeren Zeitraum friedlich untereinander abgelöst und das Areal über eine Neubebauung für weitaus breitere und größere Potsdamer Bevölkerungsschichten nutzbar gemacht werden können. In Anbetracht der offensichtlich vertragslosen Nutzungssituation, in der sich die Kleingärtner der Gartensparte befanden, und des hohen Wohnraumbedarfs in Potsdam, waren wir somit der Meinung, den Vertretern ein faires Angebot unterbreitet zu haben, das zumindest als Gesprächsgrundlage für die Aufstellung eines für alle Betroffenen tragfähigen Entwicklungskonzeptes hätte dienen können und müssen. Doch statt sich mit uns vernünftig an den Tisch zu setzen, um in einer sachlichen Auseinandersetzung nach Lösungen zu suchen, sind wir sowohl von den Kleingärtnern als auch von der Potsdamer Stadtverwaltung und einem Teil der Potsdamer Politiker einfach nur von oben herab behandelt und mit haltlosen Argumenten an den Pranger gestellt worden. Sogar den von uns beantragten Bau eines Mehrfamilienhauses direkt an der Dieselstraße, ohne Einfluss auf den Angergrund, hat man uns versagt, obwohl diese Fläche als Neubaupotenzialfläche für den Wohnungsbau ausgewiesen war. Dieses stöisch ignorante und abfällige Verhalten hat uns dann letztlich nur noch die Erkenntnis gelassen, dass mit diesen Akteuren keine ordentlichen Gespräche zu führen sind, so dass uns zur Wahrung unserer Eigentümerinteressen dann nur noch der Klageweg auf Herausgabe unserer Flächen verblieb.

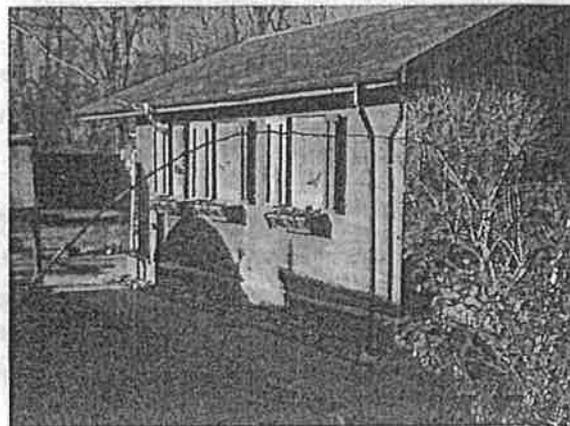
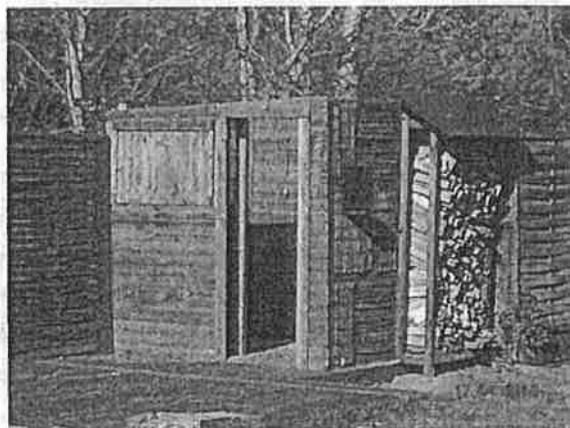
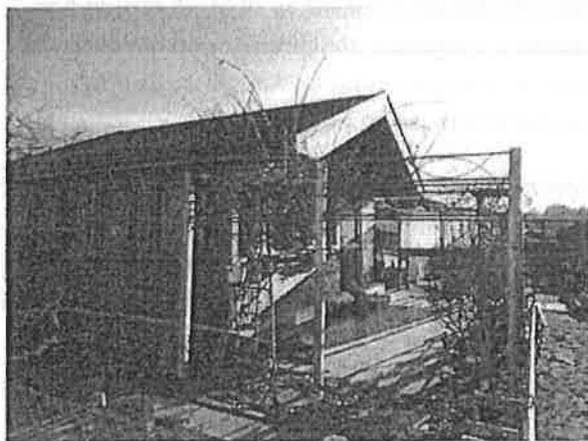
Dabei muss man wissen, dass der VGS zu keiner Zeit befugt war, die zu DDR-Zeiten durch den VKSK genutzten Grundstücke zu verwalten oder gar zu verpachten. Der VGS ist nicht Rechtsnachfolger des VKSK der DDR. Dies entspricht der durchgängigen Rechtsprechung des Amtsgerichts Potsdam seit dem Jahre 2000 (vgl. nur Urteil zum Az. 34 C 105/99) und des Landgerichts Potsdam (vgl. nur Urteil zum Az. 6 S 2/00) und wurde auch durch das Brandenburgische OLG sowie den BGH ausdrücklich bestätigt. Auch die Verpachtung unserer ehemals von den Mitgliedern der Gartensparte „Am Angergrund“ genutzten Flächen erfolgte somit grob rechtswidrig.

Trotz dieser Rechtsprechung, setzt der VGS seine Praxis seit nunmehr 19 Jahren bis zum heutigen Tage ungeniert fort, womit er zahlreichen Grundstückseigentümern und auch Kleingärtnern falsche Tatsachen vorgaukelt und sowohl denen als auch uns beachtliche Vermögensschäden bzw. Vermögensverluste zugefügt hat. Dieses Geschäftsgebaren, von dem die Stadt Potsdam nun schon seit Jahrzehnten Kenntnis hat, ist der wahre Skandal in der Causa „Angergrund“ und der tatsächliche Auslöser für den zwischen der Gartensparte „Am Angergrund“ und uns ausgelösten Konflikt. Das Gebaren des VGS könnte nach den Äußerungen einiger Richter, die über die Herausgabe unserer Flächen zu entscheiden hatten, auch strafrechtlich relevant sein. Die örtliche Presse ist über diesen skandalösen

Aspekt mehrfach informiert worden, hüllte sich dazu aber stets in Schweigen und setzte stattdessen lieber ihre Hetzkampagne gegen uns fort.

Des Weiteren müsste Ihrer Stadtverwaltung auch bekannt sein, dass die Gartensparte „Am Angergrund“ schon lange nicht die Voraussetzungen erfüllt, die das BKleinG vorschreibt. Exemplarisch sei nur einmal auf die Bebauung der ehemaligen Parzelle 12 verwiesen. Ausweislich der nachfolgenden Fotodokumentation, ist diese Parzelle mit einem fast schon luxuriös anmutenden Ferienhaus mit Nebengelass, einem vier Meter hohen Aussichtstürmchen sowie großzügigen Terrassenanlagen bebaut, die zusammen eine Grundfläche von ca. 95 m² aufweisen! Dieser Kleingarten, der angeblich dem BKleinG unterliegen soll, ist außerdem mit einer illegalen Klärgrube, wohlmöglich für die Ableitung von Fäkalien in den Grund und Boden bis ins Grundwasser ausgestattet und weist ansonsten vornehmlich akkurat angelegte Rasenflächen auf. Wir erlauben uns in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass ein Kleingarten nach dem BKleinG höchstens mit einer Gartenlaube von 24 m² überbebaut werden darf und im Übrigen auch zu ganz wesentlichen Teilen mit Obst- und Gemüsebeeten zu bestellen ist. Wir empfinden es als eine Farce, dass gerade dem Nutzer dieser Parzelle durch den Fernsehsender RBB die Möglichkeit gegeben wurde, uns in der Sendung Brandenburg aktuell mit einem regelmäßigen Zuschauerkreis von über 200.000 als „Verbrecher“ zu diffamieren und ihm die Stadtverordnetenversammlung dann auch noch Rederecht gewährt hat, während uns als betroffene Grundstückseigentümersin nicht die Möglichkeit eingeräumt wurde, dazu Stellung zu nehmen. Derartige massive Verstöße gegen das Bundeskleingartengesetz und gegen Umweltvorschriften lassen sich übrigens auch an weiteren Parzellen nachweisen; insgesamt wurden durch uns bisher nun schon elf illegale Klärgruben identifiziert.

Bilder der Ferienhausparzelle 12 mit insgesamt 94 m² überbauter Grundstücksfläche:



Es stellt sich nach alledem durchaus die Frage, ob es angesichts der vorliegenden Gesamtumstände tatsächlich im Sinne der Potsdamer Bürgerinnen und Bürger ist, dass hier rechtswidrig errichtete bauliche Anlagen, die noch dazu überwiegend mit umwelt- und gesundheitsschädlichen Bauwerken (Asbest) versehen sind mit einer Veränderungssperre zunächst manifestiert und mit der Aufstellung eines öffentlich-rechtlichen Bebauungsplanes auch noch dauerhaft gesichert und erhalten werden sollen? Stattdessen hätte Ihre Stadt bereits von Amtswegen gegen diese Baurechts- und Umweltverstöße vorgehen müssen. Wir sehen darin jedenfalls einen unverantwortlichen Umgang der städtischen Politiker und der Verwaltung mit Privateigentum sowie eine völlige Missachtung der deutschen Gerichtsbarkeit, die uns bislang in allen die Gartensparte betreffenden juristischen Auseinandersetzungen Recht zugesprochen hat.

Unter bewusster Auslassung der o.g. Fakten, war die gegen uns gerichtete mediale Hetzkampagne, die von den Kleingärtnern sowie von einigen Stadtverordneten und einem Bundestagsabgeordneten, ein Akt gezielter Falschinformationen der Öffentlichkeit, mit dem man lediglich von den eigenen, über Jahrzehnte geschaffenen Versäumnissen ablenken und auf unserem Rücken Wahlkampfpolitik ausgetragen hat. Vermutlich dachte man, uns so zum Einknicken bewegen zu können, womit man aber auch nur wieder unser persönliches und wirtschaftliches Widerstandspotenzial unterschätzt hat.

Für uns jedenfalls ist das Ende der „Kleingartensparte“ „Am Angergrund“, auf unseren Flächen seit dem 31.03.19 endgültig besiegelt. Denn unter keinen Umständen werden wir die von Dritten geschaffenen Rechtsverstöße, weder hinsichtlich der rechtlosen Nutzung, noch der erheblichen Bau- und Umweltverstöße, aufrechterhalten und die Anlage auf unserem privaten Grundstück wieder aufleben lassen. Auch wenn die Gespräche mit Ihrem Vertreter, dem Baudezernenten Herrn Rubelt, sehr kompetent, offen und vertrauensvoll geführt werden und detaillierte Inhalte hier auch nicht zur Debatte stehen oder Ergebnisse vorweggenommen werden sollen, sehen wir es nicht als unsere Aufgabe an, die Versäumnisse und Fehler des VGS, Ihrer Stadtverwaltung, der Kleingärtner und einzelner Politiker durch Hergabe unserer Flächen zu kompensieren. Im Übrigen hatte sich die Anlage mit ca. 8.000 m² auch nur auf ca. einem Drittel unserer Flächen befunden (siehe Anlage 5).

Stattdessen unterbreiten wir Ihnen gerne und mit voller Überzeugung der Richtigkeit das eingangs erwähnte Bauangebot, mit dem ein nennenswerter Beitrag zur Linderung der Potsdamer Wohnungssituation erfolgen könnte. Zumindest meinen wir, dass man mit knapp 700 Wohnungen, davon 210 Sozialwohnungen, Großes für Potsdam leisten könnte und es lohnenswerter ist, sich damit konstruktiv auseinanderzusetzen, als zulasten dieses Wohnungsbaus am aussichtslosen Erhalt einer weitestgehend illegalen Gartensparte festzuhalten, die für nur rund 30 Familien individuelle Privilegien schafft, während wir mit unserem Angebot für ca. 700 Familien ein neues - und in nennenswertem Umfang auch preiswertes - Heim bieten könnten.

Wir teilen noch mit, dass wir eine Durchschrift unseres hiesigen Angebotes an die Deutsche Presseagentur geben werden sowie auch direkt an Herrn Rubelt und an die Fraktionsvorsitzenden der Parteien in der Stadtvertretung.

Trotz allen Unmutes über den bisherigen Werdegang, würden wir es sehr begrüßen und uns natürlich auch freuen, wenn Sie unser Angebot aufgreifen würden und wir in diesem Sinne die Möglichkeit erhalten, innerhalb der nächsten Jahre die genannten Wohnungen mit Ihnen zu entwickeln und zu bauen, um damit einen Beitrag zur Lösung der Wohnungsprobleme in der Landeshauptstadt Potsdam leisten zu können. Dieses auch deshalb, weil wir die Bebauung unserer öffentlich gut erschlossenen

Innenstadtflächen, beispielsweise zur Vermeidung von zusätzlichem PKW-Verkehrsaufkommen sowie anderweitig unnötigen Umwelteingriffen, generell für einen besseren Weg halten, als die Entwicklung peripherer Standorte. So könnte man sich eventuell auch die geplante Abholzung von circa 10 ha Waldfläche in der Pirschheide sparen, die Sie ja zugunsten des dringend erforderlichen Wohnungsbaus planen, die bei uns ehemaligen Potsdamer Bürgern überhaupt kein Verständnis findet, nicht mal die erwähnte Absicht dazu.

Mit freundlichen Grüßen



Kai-Uwe Tank
Geschäftsführer



Alexander Tank
Geschäftsführer

- Anlage 1: Bebauungsstudie Potsdam Dieselstraße mit Außenanlagen
- Anlage 2: Bebauungsstudie Potsdam Dieselstraße mit Nutzungskennzahlen
- Anlage 3: Bebauungsstudie Potsdam Amundsenstraße mit Außenanlagen
- Anlage 4: Bebauungsstudie Potsdam Amundsenstraße mit Nutzungskennzahlen
- Anlage 5: Lageplan Dieselstraße mit Darstellung Flächennutzungssituation im Jahre 2018



Bebauungsstudie
 Dieselstraße
 Potsdam
 Variante B

Druckdatum	gezeichnet	Erstellt	Maßstab
17.04.2019	sch	17.04.2019	1 : 1.000

BAUHERR:



PLANVERFASSER:

HORSTMANN UND HOFFMANN
 ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
 ALTE POSTSTRASSE 1 57299 FREUDENBERG
 TEL.: 02734/7010 (7019)
 MAIL: post@horstmann-hoffmann.de

Bebauungsstudie Potsdam Dieselstraße Variante B

Fläche des Plangebiets 24.524 qm
 Fläche I Wohnbebauung 24.524 qm
 Nettobauland 17.428 qm
 Verkehrsfläche 4.394 qm
 Grünfläche 2.702 qm
 GRZ (ohne Nebenanlagen), gesamt Fläche I 0,48
 GRZ, gesamt Fläche I 2,79

Nr.	Gebäude- typ	Anzahl Geschosse	Anzahl WE	Brutto- grundflä- che qm	Bruttog- schoss- fläche qm
1	MFH	V + DG	11	158	790
2	MFH	V + SG	34	552	3.157
3	MFH	V + SG	34	538	3.077
4	MFH	V + SG	128	1.800	10.380
4	MFH	V + SG	128	1.800	10.380
4	MFH	V + SG	128	1.800	10.380
4	MFH	V + SG	128	1.800	10.380
Gesamt				591	8.448
Wohnfläche					6.589
BGF-NGF Faktor				0,78	37.864

Anmerkungen:
 - Anzahl der Wohneinheiten (WE) ist abhängig von den jewei-
 - ligen Wohnungsgrößen und kann demnach noch variieren
 - Durchschnittliche Wohnungsgrößen ca. 60 - 90 qm (Bruttoflä-
 - che)
 - Notwendige Stellplätze in Tiefgarage

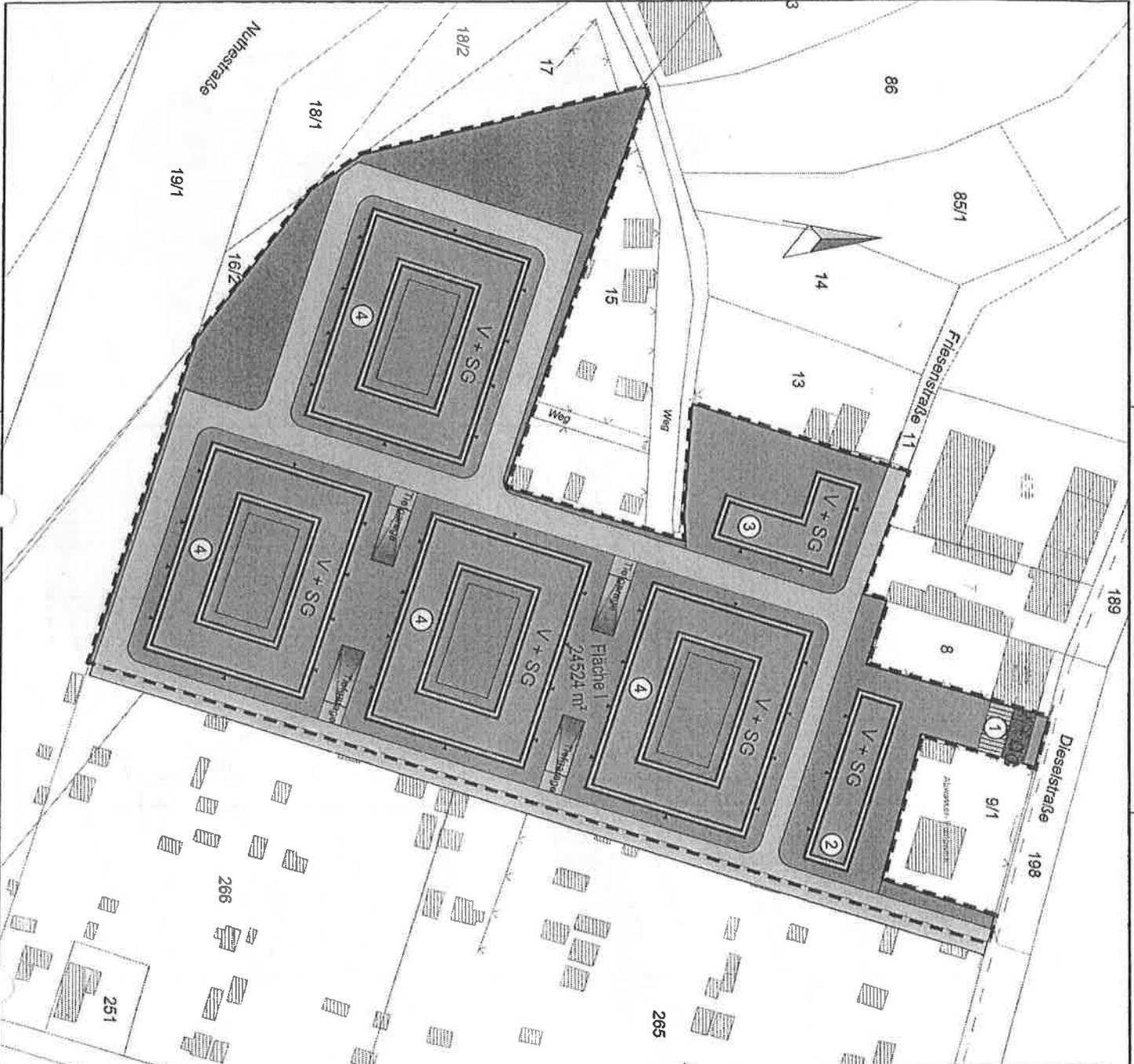
Druckdatum	gezeichnet	Erstellt	Maßstab
17.04.2019	son	17.04.2019	1 : 1.000

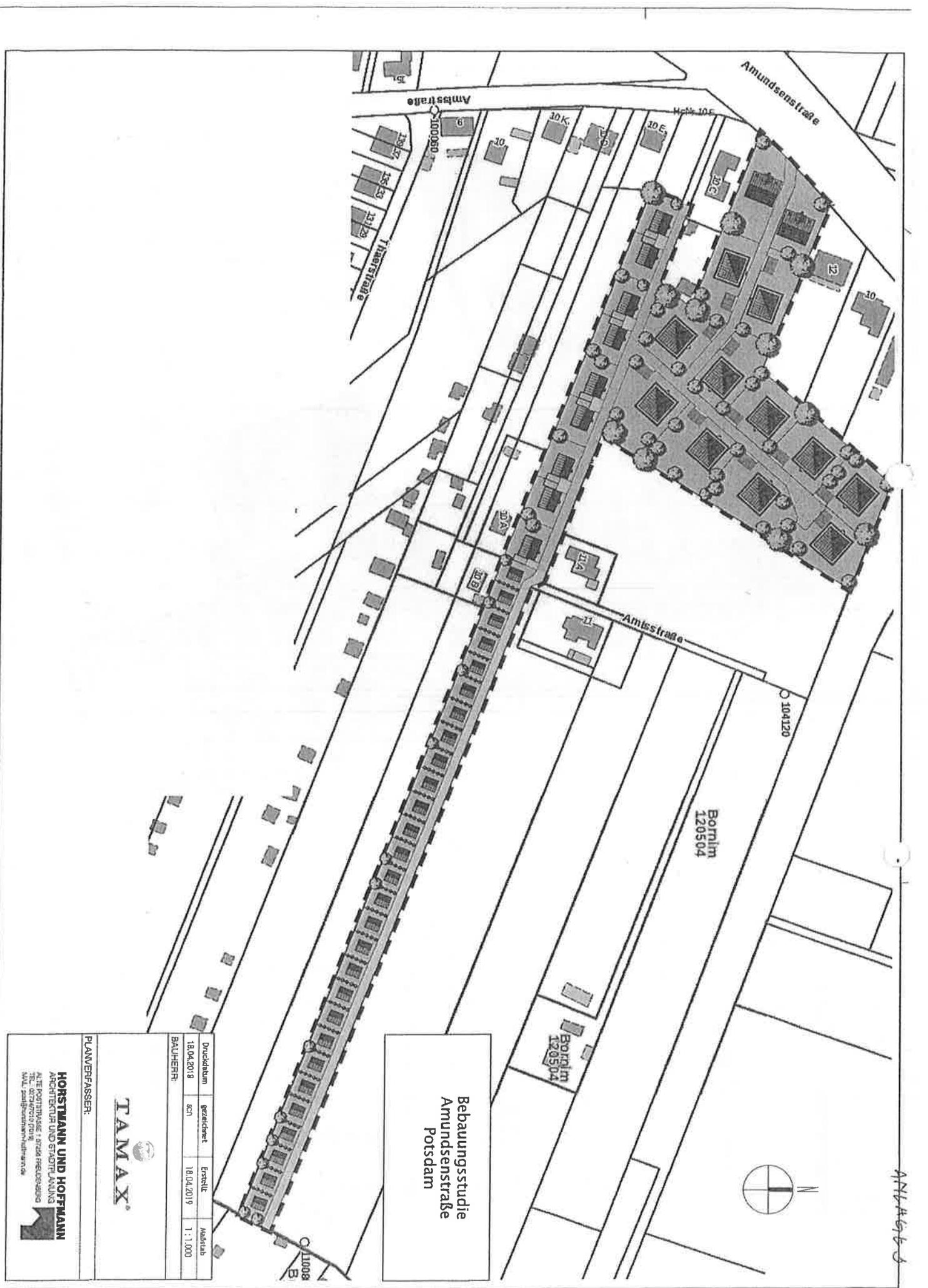
BAUHERR:



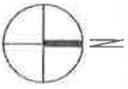
PLANVERFASSER:

HORSTMANN UND HOFFMANN
 ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
 ALTE POSTSTRASSE 1 87288 FREUDENBERG
 TEL.: 02734/7010 (7/919)
 MAIL: post@horstmann-hoffmann.de





Bebauungsstudie
 Amundsenstraße
 Potsdam



ANLAGEN

Druckdatum	gezeichnet	Erstellt	Maßstab
18.04.2019	scf	18.04.2019	1 : 1.000
BAUHERR:			



PLANVERFASSER:

HORSTMANN UND HOFFMANN
 ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
 ALTE POSTTRASSE 7 STRAßENREIHE 10
 TEL. 0331 470110-1100
 WWW.POSTTRASSE-STRASSENREIHE.DE

PDM-DIESELSTRASSE
Flächennutzungsanalyse Blatt 1 von 2.
Ausgangssituation Flächennutzungen im Jahre 2018

