

[REDACTED]
[REDACTED]
Stadtverwaltung Hohen Neuendorf
Oranienburger Str. 2
16540 Hohen Neuendorf

Nur per Mail an: bauen@hohen-neuendorf.de

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
18.02.2026

Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Aufhebungsverfahren Bebauungsplan Nr. 1: "Ortsmitte" Bergfelde

Sehr geehrte Damen und Herren,

die [REDACTED] ist Eigentümerin von Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Ortsmitte“ Bergfelde (Flurstücke [REDACTED]) und damit unmittelbar betroffen von der von der Stadt Hohen Neuendorf beabsichtigten Aufhebung dieses Bebauungsplans. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nehmen wir hiermit Stellung und wenden uns entschieden gegen die beabsichtigte Aufhebung.

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 ist kein neutraler „Formakt“, sondern führt zu einer flächenhaften Verschlechterung der Rechtsposition aller Eigentümer im Plangebiet: Baurechte werden erheblich reduziert und faktisch von der Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall abhängig gemacht. Dies verletzt den verfassungsrechtlich gebotenen Schutz des Eigentums (Art. 14 GG) und ist unverhältnismäßig, weil statt einer ersetzenden, rechtssicheren Neuplanung bewusst ein Zustand maximaler Rechtsunsicherheit nach § 34/§ 35 BauGB herbeigeführt wird. Die Planung ist zudem abwägungsfehlerhaft (§ 1 Abs. 7 BauGB), weil die konkreten Nachteile für die Grundstücke nicht gerecht abgewogen werden. Das Verfahren erscheint darüber hinaus als fortgesetzter Versuch, das Bauvorhaben im Bereich Uhland-/Schillerstraße zu blockieren, nachdem bereits über den Bebauungsplan Nr. 76 eine entsprechende Verhinderung angestrebt wurde. Schließlich bestehen auch erhebliche Verfahrenszweifel, da die frühzeitige Beteiligung nach unserem Kenntnisstand vor dem Einleitungsbeschluss der Stadtverordneten und lediglich für zwei Wochen durchgeführt wurde.

Im Folgenden finden Sie die einzelnen Aspekte, die gegen die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 sprechen.

A. Verhältnismäßigkeit der Aufhebung als ungeeignetes, jedenfalls überzogenes Mittel

Die Aufhebung des Bebauungsplans ist unverhältnismäßig, weil sie für eine Vielzahl von Eigentümern weitreichende negative Auswirkungen entfaltet, obwohl mildere, zielgenauere Mittel zur Verfügung stehen. Durch die Aufhebung werden Baurechte, die der Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“ wirksam verschafft, aufgehoben.

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“ sei aufgrund eines beachtlichen Fehlers im Aufstellungsverfahren nie wirksam geworden (Begründung S. 4), ist eine bloße Behauptung (vgl. unten C. e)). Eine gerichtliche Feststellung dazu und zu den anderen vorgetragenen Gründen für die Aufhebung liegt zumindest nicht vor.

Die Stadt selbst erteilte für zahllose Bauvorhaben auf Grundlage dieses B-Plans ihr gemeindliches Einvernehmen und beschloss 6 B-Pläne, die Teilbereiche dieses B-Plans überplanten. Sie hätte in den vergangenen 33 Jahren auf den angeblichen Ausfertigungsmangel aufmerksam werden können und müssen.

Es ist kein legitimes städtebauliches Ziel erkennbar, das die Verschlechterung rechtfertigt. Die Aufhebung wird im Wesentlichen mit einem formellen Wirksamkeitsproblem (Ausfertigungsmangel / fehlende Wirksamkeit) begründet. Ein formeller Mangel kann grundsätzlich zu Rechtsunsicherheit führen – er rechtfertigt jedoch nicht automatisch eine Maßnahme, die im Ergebnis das Baurecht wesentlich reduziert und für Eigentümer erhebliche Nachteile erzeugt.

Auch ändert ein Ausfertigungsmangel oder einer der anderen vorgetragenen Aufhebungsgründe, sollten diese denn bestehen, nichts an dem Willen der Festsetzung des B-Plans durch die damalige SVV. Diese hatte den Satzungsbeschluss fehlerfrei gefasst und den Willen zur Wirksamkeit des B-Plans klar zum Ausdruck gebracht.

Insofern käme eine Heilung des angeblichen Ausfertigungsfehler und der anderen Mängel dem Willen des Plangebers näher als die Aufhebung und wäre ein deutlich mildereres Mittel. Und dies selbst dann, wenn Teile des Geltungsbereichs an etwaig geänderte städtebauliche Ziele im Wege eines Änderungsbebauungsplan angepasst würden.

Wenn die Stadt tatsächlich Rechtsklarheit schaffen möchte, stünde neben der planerischen Heilung des bestehenden B-Plans auch die Neuaufstellung eines rechtssicheren Bebauungsplans mit vergleichbaren Regelungen als mildereres Mittel zur Verfügung. Dieses Mittel möchte die Stadt aber gemäß Begründung zum B-Plan nicht nutzen, weil dies „voraussichtlich sehr viel Zeit und Ressourcen in Anspruch“ nehme. Die Scheu vor Zeit- und Ressourcenaufwand kann allerdings in Anbetracht der massiven Eingriffe, die Folge der Aufhebung wären, nicht Grund für den Verzicht auf die Wahl des milderen Mittels sein.

Selbst wenn man Rechtsklarheit als Ziel akzeptiert, ist die Maßnahme unangemessen: Sie verlagert die Lasten auf die Eigentümer, indem sie vorhandene Nutzungsmöglichkeiten in ein unsicheres Einzelfallregime verschiebt. Statt Rechtssicherheit wird Rechtsunsicherheit für alle betroffenen Eigentümer erreicht. Das überschreitet die Grenze zulässiger planerischer Steuerung.

Die Stadt wägt die Belange der Grundstückseigentümer an der Erhaltung ihrer Baurechte mit den Belangen, die für die Aufhebung des Planungsrechts bestehen, nicht ordentlich ab. Ihr unterlaufen erhebliche Ermittlungsfehler und Bewertungsfehler.

Ihnen ist bekannt, dass die die Grundstückseigentümer weder mit der ersatzlosen Aufhebung des Bebauungsplans noch mit dem Entzug ihrer Baurechte einverstanden sind. In dieser Situation muss die Stadt die betroffenen Belange der Grundstückseigentümer nicht nur richtig ermitteln, sondern auch prüfen, ob den Entzug des Baurechts gewichtige Gründe rechtfertigen. Denn § 2 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 7 BauGB verpflichten die Gemeinden, die von ihrer Planung berührten öffentlichen und privaten Belange vollständig zu ermitteln und sie gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Das Abwägungsgebot ist verletzt, wenn in die Abwägung nicht die Belange eingestellt worden sind, die nach Lage der Dinge berücksichtigt werden mussten, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt worden ist oder wenn der Ausgleich zwischen diesen Belangen in einer Weise vorgenommen worden ist, die nicht in einem angemessenen Verhältnis zu deren objektivem Gewicht steht. Innerhalb des vorstehend beschriebenen Rahmens wird das Abwägungsgebot jedoch nicht verletzt, wenn sich die zur

Planung berufene Gemeinde bei einer Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung eines anderen entscheidet.

Beabsichtigt die Gemeinde, einen Bebauungsplan aufzuheben und beurteilt sich nach der Aufhebung für bisher bebaubare Grundstücke die bauliche Nutzbarkeit nur nach § 35 BauGB oder wird die Bebaubarkeit erheblich reduziert, muss sie mit dem Entzug dieser Baurechte legitime öffentliche Zwecke verfolgen. Denn der private Eigentümer wird in seiner Nutzung seines Grundstücks geschützt. Neben der Substanz des Eigentums umfasst die grundgesetzliche Eigentumsgarantie aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG auch den Schutz bestehender Baurechte. Die Bestandsgarantie des Eigentums nach Art. 14 GG verpflichtet daher die öffentliche Hand zur größtmöglichen Schonung privater Baurechte. Werden die Schutzgüter des Art. 14 GG durch die Änderungen oder Aufhebungen von Festsetzungen eines Bebauungsplans beschränkt, darf dies nur unter Beachtung des Gleichheitssatzes und des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit geschehen, vgl. BVerfG, B. v. 19.12.2002 - 1 BvR 1402/01 -; BVerwG, B. v. 15.05.2013 - 4 BN 1/13.

Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf das unter dem Schutz von Art. 14 GG stehende Grundeigentum bedürfen deshalb stets der Rechtfertigung durch Gemeinwohlbelange, die die privaten Belange überwiegen. Die schutzwürdigen Interessen der Eigentümer und die Belange des Gemeinwohls sind in einen gerechten Ausgleich und ein ausgewogenes Verhältnis zu bringen, VGH München, U. v. 18.01.2017 - 15 N 14.2033. Die Gemeinde hat insbesondere zu prüfen, welche baurechtliche Qualität die betroffenen Flächen aufweisen, vgl. BVerwG, B. v. 12.06.2018 - 4 B 71.17. Denn wird die bisher nach § 30 BauGB zulässige bauliche Nutzung eingeschränkt oder gar aufgehoben, bedarf es dafür hinreichend gewichtiger Gründe, vgl. BVerwG, B. v. 15.05.2013 - 4 BN 1.13 -; B. v. 16.01.1996 - 4 NB 1.96. Stehen diese Gründe im direkten Verhältnis zu der normativen Entziehung von Baurechten und dem privaten Interesse am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte, können diese Gründe nur dann zu einer gerechten Abwägung führen, wenn der Umfang des gegebenen Baurechts von der planenden Gemeinde erkannt und gewürdigt wird, BVerfG, B. v. 19.12.2002 - 1 BvR 1402/01 -; OVG Magdeburg, U. v. 18.05.2016 - 2 K 116/14. Dabei hat sie in ihre Abwägung einzustellen, dass sich der Entzug der baulichen Nutzungsmöglichkeiten für den Betroffenen wie eine (Teil-) Enteignung auswirken kann, vgl. OVG Berlin-Brandenburg, B. v. 13.10.2022 - OVG 10 S 51/21. Folglich müssen gewichtige städtebauliche Gründe für die Reduzierung bestehenden Baurechts und der Überwindung des privaten Interesses am Erhalt dieser Rechte gegeben sein, vgl. OVG Bautzen, U. v. 05.12.2013 - 1 C 23/11. Derartige Gründe werden aber nicht benannt und sind nicht erkennbar.

Es ist auch nicht geprüft worden, ob das Planungsziel nicht auch unter weiter gehender Schonung des Grundeigentums der Privaten erreichen werden kann. Die Stadt muss also prüfen, ob es ein milderes Mittel gibt, das zur Zweckerreichung gleich geeignet ist, die Eigentümer aber weniger belastet, vgl. BVerfG, B. v. 19.12.2002 - 1 BvR 1402/01 -; BVerwG, B. v. 15.05.2013 - 4 BN 1/13. Auch dies ist nicht geschehen.

Die Aufhebung ohne gleichzeitige Sicherung eines planungsrechtlich vergleichbaren Rahmens führt zu einem „planungsrechtlichen Rückfall“ auf § 34 oder § 35 BauGB - mit erheblichen Risiken der Nichtbebaubarkeit.

Anders als in der Begründung zum B-Plan dargestellt, besteht für die Teilflächen, die außerhalb anderer Bebauungspläne und des derzeit sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 76 liegen, durchaus ein weitergehendes Planungserfordernis. Die Flächen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 1 liegen zentral im Ortszentrum von Bergfelde und sind vom B-Plan Nr. 1 überwiegend mit Baurecht für relativ hohe Baudichten ausgestattet. Diese bestehen unabhängig von dem Umstand, ob das Baurecht bisher vollständig ausgenutzt wurde oder nicht. Durch die Aufhebung würden Flächen in zentralster Lage nach Ansicht der Stadt plötzlich Außenbereich werden oder auf das Maß der Umgebungsbebauung zurückfallen und Einfallentscheidungen unterliegen.

Im Ergebnis ist die Aufhebung des B-Plans unverhältnismäßig und mindestens durch ein milderes Mittel zu ersetzen.

B. Erhebliche Schlechterstellung zahlreicher Grundstückseigentümer

Die beabsichtigte Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 stellt sämtliche Grundstückseigentümer im Geltungsbereich erheblich schlechter, weil sie bestehende und langjährig zugrunde gelegte Bebauungsmöglichkeiten entzieht und die Zulässigkeit zukünftiger Vorhaben in ein unsicheres Einzelfallregime nach § 34 bzw. § 35 BauGB verlagert. Dies greift in den Schutzbereich des Art. 14 Abs. 1 GG ein und ist in der vorliegenden Form unverhältnismäßig, weil mildere Mittel – insbesondere die Neuaufstellung eines rechtssicheren Bebauungsplans zur Sicherung geordneter städtebaulicher Entwicklung – zur Verfügung stehen.

Zugleich leidet das Vorhaben an beachtlichen Abwägungsfehlern (§ 1 Abs. 7 BauGB), da die konkreten nachteiligen Folgen für die einzelnen Grundstücke (Zuordnung Innen-/Außenbereich, Verlust von Baurechten) nicht korrekt bewertet und gerecht gewichtet werden.

Die beabsichtigte Aufhebung greift in den Schutzbereich des Art. 14 Abs. 1 GG ein. Das Eigentum umfasst nicht nur die Substanz des Grundstücks, sondern auch die befugte Nutzung und die wirtschaftliche Verwertbarkeit.

Auch wenn die Stadt die Auffassung vertritt, der Bebauungsplan Nr. 1 sei wegen eines Ausfertigungsmangels „nie wirksam“ geworden, ist unstreitig, dass

- durch Bekanntmachung ein Rechtsschein gesetzt wurde,
- und der Plan über lange Zeit Grundlage der tatsächlichen Genehmigungspraxis war.

Damit bestand über mehr als 30 Jahre hinweg eine von der öffentlichen Hand erzeugte und verfestigte Erwartungslage, die sich in Erwerbsentscheidungen, Investitionen und Nutzungen niedergeschlagen hat. Die Aufhebung entzieht diese Grundlage und verursacht eine Faktische Entwertung und erhebliche Unsicherheit. Art. 14 GG verlangt jedenfalls, dass ein solcher Eingriff hinreichend gerechtfertigt, städtebaulich tragfähig begründet und insbesondere verhältnismäßig ausgestaltet wird. Eine hinreichende Rechtfertigung, eine städtebaulich tragfähige Begründung und eine verhältnismäßige Ausgestaltung sind vorliegend nicht erkennbar.

Die wesentliche Schlechterstellung zahlreicher Eigentümer ist in den veröffentlichten Unterlagen deutlich erkennbar. So sollen beispielsweise bisher als Mischgebiet 1 festgesetzte Flächen (5 Baugebiete) nunmehr gemäß § 34 BauGB beurteilt würden. Für viele der betroffenen Grundstücke reduziere sich damit das Baurecht (GFZ 1,2, GRZ 0,6, bis zu 4 Vollgeschosse) auf das ggf. nach B-Plan nicht ausgeschöpfte Maß und die Nutzungsarten der Umgebungsbebauung.

Beispiel:

Baugebiete Typ MI 1 nördlich der Uhlandstraße (Gebiet S 2 gemäß Anlage 2 zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 „Ortsmitte“)

	Aktuelles Baurecht	Künftiges Baurecht nach Aufhebung B-Plan Nr. 1 (gemäß Bestandsermittlung zum B-Plan-Vorentwurf Nr. 76)
Maß der baulichen Nutzung	GFZ 1,2, GRZ 10,6 bis zu 4 Vollgeschosse	GRZ 10,19 2 Vollgeschosse
Art der baulichen Nutzung	Mischgebiet	Reines Wohnen

Durch die Aufhebung des B-Plans würde sich das Maß der baulichen Nutzung massiv reduzieren. Da die Stadt Hohen Neuendorf entgegen den Festsetzungen des geltenden B-Plans Nr. 1 in diesen Baugebieten größtenteils reine Wohnnutzung genehmigt hat, obgleich gemäß Mischgebietsausweisung

ein Gewerbeanteil nachgewiesen hätte werden müssen, würde sich bei Aufhebung des B-Plans auch die zulässige Art der Nutzung ändern. Insbesondere der Gewerbebetrieb Autohaus Lambeck könnte bei gewerblich genutzten Neu-, Ersatz- oder Erweiterungsbauten der Zulässigkeit nicht mehr sicher sein. Jedenfalls würde sich das zulässige Maß der baulichen Nutzung drastisch reduzieren und zur Einfallentscheidung werden.

Auch alle weiteren Grundstücke werden mit der Aufhebung des B-Plans an Wert und Nutzungsmöglichkeiten verlieren. Haben die Grundstücke (z.B. Flurstücke 1238, 1236, 1235, 1791, 1792, 2074 usw.) gemäß B-Plan Nr. 1 die Möglichkeit der Nachverdichtung oder Bebauung mit mehreren Wohneinheiten, würde diese Möglichkeit mit Aufhebung des B-Plans entfallen. Sie wären im Status quo gefangen. Die Grundstückswerte im Falle eines Verkaufs würden deutlich niedriger ausfallen als bisher und Neu-, Ersatz- oder Erweiterungsbauten wären der Einfallentscheidung unterworfen.

Damit würde sich auch folgender, städtebaulich nicht nachhaltige Zustand verfestigen: In zentraler, innerstädtischer Lage würden nur wenige Privilegierte teuren, platzintensiven Wohnraum finden. Auf Grundstücken mit einer Fläche von durchschnittlich 861 m² (vgl. Begründung zum B-Plan-Vorentwurf Nr. 76) würden nur 2-4 Personen wohnen. Das ist weder nachhaltig, noch städtebaulich sinnvoll, noch ökologisch vertretbar, noch zeitgemäß. Die Effekte der Aufhebung wären allenfalls Klientelpolitik für die wenigen dort bereits in Einfamilienhäusern Wohnenden.

Besonders drastisch stellen sich die Auswirkungen einer Aufhebung für die Eigentümer der Flächen dar, die nach Einschätzung der Stadt künftig als Außenbereich gelten sollen. Hier solle nicht einmal eine der Umgebung entsprechende Bebauung zulässig sein, obgleich die Flächen direkt an bebaute Grundstücke grenzen und zentral in der Ortsmitte von Bergfelde liegen. Von einer bisher viergeschossigen Bebauung mit GFZ von 1,2 und GRZ 0,6 kommend entfielen dann praktisch jede wirtschaftlich tragfähige Nutzbarkeit und der Verkehrswert sänke auf fast Null.

So sieht die Stadt Hohen Neuendorf beispielsweise für die Flurstücke 1895, 1894, 1949, 1948, 1947, 1946, 1945 (Gebiet S 1 gemäß Anlage 2 zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 „Ortsmitte“) sowie 2023, 1194/8, 1193/1 und 1979 (Gebiet S 3 gemäß Anlage 2 zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 „Ortsmitte“) die Einordnung als Außenbereich vor, sollte der B-Plan aufgehoben werden.

Die Grundstücke [REDACTED] wurden als Bauland mit bestehendem Planungsrecht erworben. Die Abwertung auf Planungsrecht gemäß § 35 BauGB würden einen wirtschaftlichen Schaden im Millionenbereich verursachen, den die Stadt durch einfache Mittel vermeiden könnte, hier aber bewusst unberücksichtigt lässt.

Auch kann die Stadt nicht anführen, für den Bereich einen neuen B-Plan (Nr. 76) aufzustellen, um die negativen Effekte abzumildern. Zum einen sieht der Vorentwurf zum in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 76 eine nur geringfügig größere Bebauung im Vergleich zur Bebauung nach § 34 BauGB vor. Zum anderen ist es sehr unwahrscheinlich, dass dieser B-Plan je festgesetzt wird. Das wurde zuletzt in der Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 13.01.2026 auch vonseiten der Stadtverwaltung noch einmal bestätigt. Im Protokoll zur Sitzung heißt es „Vielmehr steht zur Debatte, ob der B-Plan 76 fortgeführt wird und falls ja, welche Aspekte dabei berücksichtigt werden sollen“.

Die Belange der von der angestrebten Aufhebung massiv betroffenen Eigentümer ist in die Abwägung einzustellen und in deren Folge ist die Aufhebung als unverhältnismäßig abzulehnen.

C. Abwägungsfehler

Auch ein Aufhebungsbebauungsplan ist Bauleitplanung und unterliegt dem Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB). Die beabsichtigte Aufhebung leidet aus Eigentümersicht an gewichtigen Abwägungsdefiziten.

a) Abwägungsausfall / Abwägungsdefizit

Die Stadt muss die Auswirkungen auf die betroffenen Grundstücke konkret ermitteln. Eine generelle Aussage, dass künftig § 34 oder § 35 BauGB zur Anwendung kommen könne, genügt nicht. Erforderlich wäre eine nachvollziehbare und grundstücksbezogene Bewertung. Dies wurde mit der Anlage zur Begründung (Prüfbogen) zu Aufhebung Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“ versucht, jedoch sind die dort enthaltenen Informationen teilweise falsch, teilweise wurden die nach Aufhebung des B-Plans geltenden Maße der baulichen Nutzung nicht vollständig ermittelt.

Beispiel: Steckbrief für Fläche Nr. S2

Als aktuelle Nutzung des östlichen Bereichs wird angegeben: „Zwischen Wielandstraße und Mittelstraße: Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung (Kfz-Werkstattbetrieb)“

Tatsächlich befindet sich dort aber auch ein Autohandel (Autohaus Lambeck).

Bei der Angabe des künftig nach § 34 BauGB zulässigen Maßes der baulichen Dichte wird lediglich erwähnt, dass statt 4 Vollgeschossen nur noch 2 zulässig würden und für die zulässige Grundfläche werden pauschal Maximalwerte angegeben, ohne dass deren Herleitung nachvollziehbar ist. Auch fällt auf, dass die deutlich größere Grundfläche der Kfz-Werkstatt von der Stadt als irrelevant betrachtet wird, da die Grundstücke zu klein seien, um einen ähnlichen Gebäudekomplex aufzunehmen. Völlig außer Acht gelassen wird dabei die Möglichkeit, dass Flurstücke zu einem Baugrundstück zusammengelegt werden können, was gerade bei Gewerbebetrieben häufig der Fall ist.

b) Fehlerhafte Einordnung als Außenbereich

Die Einordnung des Bereichs S 1 als künftiger Außenbereich (gemäß Anlage zur Begründung (Prüfbogen)) ist klar fehlerhaft.

Die beabsichtigte Einordnung als Außenbereich widerspricht übergeordneten Planungen, darunter:

- Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hohen Neuendorf stellt für den Teilbereich S 1 zwischen Schillerstraße, Uhlandstraße und Wielandstraße ein Mischgebiet dar.

- Landschaftsplan

Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes stellt für das Plangebiet als Siedlungsstruktur eine Gemischte Baufläche (M) (braun) dar.

- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2017 legt die strategischen Grundsätze der Umsetzung für die Stadtentwicklung, insbesondere:

- Fokussierung auf Innenbereiche der Stadtteile
- Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum
- Erhöhung des Anteils an Mietwohnungen
- Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebotes für verschiedenen Zielgruppen

Die Aufhebung des B-Plans steht der Aktivierung der Innenbereichsentwicklung von zentralen Lagen in Bergfelde entgegen, verhindert die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum, eine Erhöhung des

Anteils an Mietwohnungen und Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebotes für verschiedenen Zielgruppen.

Selbst bei Festsetzung des in Aufstellung befindlichen, aber seit Dezember 2024 nicht fortgeführten B-Plans Nr. 76 würde die Stadt diesen selbst gesetzten Zielen zuwiderhandeln.

c) Fehlerhafte Bewertung des Ersatzbaurechts

Für die Feststellung, welche Folgen die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 „Ortsmitte“ für die betroffenen Eigentümer der Grundstücke haben wird, ist nicht nur zu prüfen, ob die §§ 34 oder 35 BauGB dann einschlägig sind, sondern ist auch zu prüfen, ob die zwischenzeitlichen Bebauungspläne wirksam sind. Dies betrifft zwei Aspekte, zum einen den Geltungsbereich des Aufhebungsbebauungsplans und zum anderen das materielle Baurecht.

Der Bebauungsplan Nr. 35 ist unwirksam, weil er fehlerhaft bekannt gemacht wurde.

Der Bebauungsplan Mittelstraße Nr. 41 ist unwirksam, weil er fehlerhaft ausgefertigt wurde und weil der Ausschluss der Ausnahmen misslungen ist. Die Festsetzung dazu entspricht nicht dem § 1 Abs. 6 BauNVO. Es gilt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans also nur der Bebauungsplan Nr. 1 Ortsmitte.

Der Bebauungsplan Nr. 64 ist unwirksam, weil die Maßfestsetzung in der textlichen Festsetzung 2.2 nicht mit § 19 BauNVO vereinbar ist.

Der Bebauungsplan 65 ist unwirksam, weil in dem Sondergebiet die Zahl der Betriebe festgesetzt ist, dies ist nicht zulässig. Für die Zahlfestsetzung gibt es keine Ermächtigungsgrundlage.

Damit im Zusammenhang steht, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Ortsmitte“ nicht hinreichend bestimmt ist. Denn der Geltungsbereich ist durch die nachträglich aufgestellten Bebauungspläne verringert worden.

Im Geltungsbereich der Bebauungspläne

- Nr. 34: „Dorfstraße Bergfelde, Stadtteil Bergfelde“
- Nr. 35: „Gemeinbedarfsfläche Schulstraße/Ahornallee, Stadtteil Bergfelde“
- Nr. 41: „Mittelstraße / Dorfstraße, Stadtteil Bergfelde“
- Nr. 48: „Nördlich S-Bahnhof Bergfelde, Stadtteil Bergfelde“
- Nr. 64: „Südlich der Flachslakestraße bis zur Straße Am Langen Berg, Stadtteil Bergfelde“
- Nr. 65 „Westlich der Mittelstraße, Stadtteil Bergfelde“

gibt es den Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“ bereits nicht mehr. Diese Bebauungspläne überlagern nicht den Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“, vgl. Festsetzung 21 im B-Plan 48, sondern verdrängen ihn, jedenfalls dann, wenn sie wirksam sind. Erweisen sich diese Pläne aber als unwirksam, verdrängen sie den Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“ nicht. D. h., der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Ortsmitte“ und damit auch der Geltungsbereich des Aufhebungsbebauungsplans ist fehlerhaft abgewogen, wenn von der Wirksamkeit von Plänen ausgegangen wird, die materiell unwirksam sind. Da es solche Fehler gibt, leidet die Planung zum Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“ unter gravierenden Mängeln, die bei einer gerichtlichen Prüfung der Aufhebungssatzung auf die Wirksamkeit der Satzung durchschlagen. Dann ist nicht nur die Aufhebungssatzung weg, sondern auch die o. g. Pläne droht der Absturz. Für die Stadt ist also mit dieser Aufhebung nichts gewonnen. Es droht ein Planungschaos.

Am Rande sei angemerkt, dass der Hinweis im Amtsblatt „Überlagernde und rechtswirksame Bebauungspläne - welche von der Planaufhebung nicht betroffen sind“ irreführend ist. Es gibt keine „überlagernden Bebauungspläne“.

d) Bebauungszusammenhang

Die Flächen des Bereichs S 1 sind unmittelbar Teil einer Bebauung. Das Grundstück stellt sich als Teil der vorhandenen Bebauung dar und wirkt städtebaulich als deren Fortsetzung. Auf den Flächen des Bereichs S 1 ist die Fortsetzung der Umgebungsbebauung analog dem Bereich S 2 möglich. Die Gebäude des Bereichs S 2 liegen teilweise nur weniger Meter von den Flächen des Bereichs S 1 entfernt. Eine Unterbrechung des Bebauungszusammenhangs liegt nicht vor.

Ein ortsunkundiger Betrachter würde die Flächen des Bereichs S 1 als Teil der Bebauung wahrnehmen. Weder besteht eine natürliche Abgrenzung zu dem Bereich S 2, noch ein eigenständiger Freiraumcharakter.

Vielmehr handelt es um in die Erschließung eingebundene Grundstücke, die schon immer für eine Bebauung vorgesehen waren. Dies ist beispielsweise daran erkennbar, dass die Wielandstraße wie auch die Schillerstraße bis an das Grundstück heranreichen. Dies wäre nicht erforderlich gewesen, wenn die Fläche S 1 als Freifläche geplant worden wäre.

Das Grundstück ist aufgrund der durchgängigen angrenzenden Bebauung städtebaulich Teil des organischen Siedlungsgefüges. Die Freifläche stellt eine typische Baulücke dar und unterbricht den Bebauungszusammenhang nicht.

Auf der nördlich der Bahntrasse, dem Bereich S 1 gegenüberliegenden Seite besteht mehrgeschossige Bebauung, für die wegen der zentralen Lage in Bergfelde eigens ein neuer B-Plan aufgestellt wurde, um eine höhere Baudichte und -höhe zu ermöglichen. Warum der Bereich S 1 in vergleichbarer Lage hingegen als Außenbereich gelten soll, ist nicht nachvollziehbar.

e) Fehlgewichtung privater Belange und Abwägungsdisproportionalität

Die Eigentümerbelange (Art. 14 GG, Investitionsschutz, Nutzungsmöglichkeiten, Wert) sind im Verfahren erkennbar nicht angemessen gewichtet, wenn die Aufhebung als bloßer „Rechtsscheinabbau“ behandelt wird, obwohl sie materiell Baurechte entzieht.

Insbesondere ist es abwägungsfehlerhaft, wenn die Stadt die Nachteile für Eigentümer faktisch hinnimmt, ohne gleichzeitig ein Konzept vorzulegen, wie die städtebauliche Entwicklung künftig geordnet und verlässlich geregelt werden soll.

Die Aufhebung trifft alle Eigentümer im Gebiet – unabhängig davon, ob ein konkretes Vorhaben Konflikte auslöst. Eine Maßnahme, die flächenhaft Baurechte verschlechtert, um einzelne Bauwünsche zu steuern oder zu unterbinden, ist typischerweise unvereinbar mit einer gerechten Abwägung, weil sie die Belastung pauschalisiert.

f) Keine geänderten Planungsziele

Bebauungsplan Nr. 1 „Ortsmitte“ sei aufgrund eines beachtlichen Fehlers im Aufstellungsverfahren nie wirksam geworden, ist eine bloße Behauptung. Die Stadt selbst genehmigte zahllose Bauvorhaben auf Grundlage dieses B-Plans und beschloss 6 B-Pläne, die Teilbereiche dieses B-Plans überplanten. Sie hätte in den vergangenen 33 Jahren auf den angeblichen Ausfertigungsmangel aufmerksam werden können und müssen.

Noch im Jahr 2024 wurden gemeindliches Einvernehmen zu Bauvoranfragen und Bauanträgen auf Basis dieses B-Plans für das Gebiet S 1 gemäß Anlage 2 zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 „Ortsmitte“ erteilt. Bei jeder bisher auf B-Plan-Basis erteilten Genehmigung/Einvernehmen hätten der angebliche Ausfertigungsmangel auffallen und eine etwaig geänderte Planungsabsicht der Stadt kommuniziert werden müssen.

Jedoch wurde erst 2025 eine Rechtsanwaltskanzlei durch die Stadt beauftragt, gezielt nach Schwächen des B-Plans zu suchen als Möglichkeit, unser Bauvorhaben im o.g. Gebiet zu verhindern, da erkannt wurde, dass der Änderungsbebauungsplan Nr. 76 wenig Aussicht auf Festsetzung vor Ablauf der Veränderungssperre hat.

Auch ändert ein Ausfertigungsmangel, sollte denn einer bestehen, nichts an dem Willen der Festsetzung des B-Plans durch die damalige SVV. Diese hatte den Satzungsbeschluss fehlerfrei gefasst und den Willen zur Wirksamkeit des B-Plans klar zum Ausdruck gebracht. Insofern käme eine Heilung des angeblichen Ausfertigungsfehler dem Willen des Plangebers näher als die Aufhebung und wäre ein deutlich milderes Mittel. Dies selbst dann, wenn Teile des Geltungsbereichs an etwaig geänderte städtebauliche Ziele im Wege eines Änderungsbebauungsplan angepasst würden.

e) Fehlender Anlass

Ein Ausfertigungsmangel des B-Plans Nr. 1 liegt nicht vor. Die Beurkundungsfunktion der Ausfertigung ist gewahrt.

Gemäß Beschluss der SVV vom 22.05.2025 (verkündet im Amtsblatt vom 28.06.2025) ist der Bebauungsplan Nr. 01 „aufgrund eines Ausfertigungsmangels nie wirksam geworden“. Einen solchen Ausfertigungsmangel will die SVV darin erkennen, dass der Bebauungsplan am 01.04.1992 beschlossen und erst am 11.05.1999 ausfertigt wurde und aufgrund dieser „langen Zeitspanne zwischen dem Satzungsbeschluss und der Ausfertigung die Beurkundungsfunktion der Ausfertigung nicht gewahrt“ worden wäre.

Eine konkrete „Zeitspanne“, nach deren Ablauf von der Unwirksamkeit eines Bebauungsplans auszugehen wäre, ist aber weder gesetzlich geregelt noch von der (bundes-) verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung vorgegeben. Erforderlich ist allein – im Sinn des Rechtsstaatsprinzips (Art. 20 Abs. 3 Grundgesetz) –

„eine Ausfertigung, die sicherstellt, dass die Identität der vom Normgeber beschlossenen Fassung der Rechtsnorm mit der Fassung der zu verkündenden Rechtsnorm übereinstimmt (sog. „Identitätsfunktion“, „Beurkundungs- und Gewährleistungsfunktion“),

Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg u.a., 158. EL Februar 2025, BauGB, § 10, Rn. 104.

Einzelheiten, etwa ein Zeitpunkt der Ausfertigung, sind nicht geregelt (vgl. Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg u.a., 158. EL Februar 2025, BauGB, § 10, Rn. 104, 105).

Soweit in der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung eine „zeitliche Nähe“ zwischen Aufstellungsbeschluss und Ausfertigung gefordert wird, ist nicht darüber entschieden worden, dass diese zeitliche Nähe bei einer Zeitspanne auch von mehreren Jahren nicht mehr gegeben ist. Vielmehr schadet auch ein Zeitraum von mehreren Jahren nur dann, wenn in der Zwischenzeit Änderungen an dem Bebauungsplan vorgenommen wurden (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, B. v. 07.08.2009 – OVG 10 A 6.07 = openJur 2012, 11369).

Anhaltspunkte dafür, dass der Bebauungsplan Nr. 01 zwischenzeitlich geändert wurde, sind aber weder ersichtlich noch von der Stadt Hohen Neuendorf vorgetragen.

Ein Ausfertigungsmangel des B-Plans Nr. 1 liegt nicht vor. Die Aufhebung des B-Plans Nr. 1 aus diesem Grunde ist somit nicht erforderlich.

D. Verfahrensfehler

Unabhängig von den materiellen Mängeln kommen erhebliche Verfahrensauffälligkeiten hinzu.

a) Frühzeitige Beteiligung vor dem Einleitungsbeschluss der Stadtverordneten

Die von der Stadt durchgeführte frühzeitige Beteiligung wurde nach unserem Kenntnisstand vom 6. November 2025 bis einschließlich 20. November 2025 und damit bereits vor dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens (Beschluss B 063/2025 vom 27.11.2025) durchgeführt. Der Einleitungsbeschluss wurde erst am 20.12.25 im Amtsblatt veröffentlicht.

Dies dürfte einen Verfahrensfehler begründen, weil eine geordnete Bauleitplanung grundsätzlich voraussetzt, dass zunächst die zuständige kommunale Beschlusslage zur Durchführung des Verfahrens hergestellt wird. Eine Beteiligung „ins Blaue hinein“ ohne wirksame Verfahrensgrundlage ist rechtlich angreifbar und kann zur Fehlerhaftigkeit des gesamten Verfahrens beitragen.

b) Ungewöhnlich kurze Dauer von nur zwei Wochen

Die frühzeitige Beteiligung erfolgte zudem nur für die Dauer von zwei Wochen. Dies dürfte ebenfalls verfahrensfehlerhaft sein bzw. jedenfalls gegen den Grundsatz einer angemessenen und effektiven Öffentlichkeitsbeteiligung sprechen.

Gerade weil die beabsichtigte Aufhebung tiefgreifende Eigentümerbelange berührt, eine Vielzahl Betroffener tangiert und die Beteiligung vor Beschluss der SVV zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens stattfand, ist eine so kurze Beteiligung geeignet, die Beteiligungsrechte faktisch zu entwerten. Das kann einen beachtlichen Verfahrensmangel darstellen.

Wir behalten uns die Einleitung rechtlicher Schritte, z.B. einen Normenkontrollantrag, ausdrücklich vor.

E. Fortsetzung einer faktischen Verhinderungsplanung

Die Aufhebung ist aus Eigentümersicht nicht als neutraler rechtstechnischer Schritt zu verstehen, sondern wirkt als Fortsetzung einer faktischen, von der Stadt Hohen Neuendorf seit 2023 betriebenen Verhinderungsplanung.

Sie stellt sich als weiterer Versuch dar, das Bauvorhaben im Bereich Uhland- und Schillerstraße (Gebiet S 1 gemäß Anlage 2 zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 „Ortsmitte“) zu erschweren bzw. zu verhindern, nachdem bereits über den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 76 eine entsprechende Steuerung versucht wurde.

Eine ausführliche Darlegung, warum es sich beim in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 76 um eine reine Negativplanung handelt, entnehmen Sie dem hier beigelegten Schriftsatz vom 22.10.2025, der analog für alle Flurstücke des Gebietes S 1 gemäß Anlage 2 zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 „Ortsmitte“ gilt.

Das Vorliegen einer Verhinderungsplanung wird schon aus der dargestellten zeitlichen Abfolge klar erkennbar.

Der Bebauungsplan Nr. 76 wurde nur dazu aufgestellt, um unsere Bauanträge zurückzustellen und schließlich eine Veränderungssperre zu erlassen. Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 76 war eine direkte Reaktion auf die Bauantragsverfahren [REDACTED]

[REDACTED] und entsprang eben nicht der Intention der Gemeinde, den Bebauungsplan Nr. 1 anzupassen. Ein Planerfordernis konnte und kann die Gemeinde nicht begründen.

Obgleich die Stadtverwaltung im Entwurf zur Begründung des Bebauungsplans Nr. 76 vorgibt, keinen konkreten Anlass zur Überprüfung und Anpassung des Planungsrechts für den Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs zu haben, ist ein deutlicher zeitlicher und inhaltlicher Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren festzustellen. Der Aufstellungsbeschluss erging nur knapp vor dem Fristende der Beteiligung der Gemeinde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Bauaufsicht, unmittelbar gefolgt vom Zurückstellungsantrag und schließlich der Veränderungssperre. Dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 76 sowie den Sitzungen des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses und der SVV ist klar zu entnehmen, dass der Aufstellungsbeschluss nur dem Verhinderungszweck diene.

Das zulässige Maß der Bebauung für das Baugebiet war der Stadt Hohen Neuendorf seit Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 1 bekannt, wurde es doch beispielsweise beim Projekt des Investors [REDACTED] (identisches Mischgebiet westlich der B96a mit vergleichbarer Nachbarschaft) umgesetzt. Der dem Bauantrag vorangehende Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids (inkl. Lageplan der Gebäude) wurde von der Bauaufsicht des Landkreises positiv beschieden. Der Vorbescheid enthält folgende Bestätigung: „Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 30 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) – Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, denn das Grundstück liegt im Bereich des rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 01 Ortsmitte Bergfelde, OT Bergfelde.“

Ein Hinweis auf Absichten der Stadt hinsichtlich einer Änderung des Bebauungsplans gab es also nicht. Im Gegenteil: Die Stadt Hohen Neuendorf erteilte im Rahmen des Antrags auf Erteilung eines Vorbescheids sogar das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB, das am 23.09.2021 bei der Bauaufsicht einging. Zu diesem Zeitpunkt hat die Stadtverwaltung einer Bebauung mit 3 Vollgeschossen in Mehrfamilienhäusern also explizit zugestimmt.

Auch die Baugenehmigung für 3 Reihenhäuser Gebiet S 1 gemäß Anlage 2 zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 „Ortsmitte“ basierte auf der Zulässigkeit des Vorhabens im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 01 Ortsmitte Bergfelde.

Den Aussagen der Stadtverwaltung (u.a. in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität, Klimaschutz, Stadtmarketing und Umwelt vom 10.01.2023, siehe oben) ist zu entnehmen, dass die Stadtverwaltung plötzlich einen dringenden Änderungsbedarf identifizierte. Dafür sei ein kurzfristiger Beschluss der SVV unabdingbar, Eile sei geboten. Der Änderungsbedarf des Bebauungsplans Nr. 1 sei so dringend, dass die Einleitung eines Änderungsverfahrens für den kleinen Teilbereich in kürzester Zeit vorbereitet wurde. Zwischen der Erkenntnis, dass es einen Anpassungsbedarf gibt (Anfang Januar 2023) und dem Aufstellungsbeschluss der SVV am 26.01.2023 vergingen kaum 3 Wochen. Es erstaunt daher umso mehr, dass trotz dieser angeblichen Dringlichkeit nach dem Aufstellungsbeschluss (26.01.2023) bis zum 12.11.2024 keinerlei Bestrebungen erkennbar waren, das Bebauungsplanverfahren zügig voranzutreiben. Es dauerte stattdessen 1 Jahr und 9 Monate nach Aufstellungsbeschluss, bis der erste Verfahrensschritt eingeleitet wurde. Schon dies beweist, dass das Änderungsverfahren nicht mit Ernsthaftigkeit betrieben wird. Es wird lediglich das Notwendigste unternommen, um hier den Anschein eines regulären Bebauungsplanverfahrens zu erwecken.

Als die Stadt Hohen Neuendorf erkannte, dass ein Aufstellungsbeschluss allein nicht genügt für ein Bebauungsplanverfahren, das den Anschein eines ernsthaft betriebenen Verfahrens erwecken soll, wurde 1 Jahr und 9 Monate nach Aufstellungsbeschluss die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange eingeleitet. Für diese frühzeitigen Beteiligungen wurden jedoch nur ein ganz rudimentärer Vorentwurf und ein Begründungsentwurf ausgelegt. Nicht eines der zwingend erforderlichen Fachgutachten (z.B. Schall) liegt vor.

Die frühzeitigen Beteiligungen sind daher offenkundig ein bloßes „Feigenblatt“ und kein ernstgemeinter Verfahrensschritt, der auf ein tatsächliches Planerfordernis i.S.v. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB hindeuten könnte.

Nach über 3 Jahren Verfahrensdauer (Aufstellungsbeschluss 26.01.2023) hat das Bebauungsplanverfahren noch immer keine Fortschritte gemacht. Weder wurde der Abwägungsvorschlag zur frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung in die Gremien oder SVV eingebracht, noch wurden überarbeitete Plan- und Begründungsentwürfe oder die erforderlichen Gutachten vorgestellt, noch weitere Verfahrensschritte eingeleitet oder die Planungsziele näher definiert.

Den jüngsten Diskussionen in Stadtentwicklungsausschuss und SVV ist zu entnehmen, dass die Stadt Hohen Neuendorf bis heute kein konkretes Planungsziel formulieren kann.

So belegt die Stadtentwicklungs- und Bauausschusssitzung vom 10.2.2026, dass es weder konkrete Planungsziele für die o.g. Fläche gibt, noch dass das Verfahren zum B-Plan Nr. 76 ernsthaft geführt wird. Im Gegenteil wird darüber diskutiert, ob das Verfahren überhaupt weitergeführt werden muss, da man über die Aufhebung des B-Plans Nr. 1 und die Ausweisung der Fläche als Außenbereich das geplante Bauvorhaben nun erfolgreich verhindert habe. Folglich handelt es sich auch bei dem Aufhebungsverfahren zum B-Plan Nr. 1 einzig um einen Versuch, ein konkretes Bauvorhaben zu verhindern.

Die Videoaufzeichnung dazu ist hier verfügbar: <https://hohen-neuendorf.de/de/rathaus-politik/kommunalpolitik/svv-liveuebertragung-und-aufzeichnung>

Besonders deutlich wird die Verhinderungsabsicht in folgenden Äußerungen:

ca. 1:13:43 „...kann man sehen, was mal die Ursprungsdiskussion war und warum wir mit dem B-Plan 76 aus meiner Sicht auch sehr vernünftig und Ihrerseits auch sehr verständlich gegen die entsprechende sehr massive Bebauung des aus dem Bebauungsplan 01 resultierenden Bauvorhabens dementsprechend votiert haben“

ca. 1:14:55 [REDACTED] (Vorsitzender des Ausschusses): „[...] aus meiner Sicht und sicherlich auch aus Sicht vieler Mitglieder meiner Fraktion, dass wir dort an dieser Stelle ja jahrelang jetzt uns dafür eingesetzt haben, dass es keine weitere Verdichtung geben soll“

ca. 1:33:40 [REDACTED] (stellv. Vorsitzender des Ausschusses): „Für mich ist es Außenbereich und dieser B-Plan-Verfahren Nr. 76 müsste zurückgezogen werden, wenn's nach mir ginge. Und ich hatte die Debatte im letzten Ausschuss auch so verstanden, dass das auch mehrheitlich so eingeschätzt würde. [...] Nochmal, ich bin nicht der Meinung, dass auf der Fläche etwas gebaut werden sollte. Wir sollten gerade diese Chance mit der B-Plan Nr. 1-Aufhebung nutzen, diese Fläche einfach mal ad acta zu legen“.

Eine Vielzahl ähnlicher Äußerungen von Stadtverordneten und von Mitarbeitern der Stadtverwaltung finden sich in zahlreichen Sitzungsprotokollen und -aufzeichnungen seit Januar 2023 und können im Falle eines Normenkontrollverfahrens belegt werden.

Diese wie auch weitere Sitzungen von Stadtentwicklungsausschuss und SVV zeigen, dass es kein konkretes, mehrheitsfähiges Planungsziel für den B-Plan Nr. 76 gibt, gleichwohl aber ein Planungserfordernis deutlich besteht und dass bei Aufhebung des B-Plans Nr. 1 eine maximale Rechtsunsicherheit und Willkür bei Bauvorhaben die Folge wäre.

In derselben Sitzung vom 10.2.2026 erklärte [REDACTED] (Stadtverwaltung), dass bis zur Festsetzung des B-Plans Nr. 76 noch etwa 3 bis 5 Jahre vergehen werden. Damit liefert er die Begründung, warum nur noch ein Aufhebungsverfahren die geplante Bebauung verhindern konnte: Die Stadt brauchte zunächst eine neue Grundlage für eine erneute Veränderungssperre, da die über das B-Plan-Verfahren Nr. 76 erlassene und bereits verlängerte Veränderungssperre schon ausgelaufen war. Durch unsere Stellungnahme in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und insbesondere unserer Stellungnahme im Widerspruchsverfahren (siehe Anlage) erkannte die Stadt darüber hinaus, dass der B-Plan Nr. 76 als Verhinderungsplanung entlarvt war und wenig Aussicht auf Erfolg bzw. Bestand bei einem drohenden Normenkontrollantrag hätte.

Die Stadt beauftragte dahingehend eine Rechtsanwaltskanzlei mit der Prüfung des B-Plans Nr. 1 auf Rechtsmängel. Ein solcher wurde dann angeblich auch gefunden, auch wenn dieser bis dahin keinerlei Einfluss auf die Genehmigungspraxis hatte. Daraufhin empfahl die Stadtverwaltung der SVV, den B-Plan per Beschluss für nichtig zu erklären, was die SVV auch tat – oder zumindest versuchte. Erst nachdem die

Kommunalaufsicht dies rügte (Schreiben des Landkreises Oberhavel vom 3.6.2025), beschloss die SVV am 27.11.2025 die Einleitung eines förmlichen Aufhebungsverfahrens und erließ auf dieser Basis am 18.12.2025 eine zusätzliche Veränderungssperre.

Nachdem die Stadt also erkannte, dass mit dem B-Plan-Verfahren Nr. 76 unser nach B-Plan Nr. 1 zulässiges, aber politisch unerwünschtes Bauvorhaben nicht verhindern lässt, schlug sie den Weg über die Aufhebung des B-Plans Nr. 1 ein, um ihr Ziel zu erreichen. Bei Wegfall des B-Plans und Ausweisung der Fläche als Außenbereich könnte die Stadt willkürlich entscheiden, ob sie eine Bebauung zulässt und maximalen Einfluss auf etwaige Vorhaben nehmen.

Schon in der Sitzung vom 10.2.26 diskutierte man darüber, dass – sollte die Stadt einer Bebauung überhaupt zustimmen – man künftig Einfluss auf alle Details der Planung nehmen könne, da der Vorhabenträger von der Zustimmung der Stadt abhängig sei. Bei einer Genehmigung über den sog. Bauturbo bestünde darüber hinaus auch noch die Möglichkeiten, dem Investor Kosten, mietpreisgebundenen Wohnraum und öffentliche Aufgaben „überzuhelfen“, wenn man ihm im Gegenzug die Zustimmung für ein Vorhaben erteile.

Mit ihrem rechtswidrigen Handeln und der Verhinderungsplanung, die die Stadt über die Aufstellung des B-Plans Nr. 76 und nun die Aufhebung des B-Plans Nr. 1 betreibt, verursacht sie einen immensen Vertrauensschaden, massive finanzielle Schäden und Rechtsunsicherheit. Zur Verhinderung eines zulässigen Bauvorhabens nimmt die Stadt unzählige Kollateralschäden in Kauf, indem sie unzähligen Eigentümern bestehende Baurechte entziehen will. Auch nimmt sie billigend finanziellen Schaden für die Gemeinde in Kauf, da im Falle des Unterliegens im anhängigen und in etwaigen weiteren Klageverfahren die Zahlung eines erheblichen Schadensersatzes zu erwarten steht.

Und all das zugunsten einiger weniger Privilegierter, die ihre Einfamilienhäuser an Uhland-, Schiller-, und Wielandstraße dank des B-Plans Nr. 1 errichtet haben, nun aber die auf derselben Grundlage zulässige Bebauung auf dem Nachbargrundstück nicht tolerieren wollen.



F. Fazit

Die beabsichtigte Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 stellt zahlreiche Grundstückseigentümer im Geltungsbereich erheblich schlechter, weil sie bestehende und langjährig zugrunde gelegte Bebauungsmöglichkeiten entzieht und die Zulässigkeit zukünftiger Vorhaben in ein unsicheres Einzelfallregime nach § 34 bzw. § 35 BauGB verlagert. Dies greift in den Schutzbereich des Art. 14 Abs. 1 GG ein und ist in der vorliegenden Form unverhältnismäßig, weil weder die Notwendigkeit der Aufhebung besteht noch mildere Mittel zur Sicherung geordneter städtebaulicher Entwicklung genutzt werden.

Zugleich leidet das Vorhaben an beachtlichen Abwägungsfehlern (§ 1 Abs. 7 BauGB), da die konkreten nachteiligen Folgen für die einzelnen Grundstücke (Zuordnung Innen-/Außenbereich, Verlust von Baurechten) nicht korrekt ermittelt, bewertet und gerecht gewichtet werden. Hinzu kommen erhebliche Verfahrensbedenken.

Das Verfahren ist darüber hinaus der fortgesetzte Versuch, unser Bauvorhaben im Bereich Uhland-/Schiller-/Wielandstraße zu blockieren, nachdem bereits über den Bebauungsplan Nr. 76 eine entsprechende Verhinderung angestrebt wurde.

Aus den genannten Gründen lehnen wir die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 1 entschieden ab.

Wir fordern die Stadt auf,

1. die Aufhebung nicht weiter zu betreiben,
2. die Veränderungssperre aufzuheben,
3. sicherzustellen, dass das Verfahren nicht weiter als Verhinderungsinstrument für unser Bauvorhaben eingesetzt wird,
4. alle Bebauungspläne in Hohen Neuendorf auf etwaige, die Wirksamkeit dieser Bebauungspläne beeinträchtigende Fehler überprüfen zu lassen.

Im Falle der Fortführung des Aufhebungsverfahrens werden wir alle zur Verfügung stehenden rechtlichen Mittel zur Normenkontrolle nutzen und Schadenersatz geltend machen.

Bitte bestätigen Sie mir den Eingang dieser Stellungnahme. Bitte berücksichtigen Sie die vorgetragenen Belange in der weiteren Planung und informieren Sie uns über das Ergebnis.