

## Kleine Anfragen

der Bezirksverordnetenversammlung Steglitz-Zehlendorf von Berlin

### II. Wahlperiode

---

Nr. der Kleinen Anfrage:	KA 37 / II
Eingangsdatum:	02.04.2002
Weitergabedatum:	03.04.2002
Fällig am:	17.04.2002
Beantwortet am:	07.05.2002
Erledigt am:	07.05.2002

Kay Heinz Ehrhardt FDP  
Antragsteller/in

## Kleine Anfrage

**Betr.:** Waldsiedlung "Im Kieferngrund"

1. Welche Entwicklungen hat es innerhalb der letzten zwei Jahre bzgl. der Waldsiedlung „Im Kieferngrund“ gegeben? (Mit der Bitte um ausführliche Darstellung)
2. Warum wird seitens des Bezirksamtes die Einschätzung vertreten, dass die persönliche Dienstbarkeit nur Hochbauten betrifft, obwohl das Gericht diese Einschätzung nicht teilt?
3. Ist es zutreffend, dass das Bezirksamt dem Besitzer des Angergrundstücks zwischenzeitlich zugesichert hat, gegen ihn bzw. seine Pläne nichts zu unternehmen?
4. Sind dem Bezirksamt aus dem Sachverhalt heraus Fakten bekannt, die die in Frage 3 beinhaltete Spekulation nährt?
5. Ist das Bezirksamt der Auffassung, dass es Versäumnisse in seinem Handeln einräumen muss? Wenn nein, warum nicht?
6. Hat das Bezirksamt den Eindruck gewonnen, dass durch sein Handeln der Besitzer des Angergrundstücks irgendeine Form von Begünstigung erfahren hat? Wenn nein, warum nicht?
7. Wie gedenkt das Bezirksamt jetzt zu handeln, um irreparable Schäden an der Anlage zu verhindern? Wie sieht in diesem Zusammenhang der zeitliche Horizont des bezirklichen Handelns aus und welches Handeln ist geplant?

Ehrhardt

### Antwort des Bezirksamtes

#### Zu Frage Nr. 1):

Aus Sicht der **Bauaufsicht** hat es folgende Entwicklungen gegeben:

- 28.04.2000: Die Grundstücke Im Kieferngrund 10 und der Hofanger werden an Herrn Metke verkauft;
- 10.07.2000: Eingang des Bauantrags für das Grundstück Im Kieferngrund 10 zur Errichtung eines Einfamilienhauses;  
Bauherr: Reiner Metke
- 18.07.2000: Vorprüfung des Bauantrags mit Nachforderungen;
- 08.08.2000: Eingang des Antrags zur Eintragung einer Baulast für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Grundstück Im Kieferngrund (Angergrundstück) zugunsten des Grundstücks Im Kieferngrund 10;
- 10.08.2000: Eingang der positiven Stellungnahme des Stadtplanungsamts
- 28.08.2000: Eingang der positiven Stellungnahme des Naturschutz- und Grünflächenamts mit Auflagen und Hinweisen zur Aufnahme in die Baugenehmigung;
- 24.10.2000: Eintragung der Baulasten Nr. 2822 und 2823 für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht;
- 30.10.2000: Bei einer Außendienstkontrolle wird der Baubeginn festgestellt (Aushub der Streifenfundamente). Das Aushubmaterial wurde auf dem Angergrundstück ohne Baumschutz gelagert;
- 01.11.2000: Erneute Außendienstkontrolle. Betonieren von Streifenfundamenten. Überwachungsbericht des Prüflingenieurs wurde vorgelegt;
- 02.11.2000: Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Im Kieferngrund 10;
- 06.11.2000: Telefonischer Informationsaustausch zwischen Bauaufsicht und Naturschutz- und Grünflächenamt (s. auch Zusammenstellung des NGA);
- 23.11.2000: Eingang Nachtragsantrag veränderte Ausführung des Einfamilienhauses;
- 12.12.2000: Nachtrag Nr. 1 für die veränderte Ausführung;
- 15.12.2000: Eingang des Bauantrags für die Errichtung einer Einfriedung für die Flurstücke 798/7 (Angergrundstück) und 797/7 (Im Kieferngrund 10);
- 16.01.2001: Außendienstkontrolle: Rohbaufertigstellung Einfamilienhaus Nr. 10;
- 26.02.2001: Bauzustandsbesichtigung: Einfamilienhaus Nr. 10;

- 01.03.2001: Eingang Stellungnahme Feuerwehr zur geplanten Einfriedung;
- ab 02.04.01: Eingang zahlreicher Anwohnerbeschwerden;
- 09.04.2001: Stellungnahmeersuchen zur beantragten Einfriedung an Stapl und NGA;
- 09.04.2001: Außendienstkontrolle: Bis auf den Bauzaun sind keine die Durchfahrt behindernden Maßnahmen durchgeführt. Herr Metke wird aufgefordert, den Bauzaun zu entfernen;
- 18.04.2001: Erneute Besichtigung durch die Bauaufsicht aufgrund weiterer Beschwerdeschreiben. Es wurde mit der Pflasterung der Zuwegung im Bereich des Angers zum Einfamilienhaus Nr. 10 begonnen. Das NGA wurde unterrichtet, da Teile des oberen Wurzelwerks zerstört wurden. Mit der beantragten Einfriedung des Angergrundstücks wurde noch nicht begonnen. Ein bauaufsichtliches Einschreiten war nicht erforderlich.  
Das Ergebnis wurde dem Rechtsamt mitgeteilt;
- April 2001: Eingang zahlreicher weiterer Beschwerdeschreiben;
- 23.04.2001: Eingang positive Stellungnahme des NGA zum Bauantrag Einfriedung mit Auflagen;
- 24.04.2001: Erneutes Stellungnahmeersuchen an das NGA bzgl. ergänzter/veränderter Planunterlagen;
- 25.04.2001: Besichtigung durch die Bauaufsicht, Sachstand unverändert wie am 18.04.01;
- 30.04.2001: Schriftlicher Zwischenbescheid der Bauaufsicht an alle Beschwerdeführer;
- 03.05.2001: Abstimmung Bauaufsicht/Berliner Feuerwehr über erforderliches Hinweisschild, da zu diesem Zeitpunkt keine Feuerwehrumfahrmöglichkeit besteht. Unterrichtung des Architekten;
- 04.05.2001: Besprechung Bauaufsicht/Stadtplanung  
Ergebnis: Stapl stimmt dem Umbau in dem Umfang nicht zu;
- 06.05.2001: Baustop ist erforderlich;  
Negative Stellungnahme StaplJur 2;
- 07.05.2001: Stilllegung der Baustelle durch die Bauaufsicht;
- 08.05.2001: Besprechung bei der Bauaufsicht mit der Stadtplanung und dem Bauherrn Metke sowie seinem bev. Rechtsanwalt (Erläuterung der Sach- und Rechtslage, Hinweis auf Grunddienstbarkeit zugunsten des Landes Berlin, Erläuterung der Baueinstellung, Erörterung von Kompromißlösungen);
- 09.05.2001: Erneute Außendienstkontrolle. Die Arbeiten wurden fortgesetzt. Erneute Stilllegung;
- 11.05.2001: Besprechung bei der Bauaufsicht mit der Feuerwehr.  
Ergebnis: Feuerwehruzufahrt ist erforderlich. Der befestigte Waldboden ist tragbar. Unebenheiten sind auszugleichen. Bäume sind auszulichten. Im Bereich der – Zufahrt sind Bewegungsflächen für die Feuerwehr herzustellen (öffenbare Zaunfelder in einer Länge von 12 m);

- 11.05.2001: Um 13.00 Uhr Versiegelung der Baustelle durch die Bauaufsicht, da die Arbeiten weitergeführt wurden;
- 16.05.2001: Schriftliche Bestätigung von Baustop und Versiegelung der Baustelle;
- 16.05.2001: Erneute Außendienstkontrolle;
- 22.05.2001: Außendienstkontrolle;
- 25.05.2001: Einleitung eines Ordnungswidrigkeitsverfahrens;
- 25.05.2001: Eingang des Widerspruchs des bev. RA Jakubietz gegen Stilllegung und Versiegelung der Baustelle;
- 05.06.2001: Schreiben des Rechtsamts an Herrn Metke zur zivilrechtlichen Situation. Keine zivilrechtliche Zustimmung.
- 07.06.2001: Eingang des Antrags auf vorläufigen Rechtsschutz vom 25.05.2001, beim Verwaltungsgericht Berlin am 25.05.2001 eingegangen, (Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung sowie Antrag auf Aufhebung von Vollstreckungsmaßnahmen);
- 11.06.2001: Anordnung der sofortigen Vollziehung der Stilllegungsanordnung durch die Bauaufsicht;
- 12.06.2001: Außendienstkontrolle, Versiegelung wird eingehalten;
- 15.06.2001: Ortsbesichtigung durch die Bauaufsicht;
- 21.06.2001: Schreiben des Rechtsamts an das Verwaltungsgericht Berlin. Es wird beantragt, den Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz zurückzuweisen;
- 02.07.2001: Anhörungsschreiben der Bauaufsicht an Herrn Metke vor Zurückweisung des Bauantrags wegen fehlender zivilrechtlicher Zustimmung des Bezirksamts Steglitz-Zehlendorf;
- 27.07.2001: Besprechung Bauaufsicht, Stadtplanung mit dem bev. Architekten;
- 22.08.2001: Treffen mit den Anwohnern (Bevollmächtigter) Bauaufsicht, Stadtplanung und Architekt Schaade mit dem Ziel der Einigung. Der Schlichtungsversuch war erfolglos;
- 07.08.2001: Zurückweisung des Bauantrags;  
(Absendung  
04.09.2001)
- 10.09.2001: Außendienstkontrolle;
- 17.09.2001: Eingang Widerspruch gegen Zurückweisung;
- 20.09.2001: Orts- und Erörterungstermin mit dem Verwaltungsgericht Berlin.

Ergebnis: Das Vorhaben der Antragsteller (Verkehrsanlage und Zaunanlage) ist nicht genehmigungsbedürftig.

Die Einstellungsverfügung ist rechtswidrig. Verkehrsanlage und Zaun entsprechen dem materiellen Recht. Bauordnungsrechtlich und planungsrechtlich gibt es keine Bedenken. Auch zivilrechtlich spricht viel dafür, daß die Grunddienstbarkeit die Bauarbeiten an der Verkehrsanlage nicht verhindern kann, weil das auch derzeit vorhandene Notwegerecht durch die ausreichend breite Zufahrt zu den Grundstücken Im Kieferngrund erhalten bleibt.

Im Hinblick auf die eindeutige Rechtslage und zur Vermeidung weiterer Kosten wurden sodann auf Vorschlag des Vorsitzenden die getroffenen Anordnungen aufgehoben, woraufhin der Antragsteller Metke den Antrag auf vorläufigen Rechtsschutz zurücknahm.

Vom Vorsitzenden wurde weiterhin zur Entschärfung der Problematik die Teilung des Angergrundstücks in 2 Grundstücke (Verkehrsanlage mit Wendehammer vor Grundstück Nr. 9 und verbleibendes Angergrundstück) vorgeschlagen.

Ein entsprechender Teilungsantrag wurde zwischenzeitlich am 21.02.2002 beim Stadtplanungsamt eingereicht.

- 16.10.2001: Die Prüfung der zivilrechtlichen Sach- und Rechtslage durch das Rechtsamt ergibt, daß von einem zivilprozeßrechtlichen Vorgehen gegen den Eigentümer Metke abgesehen werden sollte;
- 18.02.2002: Die Anlieger Im Kieferngrund 9 erwirken einen Beschluß beim Amtsgericht Schöneberg, daß ihnen jederzeit ungehinderter Zugang zu dem Grundstück Im Kieferngrund 9 zu gewähren ist;
- 21.02.2002: Eingang des Antrags auf Teilung des Grundstücks Hofanger in die zwei Trennstücke Fahrweg mit Sackgasse und Restfläche Hofanger beim Stadtplanungsamt. Dieser Antrag entspricht der Anregung des Vorsitzenden Richters am Verwaltungsgericht, 13. Kammer, Herrn Prof. Dr. Ortloff;
- 13.03.2002: Das Rechtsamt teilt den bev. Anwälten der Anlieger mit, daß das Land Berlin sich nicht an dem zivilrechtlichen Verfahren beteiligen wird.  
Die Abteilung Bauen, Stadtplanung und Naturschutz erklärt sich bereit, in Übereinstimmung mit der Beschlußlage der Bezirksverordnetenversammlung zu Gesprächen mit der Zielsetzung einer für alle Beteiligten tragbaren Kompromißlösung einzuladen.

### Zu Frage Nr. 1):

Zeitliche Abfolge der Ereignisse aus Sicht des **Naturschutz- und Grünflächenamts:**

- 04.07.2000: Der Bauherr/Grundstückseigentümer stellt einen Fällantrag für einen Baum im Baubereich. Die Fällgenehmigung wird mit der Auflage der Ersatzpflanzung erteilt. Die Pflanzung einer Kugelesche (*Fraxinus excelsior* ‚Nana‘) auf dem Grundstück ist inzwischen erfolgt;

- 15.08.2000: Der Bauherr/Grundstückseigentümer stellt einen Fällantrag für einen Baum im Zufahrtsbereich. Die Fällgenehmigung wird mit der Auflage der Ersatzpflanzung erteilt. Die Pflanzung zweier Eiben (*Taxus baccata*) auf dem Grundstück ist inzwischen erfolgt;
- Mitte Okt.  
2000: Mehrere Bäume im „Wäldchen“ auf dem Anger werden durch Aushubmaterial angeschüttet;
- 01.11.2000: Beim NGA geht ein telefonischer Hinweis ein, daß im „Wäldchen“ auf dem Anger 2 Bäume gefällt wurden, für die keine Genehmigung vorlag. 3 Bäume wurden beschädigt;
- 02.11.2000: Das ordnungswidrige Verhalten der Bauherren wird vor Ort aufgenommen. Ein Ordnungswidrigkeitsverfahren ist inzwischen eingeleitet worden;
- Das NGA ordnet an, die Aufschüttung aus dem unmittelbaren Stammbereich, d.h. 1,50 m vom Stamm, sofort zu beseitigen, was am nächsten Tag auch erfolgte. Bezüglich einer Zwischenlagerung des Restmaterials bis zur Fertigstellung des Kellers herrschte Einverständnis;
- 18.04.2001: Beim NGA geht ein telefonischer Hinweis ein, daß Wurzeln einer Rotfichte durch Baumateriallagerung beschädigt werden und wieder Aushubmaterial gelagert wird. Das NGA ordnet an, das Material zu beseitigen, was umgehend erfolgte;
- 19.04.2001: Es wird wieder Aushubmaterial bis nahe der Stämme gelagert. Das NGA erläßt einen Baustop;
- 20.04.2001: Ortstermin u.a. mit Vertretern des NGA, dem Bauherrn und dem Architekten. Es wird vereinbart, das Aushubmaterial außerhalb des 1,50 m Stammbereichs als Wall zu lagern. Der Baustop wurde aufgehoben;
- 08.05.2001: Ortstermin mit Vertretern des NGA und des Bauherrn. Das NGA verweist auf die Beseitigung des Aushubmaterials. Eine Frist wird gesetzt. Die Schriftform der Anordnung angekündigt;
- 11.05.2001: Das BWA ordnet die Schließung der Baustelle an. Der Bauherr hat damit vorerst keine Möglichkeit, das Aushubmaterial ordnungsgemäß zu beseitigen. Nach der Aufhebung der Baustellenschließung erfolgte die angeordnete Beseitigung des Bodenaushubs;
- 21.01.2002: Der Bauherr/Grundstückseigentümer stellt einen Fällantrag für 19 Bäume, die im „Wäldchen“ auf dem Anger stehen. Sie sind nicht mehr verkehrssicher. Für 18 Bäume können keine Ersatzpflanzungen gefordert werden, da der Eigentümer die Gründe für diese Fällungen nicht zu verantworten hat;

13.02.2002: Der Bauherr/Grundstückseigentümer stellt einen Fällantrag für einen weiteren Baum auf dem Anger, Es können keine Ersatzpflanzungen gefordert werden, da der Eigentümer die Gründe für die Fällung nicht zu verantworten hat.

**Zu Frage Nr. 2):**

Die sich aus der Anwendung der zugunsten des Landes Berlin bestehenden Dienstbarkeit ergebenden Rechtsfragen sind durch das bezirkliche Rechtsamt einer ausführlichen juristischen Prüfung unterzogen worden. Als deren Ergebnis wurde unter Berücksichtigung der sehr komplexen Sach- und Rechtslage und zur Vermeidung des erheblichen Prozeßrisikos von einem Vorgehen auf der Grundlage der Dienstbarkeit abgesehen. Es wird um Verständnis gebeten, daß eine vertiefende Darlegung der zugrunde liegenden rechtlichen Überlegungen nur in nichtöffentlicher Sitzung in mündlicher Form erfolgen kann, da anderenfalls die Interessen des Landes Berlin gefährdet würden, wenn die Grundlagen der in einem gerichtlichen Verfahren entscheidungserheblichen Argumentation vorab und detailliert offenbart würden.

Immerhin wurden aus Anlaß des Problems „Im Kieferngrund“ bisher (wenigstens) vier gerichtliche Verfahren geführt – von denen eines zwischen den Anliegern immer noch anhängig ist – und auch weitere Prozesse können nicht ausgeschlossen werden.

Im übrigen ist darauf hinzuweisen, daß eine der vom Bezirksamt vertretenen Auffassung widersprechende gerichtliche Entscheidung nicht vorliegt, da die Frage nach der rechtlichen Reichweite der Dienstbarkeit überhaupt noch nicht Streitgegenstand eines Rechtsstreits gewesen ist. Soweit anläßlich der mündlichen Verhandlung in einem Zivilrechtsstreit zwischen den Anliegern durch einen Richter eine abweichende Tendenz in der Beurteilung der Dienstbarkeit angedeutet wurde, handelte es sich um Äußerungen am Rande im Zusammenhang mit Vergleichsverhandlungen zu einem ganz anderen Streitgegenstand, ohne daß ihnen eine präjudizielle Rechtsverbindlichkeit zukäme.

Nichts anderes gilt für die anläßlich des Verwaltungsrechtsstreits um die Stilllegungsverfügung von dem dortigen Vorsitzenden Richter zu Protokoll geäußerten – allerdings gegenteilige – Auffassung, es spreche viel dafür, „daß die Dienstbarkeit die Bauarbeiten an der Verkehrsanlage nicht verhindern kann.“

**Zu Frage Nr. 3):**

Nein. Lediglich hinsichtlich der Anlegung der Zufahrt zu dem Neubau sowie der Einzäunung des „Wäldchens“ mußte mit Blick auf fehlende Rechtsgrundlagen von etwaige Maßnahmen abgesehen werden. Im übrigen hat sich das Bezirksamt gegenüber dem Eigentümer des Grundstücks Nr. 10 vielmehr ausdrücklich vorbehalten, „mit den gebotenen prozeßrechtlichen Mitteln gegen eine Sperrung im Bereich des Wendehammers in Höhe der Grundstücksgrenzen Im Hofgarten 9/10 vorzugehen“, nachdem der Eigentümer auch einer Offenhaltung der privaten Verkehrsanlage für „Versorgungsfahrten“ widersprochen hat.

**Zu Frage Nr. 4):**

Auf die Beantwortung zu Frage 3 wird verwiesen.

**Zu Frage Nr. 5):**

Nein. Das Verwaltungshandeln war jederzeit an dem grundgesetzlichen Gebot der Beachtung von Gesetz und Recht (Art. 20 Abs. 3 GG) orientiert.

**Zu Frage Nr. 6:**

Nein. Im Gegenteil. Gerade auch unter Berücksichtigung der Interessenlage der Altanlieger ist gegen den Eigentümer des Angergrundstücks mit bauaufsichtlichen Maßnahmen (Baueinstellungsanordnung/Versiegelung der Baustelle) vorgegangen worden.

**Zu Frage Nr. 7:**

Wie bisher wird das Bezirksamt auch künftig an Recht und Gesetz orientiert handeln. Darüber hinaus ist auf meine Einladung für den 7. Mai 2002 ein gemeinsames Gespräch mit allen Beteiligten vereinbart, um eine Lösung außerhalb des gerichtlichen Handelns zu erreichen.

Das weitere Handeln wird vom Ergebnis dieses Gesprächs abhängen.

Mit freundlichen Grüßen

Stäglin  
Bezirksstadtrat