

Bearbeitet von:

Marion Klose, ASU
Anne-Sophie Schmidt

Betreff

Umsetzung öffentlicher Weg Büdingen Park - Ergänzung

Fachamt

Amt für Stadtplanung und Umwelt
BDA

Freigabe durch:

Oberbürgermeister Uli Burchardt

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Technischer und Umweltausschuss (Vorberatung)	10.07.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Es wird festgestellt, dass kein Mitglied des Gremiums an der Beratung und Beschlussfassung teilnimmt, das im Sinne des § 18 Gemeindeordnung Baden-Württemberg befangen ist.

Der Technische und Umweltausschuss beauftragt die Verwaltung mit der Planung zur Herstellung des öffentlichen Weges durch den privaten Büdingen-Park.

Zusammenfassende Beurteilung / Ziel der Vorlage:

Öffentlicher Weg durch das Büdingen-Areal

Bürgerbeteiligung:☒ nein☐ ja*☐ besondere Information☐ Konsultation☐ Mitwirkung☐ gesetzliche Beteiligung**Kosten:**

Im Haushaltsplan veranschlagt:

☐ ja☒ nein*

Folgekosten:

☒ ja☐ nein**Klimaschutz:**

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

☐ ja, positiv*☐ ja, negativ*

—

☒ nein

Wenn ja, negativ:

Bestehen alternative Handlungsoptionen? ☐ ja* ☐ nein*

*Erläuterung siehe Begründung

Begründung:

Die Sitzungsvorlage 2024-0381 wurde aufgrund offener juristischer Fragen zum Wege- und Aufenthaltsrecht, zum zusätzlichen Zaun im eingezäunten Park, zur Kostenübernahme und zum geltenden Baurecht im TUA am 9. Januar 2025 vertagt. Die Verwaltung hat zugesagt, die Fragen durch eine rechtliche Stellungnahme zu klären. Auf die [Vorlage 2024-0381](#) wird verwiesen.

Zu Gunsten der Stadt ist ein Gehrecht für die Allgemeinheit innerhalb einer beschränkten Fläche des Grundstücks dinglich und durch Baulast gesichert. Ein Gestattungsvertrag kam nicht zustande, es fehlen daher vertragliche Regelungen zu Herstellungs-, Instandhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten.

Wegen der genauen Wegeführung und der weiteren Einzelheiten sind daher Gespräche mit dem Eigentümer zu führen. Da derzeit viele Einzelfragen nicht geregelt sind, sind juristische Auseinandersetzungen nicht auszuschließen

Die Kosten für die Herstellung eines einfachen Schotterrasenwegs von der Seestraße zur Mainaustraße belaufen sich auf ca. 80.000 €, Kostenträger ist die Stadt Konstanz. Die Verkehrssicherungspflicht liegt ebenfalls bei der Stadt Konstanz. Die Pflegearbeiten werden mit jährlich ca. 10.000 € kalkuliert.

Zusammenfassung der Begutachtung zum Wegerecht/ Gehrecht Büdingen Park – Flurstück 1792/2 der Stadt Konstanz

1. Definition und Inhalt des Wegerechts

- **Rechtstyp:** Das Wegerecht ist eine **beschränkt persönliche Dienstbarkeit**, eingetragen im Grundbuch zugunsten der Stadt Konstanz. Parallel erfolgte eine (öffentlich-rechtliche) Sicherung durch Baulast
- **Inhalt:** Die Stadt, als Berechtigte aus der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit, kann vom Eigentümer fordern, dass die Allgemeinheit auf dem konkret skizzierten Grundstücksteil **zu Fuß gehen darf**.
 - Keine Nutzung durch Fahrzeuge oder Fahrräder.
 - Kein **Aufenthaltsrecht** (z. B. Verweilen, Sitzbänke) – dies ist nicht Teil des Rechts.
- **Rechtswirkung:** Bindet auch alle zukünftigen Eigentümer.
- **Durchsetzung:** beschränkt persönliche Dienstbarkeit: Zivilrechtlich vor ordentlichen Gerichten. Bei der öffentlich-rechtlichen Baulast über Verwaltungsrechtsweg.

2. Dauer und Bedeutung des Wegerechts im Bebauungsplan

- **B-Plan-Festsetzung** eines Gehrechts allein begründet **kein unmittelbares Nutzungsrecht** – es braucht zusätzlich eine **Dienstbarkeit oder Baulast**, wie sie

zwischenzeitlich (2021) vom Eigentümer eingeräumt wurde.

- **Keine zeitliche Begrenzung:** Die Dienstbarkeit und Baulast gelten grundsätzlich unbefristet, solange das Wegerecht gefordert werden kann.
- **Kein Wegebau = kein Verzicht:** Ein Nichtbau des Weges (bspw. wegen derzeit nicht ausreichender Mittel im Haushalt o.ä.) ist nicht als Aufgabe/Verzicht des Rechts zu werten.

3. Erfordernis eines Zauns entlang des Wegs

- **Nicht vorgeschrieben:** In der Dienstbarkeit ist keine Verpflichtung zur Errichtung eines Zauns geregelt.
- **Schonungspflicht (§ 1020 BGB):** Beide Seiten (Stadt und Eigentümer) müssen aufeinander Rücksicht nehmen.
 - Der Eigentümer kann einen Zaun bauen, **sofern dadurch das Wegerecht nicht eingeschränkt wird.**
 - Die Stadt muss evtl. bei Beeinträchtigungen (z. B. Müll, Lärm) Maßnahmen ergreifen.

4. Zeitliche Beschränkung des Wegerechts

Obwohl die Dienstbarkeit zivilrechtlich ohne zeitliche Begrenzung eingeräumt wurde, enthält die Baugenehmigung eine **Nebenbestimmung**, die eine **zeitlich eingeschränkte Nutzung** des Weges erlaubt (April–September: 8–21 Uhr; Oktober–März: 9–18 Uhr). Diese Regelung ist aus **verkehrssicherungs- und artenschutzrechtlichen Gründen** gerechtfertigt. Die Duldung der Wegenutzung auch außerhalb dieser Zeiten zu fordern, wäre deshalb wohl widersprüchlich und rechtlich problematisch.

5. Kostentragung für Herstellung des Weges

Die **Stadt als Dienstbarkeitsberechtigte** muss die **Kosten für die erstmalige Herstellung** des Weges tragen. Für die laufende Unterhaltung gilt: Beide Parteien teilen sich die Kosten **nach dem Maß der Nutzung**. In der Regel trägt der **intensiver Nutzende (hier die Stadt)** den größeren Anteil.

6. Verkehrssicherungspflicht (Weg und Bäume)

Die **Verkehrssicherungspflicht für den Weg** ist Teil der Unterhaltungspflicht und richtet sich ebenfalls nach dem Maß der Nutzung durch Stadt und Eigentümer. Die **Bäume auf dem Grundstück des Eigentümers** entlang des Weges unterliegen grundsätzlich der Verkehrssicherungspflicht des **Grundstückseigentümers**, da keine öffentliche Widmung des Weges vorliegt.

7. Inhalt der Verkehrssicherungspflicht

Der Weg muss dauerhaft in einem Zustand gehalten werden, der eine sichere Nutzung als Gehweg erlaubt (keine Stolperfallen, Winterdienst). Die Anforderungen variieren im Einzelfall je nach Lage, Zustand und Nutzung des Weges.

8. Öffentliches Begehen des Parks

Das Wegerecht erlaubt ein **Begehen**, allerdings **nur auf einem Weg im durch die Dienstbarkeit ausgewiesenen Bereich**.

9. Zulässigkeit des Zauns

Der errichtete Zaun ist **formell verfahrensfrei**, muss jedoch dem **materiellen Baurecht** entsprechen. Da der Zaun eine **Durchsicht** erlaubt, wurde er als materiellrechtlich **zulässig** gewertet. Ein Rückbau wäre angesichts des bestehenden Vertrauens in die Rechtmäßigkeit der Errichtung **unverhältnismäßig**. Ein Einschreiten würde darüber hinaus auch die Überprüfung vorhandener Einfriedigungen, erforderlich machen (Art. 3 GG). Allerdings muss ein **Tor** vom Grundstückseigentümer eingebaut werden, damit das Wegerecht und die Baulast ausgeübt werden können.

Anlage/n

Keine