

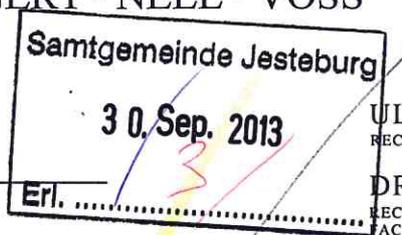
ZIEGERT · NELL · VOSS

RECHTSANWÄLTE ZIEGERT · NELL · VOSS
POSTFACH 3069 · 21320 LÜNEBURG

Vorab per FAX: 04183/9747 29

Gemeinde Jesteburg
Niedersachsenplatz 5

21266 Jesteburg



ULRICH ZIEGERT
RECHTSANWALT (BIS 8/2007) UND NOTAR a.D.

DR. ERNST LUDWIG NELL
RECHTSANWALT UND NOTAR
FACHANWALT FÜR VERWALTUNGSRECHT

LORE NELL
RECHTSANWÄLTIN UND NOTARIN
FACHANWÄLTIN FÜR FAMILIENRECHT

KARSTEN VOSS
RECHTSANWALT
FACHANWALT FÜR ARBEITSRECHT

ISABEL ESKLONY
RECHTSANWÄLTIN

BEI DER ST.-LAMBERTI-KIRCHE 8
21335 LÜNEBURG

24.09.2013 Sch

628/13N07
Gem. Jesteburg, B-Plan

Bebauungsplan "Itzenbütteler Kirchfeld"
Ihr Zeichen: 20.511000.42900/B-Plan 2.06

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben mich um eine Stellungnahme zu den Fragen gebeten, die sich bei einer von der Gemeinde in Betracht gezogenen Änderung des Bebauungsplans „Itzenbütteler Kirchfeld“ stellen.

Der im Jahr 1982 in Kraft gesetzte Bebauungsplan „Itzenbütteler Kirchfeld“ setzt für den größten Teil seines Geltungsbereichs ein Wochenendhausgebiet fest. Nach dem geltenden Bebauungsplans sind daher hinsichtlich der Art der Nutzung in diesem Gebiet nur Wochenendhäuser zulässig.

Der Bebauungsplan enthält außerdem für das Wochenendhausgebiet die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,028 und einer maximalen Grundfläche der Wochenendhäuser von 70 m² sowie einer Grundstücksmindestgröße von 2500 m². Weiterhin enthält er die Festsetzung, dass nur eingeschossige Bauweise und nur Einzelhäuser zulässig sind.

Zur Erschließung des Wochenendhausgebiets sind keine öffentlichen Straßen festgesetzt, sondern nur Flächen (mit einer Breite von 4,5 m), die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und der Allgemeinheit zu belasten sind.

Tatsächlich wird ein erheblicher Teil der im Wochenendhausgebiet vorhandenen Gebäude - wie Sie mitgeteilt haben - zum dauernden Wohnen genutzt. Diese Nutzung verstößt gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans. Sie ist daher materiell illegal. Da nicht anzunehmen ist, dass für die Nutzung zum dauernden Wohnen Genehmigungen erteilt worden sind, kann davon ausgegangen werden, dass diese Nutzung auch formell illegal ist.

Die Samtgemeinde hat eine Änderung des Flächennutzungsplans vorgenommen und die bisher als Sondergebiet für Wochenendhäuser dargestellte Fläche nunmehr im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Gemeinde erwägt, den geltenden Bebauungsplan zu ändern und Festsetzungen zu treffen, mit denen die Wohnnutzung legalisiert wird. Dabei soll aber vermieden werden, dass neue Baurechte geschaffen werden und das aufwendige Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden.

Nach Prüfung der Rechtslage teile ich Ihnen dazu folgendes mit:

1. Eine Legalisierung der vorhandenen Wohnhäuser könnte nur dadurch erfolgen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans über die Art der Nutzung geändert werden. Dabei kann die Gemeinde keine beliebigen Festsetzungen treffen. Sie muss bei ihren Festsetzungen die Vorgaben der BauNVO berücksichtigen.

Nicht zulässig wäre es, für das Gebiet insgesamt eine nicht-bauliche Nutzung (z. B. Wald) festzusetzen und zugleich zu regeln, dass innerhalb eines solchen Gebietes an ganz bestimmten Standorten einzelne (vorhandene) Wohnhäuser zulässig sein sollen. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 27.10.2011 - 4 CN 7.10 - entschieden, dass Bebauungspläne mit einem derartigen Inhalt unwirksam sind.

Die Legalisierung der vorhandenen Wohnhäuser ist deshalb nur durch Ausweisung eines Baugebiets im Sinne der BauNVO, in dem Wohnhäuser zulässig sind, möglich. In Betracht kommt hier nur ein Reines Wohngebiet oder ein Allgemeines Wohngebiet.

Grundsätzlich steht der Gemeinde bei der Frage, welche planerischen Konzepte sie bei ihrer städtebaulichen Planung verfolgt, ein weiter Gestaltungsspielraum zu. Wichtig ist allerdings, dass der Planung der Gemeinde überhaupt ein städtebauliches Konzept zu Grunde liegt, das von der Gemeinde ernsthaft mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung verfolgt wird.

Das bedeutet: Wenn die Gemeinde ein (Reines oder Allgemeines) Wohngebiet im Sinne der BauNVO ausweisen will, dann muss sie ernsthaft das städtebauliche Konzept verfolgen, in dem überplanten Gebiet ein Wohngebiet im Sinne der BauNVO entstehen zu

lassen. Die Gemeinde darf dabei durchaus auch das Ziel der Legalisierung vorhandener Wohnhäuser mitverfolgen. Das darf aber nicht das einzige Ziel sein. Wenn die Legalisierung illegaler Gebäude das einzige Ziel sein sollte und wenn die Gemeinde nicht wirklich den Willen haben sollte, ein echtes Wohngebiet im Sinne der BauNVO entstehen zu lassen, dann würde die Ausweisung eines Wohngebiets einen planerischen „Etikettenschwindel“ darstellen. Ein solcher Bebauungsplan würde gegen § 1 Abs. 3 BauGB verstoßen, weil er nicht „für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich“ wäre. Er wäre deshalb unwirksam.

Die Legalisierung der Wohnhäuser ist deshalb nur möglich, wenn die Gemeinde wirklich ernsthaft den Willen hat und das städtebauliche Konzept verfolgt, hier ein Wohngebiet im Sinne der BauNVO entstehen zu lassen. Wenn die Gemeinde das tut, steht ihr bei der Festsetzung der Grundstücksmindestgröße und des Maßes der Bebauung wieder ein recht weiter Gestaltungsspielraum zu. Deshalb ist es im Prinzip zulässig, durch die Festsetzung einer großen Grundstücksmindestgröße und z.B. einer niedrigen Grundflächenzahl für eine sehr aufgelockerte Bebauung zu sorgen. Allerdings muss die Gemeinde bei solchen Festsetzungen alle in der Bauleitplanung zu beachtenden Belange berücksichtigen und abwägen. Insbesondere muss sie das gesetzliche Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB) beachten.

Wenn die Gemeinde vor diesem Hintergrund ein sehr aufgelockertes Wohngebiet mit einer sehr großen Grundstücksmindestgröße und einer sehr niedrigen Grundflächenzahl ausweisen will, dann muss auch das von einem positiven städtebaulichen Konzept getragen sein und in Auseinandersetzung mit dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sachgerecht begründet werden. Wenn derartige Festsetzungen nur deshalb getroffen werden, weil der planerische Wille und die städtebauliche Konzeption der Gemeinde in Wahrheit nicht auf die Entwicklung eines Wohngebiets, sondern nur auf die Legalisierung vorhandener Gebäude gerichtet sind und wenn und im Übrigen eine weitere Bebauung, wie sie einem Wohngebiet entsprechen würde, gerade verhindert werden soll, dann ist ein derartiger Bebauungsplan rechtswidrig und unwirksam.

Vor diesem rechtlichen Hintergrund halte ich es unter den gegebenen Umständen für ausgeschlossen, den Bebauungsplan in rechtmäßiger Weise so zu ändern, dass die vorhandenen Wohnhäuser legalisiert, aber jede weitere Bebauung verhindert wird. Wenn die Gemeinde sich dafür entscheiden will, die vorhandenen Wohnhäuser zu legalisieren, dann müsste sie ernsthaft das städtebauliche Konzept verfolgen, hier ein Wohngebiet im Sinne der BauNVO (Reines oder Allgemeines Wohngebiet) auszuweisen und auch tatsächlich entstehen zu lassen. Im Rahmen der Aufstellung des Änderungs-Bebauungsplans könnte und müsste dann - in Auseinandersetzung mit dem gesetzlichen Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB) - geprüft und

abgewogen werden, wie dicht oder aufgelockert die Bebauung sein soll. Auf der Grundlage einer solchen Abwägung wären dann konkrete Festsetzungen z. B. über Grundflächenzahl, überbaubare Flächen, Grundstücksmindestgröße etc. zu treffen. Es wird nach meiner Beurteilung nicht möglich sein, derartige Festsetzungen aufgrund sachgerechter Abwägung so zu treffen, dass exakt und nur die vorhandenen Wohnhäuser zulässig sind und jede weitere Bebauung ausgeschlossen ist.

2. Bezüglich der Frage, wie ein Wohngebiet zu erschließen ist, gibt es keine exakten und zwingenden Rechtsvorschriften, aus denen bestimmte Straßenbreiten etc. verbindlich abgeleitet werden könnten. Üblicherweise werden die „Richtlinien für die Anlegung von Stadtstraßen“ (RASt) angewandt. Diese Richtlinien sind aber keine Rechtsnormen und haben keinen zwingenden Charakter. Grundsätzlich ist es nicht ausgeschlossen, dass eine Gemeinde sich im Rahmen ihrer planerischen Gestaltungsfreiheit dafür entscheidet, ein aufgelockert bebautes Wohngebiet mit einer insgesamt nicht sehr großen Zahl von Baugrundstücken in einer Weise zu erschließen, die hinter den in der Regel zu beachtenden Empfehlungen der RASt zurückbleibt. Das bedarf der Abwägung und Prüfung im Einzelfall, die ich hier nicht abschließend vornehmen kann. Ich halte es aber für sicher, dass die derzeitigen Erschließungsanlagen, bei denen es sich nach meinem Informationsstand nur um schmale Sandwege ohne Befestigung, ohne Entwässerung und ohne Beleuchtung handelt, so nicht ausreichen werden. Wenn die Gemeinde sich für die Ausweisung eines Wohngebiets entscheidet, muss sie deshalb damit rechnen, dass dann auch Aufwendungen für die Erschließungsanlagen erforderlich werden.

Ich hoffe, Ihnen mit diesen Ausführungen gedient zu haben. Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Rechtsanwalt Dr. Nell

ZIEGERT · NELL · VOSS

Samtgemeinde Jesteburg

30. Sep. 2013

Erh. 3

RECHTSANWÄLTE ZIEGERT · NELL · VOSS
POSTFACH 3069 · 21320 LÜNEBURG

Vorab per FAX: 04183/9747 29

Gemeinde Jesteburg
Niedersachsenplatz 5

21266 Jesteburg

ULRICH ZIEGERT
RECHTSANWALT (BIS 8/2007) UND NOTAR a.D.

DR. ERNST LUDWIG NELL
RECHTSANWALT UND NOTAR
FACHANWALT FÜR VERWALTUNGSRECHT

LORE NELL
RECHTSANWÄLTIN UND NOTARIN
FACHANWÄLTIN FÜR FAMILIENRECHT

KARSTEN VOSS
RECHTSANWALT
FACHANWALT FÜR ARBEITSRECHT

ISABEL ESKLONY
RECHTSANWÄLTIN

BEI DER ST.-LAMBERTI-KIRCHE 8
21335 LÜNEBURG

26.09.2013 Sch

628/13N07
Gem. Jesteburg, B-Plan

Bebauungsplan "Itzenbütteler Kirchfeld"
Ihr Zeichen: 20.511000.42900/B-Plan 2.06

Sehr geehrter Herr Burmester,

Sie haben mich gebeten, meine Stellungnahme vom 24.09.2013 im Hinblick auf die Urteile des Bundesverwaltungsgerichts vom 11.07.2013 - 4 CN 7 und 8/12 - zu ergänzen.

Ich teile Ihnen dazu folgendes mit:

Die schriftliche Begründung der beiden Urteile vom 11.07.2013 ist erst seit gestern auf der Internet-Seite des Bundesverwaltungsgerichts veröffentlicht. Vorher stand nur eine Pressemitteilung zur Verfügung. Auch der Pressemitteilung war aber schon zu entnehmen, dass sich aus den Grundsätzen, die das Bundesverwaltungsgericht in diesen Urteilen aufgestellt hat, nichts ergibt, was die Bebauungsplan-Änderung im vorliegenden Fall erleichtert.

In dem vom Bundesverwaltungsgericht entschiedenen Fall ging es um einen Bebauungsplan, in dem ein Wochenendhausgebiet als Sondergebiet festgesetzt war. Der Bebauungsplan enthielt auch Festsetzungen zur „Bestandssicherung“ von vorhandenen Wohnhäusern.

Das Bundesverwaltungsgericht hat entschieden, dass ein solcher Bebauungsplan unter Umständen rechtmäßig sein kann. Das gilt aber nur dann, wenn das Gebiet durch deutlich überwiegende Wochenendhausnutzung geprägt ist und wenn die dem dauernden Wohnen

Konto 4283 Sparkasse Lüneburg (BLZ 240 501 10)
Konto 108003200 Volksbank Lüneburg (BLZ 240 603 00)
Konto 1736204 Postbank Hamburg (BLZ 200 100 20)

Telefon 04131 - 45005
Telefax 04131 - 44291
e-mail: ziegert-nell-voss@t-online.de

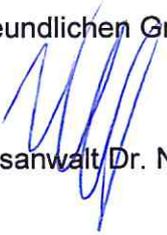
dienenden Wohnhäuser, die zum Zwecke der „Bestandssicherung“ ausnahmsweise zulässig sein sollen, qualitativ und quantitativ in den Hintergrund treten und das Gebiet somit nicht prägen. Wenn das Gebiet nicht ganz überwiegend durch Wochenendhäuser, sondern (auch) durch - in erheblicher Anzahl vorhandene - Wohnhäuser geprägt wird und wenn diese Wohnhäuser erhalten werden sollen, dann hat ein solches Gebiet nicht den Charakter eines Wochenendhausgebietes. Es kann dann nicht als Sondergebiet für Wochenendhäuser festgesetzt werden. Das Gebiet hätte den Charakter eines diffusen, aus Wochenendhäusern und Wohnhäusern zusammengesetzten Mischgebietes. Ein solches Gebiet ist aber in der BauNVO nicht vorgesehen und kann nicht festgesetzt werden.

Zum hier vorliegenden Fall: Wie Sie mir mitgeteilt haben, werden die meisten der vorhandenen Häuser als Wohnhäuser zum dauernden Wohnen genutzt. Deshalb scheidet nach den Grundsätzen, die sich aus dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts ergeben, die Festsetzung eines Sondergebiets für Wochenendhäuser (mit Festsetzungen, nach denen vorhandene Wohnhäuser ausnahmsweise zulässig sein können) aus.

Wenn überwiegend Häuser vorhanden sind, die als Wohnhäuser genutzt werden, und wenn diese Häuser legalisiert werden sollen, kommt nur die Ausweisung eines Baugebiets in Betracht, in dem Wohnhäuser regelmäßig zulässig sind. Das kann unter den vorliegenden Umständen nur ein (Reines oder Allgemeines) Wohngebiet sein. Dabei ist das zu beachten, was ich in meiner Stellungnahme vom 24.09.2013 ausgeführt habe. Insoweit ergibt sich aus den Urteilen des Bundesverwaltungsgerichts vom 11.07.2013 nichts anderes.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Rechtsanwalt Dr. Nell