



Bürger-Interessen-Gemeinschaft Sassenburg

B.I.G.-Sassenburg, Ringstraße 30, 38524 Sassenburg
Gemeinde Sassenburg
Bürgermeister Jochen Koslowski
Bokensdorfer Weg 12
38524 Sassenburg

Fraktion im Rat der Gemeinde
Ringstr. 30
38524 Sassenburg

Tel.: 05371 – 6189014
email: info@big-sassenburg.de
www.big-sassenburg.de

Sassenburg, den 08.01.2023

Änderungsantrag – **öffentlich** – zur Vorlage Bauleitplanung der Gemeinde Sassenburg hier:
Bebauungsplan "Bernsteinsee - Neufassung, 2. Änderung" – Satzungsbeschluss

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

zum oben genannten Vorgang reichen wir einen geänderten Beschlussvorschlag ein:

1. Das Dauerwohnen im Bereich des Bebauungsplanes Bernsteinsee in den Gebäuden ist zuzulassen, wenn diese die entsprechende Eignung nach NBauO besitzen.

UND

2. Der Träger der Raumordnung, Regionalverband Braunschweig, hat keine Untersagung nach §12 ROG betreffend der Wohnnutzung durch §12 Abs. 7 BauGB entsprechend den gültigen nds. Verwaltungsvorschriften Voris 23100 ausgesprochen. Somit liegt keine Verletzung der Ziele der Raumordnung und keine Verletzung des ROG/NROG vor, wenn §12 Abs.7 BauGB im Bebauungsplan angewendet wird. Die Untersagung hat schriftlich zu erfolgen, damit der Rechtsweg offen ist.

SOWIE

3. Es ist sich an die Grundvoraussetzungen des BauGB §1 Abs. 5 sowie Abs. 6 Satz 1-3 bei der Aufstellung des Bebauungsplanes und anderen geltenden Anweisungen des Landes Niedersachsen im Bezug auf das ROG und Vorgaben des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zu halten und nicht beständig widerlegbaren Ausfertigungen der Verwaltung zu folgen.

ODER

4. Der Beschluss über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist aufzuschieben, bis die obenstehenden Punkte rechtssicher in Verbindung mit einer weiteren neutralen Anwaltskanzlei geklärt wurden und danach den in Auslegung befindlichen Bebauungsplan entsprechend der sich ergebenden Möglichkeiten in Bezug auf Wohnnutzung anzupassen.

Begründung zur Sache:

1) BauGB §12 Abs.7 ist rechtlich zulässig!

In dem mir vorliegenden Schreiben von der Kanzlei Appelhagen vom 08.11.2022, welches Bürgermeister Koslowski auf meine Anfrage hin als Begründung seiner Aussagen in der Sitzung des Bauausschusses am 15.11.22 und der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 17.11.22 „eine Verwendung von §12 Abs. 7 BauGB für den Bebauungsplan Bernsteinsee wäre rechtlich nicht zulässig“ übersandt hat, bestätigt die Kanzlei Appelhagen eben Zulässigkeit auf den Bebauungsplan Bernsteinsee durch das als Begründung eingereichte Gerichtsurteil des OVG Lüneburg 1 MN 165/21 vom 14.07.2022.

Es steht außer Zweifel, dass der §12 Abs. 7 im BauGB speziell für eine solche Anwendung geschaffen wurde.

2) Vorhabenbezogener Bebauungsplan liegt vor!

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan liegt grundsätzlich dann vor, wenn ein Investor und nicht der öffentliche Sektor die in einem Bebauungsplan festgesetzte Planung umsetzt.

Es steht außer Frage, dass der Investor auf eigene Kosten eine Infrastruktur erstellt hat, welche zur Versorgung des Wochenendhausgebietes ausreichend ist und sich sogar für Dauerwohnen eignet.

Des Weiteren wird die Instandhaltung des Gebietes durch den Investor betrieben und durch Umlage der Eigentümer finanziert. Es entstehen der Gemeinde hierdurch keinerlei Kosten, welches erneut für das Vorhandensein eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans spricht.

Die Gemeinde hat es zwar damals versäumt einen entsprechenden Vorhaben- und Erschließungsplan nach BauGB §12 Abs. 2 zu erstellen, ist jedoch durch beständiges konkludentes Handeln in der Vergangenheit diesen Vertrag mit dem Investor unstrittig eingegangen.

Änderungen sind nach BauGB §12 Abs. 3 jederzeit zulässig!
Dauerwohnnutzung ist nach BauGB §12 Abs. 7 zulässig und vorgesehen.

Die Aussage der Kanzlei Appelhagen, der Investor habe auf das Gebiet keinen Zugriff mehr, ist insofern falsch, da der Investor ein vertraglich gesichertes Vorkaufsrecht bei der Widerveräußerung der Grundstücke besitzt, welches er jederzeit ausüben kann. Auch ist der Investor Eigentümer der kompletten Infrastruktur im Gebiet und kann über diese jederzeit verfügen, solange er seinen vertraglichen Lieferverpflichtungen gegenüber den Eigentümern nachkommt.

Grundsätzlich hat der Umstand des „nichtvorhandenen Zugriffs“ auch keine rechtliche Bewandnis, da das „private Besitzen“ einer Fläche nicht Vorgabe eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, sondern lediglich das Durchführen der Planung auf eigene Kosten durch einen Investor.

3) Regionale Raumordnung findet keine Anwendung auf die NBauO und der damit verbundenen Nutzung!

Die Regionale Raumplanung hat für den Bereich Bernsteinsee ein Vorranggebiet Tourismusschwerpunkt festgesetzt.

Diese Festlegung kollidiert nicht mit einer Dauerwohnnutzung im angeschlossenen Wochenendhausgebiet, da eine entsprechende Entwicklung sozialer Infrastruktur an ein solches Gebiet im Raumordnungsgesetz ausdrücklich gewünscht ist.

Die Ziele der Raumordnung haben nach Information vom Nds. Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz keine unmittelbare rechtsgestaltende Wirkung!

Grundsätzlich muss der Regionalverband eine Untersagung nach §12 ROG erlassen, um der Gemeinde zu verbieten eine Wohnraumnutzung durch einen Bebauungsplan zu ermöglichen.

Eine solche Untersagung ist aber aus folgenden Gründen rechtlich nicht möglich:

- 1) Der hier vorliegende Fall fällt nicht unter die Verwaltungsvorschriften ROG und NROG (Stand 2018 Quelle VORIS 23100) Punkt 2. „Gegenstand der Untersagung und dessen Bindung an die Ziele der Raumordnung“.
Vielmehr ist nach 2. F) eine Begründung gegeben, warum die Raumordnung in diesem Fall nicht angewendet werden kann:
„Einer solchen ausdrücklichen Raumordnungsklausel steht eine allgemeine Gemeinwohlklausel gleich, d. h., dass nach den fachrechtlichen Vorschriften bei der Genehmigung des Vorhabens „öffentliche Belange“, „öffentliche Interessen“ oder „das Wohl der Allgemeinheit/Gemeinwohl“ zu prüfen sind und nicht beeinträchtigt werden oder nicht entgegenstehen dürfen.“
- 2) Eine Untersagung in Gestalt einer Allgemeinverfügung nach §35 Satz 2 VwVfG ist unzulässig! Untersagungen sind nur auf Einzelfälle anwendbar.
- 3) Es sind Befreiungen nach BauGB §31 Abs. 2 zulässig, wenn Grundzüge der Planung nicht berührt werden.
Ein Dauerwohnen kann die Entwicklung eines Gebietes Vorranggebiet Tourismus-schwerpunkt nicht beeinträchtigen (zu entnehmen der Arbeitsanweisung Raumordnung und Landesplanung – Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes Niedersachsen herausgegeben vom Nds. Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz).
- 4) Das ROG verweist auf BauGB §31 Abs. 3 und ermöglicht die zusätzliche Ertüchtigung zur Wohnraumnutzung in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt.
Die aktuelle Unterversorgung mit Grundstücken zur Wohnnutzung in der Gemeinde Sassenburg sollte jedem Mitglied des Rates und der Verwaltung gewährt sein.

Weitere Details werden in der Sitzung vorgestellt.

Mit freundlichen Grüßen

Tristan Schmidt
Ratsherr und Ortsbürgermeister Stüde