



Der Landrat
des Landkreises Oberspreewald-Lausitz
als allgemeine untere Landesbehörde

W

Bürgermeister				
Eing.: 09. Mai 2022				
PE-Nr.: 220050377				
Dubinaweg 1	II	B/1	B/2	WV
13	30	06	80	R

Landkreis Oberspreewald-Lausitz, Postfach 10 00 64, 01956 Senftenberg

Verwaltungsgebäude:

01968 Senftenberg

Amt:

Rechts- und Rechnungsprüfungsamt

Auskunft erteilt:

Frau Lisett Hielscher

Zimmer:

309 (Haus I)

Telefon:

03573 / 870 - 1437

Telefax:

03573 / 870 - 1410

E-Mail:

Lisett-Hielscher@osl-online.de

QM-Dokument:

Geschäftszeichen:

151101 2/22

Ihr Schreiben vom:

Ihr Zeichen:

Datum:

05.05.2022

gegen Empfangsbekanntnis

Stadt Lauchhammer
Der Bürgermeister
Herrn Mirko Buhr
Liebenwerdaer Straße 69
01979 Lauchhammer

Frau Hielscher b.R.
Ø Frau Hielscher
b.R.

**Bebauungsplan der Stadt Lauchhammer
„Grünwalder Lauch“ 4. Änderung vom 20.05.2015
hier: Mitteilung zur Rechtswidrigkeit**

Sehr geehrter Herr Buhr,

im Zuge eines bei der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Oberspreewald-Lausitz anhängigen Widerspruchsverfahrens fand eine umfangreiche Auseinandersetzung mit dem Bebauungsplan der Stadt Lauchhammer „Grünwalder Lauch“ 4. Änderung vom 20.05.2015 statt.

Diesbezüglich stößt die Anwendbarkeit des B-Planes auf unüberwindbare tatsächliche und rechtliche Hindernisse.

Als textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO wurden unter Ziffer 1.3.1 Regelungen zur Höhe von Gebäuden aufgenommen, die wie folgt lauten:

SO 1: Traufhöhe von max. 3,50 m

SO 2: Firsthöhe von max. 6 m, Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen ist die OK Mitte der Erschließungsstraße

SO 3: Traufhöhe von max. 3,50 m für Ferienhäuser

Ausgenommen hiervon sind in allen Gebieten Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, solange in die Dachkonstruktion nicht eingegriffen wird.

Die Begründung enthält unter Ziffer 4.10 zur Bebaubarkeit des Sondergebietes SO 1 und SO 2 folgende Aussage:

Sprechzeiten:
Di. 09:00 - 12:00 Uhr und
13:00 - 18:00 Uhr

Sparkasse Niederlausitz
IBAN: DE56 1805 5000 3010 1000 50
BIC: WELADED10SL

Postfach 10 00 64
01956 Senftenberg
<http://www.osl-online.de>

Telefon: 03573 / 870 - 0
Telefax: 03573 / 870 - 1110
E-Mail: poststelle@osl-online.de

Do. 09:00 - 12:00 Uhr und
13:00 - 17:00 Uhr

Gläubiger-Identifikationsnummer: DE46ZZZ00000007677

Die Traufhöhe wurde von 3,0 m auf 3,5 m im SO 1 verändert. Damit erfolgte eine Anpassung an die vorhandenen Gegebenheiten im Plangebiet. Für Maßnahmen an bereits bestehenden Gebäuden trifft diese Festsetzung nicht zu, solange in die Dachkonstruktion nicht eingegriffen wird.

Unter Ziffer 4.11 wird zur Bebaubarkeit des Sondergebietes SO 3 lediglich folgendes ausgeführt:

Die Errichtung der unter Pkt. 4.1 benannten Vorhaben soll die Attraktivität des Tagesstrandes und des Campingplatzes erhöhen. Die Zulässigkeit einer Hausmeisterwohnung und das Errichten von Imbisse, Gaststätten und Versorgungseinrichtungen im Sondergebiet, welches nicht nur als Campingplatz, sondern auch als Ferienhausstandort bewertet wird, steigert wesentlich die Attraktivität des Erholungsstandortes „Grünwalder Lauch“.

Auf dem Plandokument befindet sich der Vermerk, dass mit dem Inkrafttreten der 4. Änderung der Ursprungsplan, die 1., 2. und 3. Änderung außer Kraft treten.

Insgesamt bleibt festzustellen, dass der Begründung zum B-Plan „Grünwalder Lauch“ 4. Änderung vom 20.05.2015 keine weiteren Aspekte in Bezug zur festgesetzten Gebäudehöhe in den jeweiligen Sondergebieten zu entnehmen sind.

Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen ist als Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt. Ergänzend dazu führt § 18 Abs. 1 BauGB aus, dass bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen sind.

Bereits aus dem Wortlaut ist zu schlussfolgern, dass allein die Bestimmung eines Bezugspunktes nicht ausreichend ist. In Ausprägung des verfassungsrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatzes (Art. 20 Abs. 3 GG) wird die Bestimmung der unteren und oberen Bezugspunkte notwendig (vgl. BeckOK BauNVO/Jaeger BauNVO § 18 Rn. 5). Um als ausreichende Berechnungsgrundlage dienen zu können, müssen textliche Festsetzungen zur Höhe eindeutig sein, das heißt die in die Höhenberechnung einzustellenden Parameter klar und unmissverständlich benennen (OVG Münster Urt. v. 15.2.2012 – 10 D 46/10.NE, BeckRS 2012, 49107, beck-online).

Im Rahmen der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen im SO 1 und SO 3 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Lauchhammer „Grünwalder Lauch“ vom 20.05.2015 wurden lediglich die oberen Bezugspunkte bestimmt. So gilt im SO 1 ein Höchstmaß von 3,50 m Traufhöhe. Im SO 3 gilt ein Höchstmaß von 3,50 m Traufhöhe für Ferienhäuser. Auch der Begründung sind keine vertiefenden Angaben zur Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen zu entnehmen.

Die unbestimmte Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen kann auch nicht durch die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse kompensiert werden. Im Hinblick auf diese Festsetzung heißt es im betreffenden Bebauungsplan unter Ziffer 1.3.2: „SO 1 – SO 3: max. zwei Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss“.

Zu diesem Thema führt Olaf Bischopink im Werk: „Der sachgerechte Bebauungsplan“ aus: „Ähnlich problematisch ist auch die Vorgabe, dass das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss anzulegen ist. Eine solche Festsetzung ist gleichfalls nicht von der BauNVO gedeckt. (OVG Münster, Urteil v. 12.03.1991 – 10 a NE 63/87, bestätigt durch BVerwG, Beschluss v. 05.07.1991 – 4 NB 22.91). Dem Wunsch, bei Gebäuden etwa mit Satteldach sicherzustellen, dass das oberste Vollgeschoss zumindest teilweise im Dachraum liegt, kann gleichfalls nur mit einer Höhenfestsetzung Rechnung getragen werden, die eine Festsetzung über die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit Regelungen über die (Trauf-)Höhe ergänzt.“

Dies wurde auch vom VGH Mannheim in einer Entscheidung vom 12.09.1994 (Az. 8 S 1031/94) so bestätigt. Hierzu wird ausgeführt: „Die Festsetzung über die Zahl der Vollgeschosse "I + I D" ist jedenfalls dann von der Ermächtigungsgrundlage des § 16 II BauNVO 1977 gedeckt, wenn der Bebauungsplan zugleich auch Festsetzungen über die höchstzulässige Gebäudehöhe enthält.“

Somit bleibt festzustellen, dass aufgrund der unwirksamen Höhenfestsetzung im SO 1 und SO 3 auch die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss, in diesen Sondergebieten aufgrund fehlender Ermächtigungsgrundlage rechtswidrig ist.

Die Unwirksamkeit der textlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.3.1 und 1.3.2 zum Maß der baulichen Nutzung führen zur Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplans der Stadt Lauchhammer „Grünwalder Lauch“ 4. Änderung vom 20.05.2015. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts führen Mängel, die einzelnen Festsetzungen eines Bebauungsplans anhaften, nur dann nicht zu dessen Unwirksamkeit, wenn die übrigen Regelungen, Maßnahmen oder Festsetzungen - für sich betrachtet - noch eine sinnvolle städtebauliche Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB bewirken können und wenn die Gemeinde nach ihrem im Planungsverfahren zum Ausdruck gelangten Willen im Zweifel auch eine Satzung dieses eingeschränkten Inhalts beschlossen hätte (vgl. BVerwG, Beschlüsse vom 29. März 1993 - 4NB1091 4 NB 10.91 und vom 6. April 1993 - 4NB4392 4 NB 43.92). Da Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ein notwendiges Element qualifizierter Bebauungspläne sind und vorliegend mit ziemlicher Sicherheit unterstellt werden kann, dass die Regelungen zur Höhe der baulichen Anlagen und zur Zahl der Vollgeschosse eindeutige Ausformungen des Willens des Plangebers sind, ist davon auszugehen, dass die Stadt Lauchhammer diesen Bebauungsplan mit eingeschränktem Inhalt nicht beschlossen hätte. Ohne die benannten Festsetzungen kann nicht ausgeschlossen werden, dass öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Aufgrund der zuvor aufgeführten erheblichen Mängel, kann der Bebauungsplan der Stadt Lauchhammer „Grünwalder Lauch“ 4. Änderung vom 20.05.2015 einer behördlichen Entscheidung aufgrund der Bindung der Verwaltung an Recht und Gesetz nach Art. 20 Abs. 3 GG nicht zugrunde gelegt werden.

Da diese Mängel auch im Ursprungsplan sowie der 1., 2. und 3. Änderung enthalten sind, trifft die vorangestellte Ausführung auch auf diese zu.

Aufgrund der erkannten Rechtswidrigkeit des betreffenden Bebauungsplanes ist die Gemeindevertretung der Stadt Lauchhammer gehalten, ihren Planungswillen kundzutun und umzusetzen, wobei sich verschiedene Möglichkeiten eröffnen:

- 1) Der rechtswidrige Bebauungsplan sowie der Ursprungsplan mit den drei Änderungen werden aufgehoben. Hierbei ist die Verfahrensvorschrift des § 1 Abs. 8 BauGB zu beachten. Entscheidungen im betreffenden Gebiet erfolgen dann ausschließlich nach §§ 34, 35 BauGB. Die bisherige im Plangebiet zulässige Nutzung genießt Bestandschutz.
- 2) Es erfolgt eine Fehlerbehebung im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB bezüglich des Bebauungsplanes „Grünwalder Lauch“ 4. Änderung vom 20.05.2015. Hierbei ist eine rückwirkende Inkraftsetzung des B-Planes möglich.
- 3) Die Gemeindevertretung entscheidet sich für eine Neubebauung und führt ein gänzlich neues Verfahren durch.

Der Plangeber ist gehalten, den Rechtsschein des rechtswidrigen Bebauungsplanes „Grünwalder Lauch“ 4. Änderung zu beseitigen und sich für eine der drei zuvor genannten Möglichkeiten zu entscheiden.

In den Fällen der Fehlerbehebung im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB und der Neuaufstellung wird auf die Möglichkeiten der §§ 14, 15 BauGB hingewiesen, welche besondere Relevanz für die derzeit offenen Bauantragsverfahren haben.

Da die Entscheidung Auswirkungen auf das bei der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Oberspreewald-Lausitz anhängige Widerspruchsverfahren sowie weitere derzeit anhängige Bauantragsverfahren hat, möchte ich um Rückmeldung bis zum 28.06.2022 bitten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Hielscher
SB Kommunalaufsicht