

An das Ortsamt Blumenthal  
Landrat-Christians-Str. 107  
28779 Bremen

Hansestadt Bremen  
Ortsamt Blumenthal  
Eing.: 15. APR. 2014

i.V. Mel

**Betr.: N2805BV2013; Zum Speckberg – Bauvoranfrage für den Neubau eines Einfamilienhauses**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der im Betreff genannte Vorgang ist dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gem. Ziffer 11 der „Richtlinien über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau, Umwelt und Verkehr“ vorgelegt worden.

Aus Rechtsgründen kann dem Votum des Beirats nicht gefolgt werden:

*Das Baugrundstück (VR Flur 131) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 961, bekanntgemacht am 20.05.1983, der für die betroffene Grundstücksfläche unter anderem Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO-1968 sowie bebaubare und nicht bebaubare Flächen festsetzt. In der Nähe zum Baugrundstück verläuft eine Hochspannungsleitung, die ebenfalls im Bebauungsplan dargestellt ist.*

*Die im Bebauungsplan 961 festgesetzte, nördlich des Baugrundstücks geplante öffentliche Erschließungsstraße ist bislang nicht realisiert worden. Der Bauherr hat deshalb eine Privaterschließung in Eigenleistung angeboten.*

*Das Bauamt Bremen-Nord beabsichtigt, die Bauvoranfrage negativ zu bescheiden, da das Baugrundstück nicht plangemäß erschlossen ist. Der Beirat Blumenthal hat in seiner Stellungnahme vom 15. Januar 2014 hingegen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die geplante Bebauung des Baufeldes geäußert.*

*Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist die Erschließung eines Baugrundstücks im Sinne des § 30 Absatz 1 BauGB jedoch nicht gesichert, wenn die Erschließung in einem qualifizierten Bebauungsplan in bestimmter Weise festgesetzt ist und mit ihrer Herstellung nicht in absehbarer Zeit zu rechnen ist.*

*Nach § 123 Absatz 3 BauGB besteht kein Rechtsanspruch auf Erschließung und es liegen auch keine Hinweise vor, dass sich die generelle Erschließungsaufgabe der Gemeinde ausnahmsweise zu einer Erschließungspflicht verdichtet hat, da das Bauamt Bremen-Nord bislang für die ausgewiesene Bauzone weder einvernehmlich an der Erteilung von Baugenehmigungen mitgewirkt hat, noch von den Grundstückseigentümern Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag erhoben wurden.*

*Die vom Bauherrn angebotene Privaterschließung entspricht nicht den Anforderungen an die plangemäße Erschließung durch eine öffentliche Straße entsprechend den Ausbaustandards des ASV, es handelt sich somit nicht um ein zumutbares Erschließungsangebot<sup>1</sup>.*

*Ebenso entfaltet der Bebauungsplan 961 keine Wirkung einer dauerhaften Veränderungssperre, da bei einer alternativen planungsrechtlichen Beurteilung nach § 34 Absatz 1 BauGB die vorgesehene rückwärtige Bebauung sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen würde und ohne Aufstellung des Bebauungsplanes 961 perspektivisch nicht hätte bebaut werden dürfen.*

<sup>1</sup> Vgl. Urteil des BVerwG vom 21.02.1986, Az: 4 C 10/83 und BVerwG, Urteil vom 17.06.1993, Az: 4 C 7 / 91, Rn. 24.

*Da das Gebot der gesicherten Erschließung jedoch keine Festsetzung im Sinne des § 31 BauGB ist, sondern für die Bebaubarkeit eines Grundstücks unverzichtbar ist, ist die Erteilung einer Befreiung nicht möglich. Somit besteht für diesen Bereich momentan ein Bauverbot.*

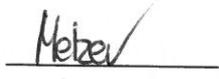
*Die beantragte Bauvoranfrage ist somit aus Rechtsgründen negativ zu bescheiden.*

*Selbst wenn eine plangemäße Erschließung vorliegen würde, stellt sich die Frage nach einer Funktionslosigkeit des Bebauungsplanes im Hinblick auf das betroffene Baufeld, da nach heutigem Rechtsstand die gesundheitlichen Vorsorgegesichtspunkte der 26. BImSchV, Stand 14.08.2013 nicht berücksichtigt wurden. Der Plan leidet somit unter einem Abwägungsmangel, so dass über eine planerische Anpassung entschieden werden sollte<sup>2</sup>.*

- Es hat ein Einigungsgespräch stattgefunden. Ein Vermerk hierüber ist beigelegt.  
Folgende Unterlagen sind in Kopie beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
(Melzer)

#### **Auszüge aus BVerwG, Urteil vom 17.06.1993, Az: 4 C 7 / 91**

##### **Rn. 19:**

Nach der Rechtsprechung des Senats kann die Funktionslosigkeit eines Bebauungsplans nur dann angenommen werden, wenn - erstens - die Verhältnisse, auf die er sich bezieht, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung der Festsetzungen auf unabsehbare Zeit ausschließt, und - zweitens - die Erkennbarkeit dieser Tatsache einen Grad erreicht hat, der einem etwa dennoch in die Fortgeltung der Festsetzungen gesetzten Vertrauen die Schutzwürdigkeit nimmt (vgl. Urteil vom 29. April 1977 - BVerwG 4 C 39.75 - BVerwGE 54, 5 \* = Buchholz 406.11 § 10 BBauG Nr. 7; Beschluss vom 31. August 1989 - BVerwG 4 B 161.88 - Buchholz a.a.O. Nr. 18). Es muss sich somit um nachträgliche tatsächliche Veränderungen handeln, die der Planverwirklichung objektiv entgegenstehen. Die bloße Absicht der Gemeinde, künftig eine geänderte Planungskonzeption zu verfolgen, reicht hierfür nicht aus.

##### **Rn. 24:**

Auch der Gesichtspunkt der "Verdichtung" der gemeindlichen Erschließungsaufgabe zur Erschließungspflicht (vgl. hierzu z.B. Urteil vom 21. Februar 1986 - BVerwG 4 C 10.83 - a.a.O.; Urteil vom 3. Mai 1991 - BVerwG 8 C 77.89 - Buchholz 406.11 § 123 BBauG Nr. 34; Urteil vom 22. Januar 1993 - BVerwG 8 C 46.91 - zur Veröffentlichung in der Entscheidungssammlung vorgesehen) greift hier nicht zugunsten des Klägers durch. Eine solche Verdichtung würde im vorliegenden Fall jedenfalls voraussetzen, dass der Kläger ein zumutbares Erschließungsangebot unterbreitet hat. Das ist hier nicht der Fall. Selbst wenn man davon ausgeht, dass die in der Bauvoranfrage vorgeschlagene private Zuwegung über das Grundstück Flur-Nr. X zur S.straße ein Erschließungsangebot darstellt, fehlt es jedenfalls an der Zumutbarkeit dieses Angebots. Denn zur Zumutbarkeit eines solchen Angebots gehört zum einen, dass es aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen verlässlich (vgl. Urteil vom 10. September 1976 - BVerwG 4 C 5.76 - Buchholz 406.11 § 14 BBauG Nr. 8) und auch ausreichend konkret ist, um die Verlässlichkeit durch die Gemeinde überprüfen zu können (vgl. Beschluss vom 18. Mai 1993 - BVerwG 4 B 65.93 - zur Veröffentlichung vorgesehen); zur Zumutbarkeit gehört zum anderen - und in erster Linie -, dass sich das Angebot auf die plangemäße Erschließung bezieht.

<sup>2</sup> Vgl. BVerwG, Urteil vom 17.06.1993, Az: 4 C 7 / 91, Rn. 19.