Freie Hansestadt Bremen

Bauaufsichtliches Einschreiten in Dauerkleingärten, Kleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes sowie im übrigen Außenbereich der Stadtgemeinde Bremen

Verwaltungsvorschrift des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa vom 20. April 2004

Inkrafttreten: 06.04.2009

außer Kraft

Verwaltungsvorschrift des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa vom 20. April 2004

geänd. mit Schreiben vom 06. 04. 2009 (in die Sammlung unter Ziff. 8 einzuordnen)

Diese Dienstanweisung ersetzt folgende Dienstanweisungen:

Nr. 268 vom 28. Mai 1974, Nr. 288 vom 4. Juni 1975, Nr. 403 vom 13. März 1995.

Regelungszweck:

Die Wohnungsnot während der Nachkriegsjahre führte in den kleingärtnerisch genutzten Gebieten sowie in den Außenbereichsgebieten der Stadtgemeinde Bremen zu oft durch die Behörden unkontrollierten Baumaßnahmen und unzulässigen Nutzungen. Eine Förderung erfuhr diese Entwicklung durch die Anordnung des Präsidenten des Senats vom 1. August 1945 (BremGes.Bl. 1945/1946 S. 22), nach der die Bedenken gegen das Wohnen und den Bau max. 30 m^2 großer Notunterkünfte in diesen Gebieten zeitweilig zurückgestellt wurden. Zwar wurde diese Anordnung am 24. 1. 1949 wieder aufgehoben (BremGes.Bl. S. 23), aber angesichts der noch weiterhin herrschenden Wohnungsnot ließen die Behörden noch Behelfsheimbauten, wenn auch inzwischen auf das Maß von 20 m^2 bebauter Fläche reduziert, bis zum 6. Juli 1955 zu.

Ab 1955 ist bauaufsichtlich auf der Grundlage verschiedener Stichtage unterschiedlich gegen die zu verschiedenen Zeiten errichteten unzulässigen Bauwerke und Nutzungen eingeschritten worden.

Diese Praxis erklärte das Verwaltungsgericht Bremen 1967 für sachlich nicht gerechtfertigt und stellte eine Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes fest.

Daraufhin wurde mit der DA 268 des damaligen Senators für das Bauwesen mit dem 28.Mai 1974 ein neuer Stichtag für die Duldung unzulässiger Bauwerke und Nutzungen festgelegt, der mit dem Gleichheitsgrundsatz vereinbar ist, weil auch gegen die davor errichteten unzulässigen Bauwerke und Nutzungen im Rahmen einer abschnittsweisen Bereinigung eingeschritten wird. Ausgenommen von dieser abschnittsweisen Bereinigung waren nach Maßgabe der DA 268 nur die sog. Kaisen-Auswohner.

In den folgenden Jahren sind nach diesem Konzept in erheblicher Zahl Dauerkleingartengebiete „baulich bereinigt“ worden, in denen jedoch nur vereinzelt gewohnt worden ist. Das OVG Bremen hat deshalb einen zeitnahen Abschluss der Bereinigung der Außenbereichsgebiete unter Einbeziehung auch problematischer Gebiete angemahnt.

Mit dem Gemeinsamen Erlass der damaligen Ressorts Bauwesen sowie Umweltschutz und Stadtentwicklung vom 13. März 1995 ist daraufhin erstmals ein Kleingartengebiet („Waller Fleet“) zur baulichen Bereinigung bestimmt worden, das einen besonders hohen Anteil bewohnter Kleingärten aufweist.

Die Sanierung des Bereinigungsgebietes Waller Fleet erfolgt gem. Senatsbeschluss vom 9. Juli 2002 unter Moderation von Herrn Kudella auf der Grundlage einer zwischen der Stadtgemeinde und einem speziell gebildeten Sanierungsbeirat geschlossenen Rahmenvereinbarung.

Diese Rahmenvereinbarung enthält Elemente, die mit der bisherigen Konzeption der DA 268 nicht übereinstimmen oder aus Gründen der Gleichbehandlung nicht auf den Bereich des Bereinigungsgebietes Waller Fleet beschränkt bleiben können (zusätzliche Stichtagsregelungen, Übernahme von Abbrüchen durch die Stadtgemeinde).

Durch den Erlass dieser neuen Dienstanweisung erfolgt eine entsprechende Fortschreibung der DA 268. Die bisher in der DA 288 enthaltenen Erläuterungen und die Bestimmungen der DA 403 über die Beschränkung der Bauaufsicht werden in die neue Dienstanweisung einbezogen.

Die Bauordnungsbehörden werden angewiesen, in den genannten Gebieten gegen formell und materiell unzulässige bauliche Anlagen und Nutzungen mit dem Ziel der Wiederherstellung rechtmäßiger Zustände wie folgt einzuschreiten:

I.

außer Kraft

[1]Die vor dem 28. Mai 1974 (Stichtag) formell und materiell illegal errichteten baulichen Anlagen und aufgenommenen Nutzungen werden bis zur Durchführung einer abschnittsweisen Bereinigung geduldet. [2]Die Duldung endet vorzeitig mit der Aufgabe der Nutzung oder der Aufnahme einer unzulässigen Nutzung.

II.

Von der in Nummer 2 näher geregelten abschnittsweisen Bereinigung ausgenommen ist die bei Erlass dieser Dienstanweisung vorhandene und durch Auswohnberechtigte im Sinne der Nummer 1 dieser Dienstanweisung genutzte Gebäudesubstanz.

III.

[1]Gegen bauliche Anlagen, die nach dem Stichtag (28. Mai 1974) formell und materiell illegal errichtet, geändert oder genutzt werden, ist unverzüglich unter Berücksichtigung der mit den Nummern 3 und 4 getroffenen Bestimmungen einzuschreiten. [2]Dies gilt auch für den Fall der Aufgabe einer vor dem Stichtag aufgenommenen unzulässigen Nutzung.

IV.

Um die abschnittsweise Bereinigung nach Ziffer I und das nach Ziffer III erforderliche Einschreiten mit vertretbarem personellen Aufwand in einer mit dem Gleichheitsgrundsatz noch zu vereinbarenden Effektivität zu gewährleisten, ist die Bauaufsicht entsprechend den unter Nummer 4 getroffenen näheren Bestimmungen beschränkt.

V.

Abbruchkosten werden durch die Stadtgemeinde Bremen nur nach Maßgabe der näheren Bestimmungen in Nummer 5 getragen.

VI.

Von dieser Dienstanweisung unberührt bleibt ein Einschreiten zur Abwendung erheblicher Gefahren für Leben und Gesundheit sowie zur Abwehr erheblicher Beeinträchtigungen öffentlicher Belange wie Natur-, Landschafts- und Bodenschutz.

Auch gegenüber Auswohnberechtigten ist ein Einschreiten möglich, wenn dies zur Realisierung einer rechtsgültig beschlossenen Neuplanung erforderlich ist.

1.

Auswohnberechtigt im Sinne dieser Dienstanweisung sind Bewohner, die mindestens

1.1

außer Kraft

seit dem 17. 08. 1955 (Kaisen-Auswohner) oder

1.2

seit dem 28. 05. 1974 (Kudella-Auswohner)

auf Dauerkleingärten, Kleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes sowie im übrigen Außenbereich ohne Unterbrechung in formell und materiell unzulässigen Gebäuden (Behelfsheime) wohnen.

[1]Kinder der Kaisen-Auswohner sind nur selbst auswohnberechtigt nach Ziffer 1.1, wenn sie vor dem 01. 09. 1939 geboren sind und vor dem 18. 08. 1955 im Haushalt ihrer auswohnberechtigten Eltern gelebt haben. [2]Für Kinder der Kudella-Auswohner gilt die unter Nummer 2.2.2 getroffene Regelung.

1.3

Außerdem sind die Bewohner auswohnberechtigt, die vor dem Erlass dieser Dienstanweisung ein Behelfsheim bezogen und

1.3.1

bei Bereinigungsfestlegung nach Nummer 2 das 63. Lebensjahr bzw. bei einem erforderlichen Einschreiten außerhalb der Bereinigung nach Nummer 3 das 65. Lebensjahr vollendet haben oder

1.3.2.

schwer krank oder pflegebedürftig sind oder

1.3.3.

denen ein Grad der Behinderung von mindestens 70% und das Merkzeichen B, a.G.,H., Bl durch Schwerbehindertenausweis anerkannt worden ist.

1.3.3.1

[1]Schwere Krankheit liegt bei Personen vor, die durch amtsärztliches Attest nachweisen, dass sie aufgrund ihrer Erkrankung voraussichtlich dauerhaft arbeitsunfähig sind, oder dass ihnen aus gesundheitlichen Gründen ein Auszug (dauerhaft) nicht zugemutet werden kann. [2]Pflegebedürftigkeit ist durch ein Gutachten des Medizinischen Dienstes der Krankenkasse oder des Sozialdienstes Erwachsene des Amtes für Soziale Dienste nachzuweisen.

außer Kraft

Die Auswohnberechtigung nach den Nummern 1.2. und 1.3 entsteht nur in Verbindung mit einer Einzelvereinbarung mit der Stadtgemeinde Bremen, die den Abbruch des Behelfsheimes durch die Stadtgemeinde nach Aufgabe der Wohnnutzung verbindlich regelt und den Erlass einer Duldungsverfügung sowie die Eintragung einer entsprechenden Baulast akzeptiert.

2. Abschnittsweise Bereinigung

2.1

Die Gebiete, die zur Bereinigung bestimmt werden, setzt der Senator für Bau, Umwelt und Verkehr durch Dienstanweisung fest.

2.2

In den Bereinigungsgebieten haben die Bauordnungsbehörden nach Maßgabe der folgenden Regelungen und unter Beachtung der in Nummer 4 bestimmten Beschränkung gegen formell und materiell unzulässige baulichen Anlagen und unzulässige Nutzungen einzuschreiten.

2.2.1

Die Duldung der nach Ziffer II von der abschnittsweisen Bereinigung ausgenommenen, durch Auswohnberechtigte genutzten Gebäudesubstanz endet mit der Aufgabe der Wohnnutzung durch die Auswohnberechtigten.

2.2.2

Die Wohnnutzung durch Personen, die in einer Hausgemeinschaft mit Auswohnberechtigten leben, wird bis zum Ende der Wohnnutzung durch die Auswohnberechtigten geduldet.

2.2.3

SH-Lizenzen oder widerrufliche Baugenehmigungen haben keine die Bereinigung abwehrende Wirkung.

3. Einschreiten nach dem Stichtag (28. 05. 74) außerhalb der Bereinigung

3.1.

[1]Von dem Einschreiten nach III ausgenommen sind die baulichen Anlagen, die durch Auswohnberechtigte zum Zeitpunkt des Erlasses dieser Dienstanweisung genutzt werden. [2]Diese Duldung endet mit der Aufgabe der Wohnnutzung durch die Auswohnberechtigten.

außer Kraft

3.2.

Wird nach Ziffer III gegen eine unzulässige Nutzung eingeschritten, ist auch die Beseitigung des betreffenden Bauwerks und sonstiger baulicher Anlagen (Nebengebäude und Nebenanlagen) zu verlangen, soweit diese nicht nach Maßgabe der Dienstanweisung Nr. 421 zulässig sind oder auf ein zulässiges Maß reduziert werden (Rückbau).

3.3.

Die vollständige Beseitigung der vorhandenen baulichen Anlagen ist auch für den Fall der Aufgabe einer vor dem Stichtag auch durch Kaisenauswohner aufgenommenen unzulässigen Nutzung zu fordern (vgl. Ziffern I Satz 2 und III Satz 2).

3.4.

Eine vorhersehbar befristete Unterbrechung der Wohnnutzung aus besonderem Anlass (berufliche Gründe, Pflege eines Verwandten etc.) gilt nicht als Aufgabe der Nutzung.

3.5.

Ein Nutzerwechsel steht der Aufgabe bzw. Aufnahme einer Nutzung gleich.

3.6.

Auch Zuzüge in bereits bewohnte Gebäude sind unzulässig.

3.6.1.

[1]Die Nummern 3.5 und 3.6 gelten nicht bei Gebäuden, die mit SH-Lizenz oder mit widerruflicher Baugenehmigung errichtet worden sind, wenn die vorhandene Bausubstanz noch im Wesentlichen identisch ist mit der lizenzierten bzw. widerruflich genehmigten Bausubstanz. [2]Die erforderliche Identität ist nicht mehr gegeben, wenn ein Eingriff in die ursprünglich vorhandene Bausubstanz vorliegt, der eine statische Nachberechnung des gesamten Gebäudes erforderlich macht, oder wenn das Gebäude derart intensiv in Stand gesetzt worden ist, dass die dafür notwendigen Arbeiten den Aufwand für einen Neubau erreichen, oder wenn das Gebäude wesentlich erweitert worden ist.

3.7.

Bei Zuzügen in bereits bewohnte Behelfsheime ist abweichend von Nummer 3.2 lediglich den zugezogenen Personen ein Räumungsgebot zu erteilen.

3.8.

außer Kraft

Gegen Zuzüge, die aus besonderen Gründen erfolgen (z.B. zur Pflege eines Verwandten), ist nicht einzuschreiten, so lange dieser Grund fortbesteht.

3.9.

[1]Gegen Zuzüge zur Bildung einer Ehe- bzw. Lebensgemeinschaft mit auswohnberechtigten Personen nach Nummer 1 ist nicht einzuschreiten. [2]Diese Duldung schließt Kinder ein, die auf den Verbleib in der Haushaltsgemeinschaft angewiesen sind, insbesondere weil sie minderjährig sind oder noch in der Berufsausbildung stehen. [3]Sie endet mit der Beendigung der Wohnnutzung durch den auswohnberechtigten Ehe- bzw. Lebenspartner.

4. Beschränkung der Bauaufsicht

4.1.

Die bauaufsichtlich nach Ziffer I (Bereinigung) und Ziffer III (Einschreiten nach dem Stichtag) erforderlichen Maßnahmen sind zu beschränken auf:

4.1.1.

unzulässige Nutzungen,

4.1.2.

unzulässige Gebäude,

4.1.3.

unzulässige bauliche Erweiterungen von Gebäuden,

4.1.4.

Abwasseranlagen,

4.1.5.

Pkw-Stellplätze auf Kleingärten, soweit in den jeweiligen Gebieten gemeinschaftliche Stellplatzanlagen vorhanden sind oder gleichzeitig geschaffen werden.

4.2.

Außerdem bleibt bauaufsichtlich unbeanstandet:

4.2.1.

außer Kraft

Bei zulässigerweise mit einer Gesamtgröße von 26 m^2 (20 plus 6) errichteten Gartenlauben die Überschreitung der zulässigen Grundfläche, die aus einer vollständigen Schließung des 6 m^2 großen Freisitzes resultiert.

4.2.2.

Bei Behelfsheimen, die durch Auswohnberechtigte nach Nummer 1 genutzt werden, die zur Behebung hygienischer Missstände erforderlichen Entwässerungsgruben.

5. Abbruchkosten

Im Interesse einer weitgehend einvernehmlichen Gesamtlösung organisiert die Stadtgemeinde Bremen im Rahmen der jährlich für diesen Zweck verfügbaren Haushaltsmittel auf der Grundlage vertraglicher Vereinbarungen die Beseitigung von bewohnten oder ehemals bewohnten Behelfsheimen in den Kleingartengebieten und stellt damit die Abbruchspflichtigen von den Abbruchkosten frei.

5.1.

Der Abbruch durch die Stadtgemeinde erfolgt nur, wenn

5.1.1.

die Gebäude bis zum 31. März 1995 errichtet wurden,

5.1.2.

der Eigentümer sich vertraglich mit dem Abbruch durch die Stadtgemeinde einverstanden erklärt und unter Rechtsmittelverzicht die öffentlich rechtliche Verpflichtung zur Duldung des Abrisses durch die Stadtgemeinde akzeptiert (Duldungsverfügung) und

5.1.3.

die Aufgabe der Wohnnutzung und / oder der Abbruch nicht bauaufsichtlich verfügt werden muss, obwohl vorher die Übernahme des Abbruchs oder die Zahlung der Kostenpauschale durch die Stadtgemeinde angeboten worden ist.

5.2.

[1]Alternativ kann der Eigentümer das Behelfsheim auf das nach der Dienstanweisung Nr. 421 zulässige Maß reduzieren (Rückbau) oder den vollständigen Abbruch auch selbst durchführen lassen, wenn dadurch gegenüber einem Abbruch durch die Stadtgemeinde deutlich geringere Kosten entstehen. [2]Für den Rückbau oder den vollständigen Abbruch durch den Eigentümer kann eine Kostenpauschale gewährt werden. [3]Die

außer Kraft

Kostenpauschale wird ausgezahlt, wenn die baulichen Anlagen restlos beseitigt und der Bauschutt ordnungsgemäß entsorgt ist. [4]Die Nummer 5.1.1 und 5.1.3 gelten entsprechend.

5.3.

Ein Rechtsanspruch auf Übernahme des Abbruchs oder auf Zahlung der Kostenpauschale durch die Stadtgemeinde besteht nicht.

VII.

[1]Diese Dienstanweisung tritt am 01. 05. 2004 in Kraft. [2]Sie tritt am 30. 04. 2010 außer Kraft[1].

Anlage:

Verteiler zur DA Nr. 422

An die Bauordnungsbehörden der Stadtgemeinde Bremen:

1. Abteilung 6 der senatorischen Behörde

2. Bauamt Bremen-Nord

Nachrichtlich:

1. S

2. SV

3. 01

4. 02

5. Abteilungen der senatorischen Behörde

6. Registratur

7. Amt für Straßen und Verkehr

8. Stadtgrün Bremen

9. Geoinformation Bremen

10. Bremer Entsorgungsbetriebe

11. Gebäude- und Technikmanagement

außer Kraft

12. Magistrat der Stadt Bremerhaven

13. Architektenkammer der Freien Hansestadt Bremen

14. Ingenieurkammer der Freien Hansestadt Bremen

15. Landesverband der Gartenfreunde Bremen e.V.

Fußnoten

1) **[Amtl. Anm.:]** Verlängert durch Schreiben vom 06. 04. 2009.

außer Kraft