



Lenz und Johlen

Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Lenz und Johlen · Postfach 510940 · D 50945 Köln

Stadt Kalkar
Die Bürgermeisterin
Herrn Frank Sundermann
Markt 20
47546 Kalkar

Köln, 14.11.2018
Unser Zeichen: 01512/18 21/IB

Sekretariat:
Frau Nellen

Tel.: +49 221 97 30 02-54
f.pauli@lenz-johlen.de

Erholungsgebiet Oybaum

Sehr geehrter Herr Sundermann,

wir danken für die Überlassung der Unterlagen und kommen zurück auf die in Ihrer E-Mail vom 29.06.2018 formulierten Fragen, welche wir rechtlich geprüft haben.

Im Ergebnis kommen wir zu der Einschätzung, dass die bauplanungsrechtliche „Legalisierung“ der dauerhaften Wohnnutzung im Wochenendhausgebiet „Oybaum“ mittels einer Änderung des Flächennutzungsplans und einer Änderung des Bebauungsplans aus raumordnungsrechtlicher Sicht problematisch, aber dennoch rechtlich vertretbar sein dürfte.

1. Raumordnungsrechtliche Zulässigkeit eines Wohngebiets

Durch eine Änderung der Festsetzungen zur Art der Nutzung könnte das Dauerwohnen „legalisiert“ werden. Unerheblich ist dabei, ob dies durch die

Prof. Dr. Heribert Johlen^{PV}
Dr. Klaus Schmiemann^{PV}
Dr. Franz-Josef Pauli^P
Dr. Rainer Voß^{P^{PM}}
Dr. Michael Oerder^{PV}
Dr. Thomas Lüttgau^{PV}
Thomas Elsner^{PB}
Rainer Schmitz^{PV}
Dr. Alexander Beutling^{P^{PM}}
Dr. Markus Johlen^{PV}
Eberhard Keunecke^{PB}
Dr. Inga Schwertner^{PV}
Dr. Philipp Libert^{PF}
Dr. Christian Giesecke, LL.M.^{P^{VL}}
Dr. Felix Pauli^{PV}
Dr. Tanja Parthe^P
Martin Hahn^P
Dr. Kai Petra Dreesen, LL.M.^{P^{VE}}
Nick Kockler^{PV}
Béla Gehrken^{OV}
Dr. Gerrit Krupp
Markus Nettekoven
Kristina Knauber^V
Dr. Meike Dressel
Eva Strauss
Janine Mues, LL.M.
Nima Rast
Dr. Daniel Wörheide
Dr. Sabine Warnebie, LL.M.^{WN}
Dr. Elmar Loer, EMBA^A
Ines Biesenack, LL.B.
Dr. Jan D. Sommer
Dr. Mahdad Mir Djawadi

P Partner i.S.d. PartGG
V Fachanwalt für Verwaltungsrecht
B Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht
M AnwaltMediator DAA
(Dr. Rainer Voß auch FU Hagen)
L McGill University (Montreal, Kanada)
E Master of European Studies
F Maîtrise en droit (Université Paris X)
D Dipl.-Verwaltungsbetriebswirt (FH)
W Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
N Victoria University (Wellington, Neuseeland)
A Executive Master of Business Administration

Gegründet von RA Wolfgang Lenz

Änderung des geltenden Bebauungsplans oder einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 7 BauGB vorgenommen wird. Bei dieser Norm handelt es sich lediglich um eine Klarstellung zur Anwendung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bei der Überplanung von Erholungssondergebieten und der Aufstellung bestandssichernder Festsetzungen gem. § 1 Abs. 10 BauNVO für Dauerwohnen.

Busse in: BeckOK BauGB, Spannowsky/Uechtritz, 41. Edition, Stand: 01.05.2018, § 12 Rn. 62.

Damit gehen jedoch keine inhaltlichen Erleichterungen hinsichtlich der materiellen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans einher. Unabhängig von der Art des Bebauungsplans muss dieser u. a. an die Ziele der Raumordnung angepasst sein (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Da die angestrebte Legalisierung der Dauerwohnnutzung im Oybaum maßgeblich von der Vereinbarkeit mit den geltenden Zielen der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung und dem Freiraumschutz abhängt, gehen wir hierauf nachstehend ausführlich ein:

a. Vorgaben des Regionalplans Düsseldorf

Der Regionalplan Düsseldorf, der am 13.04.2018 den vorherigen GEP 99 abgelöst hat, sieht hinsichtlich der Siedlungsstruktur als Ziel 3.1.1-Z1 vor, dass die Kommunen bei der Bauleitplanung zu gewährleisten haben, dass die **Siedlungsentwicklung** innerhalb des Siedlungsraumes stattfindet (Satz 1). In den zeichnerisch nicht als Siedlungsraum dargestellten Ortsteilen ist die städtebauliche Entwicklung auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten (Satz 2).

Nach Grundsatz 4.1.1-G1 sollen die **Freiraumbereiche** als großräumiges, übergreifendes regionales Freiraumsystem erhalten und entwickelt werden. Die Bauleitplanung und die Landschaftsplanung sollen die Erhaltung und Entwicklung der Freiraumbereiche und der Freiraumfunktionen auf der örtlichen Ebene durch entsprechende Darstellungen und Festsetzungen gewährleisten, konkretisieren und ergänzen.

Der Oybaum liegt nach den Festlegungen des Regionalplans Düsseldorf im Freiraum und deutlich außerhalb der Siedlungsbereiche. Aus regionalplanerischer Sicht kommt

eine Siedlungsentwicklung daher nur unter den Voraussetzungen des Satz 2 in Ziel 3.1.1-Z1 in Betracht.

b. Verbindlichkeit des Regionalplans Düsseldorf

Mit den Festlegungen des Ziels 3.1.1-Z1 setzt der Regionalplan Düsseldorf die landesplanerischen Vorgaben des LEP NRW 2017 um, dessen Ziel 2-3 die Siedlungsentwicklung der Gemeinden auf die regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche begrenzt (Satz 2). Hiervon unberührt kann sich in den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen eine Siedlungsentwicklung vollziehen; die Siedlungsentwicklung in diesen Ortsteilen ist unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche auf den Bedarf der ansässigen Bevölkerung und vorhandener Betriebe auszurichten (Satz 3). Nach den Erläuterungen zu Ziel 2-3 des LEP NRW würde eine ausnahmslose Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf regionalplanerisch festgelegte Siedlungsbereiche den Belangen vorhandener kleinerer Ortsteile nicht gerecht.

Der seit dem 17.04.2018 vorliegende Entwurf der Landesregierung zur Änderung des LEP NRW sieht eine an den Satz 3 des Ziels 2-3 des geltenden LEP angelehnte Regelung in Ziel 2-4 (Entwurf) vor, wonach in den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen (...) eine bedarfsgerechte, an die vorhandenen Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung möglich ist.

An die vorgenannten raumordnerischen Festlegungen ist die kommunale Bauleitplanung gebunden (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Anpassungspflicht gilt nur für Ziele und nicht für sonstige Erfordernisse der Raumordnung wie etwa Grundsätze.

*Dirnberger in: BeckOK BauGB, Spannowsky/Uechtritz, 41. Edition,
Stand: 01.05.2018, § 1 Rn. 62.*

Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums, während es sich bei Grundsätzen nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG lediglich um all-

gemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen handelt.

Bei Zielen hat eine Letztentscheidung durch den Träger der Raumordnungsplanung stattgefunden. Dem für eine Zielfestlegung charakteristischen Erfordernis abschließender Abwägung ist genügt, wenn die Planaussage auf der raumordnerischen Ebene keiner Ergänzung mehr bedarf.

Dirnberger in: BeckOK BauGB, Spannowsky/Uechtritz, 41. Edition, Stand: 01.05.2018, § 1 Rn. 62.

Neben der inhaltlichen Dichte ist erforderlich, dass das Ziel strikt formuliert ist. Hieran besteht kein Zweifel, wenn es sich um eine „Ist-Formulierung“ handelt.

Runkel in: Spannowsky/Runkel/Goppel, ROG, 2. Auflage 2018, § 3 Rn. 17ff.

Das genannte Ziel 3.1.1-Z1 des Regionalplans Düsseldorf entspricht diesen Anforderungen. Der Grundsatz 4.1.1-G1 ist demgegenüber lediglich im Rahmen einer Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen.

c. Regionalplanerische Zulässigkeit eines Wohngebietes im Freiraum

aa.

Da der Oybaum im Freiraum liegt, kommt eine dortige städtebauliche Entwicklung grundsätzlich nur in Betracht, wenn es sich hierbei um einen Ortsteil handelt und ein entsprechender Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung besteht. Weiter heißt es, dass es zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte angemessene Entwicklung erforderlich sein kann, entsprechende Bauleitpläne aufzustellen.

Insgesamt soll hierdurch bewirkt werden, dass sich die Siedlungsentwicklung auf die zeichnerisch als Siedlungsraum dargestellten Ortsteile konzentriert. Dennoch ist eine Siedlungsentwicklung als sog. **Eigenentwicklung** auch in nicht als Siedlungsraum dargestellten Ortsteilen zulässig. Hierbei handelt es sich um ein Zugeständnis an klei-

nere Ortschaften, für den eigenen Bedarf einzelne Bauflächen oder Baugebiete auszuweisen.

Grundsätzlich ist diese Ausnahme von der Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die zeichnerisch als Siedlungsraum dargestellten Ortsteile nicht für die Legalisierung eines Wochenendhausgebietes im Freiraum konzipiert. Dennoch stellt sich die Frage, ob nicht auch eine bauleitplanerische Umwandlung eines Wochenendhausgebietes in ein Wohngebiet nach Wortlaut, Sinn und Zweck den Vorgaben des Ziels entspricht. So ließe sich argumentieren, dass, solange ein entsprechender Bebauungsplan lediglich auf die Legalisierung der Nutzung der vorhandenen Gebäude beschränkt wäre, hierdurch einem Bedürfnis der dort lebenden Menschen nach einer Sicherung des bereits faktisch als solchen genutzten Wohnraums entsprochen würde.

(1)

Dann müsste hier ein „Ortsteil“ im Sinne des Ziels 3.1.1-Z1 gegeben sein.

Es spricht alles dafür, den im LEP NRW sowie im Regionalplan Düsseldorf verwendeten Begriff des „Ortsteils“ wie in den einschlägigen städtebaurechtlichen Vorschriften des BauGB auszulegen. So führt auch der Erlass zur „Konkretisierung des LEP NRW – Wohnen, Gewerbe und Industrie“ des Ministeriums für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes NRW vom 17.04.2018 aus, in Anlehnung an den in § 34 Abs. 1 BauGB verwendeten Begriff des Ortsteils sei auch hier eine organische Siedlungsstruktur im Gegensatz zur Splittersiedlung erforderlich, die ein gewisses Gewicht besitzt.

Ziff. 1.2.2 des Erlasses vom 17.04.2018, MBl. NRW 2018, S. 381 ff.

Im Rahmen der städtebaurechtlichen Vorschriften ist ein Ortsteil i.S.d. § 34 BauGB jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.

BVerwG, Urteil vom 06.11.1968 – IV C 31.66 –, juris, Rn. 23.

Der Ortsteil ist damit das Gegenstück zur Splittersiedlung. Dabei kommt es nicht ausschließlich auf die Anzahl der Gebäude, sondern vor allem auf die Eigenart und Funk-

tion der betreffenden Bebauung sowie deren Verhältnis zur sonstigen Bebauung an. Daher darf die Anordnung der Bebauung nicht völlig regellos erscheinen.

Spannowsky in: BeckOK BauGB, Spannowsky/Uechtritz, 41. Edition, Stand: 01.05.2018, § 34 Rn. 27.

In dem in Rede stehenden Gebiet befinden sich insgesamt 125 Häuser, die – nach Luftbildern zu urteilen – in einem engen räumlichen Zusammenhang ohne größere Lücken zueinander stehen. Nur im unmittelbar an den See grenzenden Bereich finden sich etwas größere Freiflächen. Die Siedlung vermittelt damit insgesamt nicht den Eindruck einer Splittersiedlung. In sich erscheint der Ort – durch den Bebauungsplan Nr. 027 geordnet – als organisch gewachsen.

Fraglich ist hier, ob auf die rein tatsächlichen Gegebenheiten abgestellt werden kann oder es eine Rolle spielt, dass die im Oybaum erfolgende Dauerwohnnutzung möglicherweise Gegenstand eines bauordnungsrechtlichen Einschreitens sein könnte.

Im Rahmen des § 34 BauGB sind sowohl hinsichtlich des Vorliegens eines Bebauungszusammenhangs als auch hinsichtlich des Vorhandenseins eines Ortsteils zwar grundsätzlich die tatsächlichen Gegebenheiten maßstabsbildend. Entscheidend ist demnach, ob eine aufeinander folgende, zusammenhängende Bebauung tatsächlich vorliegt oder nicht, bzw. ob eine Siedlungsstruktur als städtebauliche Funktionseinheit in Erscheinung tritt und die Grundlage für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung bilden kann.

Spannowsky in: BeckOK BauGB, Spannowsky/Uechtritz, 41. Edition, Stand: 01.05.2018, § 34 Rn. 20.

Ob die vorhandene Bebauung genehmigt ist, ist dabei unerheblich. Allerdings ist der Begriff „Ortsteil“ normativ überformt. So ergibt sich aus der Rechtsprechung, dass maßstabsbildend nur die Bauten sind, die zumindest geduldet werden:

„Zu berücksichtigen ist vielmehr jede vorhandene Bebauung, soweit sie nur in einer Weise geduldet wird, die keinen Zweifel daran lässt, dass sich die zuständigen Behörden mit dem Vorhandensein der Bauten abgefunden haben.“

*BVerwG, Urteil vom 14. September 1992 – 4 C 15/90 –, juris, Rn. 15;
Urteil vom 06. November 1968 – IV C 31.66 –, juris, Rn. 22.*

Es ist jedoch unklar, wie streng das Kriterium der „Duldung“ gehandhabt wird. Hierunter ist jedenfalls wohl keine aktive Duldung im rechtlichen Sinne zu verstehen. Vielmehr hat es das BVerwG für eine Duldung in diesem Sinne bereits für ausreichend erachtet, wenn die Behörden nie daran „gedacht“ haben, das Gebäude auf dem streitigen Grundstück zu beseitigen:

„Für die Anwendung des § 34 BauGB kommt es auf die tatsächlich vorhandene Bebauung an, unabhängig von der Frage, ob sie Bestandschutz genießt oder nicht (BVerwG, Beschluss vom 24. Mai 1988 – BVerwG 4 CB 12.88 – BRS 48 Nr. 137). Im vorliegenden Fall hat niemand – auch die Beklagte als Bauaufsichtsbehörde nicht – jemals daran gedacht, das Gebäude auf dem streitigen Grundstück zu beseitigen.“

BVerwG, Urteil vom 17. Mai 2002 – 4 C 6/01 –, juris, Rn. 35.

In der Folge hat es das OVG Berlin-Brandenburg für ausreichend erachtet, dass in dem entschiedenen Fall keine Gründe vorgetragen wurden, die eine Beseitigung als absehbar erscheinen ließen:

„Tatsächlich vorhandene Baulichkeiten haben im Rahmen des § 34 BauGB dann außer Betracht zu bleiben, wenn – wie namentlich durch den Erlass von Beseitigungsverfügungen – das Verhalten der zuständigen Behörden hinreichend klar ergibt, dass ihre Beseitigung absehbar ist [...]. Dafür, dass diese Voraussetzung vorliegend gegeben ist, lässt sich der Zulassungsbegründung nichts entnehmen.“

OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 12.03.2014 – OVG 10 N 8.12 –, juris, Rn. 5.

Unklar ist, ob und wie diese Grundsätze nun zur Bestimmung des Begriffes „Ortsteils“ in Ziel 3.1.1-Z1 des Regionalplans herangezogen werden können.

Stellte man allein auf die im Oybaum vorhandenen Bauten ab, so ließe sich vertreten, dass diese einen Ortsteil bildeten, zumal hier auch im Falle eines bauordnungsrechtlichen Einschreitens keine Beseitigung der Gebäude als solcher droht. Für die Annahme einer Ortsteilqualität sprechen insbesondere Größe, Gestalt und Erschließung (u. a. vorhandener ÖPNV-Anschluss und Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage) der Gebäude, die sich – jedenfalls anhand der uns vorliegenden Lichtbilder – nicht von herkömmlichen Wohnhäusern unterscheiden. Die Bebauung muss nach ihrem siedlungsstrukturellen Gewicht Ortsteilqualität haben. Es ist wohl nicht auszuschließen, dass dieses siedlungsstrukturelle Gewicht auch einem Wochenendhausgebiet zukommen kann, insbesondere wenn dieses durch Bebauungsplan als Baugebiet nach § 10 BauNVO entstanden ist.

Vgl. BVerwG, Beschluss vom 07.06.2016 – 4 B 47/14 –juris, Rn. 12; Söfer, in: E/Z/B/K, BauGB, Stand Mai 2018, § 34 Rn. 15.

Möglicherweise ist jedoch auch die Nutzungsart zu berücksichtigen. Dann wäre bei der Bestimmung eines Ortsteils zu berücksichtigen, dass hier trotz der faktisch nahezu durchgängig ausgeübten Dauerwohnnutzung normativ lediglich ein Freizeitwohnen gestattet ist. Um der Bebauung dennoch das siedlungsstrukturelle Gewicht beimessen zu können, müsste die Dauerwohnnutzung im oben genannten Sinne zumindest geduldet sein. Vorliegend sind Bezirksregierung und Kreisverwaltung, obwohl ihnen die Situation des Oybaums bekannt war, über mehrere Jahre nicht eingeschritten. Zuletzt hat der Kreis Kleve jedoch im Falle einer planwidrigen, nicht genehmigten Dauerwohnnutzung im Oybaum eine Ordnungsverfügung erlassen und den Grundstückseigentümer, der das Grundstück erst kürzlich erworben hatte, verpflichtet, die Nutzung des Gebäudes zu Dauerwohnzwecken einzustellen. Aus den Unterlagen geht hervor, dass seitens der Bauaufsicht eine Stichtagsregelung eingeführt worden ist, wonach die Dauerwohnnutzung nur bei Personen geduldet werden soll, die diese vor dem 05.04.2017 aufgenommen haben. Aufgrund dieser offenbar personenbezogenen Duldung in Fällen, die von der Stichtagsregelung begünstigt werden, dürfte nicht davon ausgegangen werden können, dass die faktisch ausgeübte Dauerwohnnutzung im Gebiet Oybaum von der zuständigen Bauaufsicht dauerhaft geduldet wird.

Aufgrund dieser Hypothek eines möglichen Einschreitens der Bauaufsicht, durch die die dauerhafte Wohnnutzung in dem Gebiet unterbunden würde, muss daher auch der Fall berücksichtigt werden, wie der Oybaum bei einer durchgängigen Wochenend-

hausnutzung zu bewerten wäre. Insoweit ist durch die Rechtsprechung geklärt, dass Baulichkeiten, die nur vorübergehend genutzt werden (z. B. Wochenendhäuser, Gartenhäuser) in aller Regel keine Bauten sind, die für sich genommen ein für die Siedlungsstruktur prägendes Element darstellen. Maßstabsbildend im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB sind damit grundsätzlich nur Bauwerke, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. Allerdings lässt diese Rechtsprechung auch Raum für abweichende Fallgestaltungen im Einzelfall. Maßgeblich für die Anwendbarkeit des § 34 BauGB ist, ob die Wochenendhäuser jeweils nach Art und Gewicht geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten städtebaulichen Charakter zu prägen. Als Anhaltspunkte für diese Einzelfallbetrachtung kommen Größe und Gestalt der jeweiligen baulichen Anlage, deren unmittelbarer Anschluss an eine vorhandene Straßenrandbebauung sowie eine zumindest teilweise nicht nur vorübergehende Nutzung in Betracht. Somit können Wochenendhäuser wegen ihrer lediglich vorübergehenden Nutzung nicht unabhängig von Art und Gewicht der einzelnen baulichen Anlagen als für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil prägend angesehen werden.

*OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 08.10.2007 –
OVG 10 N 13.06, juris Rn. 9.*

Aus unserer Sicht lässt sich jedenfalls anhand der uns vorliegenden Lichtbilder durchaus vertreten, dass die im Oybaum vorhandene Bebauung, selbst wenn man unterstellt, die Bauaufsicht könne eine reine Wochenendhausnutzung durchsetzen, nach Art und Gewicht der einzelnen Gebäude für die Siedlungsstruktur prägende Elemente besitzt. Von daher könnte es sich hier durchaus um einen Ausnahmefall von der grundsätzlichen Regel handeln, wonach Wochenendhäuser, die nur vorübergehend genutzt werden, nicht das erforderliche siedlungsstrukturelle Gewicht besitzen, um eine Bebauung als Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB ansehen zu können.

Die Annahme eines Ortsteils, die sich u. E. hier durchaus vertreten lässt, ist daher mit dem Risiko verbunden, dass hierfür nicht nur auf die vorhandenen Bauten, sondern auch auf deren Nutzungsart abzustellen ist. Es kommt dann entscheidend darauf an, ob das dem Oybaum heute wohl zukommende siedlungsstrukturelle Gewicht verloren geht, sollte der Kreis als Bauaufsichtsbehörde zukünftig flächendeckend gegen die derzeit illegal ausgeübte Dauerwohnnutzung einschreiten. Zwar sprechen deutliche Anhaltspunkte dafür, dass die vorhandenen Gebäude auch im Falle einer ausschließlichen Wochenendhausnutzung nach Art und Gewicht eine prägende Wirkung für die

Umgebungsbebauung besitzen. Es verbleiben aber rechtliche Unsicherheiten, weil die Annahme, dass auch ein Wochenendhausgebiet Ortsteilqualität besitzt, nach der Rechtsprechung die Ausnahme vom Regelfall darstellt. Das Merkmal eines Ortsteils im Sinne von Ziel 3.1.1-Z1 des Regionalplans Düsseldorf lässt sich daher nicht mit Sicherheit feststellen.

(2)

Ebensolche Schwierigkeiten bestehen hinsichtlich der Auslegung der Begriffe „**ortsansässige Bevölkerung**“ und „**Bedarf**“ dieser Bevölkerung. Da ein Dauerwohnen in dem Gebiet bauplanungsrechtlich gar nicht zulässig ist, dürfte es normativ betrachtet am Oybaum keine „ortsansässige Bevölkerung“ geben. Insbesondere, wenn wie hier nicht der Gebäudebestand, sondern die Nutzungsart baurechtswidrig ist, stellt sich außerdem die Frage, ob der Wunsch nach einer Legalisierung als „Bedarf“ angesehen werden darf.

Andererseits kann die Regionalplanung genauso wenig wie die Bauleitplanung die tatsächlichen Verhältnisse leugnen. Nach den uns vorliegenden Informationen gibt es in dem Gebiet Oybaum faktisch nahezu keine Wochenendhausnutzung. Vielmehr wohnen 95 % der Menschen dauerhaft dort. Damit wäre es zumindest vertretbar, anzunehmen, dass hier Menschen „ortsansässig“ im Sinne des Raumplanungsrechts sind, deren Bedarf die Wohnraumentwicklung des Gebietes ist.

Nach den Erläuterungen zum Ziel 3.1.1-Z1 erscheint eine Auslegung, wonach eine Legalisierung der Dauerwohnnutzung zulässig sein könnte, nicht ausgeschlossen. Danach können in nicht als Siedlungsbereich dargestellten Ortsteilen Bauflächen und Baugebiete bauleitplanerisch dargestellt werden, die sich am Bedarf der in diesen Ortsteilen ansässigen Bevölkerung orientieren. Der Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung werde damit gewährleistet. Unzulässig wäre eine darüber hinausgehende bauleitplanerische Flächenentwicklung, die den Flächenbedarf von zuziehenden Einwohnern decken solle. Eine Einschränkung auf solche Ortsteile, in denen das Dauerwohnen bauplanerisch zulässig ist, lässt sich den Erläuterungen nicht entnehmen. Es ergibt sich hieraus lediglich die Einschränkung, dass eine entsprechende Bauleitplanung nicht über den Bedarf der bereits vorhandenen Bevölkerung hinausgehen dürfte.

Im Ergebnis finden sich daher Argumentationsansätze, wonach eine Umwandlung des Gebietes in ein Wohngebiet mit dem Ziel 3.1.1-Z1 vereinbar wäre. Es erscheint aber

auch eine strengere Auslegung des Ziels 3.1.1-Z1 vertretbar. Es verbleiben somit rechtliche Unsicherheiten.

bb.

Eine Vereinbarkeit mit dem Ziel 3.1.1-Z1 unterstellt, müsste gleichzeitig die Änderung eines Flächennutzungs- und Bebauungsplans mit den sonstigen Zielen des Regionalplans übereinstimmen. Nach 3.1.2-Z2 muss die kommunale Baulandentwicklung nach den zeitlichen und räumlichen Kriterien des Vorrangs der Innen- vor der Außenentwicklung, des Flächentausches und der Flächenrücknahme durchgeführt werden. Mit diesem Ziel wäre eine Änderung der Bauleitpläne nicht vereinbar, wenn es sich hierbei um eine Baulandentwicklung im Sinne dieses Ziels handelte. Wenn jedoch die Überplanung von bereits bebauten Gebieten im Außenbereich auch den Anforderungen dieses Ziels unterläge, würde eine Siedlungsentwicklung in der Regel an diesem Ziel scheitern. Nach Ziel 3.1.1-Z1 ist die Siedlungsentwicklung unter engen Voraussetzungen jedoch möglich. Der Begriff „Baulandentwicklung“ legt zudem nahe, dass hier Flächen gemeint sind, auf denen erstmalig Baurecht geschaffen wird. Daher spricht einiges dafür, dass das Ziel 3.1.2-Z2 für erstmalige Flächeninanspruchnahme konzipiert ist.

cc.

Einschlägige Rechtsprechung, die sich mit den o. g. Zielen zur Siedlungsentwicklung im Regionalplan Düsseldorf oder im LEP NRW befasst, liegt – soweit ersichtlich – nicht vor. Die Rechtsprechung zur Dauerwohnnutzung in Ferienhaus- und Wochenendhausgebieten und zur Umwandlung solcher Gebiete ist für die hier aufgeworfenen Fragen nicht einschlägig. In den zu diesem Thema ergangenen Leitentscheidungen des OVG NRW,

Urteil vom 20.02.2015 – 7 D 30/13.NE –, juris; Urteil vom 20.02.2015 – 7 D 29/13.NE –, juris,

verstieß die Aufhebung eines Bebauungsplans mit der Festsetzung eines Wochenendhausgebiets zur Legalisierung der Wohnnutzung gegen die Ziele der Raumordnung, wonach dieses Gebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich mit der Zweckbindung für Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen dargestellt war. Die dort angesprochenen Erwägungen hinsichtlich der Unvereinbarkeit der Wohnnutzung mit den Zielen der Raumordnung sind nicht übertragbar.

dd.

Im Ergebnis sprechen daher zwar einige gewichtige Argumente dafür, dass in diesem Fall die Legalisierung der Dauerwohnnutzung mittels einer Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans nicht den Zielen des Regionalplans widerspricht, wenn die Begriffe „Ortsteil“ und „Bedarf der ortsansässige Bevölkerung“ in Ziel 3.1.1-Z1 allein anhand der tatsächlichen Gegebenheiten ausgelegt werden. Letztlich ist aber eine andere Auffassung, die diese Begriffe normativ überformt, auch vertretbar. Ob etwa ein Gericht eine für die Stadt Kalkar vorteilhafte Auslegung der Begriffe vornehmen würde, ist daher aus heutiger Sicht nicht vorherzusagen.

2. Planungsrechtliche Zulässigkeit der Nutzung nach §§ 34, 35 BauGB

Neben der Änderung des Bebauungsplans kommt eine Aufhebung des Bebauungsplans in Betracht. Auch die Aufhebung muss mit den Zielen der Raumordnung in Einklang stehen (§ 1 Abs. 8 i. V. m. Abs. 4 BauGB). Der Plangeber ist gehalten, Zulässigkeitshindernisse aufrecht zu erhalten, wenn ansonsten eine planungsrechtliche Situation entstünde, die den Zielen der Regionalplanung entgegensteht. Zwar trifft eine Aufhebungssatzung keine ausdrücklich der Darstellung des Regionalplans widersprechende Festsetzung. Maßgeblich für die Betrachtung ist allerdings nicht isoliert der Gegenstand der Aufhebung, sondern die angestrebte bzw. damit hergestellte städtebauliche Ordnung.

*OVG NRW, Urteil vom 20.02.2015 – 7 D 30/13.NE –, juris, Rn. 66ff;
Urteil vom 20.02.2015 – 7 D 29/13.NE –, juris, Rn. 103.*

Die Aufhebungssatzung ist daher ebenso wie eine Satzungsänderung nur bei entsprechender weiter Auslegung des Ziels 3.1.1-Z1 des Regionalplans zulässig.

Zudem hängt die mit einer Aufhebung des Bebauungsplans angestrebte Anwendbarkeit des § 34 BauGB ebenfalls von der Auslegung des Begriffs „Ortsteil“ ab (s.o.).

Darüber hinaus bestehen aber gegen eine bloße Aufhebung des Bebauungsplans noch weitere Bedenken. Im Falle einer Aufhebung würde sich – die Anwendbarkeit von § 34 BauGB unterstellt – nicht nur die Zulässigkeit des Dauerwohnens in den bereits

vorhandenen Bauten nach § 34 Abs. 1, 2 BauGB bemessen, sondern auch Anträge auf eine weitere Bebauung in Baulücken. Unabhängig von der Frage, ob eine Legalisierung des Dauerwohnens in dem Gebiet grundsätzlich mit dem Ziel 3.1.1-Z1 vereinbar wäre, ermöglichte eine reine Aufhebung eine über die Legalisierung des Bestands hinausgehende weitere Bebauung mit dem Zweck der Dauerwohnnutzung und hierdurch einen Zuzug zu dem Gebiet. Eine solche Gebietsentwicklung dürfte daher gegen das Ziel 3.1.1-Z1 verstoßen.

3. Funktionslosigkeit des Bebauungsplans Nr. 027

Die Vorschriften der §§ 34 oder 35 BauGB wären bereits heute anzuwenden, wenn die Festsetzung der Nutzungsart „Freizeitwohnen“ und damit der Bebauungsplan Nr. 027 insgesamt funktionslos geworden wäre.

Eine Funktionslosigkeit von Festsetzungen wird von der Rechtsprechung nur in äußerst seltenen Fällen angenommen. So wird ein Außerkrafttreten einer bauplanerischen Festsetzung wegen Funktionslosigkeit angenommen, wenn und soweit die Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung der Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließt, und die Erkennbarkeit dieser Tatsache einen Grad erreicht hat, der einem etwa dennoch in die Fortgeltung gesetzten Vertrauen die Schutzwürdigkeit nimmt. Erst wenn die tatsächlichen Verhältnisse vom Planinhalt so massiv abweichen, dass der Bebauungsplan insoweit seine städtebauliche Gestaltungsfunktion unmöglich zu erfüllen vermag, kann von einer Funktionslosigkeit die Rede sein.

OVG NRW, Urteil vom 20.02.2015 – 7 D 29/13, juris, Rn. 108; Köster, Probleme des Dauerwohnens im Wochenendhausgebiet, BauR 2017, 2091, 2097.

In Anwendung dieser Grundsätze hat das OVG NRW bezogen auf ein Wochenendhausgebiet angenommen, dass erst ein sehr hoher Anteil an Dauerwohnnutzungen in einem Wochenendhausgebiet zu der Funktionslosigkeit des betreffenden Bebauungsplans führen kann. Es ist dabei z. B. davon ausgegangen, dass eine Funktionslosigkeit bei planwidriger Wohnnutzung in 73 von 217 Gebäuden zu verneinen war und hat eine Funktionslosigkeit in einem Einzelfall bei etwa 75 % planwidriger Wohnnutzung be-

jaht, wobei auch eine „Trendwende“ angesichts des Verhaltens der zuständigen Baubehörden nicht zu erwarten war.

OVG NRW, Urteil vom 20.02.2015 – 7 D 29/13, juris, Rn. 110.

Im Feriengebiet Oybaum haben wohl über 95 % der Bürger ihren Erstwohnsitz angegeben. Die Zahl der Dauerwohnnutzungen ist aber nur ein Indiz für eine Verselbständigung der tatsächlichen Verhältnisse im Sinne der dargestellten Grundsätze und bedarf daher einer umfassenden Würdigung der Einzelfallumstände. Dem Charakter eines Gebiets entgegen stehende Wohnnutzungen können im Hinblick auf die Ordnungsfunktion eines Bebauungsplans nur dann durchgreifende Relevanz für die Annahme einer Funktionslosigkeit gewinnen, wenn sie etwa durch die Erteilung einer Baugenehmigung rechtlich gesichert sind oder in einer Weise geduldet werden, die keinen Zweifel daran lässt, dass sich die zuständigen Behörden mit ihrem Vorhandensein (endgültig) abgefunden haben; die tatsächlichen Verhältnisse müssen sich so verfestigt haben, dass sie dem Geltungsanspruch der Norm auf unabsehbare Zeit entgegen stehen.

OVG NRW, Urteil vom 20.02.2015 – 7 D 29/13, juris, Rn. 112 f.

Die nach den aufgezeigten Grundsätzen erforderliche hinreichende Verfestigung der Dauerwohnnutzung erscheint hier jedoch zweifelhaft. Zwar geht aus den Unterlagen hervor, dass das Problem bekannt ist. Allerdings hat der Kreis Kleve keine den Festsetzungen widersprechenden Baugenehmigungen erteilt oder rechtlich verbindlich erklärt, gegen die Dauerwohnnutzung nicht ordnungsbehördlich einzuschreiten (aktive Duldung). Die Bestätigungen, die die Stadt Kalkar erteilt hat, dass eine Anmeldung zum ersten Wohnsitz zulässig sei oder dass die Gebäude zum Aufenthalt von Menschen geeignet seien und daher „bauordnungsrechtlich“ das „dauernde Wohnen“ zulässig sei, entfalten keine derartige rechtliche Verbindlichkeit.

Vgl. Schreiben der Drs. Andrea und Ewald Mörsen vom 17.08.2017, Anlagen 1 – 5.

Die Stadt Kalkar wäre für die Erklärung einer aktiven Duldung nicht sachlich zuständig. Zudem sind die Bestätigungen inhaltlich auf das Melderecht und die Geeignetheit

der Gebäudesubstanz beschränkt. Insofern kann allenfalls von einer passiven Duldung, die keine Bindung für die Zukunft entfaltet, ausgegangen werden.

So hat das OVG NRW eine 30 Jahre währende Untätigkeit der Bauaufsicht, sowie Bemühungen der Gemeinde, durch Maßnahmen etwa im Bereich der Infrastruktur (z.B. Müllentsorgung, Winterdienst, Schulbusverkehr) Dauerwohnnutzungen zu ermöglichen bzw. zu unterstützen, für unerheblich gehalten.

OVG NRW, Urteil vom 20.02.2015 – 7 D 29/13, juris, Rn. 120.

Ebenso wie in dem zitierten Verfahren vor dem OVG NRW erscheint auch hier eine "Trendwende" nicht ausgeschlossen. So hat die Stadt Kalkar erst jüngst die 22. Änderung des Bebauungsplans 027 beschlossen (Bekanntmachung am 29.03.2018), mit welcher die Festsetzung „Wochenendhausgebiet“ bestätigt wurde. Insbesondere die für das Gebiet Oybaum seitens der Bauaufsicht eingeführte Stichtagsregelung zum 05.04.2017 zeigt, dass sich die zuständigen Behörden mit der festsetzungswidrigen Nutzung nicht abgefunden haben. Dies bestätigt eine im August 2018 erlassene Ordnungsverfügung der Kreisverwaltung.

4. Zielabweichungsverfahren

Sollte eine Legalisierung der Dauerwohnnutzung gegen Ziele der Raumordnung verstoßen, weil der Oybaum entweder kein Ortsteil ist oder kein entsprechender Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung im Sinne des Ziels 3.1.1-Z1 anzunehmen ist, stellt sich die weitere Frage, ob von diesem zulässigerweise eine Zielabweichung erteilt werden kann. Voraussetzung für eine Zielabweichung ist nach § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 16 Abs. 1 S. 1 LPlG NRW, dass die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Neufassung des § 6 Abs. 2 ROG ist an die Befreiungsvorschrift des § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB angelehnt, so dass die diesbezügliche Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts als Auslegungshilfe dienen kann.

a. Raumordnerisch vertretbar

als raumordnerisch vertretbar ist eine Lösung anzusehen, die auch als zulässiges Ergebnis eines förmlichen Verfahrens zur Aufstellung oder Änderung eines Raumordnungsplans erreichbar gewesen wäre (Planbarkeit). Die im Zielabweichungsverfahren verfolgte Planung oder Maßnahme muss ein Abwägungsergebnis darstellen, welches auch im Raumordnungsplan hätte geplant werden können, wenn bei der Zielfestlegung die besonderen Umstände des Einzelfalls schon bekannt gewesen wären. Rechtswidrige Zustände, die nicht planbar gewesen wären, können auch nicht über eine Zielabweichung gestattet werden.

OVG Lüneburg, Urteil vom 04.07.2017 – 7 KS 7/15, juris, Rn. 136.

Diese Betrachtung muss die konkrete Anlage am konkreten Ort erfassen. Die Frage darf nicht abstrakt beurteilt werden, sondern anhand der konkreten Gegebenheiten und danach, ob das Leitbild einer geordneten raumordnerischen Entwicklung gewahrt bleibt, welches dem konkreten Plan zugrunde liegt, von dessen Festsetzungen abgewichen werden soll. Maßstab für die raumordnerische Vertretbarkeit ist damit die Abwägung nach den Maßstäben des § 7 Abs. 2 ROG und damit auch die Berücksichtigung der Grundsätze der Raumordnung einschließlich der bundesrechtlichen Grundsätze des § 2 Abs. 2 ROG.

VG Stuttgart, Urteil vom 05.02.2013 – 2 K 287/11, juris, Rn. 54 ff.

Der Regionalplan Düsseldorf steht einer städtebaulichen Entwicklung in Ortschaften, die im Freiraum liegen, nicht von vornherein entgegen, sondern beschränkt diese auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung. Dabei setzt der Regionalplan allerdings voraus, dass es sich um einen Ortsteil, also einen Bebauungskomplex handelt, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten einen gewissen Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Wenn man entgegen der hier unter Ziffer 1 vertretenen Auffassung die Ortsteilqualität des Oybaums mit den Argument verneint, dass die dort ausgeübte Dauerwohnnutzung illegal und mit der Hypothek eines Einschreitens der Bauaufsicht belastet sei, muss man jedoch auch anerkennen, dass die im Oybaum vorhandenen Gebäude und die darin ganz überwiegend faktisch ausgeübte Dauerwohnnutzung für sich genommen für die Annahme eines Ortsteils streiten. Wenn man aber, was zumindest rechtlich vertretbar ist, aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten

die Ortsteilqualität des Oybaums bejaht, steht einer Legalisierung der Dauerwohnnutzung das Ziel 3.1.1-Z1 auch nicht entgegen. Bereits dies spricht dafür, dass die in einem Zielabweichungsverfahren verfolgte Planung einer Änderung des geltenden Bebauungsplans zur Legalisierung der Dauerwohnnutzung ein Abwägungsergebnis darstellen würde, welches auch Gegenstand einer zulässigen Festlegung im Regionalplan Düsseldorf hätte sein können. Hierfür spricht auch, dass der Oybaum mit Ausnahme seiner Lage im Freiraum keinen sonstigen raumordnerischen Restriktionen unterliegt und insbesondere nicht (mehr) mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung“ belegt ist. Sofern auch die grundlegenden infrastrukturellen Voraussetzungen einer Dauerwohnnutzung gegeben sind, was noch überprüft werden sollte, ist nicht ersichtlich, dass vorliegend über eine Zielabweichung rechtswidrige Zustände, die nicht planbar gewesen wären, gestattet werden.

b. Grundzüge der Planung

Wann eine Abweichung von Zielen der Raumordnung die Grundzüge der Planung berührt, hängt von der jeweiligen Planungssituation ab. Wie auch im Fall des § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB beurteilt sich die Frage, ob eine Abweichung die Grundzüge der Planung berührt oder von mindermem Gewicht ist, nach dem im Plan zum Ausdruck gebrachten planerischen Wollen. Bezogen auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die dem Plan zugrunde gelegte Planungskonzeption, das planerische Grundgerüst in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Die Abweichung muss – soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein – durch das planerische Wollen gedeckt sein; es muss mit anderen Worten angenommen werden können, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Plangeber gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er den Grund für die Abweichung gekannt hätte.

BVerwG, Urteil vom 16.12.2010 – 4 C 8/10, BVerwGE 138, 301.

Es ist nicht ersichtlich, dass eine Zielabweichung vorliegend die Grundzüge des Regionalplans Düsseldorfs berühren würde. Vielmehr liegt dem Regionalplan gerade die planerische Absicht zugrunde, eine städtebauliche Eigenentwicklung auch im Freiraum zu ermöglichen. Die Rechtsfrage, ob vorliegend die Voraussetzungen einer Eigenentwicklung nach Satz 2 des Ziels 3.1.1-Z1 gegeben sind, hängt insbesondere von der Auslegung und rechtlichen Bewertung des Begriffs des Ortsteils ab, die mehrere je-

weils vertretbare Auslegungsergebnisse zulässt. Schon dies spricht dafür, dass selbst eine Abweichung von dem genannten Ziel der Raumordnung noch im Bereich dessen liegt, was der Träger der Regionalplanung gewollt hätte, wenn er die Besonderheiten des vorliegenden Einzelfalls gekannt hätte. Eine Abweichung von Ziel 3.1.1-Z1 wäre mit ganz überwiegender Wahrscheinlichkeit von minderm Gewicht und würde die Grundzüge des Regionalplans nicht berühren.

c. Atypik

Ob als weitere – ungeschriebene – Voraussetzung einer Zielabweichung nach § 6 Abs. 2 ROG auch ein atypischer Fall vorliegen muss, ist in der Rechtsprechung umstritten.

Verneinend: BVerwG, Urteil vom 16.12.2010 – 4 C 8/10, BVerwGE 138, 301;

Bejahend: VGH Kassel, Urteil vom 15.09.2015 – 4 C 2000/12.N, juris Rn. 82

Die Frage kann hier aber offen bleiben, da der Oybaum in seiner tatsächlich vorhandenen baulichen Struktur erhebliche Besonderheiten aufweist, die ihn von einem üblichen Wochenendhausgebiet deutlich unterscheiden. Die dort vorhandene Bebauung besitzt nach Art und Gewicht der einzelnen Gebäude für die Siedlungsstruktur prägende Elemente, die den Oybaum aus der üblichen Charakteristik eines Erholungsgebietes herausheben. Von daher dürfte die Atypik als eine ungeschriebene Tatbestandsvoraussetzung einer Zielabweichung hier ohne weiteres bejaht werden.

d. Ermessen

Die Entscheidung über eine Zielabweichung steht im Ermessen der zuständigen Behörde. Gründe, die für eine Ermessensreduzierung sprechen könnten, sind uns derzeit nicht ersichtlich. Schon aus diesem Grunde empfiehlt sich ein frühzeitiges offenes Gespräch mit der hier zuständigen Regionalplanungsbehörde bei der Bezirksregierung Düsseldorf.

e. Verfahren

Zuständig für ein Zielabweichungsverfahren ist hier die Bezirksregierung Düsseldorf (§ 16 Abs. 3 S. 1 LPlG NRW). Die Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens durch die Bezirksregierung setzt gem. § 6 Abs. 2 S. 2 ROG einen Antrag voraus. Antragsberechtigt sind die öffentlichen Stellen und die Personen des Privatrechts, die das Ziel, von dem eine Abweichung zugelassen werden soll, zu beachten haben. Dies ist hier die Stadt Kalkar.

Über die Zielabweichung entscheidet die Bezirksregierung im Einvernehmen mit der Stadt Kalkar und dem Regionalrat. Zudem ist das Benehmen mit den fachlichen betroffenen öffentlichen Stellen herzustellen.

5. Vorgehensweise

Insgesamt ist es zweifelhaft, ob eine Legalisierung der Dauerwohnnutzung hier bauleitplanerisch möglich ist. Allerdings gibt es einige gute Argumente dafür, dass eine Änderung des Flächennutzungs- und Bebauungsplans mit den Zielen der Raumordnung vereinbar wäre. Daher bestünde einerseits die Möglichkeit, in ein Planverfahren einzusteigen. Wegen der bereits geäußerten ablehnenden Haltung der Bezirksregierung Düsseldorf steht jedoch zu erwarten, dass der Flächennutzungsplan nicht genehmigt würde (§ 6 Abs. 1 BauGB), so dass die Rechtsposition der Stadt Kalkar möglicherweise in einem gerichtlichen Verfahren mit ungewissem Ausgang durchgesetzt werden müsste. Um dies zu vermeiden, wäre aus unserer Sicht der Versuch zu unternehmen, die Bezirksregierung im Vorfeld von der eigenen Position der Stadt Kalkar zu überzeugen, damit eine Planung die Rückendeckung der Bezirksregierung hat.

Alternativ könnte ein Zielabweichungsverfahren angestrebt werden. Die tatbestandlichen Voraussetzungen einer Zielabweichung dürften mit hoher Wahrscheinlichkeit gegeben sein. Allerdings steht die Zielabweichung im Ermessen der zuständigen Behörde. Zuständig für das Zielabweichungsverfahren bei Regionalplänen ist nach § 16 Abs. 3 Landesplanungsgesetz NRW (LPlG NRW) die Bezirksregierung als Regionalplanungsbehörde. Sie entscheidet im Benehmen mit den fachlich betroffenen öffentlichen Stellen und im Einvernehmen mit der Belegenheitsgemeinde – Stadt Kalkar –

und dem regionalen Planungsträger – Regionalrat. Ein solcher Zielabweichungsantrag könnte durch die Stadt Kalkar beantragt werden. Hierbei unterstützen wir Sie gerne.

Beide dargestellten Varianten dürften konfliktbeladen sein. Daher regen wir an, das Gespräch mit der Bezirksregierung zu suchen, um in diesem Sonderfall die Bezirksregierung von einer weiten Auslegung des Ziels 3.1.1-Z1 zu überzeugen.

Mit freundlichen Grüßen



(Dr. Felix Pauli)

Rechtsanwalt