

WEISSLEDER ■ EWER

Rechtsanwälte ■ Partnerschaft mbB

WEISSLEDER ■ EWER ■ Rechtsanwältin Part mbB ■ Walkerdamm 4-6 ■ 24103 Kiel

Planungsbüro Mahnel
Herrn R. Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Per E-Mail: mahnel@pbm-mahnel.de

Dr. sc. pol. Wolfgang M. Weißleder
Notar a.D. ■ Rechtsanwalt ■ bis 2013

Prof. Dr. Wolfgang Ewer
Rechtsanwalt ■ Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Prof. Dr. Angelika Leppin
Rechtsanwältin ■ Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Prof. Dr. Marcus Arndt
Rechtsanwalt ■ Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Prof. Dr. Marius Raabe
Rechtsanwalt ■ Fachanwalt für Vergaberecht
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Gyde Otto
Rechtsanwältin ■ Fachanwältin für Arbeitsrecht

Dr. Gunnar Postel
Rechtsanwalt ■ Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Dr. Bernd Hoefel
Rechtsanwalt

Dr. Tobias Thienel LL.M. (Edinburgh)
Rechtsanwalt

Dr. Malte Weismüller
Rechtsanwalt

Dr. Bastian Heuer
Rechtsanwalt

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen:

Kiel, den

Bearbeiter/-In:

13/22 Ew/ch

07.02.2022

RA Prof. Dr. Ewer

B-Plan Nr. 36.1 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen

Sehr geehrter Herr Mahnel,

Im Rahmen der vorstehenden Angelegenheit teile ich Ihnen gerne – wie besprochen – meine Einschätzung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 36.1 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen mit.

A. Zur Sachlage und den bauplanungsrechtlichen Fragen im Einzelnen

Auf Grundlage der mir zur Verfügung gestellten Informationen ergibt sich zunächst folgende Sachlage:

■ Walkerdamm 4 - 6
24103 Kiel
Telefon (04 31) 9 74 36 - 0
Telefax (04 31) 9 74 36 - 36

■ kenzlei@weissleder-ewer.de
www.weissleder-ewer.de
St.-Nr. 20 222 16956
UID-Nr.: DE 134835172

■ HypoVereinsbank Hamburg
IBAN:
DE35 2003 0000 0002 3002 49
BIC: HYVEDE33XXX

■ Santander Bank Kiel
IBAN:
DE03 5003 3300 1080 5056 00
BIC: SCFBDE33XXX

■ Förde Sparkasse
IBAN:
DE83 2105 0170 1002 1010 10
BIC: NOLADE21KIE

■ Postbank Hamburg
IBAN:
DE09 2001 0020 0370 3552 04
BIC: PBNKDEFF

■ Sitz Kiel, Partnerschaftsregister AG Kiel PR 633 KI; daraus sind die Gesellschafter der Partnerschaft – dies sind nicht alle im Briefkopf genannten Anwälte – ersichtlich.
■ Alle im Briefkopf genannten Anwälte sind einzeln zur Vertretung der Partnerschaft berechtigt, Mandate werden nur für die Partnerschaft angenommen und geführt.

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen plant die Änderung ihres B-Plans Nr. 36 zur Vorbereitung und Planung eines Welcome-Centers.

Vorgesehen ist eine Aufspaltung des B-Plans in den B-Plan Nr. 36.1 sowie B-Plan Nr. 36.2, wobei das Welcome-Center innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 36.1 errichtet werden soll. Die Teilfläche des B-Plans Nr. 36.2 würde „ausgespart“ werden. Diese Teilfläche befindet sich westlich der Klützer Straße zwischen dem B-Plan Nr. 36.1 und einem bestehenden Siedlungsbereich Boltenhagens. Sie beträgt entlang der Klützer Straße etwa 85-90 m. Hintergrund der Aussparung der Teilfläche des B-Plans Nr. 36.2 sei es, dass diese Fläche der Gemeinde nicht zur Verfügung stünden würde und eine etwaige Kostenbeteiligung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages nicht vereinbart werden können.

Zur Vorbereitung der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung, soll der Entwurf des B-Plans Nr. 36.1, insbesondere mit Blick auf die ausgesparte Teilfläche, aus städtebaulicher Sicht bewertet werden. Ferner wurde die Frage aufgeworfen, ob im Teilbereich des B-Plans Nr. 36.2 eine Baulücke im Sinne von § 34 BauGB entsteht, sobald im Teilbereich des B-Plans Nr. 36.1 eine Planverwirklichung erfolgt.

B. Zur Rechtslage

I. Zum Erfordernis einer städtebaulichen Begründung

Die „Aussparung“ der Teilfläche des B-Plan Nr. 36.2 bedarf einer städtebaulichen Begründung, welche sich meines Erachtens gegenwärtig nicht ohne Weiteres aus dem Entwurf des B-Plans Nr. 36.1 ergeben dürfte.

Nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Dabei gilt § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen, vgl. § 1 Abs. 8 BauGB.

Das Gesetz enthält damit eine vergleichsweise strikte Bindung für die Gemeinde sowohl hinsichtlich des Zeitpunktes, wann und damit letztlich auch ob sie einen Bauleitplan aufstellt („sobald“), und wo und in welchem Umfang sie dies tut („soweit“). Das bedeutet auch, dass die Vorschrift sowohl ein Verbot enthält, nicht von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung geforderte Bauleitpläne aufzustellen, als auch das Gebot, Bauleitplanung dann zu betreiben, wenn dies von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung verlangt wird,

vgl. Dirnberger, in Spannowsky/Uechtritz, BeckOK Baugesetzbuch, 53. Edition Stand: 01.08.2021, § 1 Rn. 32.

Zentralbegriff ist mithin die städtebauliche Entwicklung und Ordnung. Der Ordnung der städtebaulichen Entwicklung dienen Bauleitpläne nur, wenn hinreichend gewichtige städtebauliche Allgemeinbelange für eine bestimmte Planung sprechen, wobei die städtebaulich beachtlichen öffentlichen Belange umso gewichtiger sein müssen, je stärker die Festsetzungen eines Bebauungsplans in private Rechtspositionen eingreifen,

vgl. Dirnberger, in Spannowsky/Uechtritz, BeckOK Baugesetzbuch, 53. Edition Stand: 01.08.2021, § 1 Rn. 35.

Wann Bauleitpläne nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB erforderlich sind, bestimmt sich mithin anhand der planerischen Konzeption der Gemeinde. Denn es liegt in der planerischen Gestaltungsfreiheit der Gemeinde, welche städtebaulichen Ziele sie sich setzt. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, diejenige „Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht,

vgl. BVerwG, Urteil vom 26.03.2009 – 4 C 21/07 –, juris, Rn. 17.

Daraus folgt, dass eine gemeindliche Bauleitplanung gerechtfertigt ist, wenn ihr eine Konzeption zu Grunde liegt, die die Planung vernünftigerweise als geboten erscheinen

lässt. Im Hinblick auf die gerichtliche Kontrolle einer Planungsentscheidung bildet das Merkmal der Erforderlichkeit nur bei groben und offensichtlichen Missgriffen eine wirk-
same Schranke der Planungshoheit, weil der planerischen Gestaltungsfreiheit zwangs-
läufig eine entsprechend verminderte Kontrolldichte korrespondiert. Damit ist ein Bau-
leitplan letztlich nur dann nicht erforderlich i.S.d. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB, wenn der Pla-
nung überhaupt kein städtebauliches Konzept zugrunde liegt und sie ersichtlich die För-
derung von Zielen verfolgt, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des
BauGB nicht bestimmt sind, oder wenn es zwar ein solches Konzept gibt, der Bauleit-
plan aber nicht der Verwirklichung des Konzepts dient oder nicht dienen kann,

vgl. BVerwG, Urteil vom 07.05.1971 – IV C 76/68 –, BVerwG NJW 1971,
1626; Dirnberger, in Spannowsky/Uechtritz, BeckOK Baugesetzbuch, 53.
Edition Stand: 01.08.2021, § 1 Rn. 35.

Zur gemeindlichen Planungshoheit dürfte auch die Entscheidung gehören, ob und in
welchem Umfang sie – wie vorliegend – Flächen Ihres Gemeindegebiets für touristische
Zwecke zur Verfügung stellt und inwieweit sie Flächen vom Geltungsbereich ausspart.
Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass sie eine städtebauliche Begründung anführen
kann,

vgl. BVerwG, Urteil vom 26.03.2009 – 4 C 21/07 –, juris, Rn. 17.

Gegenwärtig lässt sich dem B-Plan Nr. 36.1 jedoch nicht ohne Weiteres entnehmen,
warum die Teilfläche des B-Plans Nr. 36.2 nunmehr ausgespart werden soll und worin
sich die städtebauliche Erforderlichkeit der Trennung erschöpft. Mithin könnte die feh-
lende Begründung zu einem Verstoß gegen § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB führen, was die
Unwirksamkeit der Bauleiplanung zur Folge hätte.

Insofern dürfte die Gemeinde gehalten sein, eine städtebauliche Begründung für die
Aussparung des Teilbereichs 36.2 anzuführen.

II. Zur Frage der Entstehung einer Baulücke i.S.d. § 34 BauGB

Ob eine Baulücke i.S.d. § 34 BauGB entsteht, sobald im Teilbereich des B-Plans 36.1 eine Planverwirklichung erfolgt, lässt sich meines Erachtens nicht sicher beantworten. Denn nach der Rechtsprechung kommt es insoweit – bei der Abgrenzung von nicht überplantem Innenbereich und Außenbereich – stets auf die Lage des Einzelfalls an. In dieser Hinsicht gilt Folgendes:

Die Anwendbarkeit des § 34 BauGB setzt über das Vorliegen eines Ortsteils hinaus voraus, dass das betreffende Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils verwirklicht werden soll. Diese Voraussetzung bestimmt räumlich den Umfang des unbeplanten Innenbereichs und dient gleichzeitig dessen Abgrenzung zum Außenbereich.

Für die Beurteilung, ob ein Bebauungszusammenhang i.S.d. § 34 BauGB besteht, ist nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ausschlaggebend,

„inwieweit die tatsächlich aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche (noch) diesem Zusammenhang angehört“,

BVerwG, Beschluss vom 18.06.1996 – 4 B 238/96 –, juris, Rn. 4; vgl. ferner BVerwG, Urteil vom 06.11.1968 – IV C 2.66 –, juris, Rn. 17; BVerwG, Urteil vom 01.12.1972 – IV C 6.71 –, juris; BVerwG, Urteil vom 19.09.1986 – IV C 15/84 –, juris, Rn. 13; BVerwG, Urteil vom 16.09.2010 – 4 C 7/10 –, juris, Rn. 11.

In diesem Zusammenhang stellt sich daher die Frage, wann ein Bebauungszusammenhang durch eine Baulücke oder eine sonstige Freifläche unterbrochen wird, bzw. wie eng eine Aufeinanderfolge von Baulichkeiten sein muss, um sich als eine zusammenhängende Bebauung i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB darzustellen. Dies lässt sich nach dem

Bundesverwaltungsgericht jedenfalls nicht unter Anwendung von geographisch-mathematischen Maßstäben bestimmen,

vgl. BVerwG, Urteil vom 06.11.1968 – IV C 2.66 –, juris, Rn. 17.

Zur Beurteilung bedarf es vielmehr

„einer echten Wertung und Bewertung des konkreten Sachverhalts [...]; bei dieser Wertung kann nur eine komplexe, die gesamten örtlichen Gegebenheiten erschöpfend würdigende Betrachtungsweise im Einzelfall zu einer sachgerechten Entscheidung führen [...]. Daraus ergibt sich, daß es in erster Linie und entscheidend auf die konkreten örtlichen Verhältnisse und deren Würdigung ankommt,“

(Hervorhebung durch Unterzeichner)

BVerwG, Urteil vom 06.12.1976 – IV C 94.66 –, juris, Rn. 26; vgl. BVerwG, Urteil vom 06.11.1968 – IV C 2.66 –, juris, Rn. 17; BVerwG, Urteil vom 16.09.2010 – 4 C 7/10 –, juris, Rn. 11.

Im Rahmen dieser Wertung ist ausschlaggebend, ob die umgebende Bebauung das betreffende Grundstück in einer Weise prägt, dass trotz vorhandener Baulücken ein Eindruck der Zusammengehörigkeit entsteht,

vgl. BVerwG, Urteil vom 01.12.1972 – IV C 6.71 –, juris, Rn. 23; BVerwG, Urteil vom 01.12.1972 – IV C 6.71 –, juris, Rn. 23.

Daran fehlt es, wenn

„eine Fläche wegen ihrer Größe einer von der Umgebung gerade unabhängigen "gesonderten städtebaulichen Entwicklung und Beplanung fähig ist,“

BVerwG, Urteil vom 01.12.1972 – IV C 6.71 –, juris, Rn. 23.

Aus alledem folgt, dass eine unbebaute Fläche den Bebauungszusammenhang nicht unterbricht, wenn sie von der umgehenden Bebauung so geprägt wird, dass aus ihr hinreichende Zulässigkeitsmerkmale für ihre Bebauung entnommen werden können.

So können auch unbebaute Flächen selbst die Eigenart der näheren Umgebung bestimmen – ohne den Baubauungszusammenhang aufzuheben –, wenn die Eigenart der näheren Umgebung etwa durch eine aufgelockerte Bebauung geprägt ist,

vgl. BVerwG, Urteil vom 29.5.1981 – 4 C 34.78 –, juris.

Zusammenfassend gilt, dass es für die Annahme einer Baulücke i.S.d. § 34 BauGB auf die tatsächlich vorhandene Bebauung ankommt. Mithin lässt sich eine abschließende Beurteilung erst nach Planverwirklichung im Teilbereich des B-Plans 36.1 und nur anhand der dann tatsächlich vorhandenen Bebauung mit Sicherheit vornehmen.

Anhand des mir vorliegenden Luftbilds sowie der Planzeichnungen dürfte bei Planrealisierung nach meiner Einschätzung – und nur unter Abgabe einer äußerst vorsichtigen Prognose – keine Baulücke i.S.d. § 34 BauGB im Teilbereich 36.2 entstehen, die am Bebauungszusammenhang teilnimmt und deren Bebaubarkeit sich nach der umgebenden Bebauung richtet.

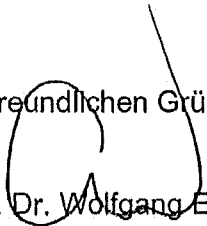
Die ausgesparte Teilfläche des B-Plans 36.2 dürfte den vorhandenen Bebauungszusammenhang vielmehr unterbrechen oder gar beenden. Denn nördlich schließt sich an die Teilfläche 36.2 eine eng aneinander gereihete Bebauung von Ein- und Mehrfamilienhäusern mit vergleichbarer Größe an. Die ausgesparte Teilbereich 36.2 dürfte diesen Bereich vielmehr von einer etwaigen großflächigen Bebauung im Teilbereich 36.1 abgrenzen, sodass die Freifläche eine zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aus jetziger Sicht nur schwer darstellen dürfte. Überhaupt würde das Welcome-

Center voraussichtlich wegen seiner Grundflächenzahl für sich auch keinen Bebauungszusammenhang bilden können.

Abschließend dürfte die Teilfläche 36.2 wegen ihrer Größe vielmehr einer gesonderten und eigenständigen städtebaulichen Entwicklung und Beplanung fähig sein. So ist – den vorliegenden Unterlagen zufolge – ein Beplanung dieses Bereichs seitens der Gemeinde auch vorgesehen, was diesen Eindruck bekräftigen dürfte.

Für weitere Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Prof. Dr. Wolfgang Ewer

Fachanwalt für Verwaltungsrecht