

Michael Gansemer  
Ockfenerstr. 29  
54439 Saarburg

Saarburg, den 11. Dezember 2022

Michael Gansemer, Ockfenerstr. 29, 54439 Saarburg

**Kreisverwaltung Trier-Saarburg**

z. Hd. Landrat  
Willy-Brandt-Platz 1

**54290 Trier**

**Vorschlag 2022/01 im Rahmen der Einwohnerfragestunde - Rechtskonforme Anwendung §13b BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß §20 der Geschäftsordnung des Kreistages:

*„Einwohnerfragestunde*

*(1) Die Einwohner des Landkreises und die ihnen gleichgestellten Personen und Personenvereinigungen (§ 10 Abs. 3 u. 4 LKO) sind berechtigt, Fragen in Angelegenheiten des Landkreises an den Kreistag zu stellen sowie Anregungen und Vorschläge zu unterbreiten.“*

unterbreite ich der Kreisverwaltung den folgenden Vorschlag mit der Bitte um Stellungnahme in der nächsten Sitzung des Kreistages.

**Sachstand:** Mit der BauGB-Novelle wurde unter dem sperrigen Begriff Baulandmobilisierungsgesetz" der § 13b BauGB befristet bis Ende 2022 durch den Bundesgesetzgeber eingeführt. Ortsgemeinden und Städten wurde hierdurch eine vereinfachte Ausweisung von bebaubaren Flächen – auch im Außenbereich – ermöglicht, sofern diese sich "an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen". Die kreisangehörigen Städte und Ortsgemeinden nutzten diese Möglichkeit ausgiebig.

**Problemstellung:**

Die Anwendung des §13b BauGB durch die Ortsgemeinden und Städte des Landkreises scheint vielfach und ganz wesentlich nicht mit der ständigen Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte übereinzustimmen. Für eine Vielzahl von Ausweisungen bebaubarer Flächen könnte damit die Rechtsgrundlage entfallen. Im Ergebnis kann dies zu erheblichen Belastungen für die Haushalte von betroffenen Ortsgemeinden und Städten führen. Möglicherweise werden zudem, durch die nicht rechtkonforme Anwendung des §13b BauGB - europarechtliche Vorgaben nicht eingehalten.

### **Zuständigkeit der Kreisverwaltung:**

In Selbstverwaltungsangelegenheiten stellt die Aufsicht des Staates sicher, dass die Kommunen die geltenden Gesetze beachten (Rechtsaufsicht). Diese Rechtskontrolle des Staates im Bereich der kommunalen Selbstverwaltungsangelegenheiten wird auch als Kommunalaufsicht bezeichnet. Gemäß GemO-RLP §118 Abs.1 Satz 1 ist die Kreisverwaltung als untere Behörde der allgemeinen Landesverwaltung die zuständige Aufsichtsbehörde für kreisangehörige Ortsgemeinden, Verbandsgemeinden und Städte (jedoch nicht für große kreisangehörige Städte).

### **Vorschlag zur rechtskonformen Anwendung von §13b BauGB:**

Die Aufsichtsbehörde der Kreisverwaltung wird gebeten, alle Beschlussfassungen der kreisangehörigen Städte und Ortsgemeinden in Zusammenhang mit §13b BauGB auf Vereinbarkeit mit der hier genannten ständigen Rechtsprechung zu prüfen und gegeben falls jene Beschlussfassungen, welche nicht mit der o.g. Rechtsprechung vereinbar sind, im Rahmen des Beanstandungsrechtes aufzuheben.

**Subjektive Erläuterung der Rechtsprechung:** Die Erläuterungen beziehen sich auf Entscheidungen des [VGH München, Beschluss v. 04.05.2018 – 15 NE 18.382](#) und der niedersächsischen OVG, Beschluss vom 23.03.2020 (OVG Lüneburg 1. Senat, Beschluss vom 23.03.2020, 1 MN 136/19, ECLI:DE:OVGNI:2020:0323.1MN136.19.00) [NI | Räumliche Grenzen der Planung nach § 13b BauGB.](#)

Beide Entscheidungen setzten den jeweiligen strittigen Bebauungsplan zumindest zeitweise außer Vollzug. Das OVG Lüneburg schließt sich in der Entscheidungsfindung weitestgehend der Argumentation des VGH-Münchens an und begründet damit eine Verfestigung der rechtlichen Wertung innerhalb der deutschen Verwaltungsgerichtsbarkeit.

Leitsatz der Entscheidung des OVG Lüneburg:

*„Ein "Anschließen" i.S.d. § 13b Satz 1 BauGB setzt voraus, dass auch die vom bisherigen Ortsrand am weitesten entfernte ausgewiesene Bauparzelle noch in einem städtebaulich-räumlichen Zusammenhang mit dem bisherigen Siedlungsbereich stehen muss, der Siedlungsrand mithin „abrundend“ in den Außenbereich erweitert wird. Von einem Anschließen kann dagegen keine Rede mehr sein, wenn das Plangebiet sich vom bestehenden Ortsrand ersichtlich „absetzt“ und deshalb einen qualitativ neuen Ansatz für künftige Siedlungserweiterungen vorsieht (Anschluss an VGH München, Beschl. v. 4.5.2018 - 15 NE 18.382 -).“*

Leitsätze der Entscheidung des VGH München:

*„1. Flächen, auf denen die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, schließen sich nicht i.S. von § 13b BauGB an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an, wenn eine Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich nur über eine im Verhältnis zur Gesamtgröße des neuen Baugebiets völlig untergeordnete gemeinsame Grenze erfolgt, der weitaus größte Teil des neuen Baugebiets sich aber derart vom bestehenden Ortsrand in den Außenbereich hinein absetzt, dass im Ergebnis ein neuer, selbständiger Siedlungsansatz entsteht. (Rn. 30)*

*2. Soweit § 13b BauGB überhaupt die Möglichkeit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) im vereinfachten Verfahren eröffnen sollte, ist die Gemeinde in diesem Fall zumindest gehalten, über § 1 Abs. 5 BauNVO diejenigen Nutzungen auszuschließen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – Nr. 5 BauNVO i.V. mit § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können. (Rn. 37)“*

**Fallbeispiel:** Plangebiet 'Perdenbacher Gewann II' in der OG-Trassem.

Der Ortsgemeinderat Trassem beschloss in seiner Sitzung am 27.11.2019, für das Teilgebiet „Perdenbacher Gewann II“ einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) aufzustellen.

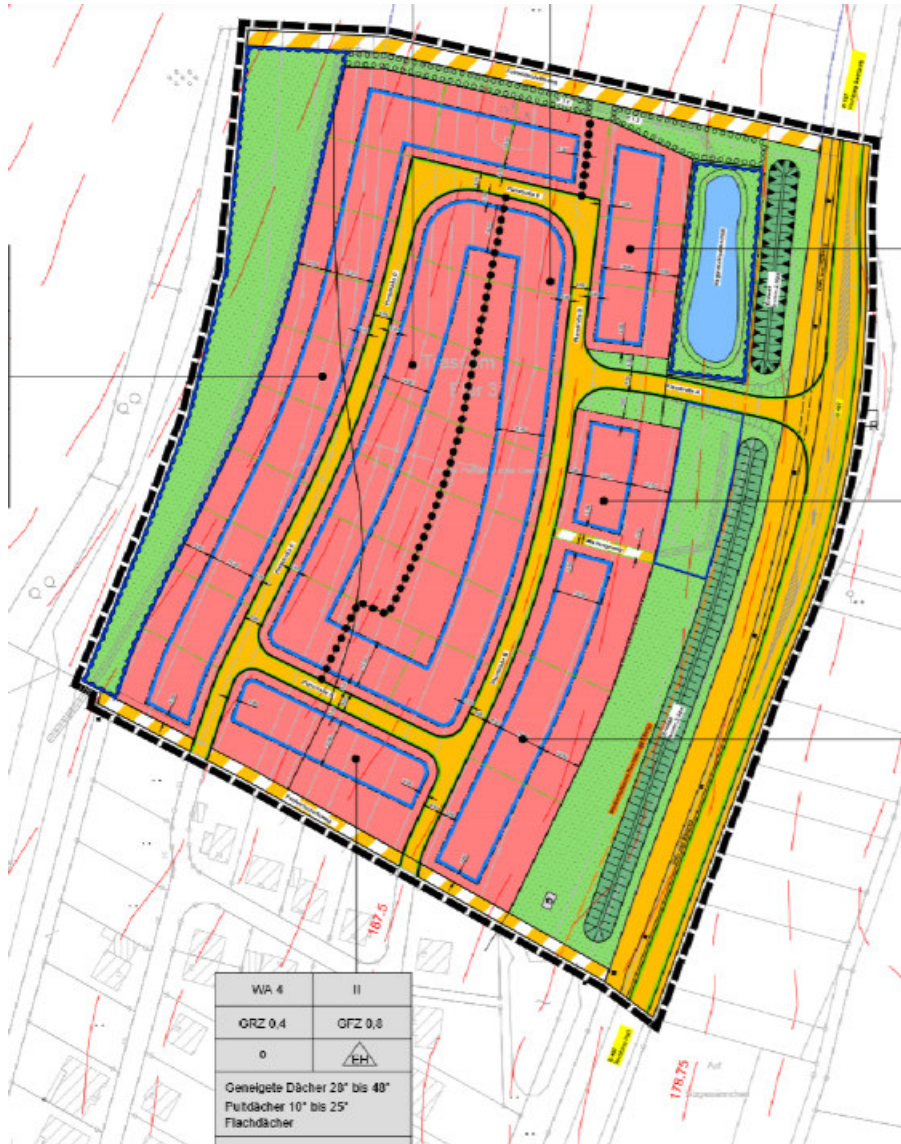


Abbildung 1 OG-Trassem Planzeichnung "Perdenbacher Gewann II"

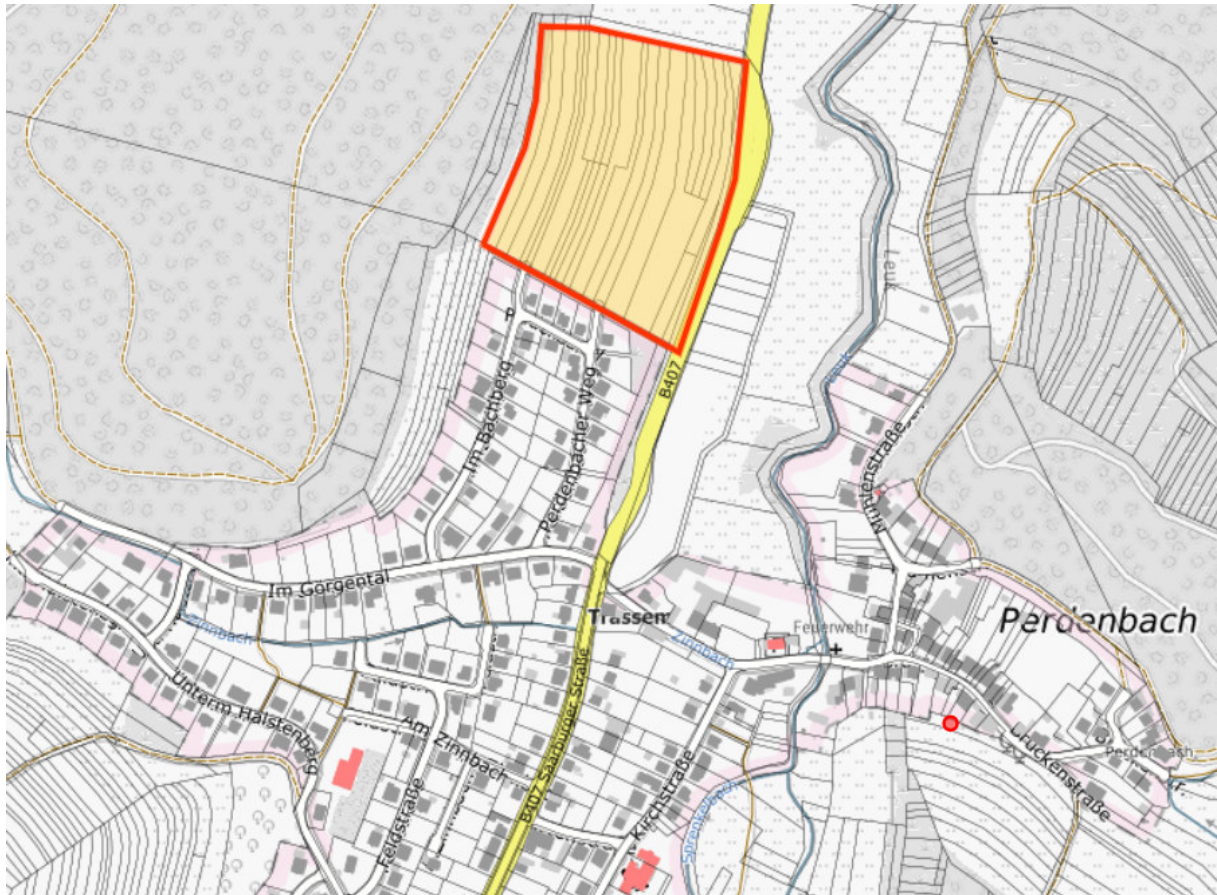


Abbildung 2 OG-Trassem Bezug Plangebiet ‚Perdenbacher Gewann II‘ zum bisherigen Ortsrand

Die genannte Rechtsprechung setzt voraus, dass ein vorhandener Siedlungsbereich durch Anwendung von §13b BauGB ausschließlich „abrundet“ in den Außenbereich erweiterbar ist. Im Fallbeispiel ist dies jedoch nicht der Fall. Das Plangebiet setzt sich vielmehr ersichtlich vom bestehenden Ortsrand (Rosa-Farbe) in den Außenbereich ab („fingerartiges Ausgreifen“ des Ortsrandes in den Außenbereich) und bildet damit offensichtlich einen neuen Siedlungsbereich und erweitert damit eben nicht einen bereits vorhandenen Siedlungsbereich. Fraglich ist es hier ebenfalls, ob und in wieweit jene, vom bisherigen Ortsrand am weitesten entfernte ausgewiesene Bauparzelle noch in einem städtebaulich-räumlichen Zusammenhang mit dem bisherigen Siedlungsbereich steht (bedingt durch eine eigenständige Zufahrt in das Plangebiet). Zudem verweist bereits die Namensgebung des Plangebietes „Perdenbacher Gewann II“ auf die Anlage eines neuen – unzulässigen – Siedlungsbereiches (das Plangebiet trägt nicht die Bezeichnung „Erweiterung Perdenbacher Gewann I“).

Bezug zur Entscheidung des VGH München VGH München, Beschluss v. 04.05.2018 – 15 NE 18.382  
Auszug Absatz 30:

*„Soweit über § 13b BauGB nunmehr gestattet wird, das vereinfachte Verfahren für maßvolle Flächenüberplanungen im Außenbereich zu instrumentalisieren, gilt dies jedenfalls nicht, sofern hierüber entgegen der gesetzgeberischen Zielrichtung der Zersiedelung des Außenbereichs Vorschub geleistet wird, also nicht integrierte Standorte „auf der grünen Wiese“ einer Bebauung zugänglich gemacht werden (vgl. Arndt/Mitschang, ZfBR 2017,*



738/741). Hiervon ist aber gerade dann auszugehen, wenn – trotz Angrenzung einzelner Bauparzellen des neuen Plangebiets an den Ortsrand und trotz der Einhaltung der Größenbegrenzung von 10.000 Quadratmetern – der vorhandene Siedlungsbereich nicht lediglich „abrundend“ in den Außenbereich erweitert wird, sondern bei städtebaulich wertender Betrachtung tatsächlich ein neuer Siedlungsbereich im bisherigen Außenbereich entsteht, der sich vom bestehenden Ortsrand ersichtlich „absetzt“ und deshalb einen qualitativ neuen Ansatz für künftige Siedlungserweiterungen vorgibt. “

**Fallbeispiel:** Plangebiet 'Kurze Gören II' in der OG-Baldringen.

Der Ortsgemeinderat Baldringen beschloss in seiner Sitzung am 19.04.2022, den Bebauungsplan für das Teilgebiet „Kurze Gören II“ im Verfahren gemäß § 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) aufzustellen.

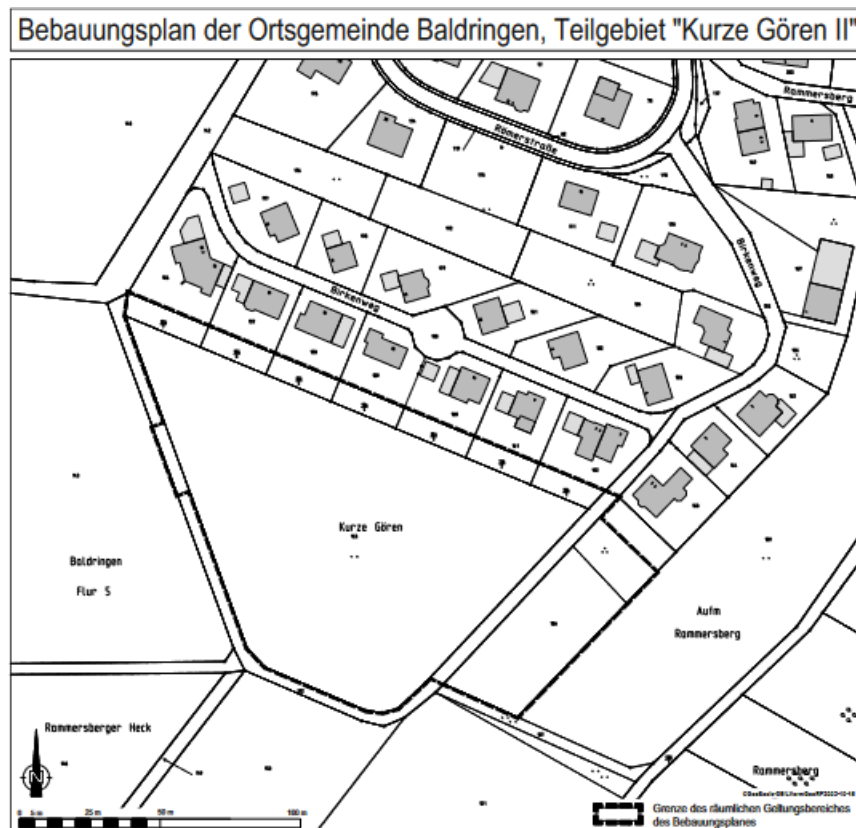


Abbildung 3 OG Baldringen - Plangebiet 'kurze Gören I'

Möglicherweise entsteht hier zwar kein neuer Siedlungsbereich, jedoch setzt sich auch dieses Plangebiet ersichtlich vom bestehenden Ortsrand in den Außenbereich ab („fingerartiges Ausgreifen“ des Ortsrandes in den Außenbereich). Die Anwendung von §13b BauGB dürfte daher auch in diesem Fall unzulässig sein.

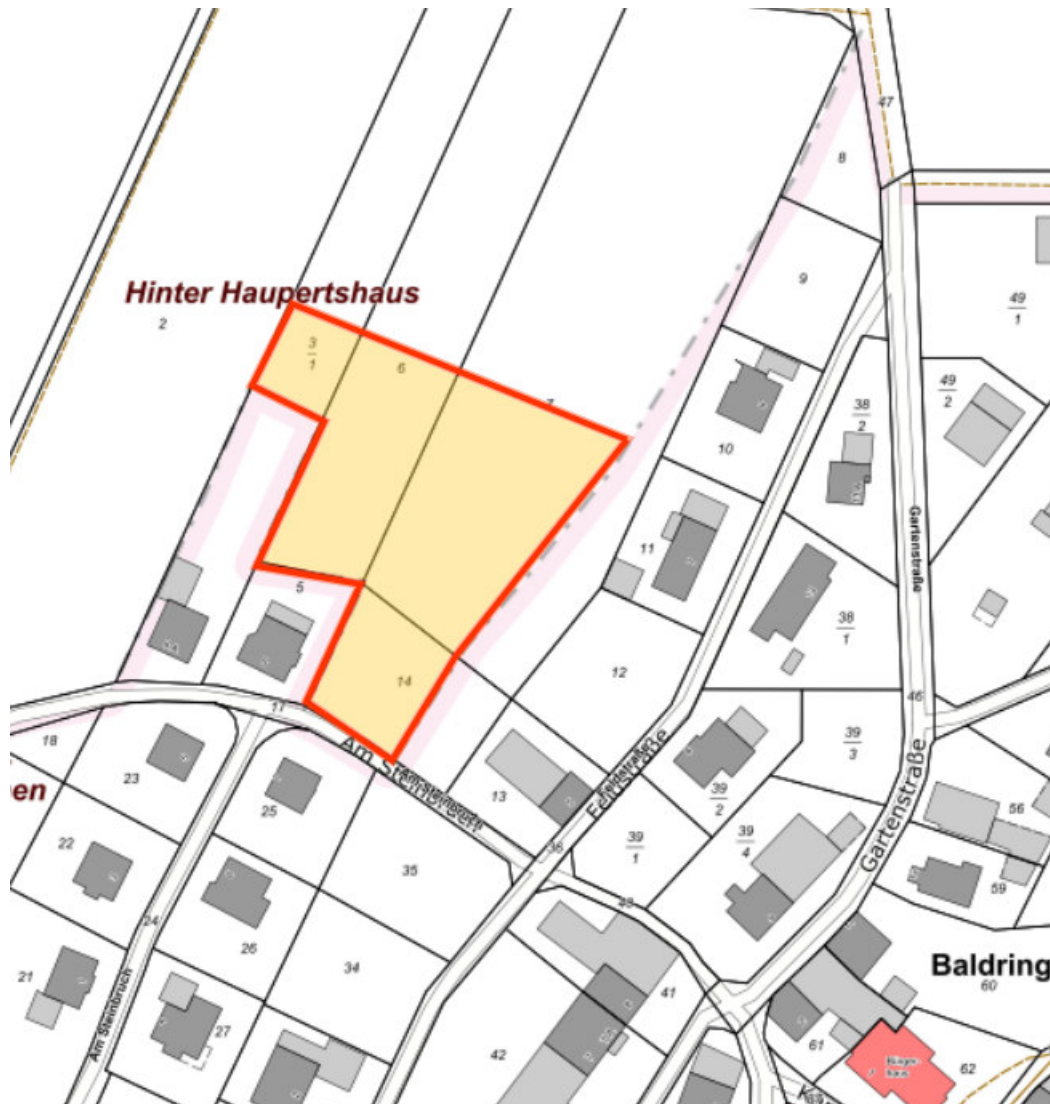


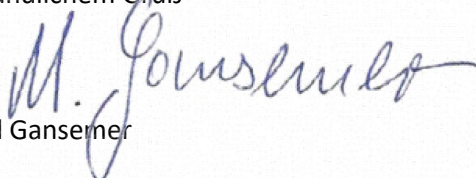
Abbildung 4 OG-Baldringen - Hinter Hauptertshaus

Darlegung einer zulässigen Anwendung von §13b BauGB am Fallbeispiel „Hinter Hauptertshaus“ (ebenfalls in der OG-Baldringen).

Hier würde ein vorhandener Siedlungsbereich lediglich erweitert, ein neuer zusätzlicher Siedlungsteilbereich entstünde in der „Siedlung Baldringen“ nicht. Der neugebildete Ortsrand würde den bestehenden Ortsrand „abrunden“ und sichtlich nicht in den Außenbereich erweitert. (Farbgebung bestehender Ortsrand: Rosa).

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

  
Michael Gansemer