

HP Dr. Heinze & Partner

Partnerschaftsgesellschaft mbB

SCHWEIZ

Rechtsanwälte Dr. Heinze & Partner - Partnerschaftsgesellschaft mbB
Sihleggstrasse 23 - 8832 CH-Wollerau

Stadtverwaltung Siegburg
Abteilung Stadtplanung
Nogenter Platz 10
53721 Siegburg
Deutschland

Vorab per Fax: +49 2241 102-1904

Mandatsführer: Heinze
Unser Zeichen: **H-24-5765 (HEI)**
Sekretariat: **Sahar Al-Badawi**
25.03.2025

Es ist urheberrechtlich untersagt, den Inhalt dieses Schriftsatzes in eine AI insbesondere in Form eines LLM (Large Language Model) einzugeben. Verstöße werden urheberrechtlich verfolgt.

Ricarda Bügener./. Bauaufsichtsbehörde
Kreisstadt Siegburg
Hier: Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/6

Sehr geehrte Damen und Herren,

Frau **Ricarda Bügener**, **Michaelstraße 28, 53721 Siegburg**, DEUTSCHLAND, hat uns mit der Wahrnehmung Ihrer rechtlichen Interessen beauftragt. Eine Vollmacht liegt bei.

Auf den derzeit im verwaltungsgerichtlichen Verfahren (VG Köln, **Az. 2 K 1295/25**) befindlichen Antrag unserer Mandantin auf Erteilung eines

RECHTSANWÄLTE UND PARTNER

Rechtsanwalt Dr. iur. Arne-Patrik Heinze, LL.M.*
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Rechtsanwalt Henning Heinze

ANGESTELLTE RECHTSANWÄLT:INNEN

Rechtsanwältin Eda-Melis Arslan
Rechtsanwalt Jan Sawitzka
Rechtsanwältin Eileen Menne
Rechtsanwältin Anna-Lena Koleff
Rechtsanwältin Lena Elisabeth Tellioridis
Rechtsanwältin Lisann Kluxen
Rechtsanwältin Mia Sophie Ewert
Rechtsanwältin Franziska Frischkorn
Rechtsanwältin Sarah Lösschen

OF COUNSEL

Rechtsanwalt Frank Schumacher
Rechtsanwalt Dr. Gian Sandro Genna
Rechtsanwalt Nils Fock

WISSENSCHAFTLICHE MITARBEITER:INNEN

Gerhard Heinze
Assessorin Nina Uecker-Rahmiel
Christopher Heinze (Diplomjurist)
Pasqual Schütte (Diplomjurist)
Leonie Kumpf (Diplomjuristin)
Pauliria Steinwachs (Diplomjuristin)
Chiara Lanfranchini

Partnerschaftsregister

Partnerschaftsgesellschaft mbB Amtsgericht
Hamburg PR-Nr. 1236

Handelsregister

Partnerschaftsgesellschaft mbB UID
CHE-447.156.054

WWW.HEINZE-RECHTSANWAELTE.CH

Die auf der Website veröffentlichten E-Mail-Adressen sind nicht für den Rechtsverkehr freigegeben.

- * Fachanwalt/Fachanwältin für Verwaltungsrecht nach deutscher FAO
- ° Rechtsanwalt/Rechtsanwältin nach deutscher BRAO
- ° Rechtsanwalt/Rechtsanwältin im Anwaltsregister Kanton Schwyz (Schweiz)
- ° Rechtsanwalt/Rechtsanwältin im Anwaltsregister Kanton Bern (Schweiz)
- △ Europäische/r Rechtsanwältin/Rechtsanwalt in EU-/EFTA-Staaten nach BGFA Schweiz
- ° Notar a. D. Deutschland

Hamburg

Berlin

Frankfurt am Main

Köln

München

Wollerau bei Zürich

T. +49 40 33 46 39 60

T. +49 30 814 50 51 90

T. +49 69 247 45 28 50

T. +49 22 19 99 95 70

T. +49 89 693 13 92 00

T. +41 58 255 25 10

Bauvorbescheides unter dem Az. ~~00894~~2024/VA bei der Bauaufsicht wird hingewiesen. Der Übergang in das gerichtliche Verfahren erfolgte nach Erlass eines Ablehnungsbescheides unter dem 21.01.2025.

Zur Ergänzung des laufenden Antrags auf Vorbescheid wird **beantragt**,

den Bebauungsplan Nr. 7/6 „Lerchenweg / Hubertusstraße / Nachtigallenweg“ in der Fassung der 2. Änderung vom 19.04.1984 dahingehend zu ändern, dass auch der westliche, ca. 1000 qm umfassende und dem Nachtigallenweg zugewandte Teil des Grundstücks Nachtigallenweg 2, Flur 9, Flurstück 99, Gemarkung Wolsdorf als Baugrundstück ausgewiesen wird.

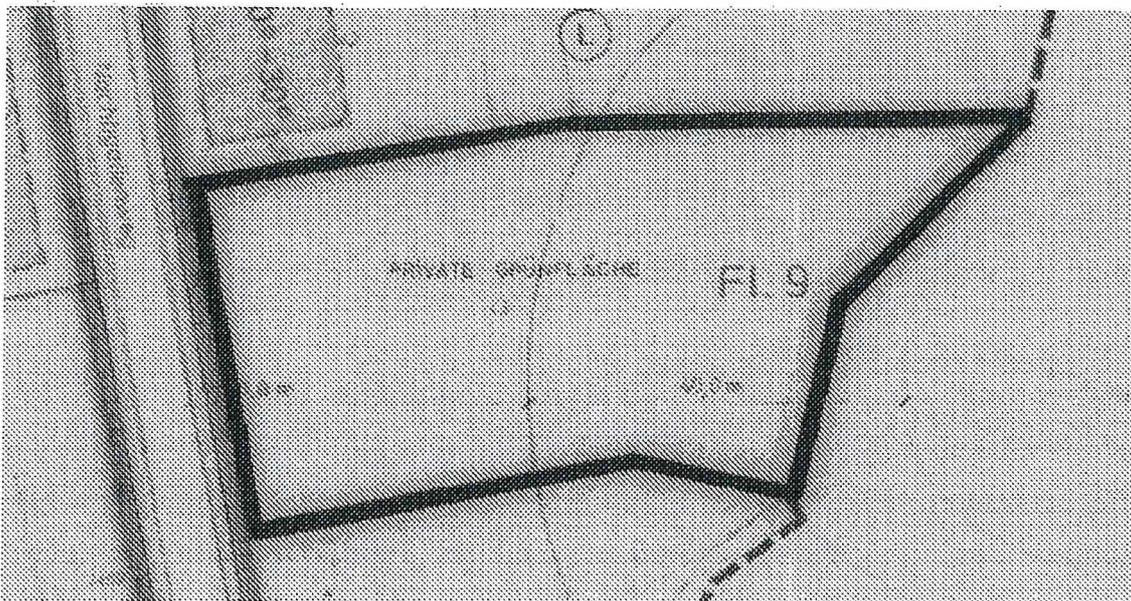
Begründung:

Die Antragstellerin begehrt als Eigentümerin des Grundstücks im Nachtigallenweg 2, Flur 9, Flurstück 99, Gemarkung Wolsdorf, auf der an den Nachtigallenweg angrenzenden Seite des Grundstücks ein Wohngebäude zu errichten und dies zu Zwecken der Wohnnutzung dauerhaft vermieten. Dass dies vor dem Hintergrund der auch in Siegburg herrschenden Wohnungsknappheit wirtschaftlich und aus sozialen Gesichtspunkten heraus sinnvoll ist, steht außer Frage. Insofern sprechen gewichtige rechtliche Gründe für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/6 **(1.)**, so dass dem Antrag im Ergebnis zu entsprechen ist. **(2.)**.

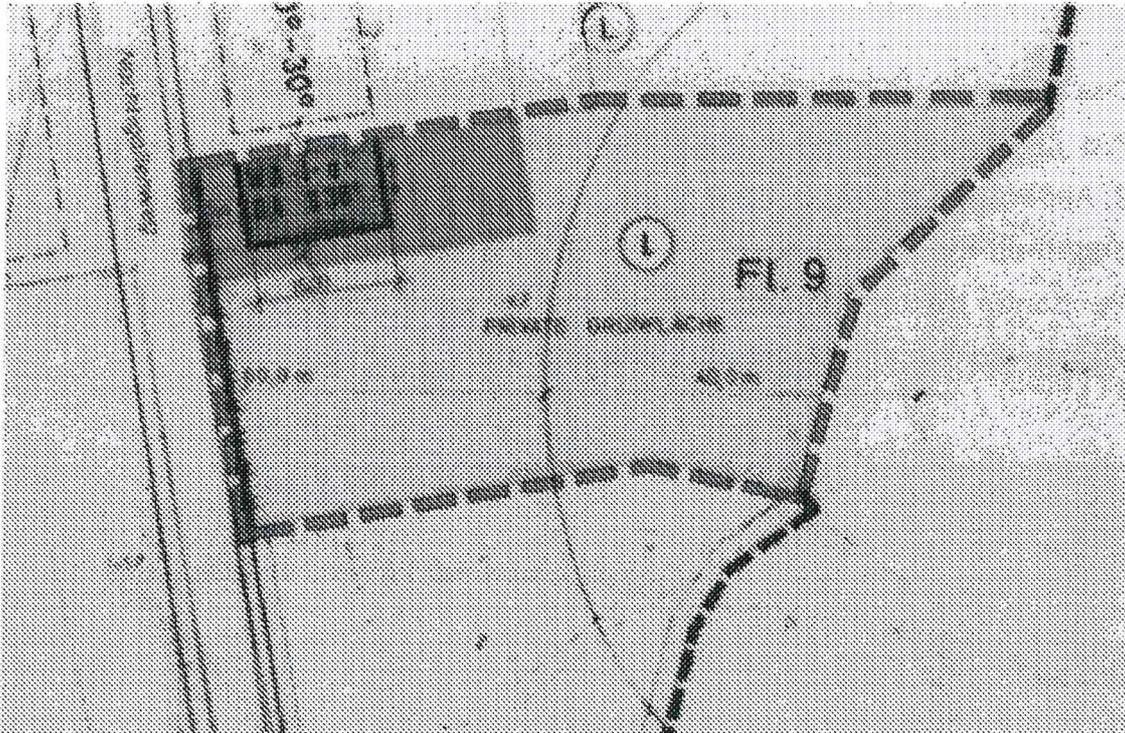
1. Bebauungsplan Nr. 7/6

Zunächst sind die derzeitigen Bestimmungen des maßgeblichen Bebauungsplanes zu untersuchen.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7/6 „Lerchenweg / Hubertusstraße / Nachtigallenweg“ in der Fassung der 2. Änderung vom 19.04.1984 (**der „maßgebliche Bebauungsplan“**). Der ursprüngliche Bebauungsplan vom 10.12.1974 sah für das heute unserer Mandantin gehörende Grundstück eine „private Grünfläche“ vor (südlicher Teil der dunkel eingefassten Fläche unten):



Dieses Grundstück, welches auch insgesamt zu einem Landschaftsschutzgebiet gehörte, und die Grenze zum natürlichen Außenbereich markierte, wurde nachfolgend im Zuge der Überplanung neu aufgeteilt (vgl. die rote Markierung in Abgrenzung zu der gelben Markierung unten):



Hintergrund war, dass dem damaligen Eigentümer des rot markierten Grundstücksbereiches – des damaligen Stadtratsmitglieds **Norbert Müller** – die Bebauung dieses Grundstückes trotz der entgegenstehenden Festsetzungen des maßgeblichen Bebauungsplanes ermöglicht werden sollte. Wörtlich heißt es dazu in der Begründung der maßgeblichen 1. Vereinfachten Änderung gem. § 13 des damaligen Bundesbaugesetzes zum maßgeblichen Bebauungsplan, in Kraft getreten am 29.03.1982:

„Mit der Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes soll die Errichtung eines Wohngebäudes auf dem Flurstück Nr. 43, Flur 9, Gemarkung Wolsdorf, östlich des Nachtigallenweges ermöglicht werden.

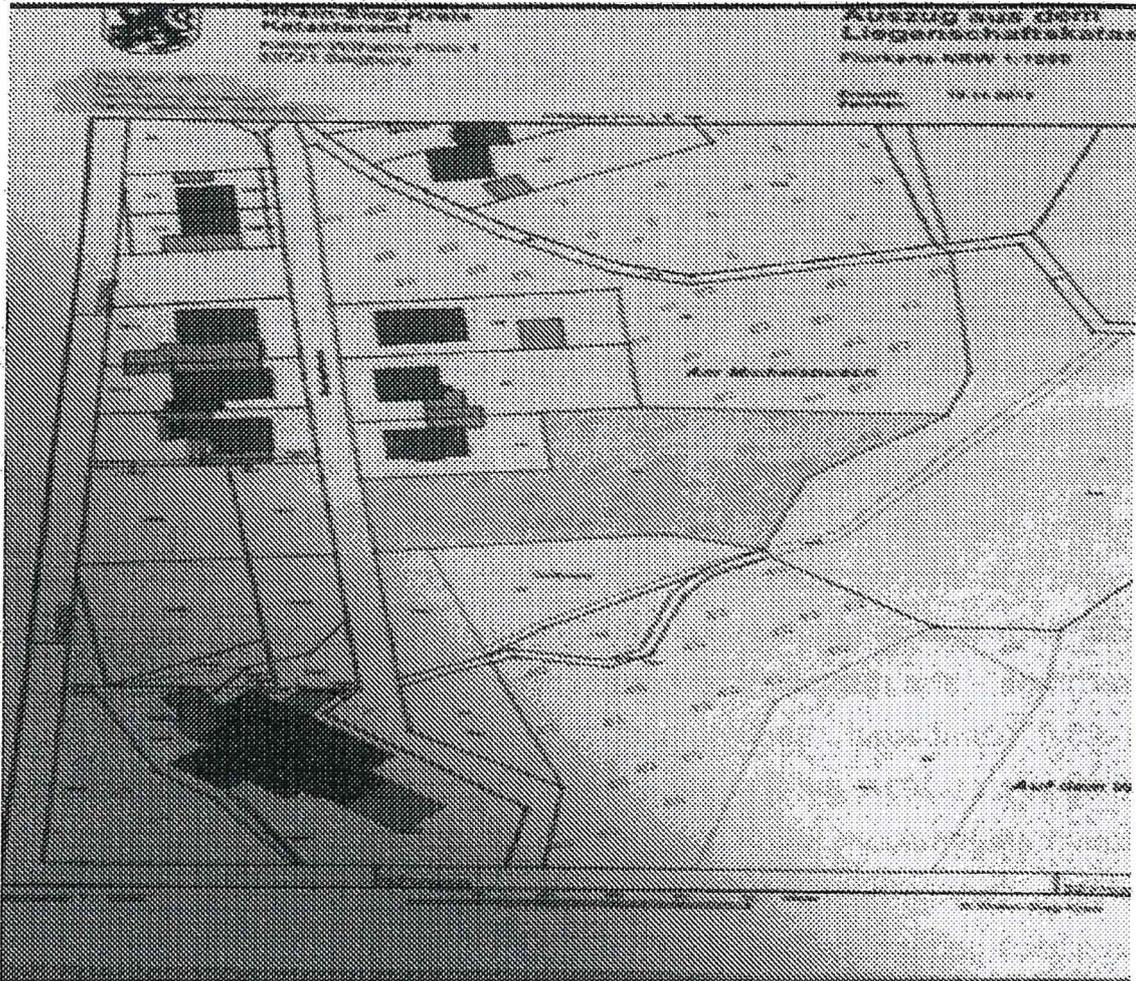
Das Grundstück ist im Bebauungsplan Nr. 7/6 als private Grünfläche festgesetzt, ebenso die südlich angrenzenden und der überwiegende Teil der westlich liegenden Flächen.

Die nördlich beiderseitig des Nachtigallenweges liegenden Grundstücke sind Baugrundstücke. Die südlichste Bebauung endet gegenüber

dem Nordteil des nichtbebaubaren Flurstücks Nr. 43. Die Eigentümerin des Flurstücks betrachtet diese Planfestsetzungen als unzumutbare Einschränkung ihrer Interessen und bittet um Ausweisung einer Baufläche auf ihrem Grundstück.“

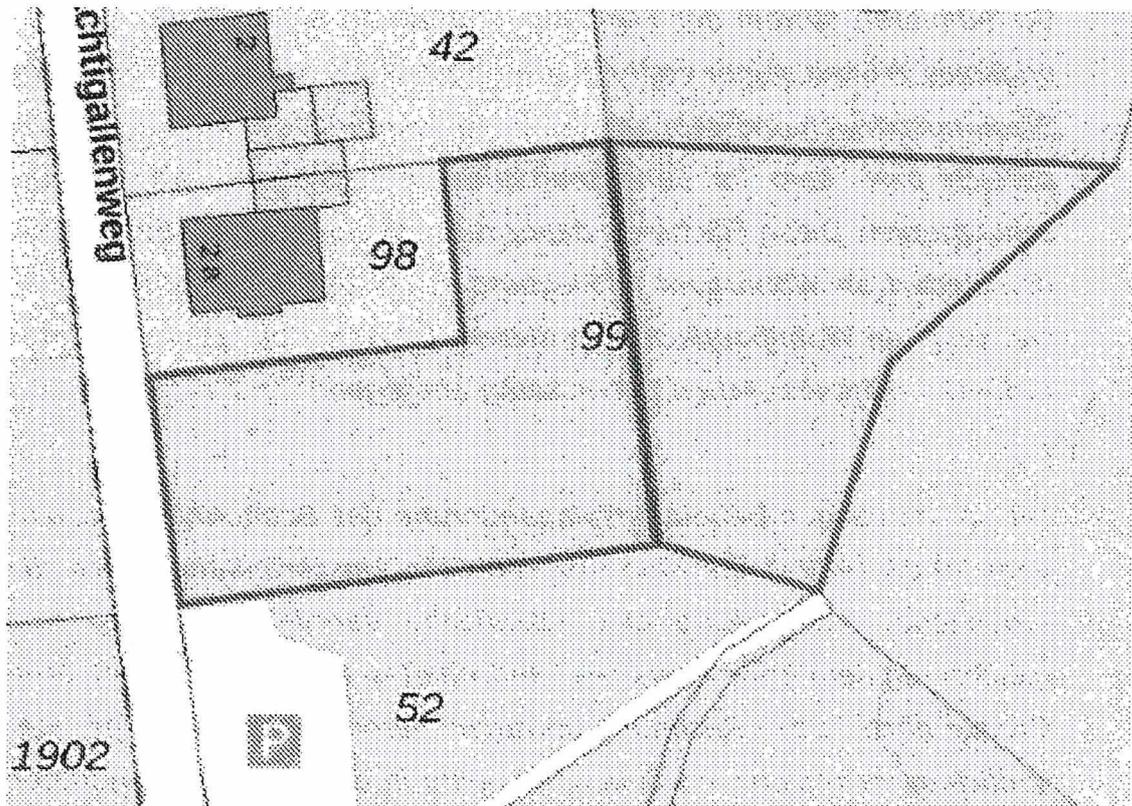
Die Begründung der Ausweisung beschränkt sich mithin auf die Feststellung, dass die „Eigentümerin“ des [rot markierten] Flurstücks die Planfestsetzungen als unzumutbare Einschränkung ihrer Interessen empfindet und daher um Ausweisung einer Baufläche auf ihrem Grundstück bittet. Dies deutet allerdings auf eine sog. „Gefälligkeitsplanung“ hin. Zu beachten ist allerdings, dass die Gemeinde keine derartige „Gefälligkeitsplanung“ betreiben darf. Eine solche Planung liegt vor, wenn die Gemeinde sonstige unsachliche – also nicht im Städtebaurecht wurzelnde – Motive für die Planung besitzt (Dirnberger, BeckOK BauGB, Spannowsky/Uechtritz, 65. Edition, Stand 01.11.2024, § 1 Rn. 39). Erschöpft sich das Motiv darin, dem Eigentümer die Bebauung seines Grundstücks zu ermöglichen, dürfte damit eine solche „Gefälligkeitsplanung“ vorliegen – dagegen kann die Antragstellerin durchaus geltend machen, dass der Wunsch nach einer Wohnbebauung ihres Grundstücks dem im Städtebaurecht wurzelnden öffentlichen Belang der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung entspricht.

Dessen ungeachtet, stellen sich die Grundstücksverhältnisse nunmehr wie folgt dar:



Die 2. Änderung des Bebauungsplanes, in Kraft getreten am 19.04.1984, blieb ohne Relevanz für das Grundstück unserer Mandantin.

Deren Grundstückssituation stellt sich nunmehr so dar, dass der westliche Teil ihres Grundstücks, Flurstück 99 (auf nachfolgender Abbildung blau umrandet), als Rasenfläche kultiviert ist und zudem eine Erdfläche mit abgestorbenem Baumbestand umfasst. Der östliche Teil des Grundstücks dagegen (auf nachfolgender Abbildung rot umrandet) wird von der Natur beherrscht:



Unter dem 03.05.2024 beantragte unsere Mandantin erstmals eine Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des LP 7, um ihr Vorhaben im Anschluss daran umsetzen zu können. Mittels E-Mail vom 16.05.2024 erhielt sie folgende, hier auszugsweise wiedergegebene Antwort:

„Ihr Engagement zur Schaffung ergänzenden Wohnraums ist begrüßenswert. Allerdings halten wir insbesondere an dem beabsichtigten Standort eine weitere Ausweisung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan sowie entsprechende Festsetzungen in einem geänderten Bebauungsplan in diesem Landschaftsbereich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für nicht zuträglich. Die vorliegende Grundstücksfläche bildet hierbei keine Baulücke im eigentlichen Sinne. Diese Fläche ist bereits Bestandteil des geplanten Grün- und Landschaftsraumes.“

So definieren sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan 7/6 mit seiner ersten Änderung den Übergang zwischen dem Siedlungsbereich und dem angrenzenden planungsrechtlichen Außenbereich bzw. dem im Landschaftsplan festgesetzten Landschaftsschutzgebiet. Diese Fläche ist daher nicht geeignet einen Beitrag für den Bedarf an Wohnraum in Siegburg zu leisten. Eine weitere Ausweisung von Wohnbauflächen in diesem Bereich steht auch einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegen.

[...]

Mit der damaligen Bebauungsplanänderung des Bebauungsplans 7/6 vom 29.03.1982 sollte eine unzumutbare Einschränkung durch die ergänzende Ausweisung einer Baufläche vermieden werden und gleichzeitig dem Erfordernis des Landschaftsschutzes mit einer klaren Grenze nach Süden Rechnung getragen werden. Jegliche Form einer südlichen fortreichenden Bebauung sollte in diesem Zuge zugunsten des Grün- und Landschaftsraumes unterbleiben. Diese im Sinne der Allgemeinheit befindlichen Ziele stehen baulichen Partikularinteressen klar entgegen.

An dieser Planungsmaxime halten wir verwaltungsseitig auch heute in Hinblick auf kleinklimatische Entwicklungen im Stadtgebiet weiter fest. Es gilt gegenwärtig Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich zu heben vor einer weiteren Flächeninanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich bzw. Landschaftsraum.

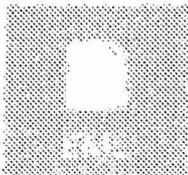
Von Seiten der Verwaltung können wir Ihren Antrag nach Änderung der bestehenden Bauleitpläne daher nicht unterstützen.“

Auf die Frage ihrer Freundin, Frau **Svenja Fokken**, ob sich die Bauverwaltung dem entsprechenden Vorhaben gegenüber dennoch offen zeigen könnte, erhielt diese folgende Antwort:

AW: Mögliche Bebauung des Flurstücks 99

 1 Anhang speichern (36 KB)

[Details](#) >



Sehr geehrte Frau **Fokker**,

wie bereits letzte Woche besprochen, habe ich heute in der internen Besprechung des Dezernats 3 Ihr Anliegen vorgestellt.

Bei der genannten Besprechung war unser Technischer-Dezernent **Herr Marks** anwesend.

Aus Sicht der Stadt-Siegburg wird eine Entlassung des Grundstückes Flur 9, Flurstück 99 aus dem Landschaftsschutzgebiet nicht geplant.

Der derzeitige Bebauungsplan 7/6 1. Änderung weist kein Baufenster aus und soll in Zukunft auch nicht in Änderung genommen werden.

Es wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine weitere Versiegelung der Flächen in diesem Bereich nicht gewollt wird.

Sollten Sie jedoch den Antrag auf Vorbescheid stellen, um einen rechtfähigen Bescheid zu erhalten, wird dieser ebenfalls abgelehnt.

Mit freundlichen Grüßen

Hieraus geht in hinreichender Klarheit hervor, dass die angekündigte Ablehnung der Voranfrage sowie die begründete Ablehnung der Änderung des Flächennutzungsplanes und des LP 7 nicht auf öffentlichen Belangen fußt, sondern bis dato schlicht nicht gewollt ist. Dies deckt sich mit der Begründung der Ablehnung der Änderung des Flächennutzungsplanes und des LP 7, in welcher letztlich nur Worthülsen zur Begründung herangezogen werden. Denn dass die weitere Bebauung nicht für zuträglich gehalten würde, wird inhaltlich ebenso wenig begründet wie die simple (unzutreffende) Feststellung, dass sich das Grundstück nicht als Baulücke im eigentlichen Sinne darstelle. Dass die Fläche bereits Bestandteil des geplanten Grün- und Landschaftsraumes ist, ergibt – ihre Einfassung von zwei Seiten durch Bebauung sowie ihre Grenzständigkeit am Nachtigallerweg berücksichtigt – jedenfalls ohne Erläuterung wenig Sinn, zumal mit dem zugrundeliegenden Antrag ja gerade eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes und des LP 7 beantragt wurde. An einer solchen Erläuterung fehlt es aber. Gleiches gilt für die nachfolgenden (Schein-)Argumente, dass der Flächennutzungsplan sowie der maßgebliche Bebauungsplan den Übergang zwischen dem Siedlungsgebiet und dem Landschaftsschutzgebiet markieren würden. Die Ablehnung der Änderung des Flächennutzungsplanes soll damit begründbar sein, dass der Flächennutzungsplan etwas anderes vorsieht? Auch der Bebauungsplan lässt sich ändern, wie die bereits erfolgte Änderung zeigt. Dass die Fläche „daher nicht geeignet“ sei, einen Beitrag für den Bedarf an Wohnraum in Siegburg zu leisten, ist nicht nachvollziehbar. Dass eine weitere Ausweisung von Bauflächen in „diesem Bereich“ – obschon es nur um die ca. 1.000 qm große, an den Nachtigallenweg angrenzende Grundstücksteilfläche geht – einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen würde, ist ebenso wenig nachvollziehbar, da hierfür keine Begründung gegeben wird. Zusammenfassend ist das einzig erkennbare Argument, warum die Zulassung des Vorhabens einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen sollte, der erkennbare subjektive Unwille der Bauverwaltung, sich hier für eine ökonomisch, ökologisch und

städtebaulich sinnvolle Überplanung zu öffnen, um den maßgeblichen Grenzbereich zwischen Siedlungs- und Landschaftsschutzgebiet bzw. Außenbereich endlich einer endgültigen Abrundung zuzuführen.

Da unsere Mandantin insofern auch weiterhin beabsichtigt, dass ihr gehörige Grundstück wie dargelegt an der Grenze zum Nachtigallenweg zu bebauen, stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes, namentlich die Festsetzung der Grenze zwischen dem Übergang zwischen dem Siedlungsbereich und dem angrenzenden planungsrechtlichen Außenbereich bzw. die Festsetzung als private Grünfläche diesem Vorhaben grds. entgegen, obwohl entsprechende Änderungen aus den dargelegten Gründen städtebaulich und ökologisch sinnvoll und zweckmäßig wären.

Nachdem insofern bereits der o.g. Antrag auf Bauvorbescheid erhoben und insoweit eine Befreiung von den maßgeblichen Festsetzungen des Bebauungsplanes beantragt wurde, war nunmehr der hier verfahrensgegenständliche Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7/6 zu stellen.

Die Antragstellerin kann insoweit einen verfassungsrechtlich verbürgten Anspruch auf Gleichbehandlung im Recht gemäß Art. 3 Abs. 1 GG geltend machen. Denn wie auch dem vorgenannten Eigentümer des vormals nördlichen Grundstücksbereiches, dem durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes die Bebauung seines Grundstücks ermöglicht wurde, ist auch der Antragstellerin angesichts der umliegenden bereits vorhandenen Bebauung sowie der bereits vorhandenen Erschließung nicht zumutbar, auf eine Bebauung ihrer Grundstücksteilfläche zu verzichten. Es handelt sich demnach auch um wesentlich gleiche Sachverhalte, deren ungleiche Behandlung verfassungsrechtlich nicht zu rechtfertigen ist und deren Ungleichbehandlung sich daher als Verletzung der Antragstellerin in ihrem Grundrecht aus Art. 3 Abs. 1 GG erweise. Zum Zeitpunkt der 1. Änderung des Bebauungsplanes waren nur die beiderseitig des Nachtigallenweges, nördlich des damaligen

verfahrensgegenständlichen nördlichen Grundstückes belegenen Grundstücke bebaut. Nunmehr jedoch ist das südlich des hier verfahrensgegenständlichen Grundstücksteils und östlich des Nachtigallenweges liegende Grundstück mit einem Golfplatz versehen, was nicht nur einen Verlust für das Landschaftsschutzgebiet impliziert, sondern auch den Erholungswert der Landschaft beeinträchtigt. Hinzu kommt, dass unmittelbar südwestlich des verfahrensgegenständlichen Grundstücksteils und des Golfplatzes ein massiver Hotelkomplex liegt, vor welchem eine große Fläche asphaltiert wurde (das verfahrensgegenständliche Grundstück ist rot umkreist, so dass sich die dargestellten örtlichen Gegebenheiten, insbesondere südlich des Grundstücks, gut erkennen lassen):



Die Grenze zum „planungsrechtlichen Außenbereich“ ist daher, anders als bei der 1. Änderung des maßgeblichen Bebauungsplanes, mit Blick auf das hier verfahrensgegenständliche Grundstück weit verwässerter, als dies mit Blick auf das seinerzeit verfahrensgegenständliche Grundstück der Fall war. Im letzteren Fall endete der Bebauungszusammenhang – vor der 1. Änderung – auf der östlichen Seite des Nachtigallenweges mit der Rückwand des auf dem Flurstück 42 belegenen Wohnhauses. Zur Abgrenzung zwischen (jeweils unbeplantem) Innen- und Außenbereich gilt folgender Maßstab, der zur Veranschaulichung auch hier herangezogen werden kann:

Ausschlaggebend für das Vorliegen eines Bebauungszusammenhanges i.S.d. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB (also eines unbeplanten Innenbereiches) ist, ob und inwieweit eine tatsächlich aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche noch in diesen Zusammenhang gehört (ebd., Rn. 19 m.w.N.; BVerwG, Beschluss vom 02.04.2007 – 4 B 7/07, juris, Rn. 4 m.w.N.). Die Gründe für ihre Genehmigung sind unerheblich. So können auch Gebäude, die aufgrund von § 35 BauGB im Außenbereich zugelassen wurden, zur Entwicklung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles beitragen. Es kommt weder auf die Zweckbestimmung noch auf die Entstehungsgeschichte der vorhandenen Bebauung an (BVerwG, Beschluss vom 02.04.2007 – 4 B 7/07, juris, Rn. 4 m.w.N.). „Geschlossenheit“ und „Zusammengehörigkeit“ sollen – trotz Lücken – eine gewisse bestehende räumliche Verklammerung kennzeichnen. Es soll damit zum Ausdruck gebracht werden, dass ein unbebautes Grundstück – gedanklich – übersprungen werden kann, weil es ein verbindendes Element gibt, nämlich die Verkehrsanschauung, die das unbebaute Grundstück als eine sich zur Bebauung anbietende Lücke – eine Baulücke – erscheinen lässt (Rixner/Biedermann/Charlier, Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO, 3. Aufl. 2018, § 34 BauGB, Rn. 19). Wie eng die Aufeinanderfolge von Baulichkeiten sein muss, ist nicht nach geographisch-mathematischen Maßstäben, sondern aufgrund

einer Würdigung der örtlichen Gegebenheiten einzelfallbezogen zu entscheiden (ebd., Rn. 20 m.w.N.; BVerwG, Urteil vom 30.06.2015, 4 C 5/14, juris, Rn. 16; BVerwG, Beschluss vom 02.04.2007 – 4 B 7/07, juris, Rn. 5). Grundlage und Ausgangspunkt dieser bewertenden Beurteilung sind die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten, also insbesondere die vorhandenen baulichen Anlagen, aber auch topographische Verhältnisse wie z.B. Geländehindernisse, Erhebungen, Einschnitte wie Gräben o.ä. und Straßen (Rixner/Biedermann/Charlier, Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO, 3. Aufl. 2018, § 34 BauGB, Rn. 20). Zu berücksichtigen sind nur äußerlich erkennbare Umstände, also die mit dem Auge wahrnehmbaren Gegebenheiten der vorhandenen Bebauung und der übrigen Gelände- und Verhältnisse; dies schließt bspw. die Berücksichtigung einer trennenden Geländezäsur oder den von einer Straße ausgehenden Verkehrslärm aus (ebd., Rn. 21). Straßen oder mit dem Auge erkennbare Geländehindernisse können einen Bebauungszusammenhang im Einzelfall herstellen, unterbrechen, aber auch ohne Einfluss auf ihn sein (ebd., Rn. 25 m.w.N.). Ob Straßen oder Wege geeignet sind, einen Bebauungszusammenhang herzustellen, eine trennende Funktion erfüllen oder für die Abgrenzung von Innen- und Außenbereich ohne jegliche Aussagekraft sind, kann stets nur das Ergebnis einer Wertung und Bewertung des konkreten Sachverhalts sein (ebd., Rn. 28). Danach ist ein an einen Bebauungszusammenhang angrenzendes bebautes Grundstück im Regelfall als Teil eines Bebauungszusammenhanges anzusehen (ebd., Rn. 22). Soll ein Vorhaben am Rand eines Ortsteils ausgeführt werden, ist es zulässig, wenn das Grundstück als eine sich zur Bebauung anbietende Lücke erscheint (ebd.).

Eine derartige sich zur Bebauung anbietende Lücke wäre zum damaligen Zeitpunkt wohl insoweit zu bejahen gewesen, dass das damals verfahrensgegenständliche Grundstück auf gleicher Höhe von dem westlich des Nachtigallenweges gelegenen Wohnhaus – nebst dem Nachtigallenweg selbst – und dem unmittelbar nördlich (und östlich des Nachtigallenweges) belegenen Wohnhaus eingefasst wurde. Das Grundstück wurde mithin von zwei

Seiten von Bebauung eingefasst, konnte so an die Achsen der westlichen und nördlichen Wohnhäuser anschließen und somit den Bebauungszusammenhang an dem gleichermaßen die Bebauung verklammernden Nachtigallenweg fortsetzen. Insoweit passt die Begründung, dass die Nichtbebaubarkeit des Grundstücks dem damaligen Eigentümer nicht zumutbar gewesen sein soll, zu dieser Argumentation. Auch mit Blick auf den hier verfahrensgegenständlichen Grundstücksteil ist nach vorstehendem Maßstab – allerdings erst recht – eine sich am Ortsrand zur Bebauung anbietende Lücke anzunehmen. Denn es ist zunächst in nördlicher Richtung (östlich des Nachtigallenweges) sowie in nordwestlicher Richtung (westlich des Nachtigallenweges) von Bebauung eingefasst. Weiter wird der Grundstücksteil vom westlich gelegenen Nachtigallenweg sowie vom südlich gelegenen Golfplatz eingefasst. In östlicher Richtung wird der kultivierte Grundstücksteil vom nicht kultivierten, durch wilde Natur geprägten östlichen Grundstücksteil des Flurstücks Nr. 99 geschieden. In südlicher Richtung wird der hier maßgebliche westliche Grundstücksteil darüber hinaus von dem massiven Hotelkomplex und der voluminösen asphaltierten Fläche bzw. dem Hotelparkplatz unmittelbar am Nachtigallenweg eingefasst. Kumulativ lassen diese Merkmale, die das verfahrensgegenständliche Grundstück auch topografisch erkennbar vom funktionalen Außenbereich mit seinen intakten Ökosystemen abheben, den Grundstücksteil sich als eine zur Bebauung anbietende Lücke erscheinen, so dass es nach vorstehendem Maßstab am Ortsrand im unbeplanten Innenbereich ohne weiteres genehmigungsfähig wäre.

Zwar ist der entsprechende Bereich hier beplant, so dass die Abgrenzung zwischen unbeplantem Innenbereich und dem Außenbereich nicht unmittelbar einschlägig ist. Allerdings folgt hieraus einerseits, dass die Situation der Antragstellerin mit der Situation des Eigentümers zum Zeitpunkt der 1. Änderung des Bebauungsplanes wesentlich vergleichbar ist, so dass sich eine wesentliche Ungleichbehandlung verfassungsrechtlich verbietet, andernfalls eine Verletzung von Art. 3 Abs. 1 GG eintritt. Andererseits unterstreicht dies – da der Bebauungsplan gerade in dieser Ortsrandlage insbesondere die

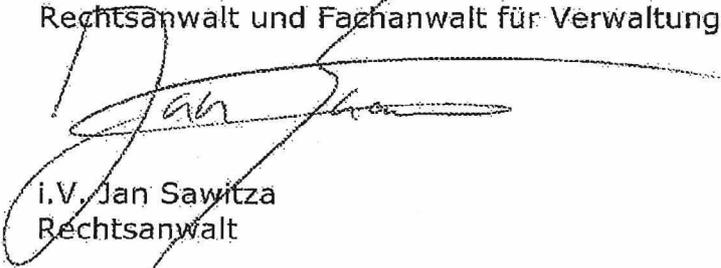
Zweckbestimmung erfüllt, den beplanten Innenbereich bzw. Siedlungsbe-
reich vom funktionalen Außenbereich bzw. dem Landschaftsschutzbereich
abzugrenzen – dass diese Grenze aus den dargestellten Gründen zwecks
endgültiger Abrundung besser verschoben werden sollte. Insofern kann und
sollte den Erfordernissen des Landschaftsschutzes, durch eine klare Grenze
nach Osten hin endgültig Rechnung getragen werden.

2. Ergebnis

Im Ergebnis ist dem Antrag daher zu entsprechen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. iur. Arne-Patrik Heinze LL.M.
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht



i.V. Jan Sawitza
Rechtsanwalt

Anlage:

- Vollmacht