

---

---

## RECHTLICHE STELLUNGNAHME

---

---

**Von:** RA Dr. Schröder  
**Betreff:** Stadt Coesfeld -Kita Gerveler Weg  
**Akte:** 4517/15 MA17/MA/D115/243-15  
**Datum:** 25.08.2015

---

### I. Ausgangslage

Die Stadt Coesfeld möchte klären, auf welcher planungsrechtlichen Grundlage die Bebaubarkeit eines nördlich des Gerlever Weges befindlichen Grundstücks zu beurteilen ist.

Im Bereich des Vorhabengrundstücks ist die Bebauung nördlich des Gerlever Weges durch eine großflächige, uneinheitliche Nutzung geprägt, während südlich des Gerlever Weges überwiegend kleinteilige Wohnbebauung vorzufinden ist. Zu den großflächigen Nutzungen nördlich des Gerlever Weges zählen die Kolpingbildungsstätte, das Piusgymnasium mit den dazugehörigen Sportanlagen sowie der Hausmeisterwohnung, die jeweils westlich des Vorhabengrundstücks gelegen sind, und das Kloster Annenthal, das sich östlich an das Vorhabengrundstück anschließt. Das Grundstück, auf dem die Kolpingbildungsstätte betrieben wird, ist ca. 250m westlich vom Vorhabengrundstück gelegen und hat gegenüber dem Gerlever Weg eine Frontbreite von ca. 120m. Weiter östlich erstreckt sich auf einer Breite von ca. 65m ein unbebautes Waldgrundstück. Zwischen diesem Waldgrundstück und dem Grundstück, auf dem sich das Piusgymnasium befindet, verläuft die Zufahrt zu den Pkw-Stellplätzen des Gymnasiums. Das Schulgebäude selbst liegt im hinteren (straßenabgewandten) Teil des Grundstücks, während der vorderen Teil des Grundstücks als Sportanlage, bestehend aus einem Fußballrasenplatz und einer Laufbahn, genutzt wird. Auf dem Grundstück befindet sich neben den genannten Nutzungen noch eine Hausmeisterwohnung. Insgesamt

hat das Grundstück des Piusgymnasiums gegenüber dem Gerlever Weg eine Frontbreite von etwa 185m. Es grenzt unmittelbar westlich an das Vorhabengrundstück an.

Auf dem östlich des Vorhabengrundstücks befindlichen Grundstück steht das Kloster An-nenthal. Gegenüber dem Gerlever Weg nimmt dieses Grundstück eine Breite von ca. 115m ein. Zwischen diesem und dem Vorhabengrundstück verläuft der Weg „Vogelsang“.

Das derzeit unbebaute Vorhabengrundstück hat eine Breite von ca. 55m und eine Tiefe von ca. 110m.

## **II. Rechtlicher Befund**

Die Bebaubarkeit des Vorhabengrundstücks ist nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile unter dort näher bezeichneten Voraussetzungen zulässig. Im Rahmen dieser rechtlichen Stellungnahme soll allein untersucht werden, ob das Vorhabengrundstück innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt.

Der Begriff des „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ setzt neben dem Vorliegen eines Ortsteils (dazu 1.) auch einen Bebauungszusammenhang (dazu 2.) voraus. Nur wenn das Vorhabengrundstück dem Bebauungszusammenhang zuzurechnen ist, also „innerhalb“ dieses im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt (dazu 3.), fällt das Grundstück unter § 34 Abs. 1 BauGB.

Diese Voraussetzungen sind hinsichtlich des Vorhabengrundstücks gegeben.

### **1. Ortsteil**

Das Vorhabengrundstück ist Teil eines Ortsteils im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB.

Ortsteil ist nach ständiger Rechtsprechung jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.

Ständige Rechtsprechung seit BVerwG, Urteil vom 6.11.1968 – 4 C 31/66 –, juris; zuletzt BVerwG, Urteil vom 30.6.2015 – 4 C 5/14 –, juris Rn. 11.

Für die Beurteilung, ob es sich um einen Ortsteil handelt, kommt es auf die tatsächlichen Gegebenheiten an, wobei maßgeblich darauf abzustellen ist, ob der Bebauungskomplex eine organische Siedlungsstruktur aufweist.

Nach der Rechtsprechung ist für die Frage, ob der Bebauungskomplex ein gewisses Gewicht besitzt nicht schematisch auf die Anzahl der Gebäude abzustellen, sondern auf die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten im Gebiet der jeweiligen Gemeinde.

BVerwG, Urteil vom 17.2.1984 – 4 C 56/79, juris.

Betrachtet man vor diesem Hintergrund allein die Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft des Vorhabengrundstücks, so ist festzustellen, dass der Bebauungskomplex bestehend aus der Kolpingbildungsstätte, dem Piusgymnasium und dem Kloster Annenthal durchaus Ortsteilsqualität hat. Auch wenn die Zahl der maßgeblichen Gebäude allein möglicherweise nicht ausreichen sollte, um ein „gewisses Gewicht“ im o.g. Sinne zu begründen, wird man angesichts der Tatsache, dass die Siedlungsstruktur dieses Gebiets von einer großflächigen, uneinheitlichen baulichen Nutzung geprägt ist, nicht von vornherein ausschließen können, dass die vorhandene Bebauung einen Ortsteil darstellt.

Der Bebauungskomplex ist auch Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur, also keine städtebaulich unerwünschte Splittersiedlung. Dabei ist anerkannt, dass allein die Uneinheitlichkeit der Bebauung eine organische Siedlungsstruktur nicht ausschließt.

Söfker, in Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB-Kommentar, Band 2, Lfg. 111, Sept. 2013, § 34 Rn. 15, mwN.

Gemessen daran stellt das Umfeld des Vorhabengrundstücks einen Ortsteil im Sinne von § 34 Abs.1 BauGB dar. Stellt man auch hier wieder ausschließlich auf die nördlich des Gerlewer Wegs befindliche Bebauung ab, ist die für die Annahme eines Ortsteils vorausgesetzte

organische Siedlungsstruktur deutlich erkennbar. Nach den vor Ort gewonnenen Eindrücken ist die Siedlungsstruktur dort von großflächigen, uneinheitlichen baulichen Nutzungen geprägt. Damit unterscheidet sich das Gebiet nördlich des Gerlever Wegs eindeutig von der südlich davon gelegenen Siedlungsstruktur, die im Wesentlichen von kleinteiliger Wohnbebauung dominiert wird. Dieser offenkundige Gegensatz belegt, dass die nördlich des Gerlever Wegs vorzufindende Bebauung gerade kein unerwünschter Siedlungssplitter ist, sondern Ausdruck eines Konzepts ist, wonach der Gerlever Weg in diesem Bereich die Grenze zwischen kleinteiliger Bebauung im Süden und großflächiger Nutzung im Norden darstellt.

## 2. Bebauungszusammenhang

Auch der für die Anwendung von § 34 Abs. 1 BauGB erforderliche Bebauungszusammenhang liegt vor.

Ein „Bebauungszusammenhang“ ist gegeben, soweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt.

Ständige Rechtsprechung seit BVerwG, Urteil vom 6.11.1968 – 4 C 31/66 –, juris; zuletzt BVerwG, Urteil vom 30.6.2015 – 4 C 5/14 –, juris Rn. 11.

Für die Klärung, welche vorhandene Bebauung geeignet ist, den Bebauungszusammenhang selbst herzustellen oder an seiner Entstehung mitzuwirken, ist auch insofern die tatsächlich vorhandene Bebauung maßgeblich. Zur Beurteilung bedarf es einer Wertung und Bewertung der gesamten konkreten örtlichen Verhältnisse nach den Maßstäben der Verkehrsauffassung.

vgl. BVerwG, Urteil vom 6.12.1967 – IV C 94/66 –, juris Rn. 26.

Vor diesem Hintergrund stellt die Bebauung nördlich des Gerlever Wegs einen Bebauungszusammenhang im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB dar.

Da es sich bei der Kolpingbildungsstätte, dem Piusgymnasium und dem Kloster Annenthal um großflächige Bebauungen handelt, wird man für die Beurteilung der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit dieser Nutzungen einen großteiligen Maßstab anlegen müssen.

Hinsichtlich des Grundstücks, auf dem sich die Gebäude des Piusgymnasiums befinden, ist insofern vorab zu klären, ob die dazugehörige Sportanlage dazu führen kann, dass der Bebauungszusammenhang nicht mehr als geschlossen und zusammengehörig bezeichnet werden kann. Auch wenn Sportplätze als freie Flächen, die wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung einer Bebauung entzogen sind, bei der Bestimmung der maßgeblichen Bebauung außer Betracht bleiben müssen, so können sie doch auch bei größerer Ausdehnung ohne Bedeutung sein, also den Zusammenhang nicht unterbrechen. (BVerwG, Urteil vom 6.11.1968 – IV C 2.66 –, juris Rn. 17) Der Sportplatz des Piusgymnasiums unterbricht daher den Bebauungszusammenhang nicht.

Betrachtet man nun – unter der Prämisse eines großteiligen Maßstabs und, dass der Sportplatz den Bebauungszusammenhang nicht unterbricht – die vorhandenen Nutzungen, so lässt sich der Eindruck der Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit nicht verneinen.

Denkbar wäre allenfalls dem zwischen dem Vorhabengrundstück und dem Kloster Annenthal verlaufenden Weg „Vogelsang“ und der Zufahrt zum Piusgymnasium eine trennende Funktion zuzuschreiben. Zwar kann nach der Rechtsprechung eine Straße oder ein Weg je nach den Umständen des Einzelfalles einen Bebauungszusammenhang herstellen oder trennende Funktion zwischen Innen- und Außenbereich haben. (BVerwG, Urteil vom 12.12.1990 – 4 C 40/87 –, juris Rn. 22) Nach den insofern allein maßgeblichen äußerlich erkennbaren, d.h. mit dem Auge wahrnehmbaren Gegebenheiten der vorhandenen Bebauung und der übrigen Geländebeziehungen besitzen diese Wege jedoch nicht eine solche trennende Funktion. Nach den vor Ort gewonnenen Eindrücken dienen beide Wege nicht dem Durchgangsverkehr. Die Zufahrt zum Piusgymnasium soll in erster Linie ermöglichen, die dort befindlichen Stellplätze mit einem Pkw zu erreichen. Dem Weg „Vogelsang“ kommt als Wirtschaftsweg ebenfalls keine trennende Wirkung zu.

### 3. „innerhalb“ des Bebauungszusammenhangs

Das Vorhabengrundstück befindet sich auch innerhalb dieses Bebauungszusammenhangs.

Ein Grundstück fällt nicht bereits deshalb unter § 34 Abs. 1 BauGB, weil es von einer zusammenhängenden Bebauung umgeben ist. Erforderlich ist vielmehr, dass das Grundstück selbst einen Bestandteil des Zusammenhangs bildet, selbst also an dem Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teilnimmt (BVerwG, Urteil vom 1.12.1972 – 4 C 6/71 –, juris Rn. 20). Fehlt es hieran, so liegt das Grundstück zwar geographisch, nicht jedoch auch im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB "innerhalb" eines Bebauungszusammenhangs. Mögliche Bestandteile eines Bebauungszusammenhangs sind nach der Rechtsprechung des Senats (vgl. BVerwG, Urteil vom 1.12.1972 – 4 C 6/71 – a.a.O.) erstens bebaute Grundstücke, soweit die darauf befindliche Bebauung geeignet ist, den Bebauungszusammenhang selbst herzustellen oder an seiner Entstehung mitzuwirken. Zweitens können auch unbebaute Grundstücke dem Bebauungszusammenhang angehören, wenn es sich um eine Baulücke im engeren Sinne des Wortes handelt, d.h. um ein zwar unbebautes, aber bebauungsfähiges Grundstück, das trotz der fehlenden Bebauung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit der umgebenden Bebauung nicht stört; dem Fall eines unbebauten Grundstücks gleichzustellen sind Grundstücke mit baulichen Anlagen, die selbst nicht geeignet sind, den Bebauungszusammenhang herzustellen oder an seiner Entstehung mitzuwirken (BVerwG, Beschluss vom 2.8.2001 – 4 B 26/01 –, juris Rn. 7). Bestandteil des Bebauungszusammenhangs können drittens auch freie Flächen sein, die wegen ihrer natürlichen Beschaffenheit oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung einer Bebauung entzogen sind.

BVerwG, Urteil vom 30. Juni 2015 – 4 C 5/14 –, juris Rn. 13.

Da das Vorhabengrundstück nicht bebaut ist und offensichtlich nicht wegen seiner natürlichen Beschaffenheit oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung einer Bebauung entzogen ist, scheiden hier die erste und die dritte Möglichkeit aus. Näher zu untersuchen ist aber die zweite Möglichkeit, also ob das Vorhabengrundstück deshalb am Bebauungszusammenhang teilnimmt, weil es sich um eine Baulücke im engeren Sinne des Wortes han-

delt. Doch auch bei näherer Betrachtung stört das Vorhabengrundstück den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit der umgebenden Bebauung nicht.

In der einschlägigen Fachliteratur wird in diesem Zusammenhang vertreten, dass sich Baulücken in einer kleinteiligen Bebauungsstruktur etwa in einem Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern anders darstellen können, als den Bebauungszusammenhang nicht unterbrechende, größere unbebaute Flächen eines mit Großindustrieanlagen bebauten Industriegebiets. Dementsprechend sind in der Rechtsprechung – was die konkrete Größe einer Baulücke angeht – unterschiedliche Höchstwerte angenommen worden. Bei einer aufgelockerten Bauweise sind Werte bis zu 90m akzeptiert worden.

Söfker, in Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB-Kommentar, Band 2, Lfg. 111, Sept. 2013, § 34 Rn. 22, mwN.

Die Frontbreiten der Grundstücke der Kolpingbildungsstätte, des Piusgymnasiums und des Klosters Annenthal entlang des Gerlever Wegs betragen 115m, 120m und 185m. Angesichts dessen wird für die Maximalgröße der Baulücke einen Wert im oberen Bereich anzunehmen sein können. Da das Vorhabengrundstück zum Gerlever Weg eine Frontbreite von 55m aufweist, ist die Baulücke sicher nicht so groß, dass sie den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit stört.

### **III. Zusammenfassung**

Das Vorhabengrundstück ist bauplanungsrechtlich nach § 34 Abs.1 BauGB zu beurteilen, weil das Gebiet, innerhalb dessen sich das Vorhabengrundstück befindet, ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil ist.

25.8.2015 RA Dr. Schröder