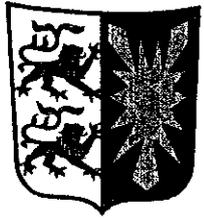


# DER LANDRAT

des  
Kreises  
Ostholstein



Fachdienst  
Kommunalaufsicht

KREIS OSTHOLSTEIN • Postfach 433 • 23694 Eutin

## Zustellung gegen Empfangsbekanntnis

Bürgermeister  
der Gemeinde Timmendorfer Strand  
Strandallee 42

23669 Timmendorfer Strand

Geschäftszeichen  
3.15.1 - 26 - 42

Auskunft erteilt  
Sigrid Rathert

Telefon  
04521-788-419  
Telefax 04521-788-686

Datum  
18. Juni 2010

## **Bürgerbegehren gemäß § 16 g Abs. 3 GO gegen den Bau eines Teehauses in asiatischer Bauform auf einer Seebrücke in der Gemeinde Timmendorfer Strand**

Ihr Bericht vom 11. Juni 2010

Sehr geehrter Herr Popp,

das bei der Gemeinde Timmendorfer Strand eingereichte o. a. Bürgerbegehren habe ich geprüft und nach § 16 g Abs. 5 GO für zulässig erklärt. Eine Kopie meiner Entscheidung habe ich als Anlage zu Ihrer Unterrichtung beigelegt. Die Zulassungsentscheidung ist Bestandteil dieser Verfügung.

Ich bitte Sie, den Bürgerentscheid nach § 10 der Landesverordnung zur Durchführung der Gemeinde-, der Kreis- und der Amtsordnung (GKAVO)<sup>1</sup> unverzüglich durchzuführen. Der Termin des Bürgerentscheids und die dabei zur Entscheidung zu bringende Frage, die wie folgt lautet, sind örtlich bekannt zu machen:

"Sind Sie dagegen, dass ein Teehaus in asiatischer Bauform auf einer Seebrücke in der Gemeinde Timmendorfer Strand gebaut wird?"

Ja                       Nein

<sup>1</sup> vom 05. November 2008 (GVOBl. Schl.-H. S. 588)

Zu den in Ihrem o. a. Bericht vorgetragenen Argumenten nehme ich wie folgt Stellung:

### **1. Der Beschluss der Gemeindevertretung am 17. Dezember 2009:**

Sie führen aus, dass die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand bereits am 17. Dezember 2009 auf der Basis einer Konzeptions- und Absichtsvereinbarung (Letter of intent) einen grundsätzlichen Beschluss bezüglich der Errichtung und des Betriebes einer Teehaus-Seebrücke gefasst hat, der in derselben Sitzung bekannt gegeben wurde, so dass die Einreichungsfrist für ein Bürgerbegehren von sechs Wochen nicht eingehalten worden sei.

Ausweislich der Niederschrift dieser Sitzung wurde der unter TOP 24 **nichtöffentlich** gefasste Beschluss noch in derselben Sitzung der Gemeindevertretung unter TOP 25 bekannt gegeben. Der Letter of intent, der als Anlage IV eine Zeichnung der Seebrücke mit Teehaus enthält, wurde in dieser Bekanntmachung lediglich erwähnt, nicht aber selbst bekannt gegeben und stand damit der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung.

Nach einer näheren Ausgestaltung des Letter of intent im Tourismusausschuss wurde die Angelegenheit am 25. März 2010 erneut in der Gemeindevertretung, und zwar in **öffentlicher** Sitzung unter TOP 10, beraten und beschlossen. Ausweislich des mir mit E-Mails vom 01. April 2010 und vom 16. Juni 2010 übersandten Auszuges aus der Niederschrift über die Sitzung der Gemeindevertretung am 25. März 2010 ist der beschlossene Letter of intent nebst Anlagen der Niederschrift als Anlage beigefügt. Damit ist die Gestaltung des Teehauses, insbesondere auch durch die Zeichnung (= Anlage IV zum Letter of intent), der Öffentlichkeit erst aufgrund der Beratung in öffentlicher Sitzung der Gemeindevertretung am 25. März 2010 bekannt. Vor diesem Hintergrund ist dieser Beschluss als weichenstellender Grundsatzbeschluss und damit bürgerentscheidungsfähig zu bewerten. Das bei der Gemeinde Timmendorfer Strand am 06. Mai 2010 eingereichte Bürgerbegehren wurde somit innerhalb der Frist gemäß § 16 g Abs. 3 Satz 3 GO eingereicht.

### **2. Die Konzeptions- und Absichtsvereinbarung (Letter of intent):**

Sie weisen darauf hin, dass die Gemeindevertretung in der Sitzung am 25. März 2010 den Abschluss des Letter of intent über die Errichtung und den Betrieb einer Teehaus-Seebrücke beschlossen und damit den bereits von den Parteien unterzeichneten Vertrag genehmigt habe. Nach Ihrer Rechtsauffassung sei der Regelungsumfang dieser Konzeptions- und Absichtsvereinbarung verbindlich geworden mit der Folge, dass hiergegen ein Bürgerbegehren nicht greifen dürfte.

Dem ist entgegen zu halten, dass die Konzeptions- und Absichtsvereinbarung gemäß § 4 Abs. 1 unter Berücksichtigung des Wesensgehaltes einer Absichtsvereinbarung mit der Maßgabe getroffen wurde, dass keine gegenseitigen Rechtsansprüche aus Vergangenheit und für die Zukunft entwickelt werden können. Die notarielle Form dieser Vereinbarung wurde aus diesen Gründen von den Parteien nicht gewählt.

Außerdem enthält § 1 Abs. 4 der Vereinbarung insgesamt fünf weitere Bedingungen, zu denen in Nr. 01 der Synopse, die der Niederschrift über die Sitzung der Gemeindevertretung am 25. März 2010 beigefügt ist, seitens der hauptamtlichen Verwaltung Folgendes erläutert wurde: "... § 1 Abs. 4 Buchst. a) sieht vor, dass letztlich der gesamte „Letter of intent“ (Zielsetzungsgrundsatz) erst endgültig wirksam wird, wenn Gemeinde und Bund (Grundeigentümer der Ostsee nach Bundeswasserstraßengesetz) eine Eigentumseinigung erzielt haben. ..."

Zum Charakter der Konzeptions- und Absichtsvereinbarung hat die hauptamtliche Verwaltung unter Nr. 02 der Synopse Folgendes erläutert: "Es handelt sich beim „Letter of intent“ um eine Erklärung bzw. in diesem Fall auch Vereinbarung dahingehend, das in diesem Fall gegebene gegenseitige Interesse an weiteren Verhandlungen und Vertragsabschlüssen auszudrücken. Es geht hier zunächst erst einmal um eine gegenseitige „moralische“ vertragliche Treuebindung unter Bezeichnung der Grundsätze bzw. Rahmenbedingungen für die Projektverwirklichung. ..."

Schließlich ist der Niederschrift über die Sitzung der Gemeindevertretung am 25. März 2010 zu entnehmen, dass gemäß dem Vortrag des Bürgermeisters "die zur Beschlussfassung vorliegende Konzeptions- und Absichtsvereinbarung ermöglicht, dass die Gemeinde bis zu einer späteren vertraglichen Bindung jederzeit aus dem Prozess aussteigen kann".

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen, dass durch die Unterzeichnung der Konzeptions- und Absichtsvereinbarung keine Bindungen erzeugt worden sind, die einem Bürgerbegehren entgegen stehen.

### **3. Der Aufstellungsbeschluss des Ausschusses für Planung und Bauwesen:**

Sie führen an, dass der Ausschuss für Planung und Bauwesen in seiner Sitzung am 27. Mai 2010 einen Aufstellungsbeschluss für eine Bauleitplanung unter Einbeziehung der in Rede stehenden Seewasserfläche gefasst hat, und weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass ein Bürgerentscheid über die Aufstellung, Änderung und Aufhebung von Bauleitplänen nicht stattfindet (§ 16 g Abs. 2 Nr. 6 GO).

Aufgabe der Bauleitplanung ist es gemäß § 1 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke **in der Gemeinde** nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten.

Die Planungshoheit der Gemeinde kann sich somit nur auf das Gemeindegebiet in seiner derzeitigen Ausdehnung beziehen. Soweit der Ausschuss für Planung und Bauwesen in seinen o. a. Aufstellungsbeschluss auch die "vorgelagerte Seewasserfläche" einbezieht, überschreitet er die eben beschriebene Planungshoheit der Gemeinde Timmendorfer Strand, denn eine Erweiterung des Gemeindegebietes um die Seewasserfläche ist noch nicht erfolgt (Verstoß gegen § 1 Abs. 1 BauGB). Das Verfahren zur Inkommunalisierung soll erst durch Beschluss der Gemeindevertretung am 24. Juni 2010 förmlich eingeleitet werden. Damit ist die betreffende Seewasserfläche derzeit noch nicht Teil des Gemeindegebietes der Gemeinde Timmendorfer Strand.

Vor diesem Hintergrund kann der o. a. Aufstellungsbeschluss bezüglich der in Rede stehenden Seewasserfläche keine Rechtswirkungen auf die Zulässigkeit des eingereichten Bürgerbegehrens entfalten (vgl. Kommentar Praxis der Kommunalverwaltung, Rn. 58 zu § 16 g GO).

### **4. Der Baustil als Inhalt der Fragestellung:**

Wenn Sie anführen, Fragen der Gestaltung baulicher Anlagen könnten nur in den nach Baugesetzbuch geordneten Verfahren, aber nicht im Rahmen eines Bürgerentscheides geregelt werden, so trifft dies nicht zu. Vielmehr können entsprechende Grundsatzbeschlüsse zur Durchführung eines bestimmten Projektes sehr wohl Gegenstand eines Bürgerentscheides sein, solange das Bauleitplanverfahren noch nicht rechtswirksam begonnen ist; ich darf insofern auf meine Ausführungen unter Ziff. 3 verweisen.

## 5. Die Bestimmtheit des Bürgerentscheides:

Sie werfen die Frage auf, ob die Formulierung "asiatische Bauform" bestimmt genug sei, insbesondere vor dem Hintergrund, dass das Teehaus noch nicht architektonisch durchgeplant sei.

Auch wenn für das Teehaus noch keine architektonische Planung vorliegt, so ist die künftige Gestaltung des Gebäudes durch die Zeichnung des Teehauses (Anlage IV der Konzeptions- und Absichtsvereinbarung) definiert (Dach in Pagodenform). Die Formulierung "asiatische Bauform" ist nach diesseitiger Bewertung eine Beschreibung, die diesen Baustil treffend und in einer Weise umschreibt, dass der beabsichtigte Charakter des Teehauses für die Bürgerinnen und Bürger hinreichend erkennbar ist.

Im Übrigen ist der Begriff "asiatisch" in Verbindung mit dem beabsichtigten Teehaus anscheinend in der öffentlichen Diskussion bereits verankert. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Herr Jürgen Hunke als alleinvertretungsberechtigter Vorstandsvorsitzender der Mikado AG (Vertragspartner der Gemeinde) das geschwungene Dach des Teehauses selbst als "asiatisch" beschreibt (s. Artikel "Wie viel Asien verträgt die Ostsee?" in den Lübecker Nachrichten-Süd vom 02. Juni 2010).

Im Übrigen hat die Gemeinde bei einem für die Betreiber des Bürgerbegehrens positiven Ausgang des Bürgerentscheides die Möglichkeit, eine asiatische Bauform durch entsprechende Festlegung insbesondere der Dachform in der Bauleitplanung auszuschießen.

Nach alledem war das Bürgerbegehren zuzulassen.

Zum weiteren Verfahren weise ich darauf hin, dass

- der Bürgerentscheid **unverzüglich** nach dem Beschluss der Gemeindevertretung nach § 16 g Abs. 1 oder der abschließenden Entscheidung über die Zulässigkeit der Kommunalaufsichtsbehörde nach § 16 g Abs. 5 der Gemeindeordnung stattfindet. Die Gemeindevertretung legt dafür einen Sonntag fest; der Termin und die dabei zur Entscheidung zu bringende Frage sind örtlich bekannt zu machen;
- den Bürgerinnen und Bürgern die Standpunkte und Begründungen der Gemeindevertretung oder des zuständigen Ausschusses und der Antragstellenden des Bürgerentscheids in gleichem Umfang **schriftlich darzulegen** sind. Dies hat so rechtzeitig vor dem Bürgerentscheid zu erfolgen, dass die Bürgerinnen und Bürger die maßgeblichen Argumente in ihre Entscheidung einbeziehen können. Diese Darlegung darf die freie und sachliche Willensbildung der Bürgerinnen und Bürger, insbesondere durch beleidigende, polemische oder suggestive Formulierungen, nicht gefährden. Die Darlegung kann insbesondere durch örtliche Bekanntmachung erfolgen. Die Standpunkte und Begründungen können zusammengefasst dargestellt werden; dabei kann in der örtlichen Bekanntmachung darauf hingewiesen werden, dass die vollständige Darlegung bei der Gemeinde zur Einsichtnahme ausliegt (§ 16 g Abs. 6 GO, § 10 Abs. 2 GKAVO).
- der **Bürgerentscheid entfällt**, wenn die Gemeindevertretung oder der zuständige Ausschuss die Durchführung der mit dem Bürgerbegehren verlangten Maßnahme in unveränderter Form oder in einer Form beschließt, die von den benannten Vertretungsberechtigten gebilligt wird.

Das beigefügte Empfangsbekanntnis bitte ich datiert und unterschrieben zurückzureichen.

Die Vertretungsberechtigten des Bürgerbegehrens haben eine Kopie dieses Bescheides erhalten.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist beim Landrat des Kreises Ostholstein - Fachdienst Kommunalaufsicht -, Lübecker Straße 41, 23701 Eutin, schriftlich oder zur Niederschrift einzulegen.

Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung



Reimer Lucht