

## Information über den Stand der Außenbereichsuntersuchungen

### Bisherige Untersuchungen

In der „Untersuchung über die Voraussetzungen und Möglichkeiten der Anwendung des § 35 (6) BauGB für eine nachhaltige aktive Außenbereichsentwicklung in Wipperfürth – Außenbereichsgutachten“ vom November 2001 wurde von den insgesamt 239 Betrachteten eine Reihe von Siedlungsbereichen von weiteren Untersuchungen ausgeschlossen, weil bestimmte, unter der damaligen Aufgabenstellung geltende Kriterien nicht erfüllt wurden. Für sie wurden Einzelbetrachtungen in Aussicht gestellt, die die jeweils besonderen Umstände berücksichtigen sollten.

In einem zweiten Untersuchungsschritt („Untersuchung zur Standortsicherung von Gewerbe im Außenbereich und zur nachhaltigen Entwicklung gewerblich genutzter Außenbereichssiedlungen in Wipperfürth – 1. Ergänzung zum Außenbereichsgutachten“ vom Januar 2004) sind diese Einzeluntersuchungen für 21 Siedlungsbereiche durchgeführt worden. Auch hier sind für Siedlungen, bei denen ein Gewerbebesatz nicht (mehr) bestätigt werden konnte, sowie für Gewerbebetriebe, für die nach damaligem Kenntnisstand (und unter Beteiligung der Gewerbetreibenden) kein Planungsbedarf erkennbar war, Nachuntersuchungen vorgeschlagen worden.

### Anlass für die 2. Ergänzung des Außenbereichsgutachtens

Durch mehrere Verwaltungsgerichtsurteile, die seit der Erstellung des Außenbereichsgutachtens ergangen sind (Bundesverwaltungsgericht BVerwG vom 13.07.2006, VGH Bayern vom 12.08.2003, VG Oldenburg vom 16.02.2006 und OVG Nordrhein-Westfalen vom 08.06.2001) hat sich die Rechtslage für das Vorliegen von Voraussetzungen zur Aufstellung von Lückenfüllungssatzungen gemäß § 35 (6) BauGB einerseits weiter präzisiert, aber auch hinsichtlich der Gewichtung verlagert: so ist z.B. demnach bereits ein aus vier Wohnhäusern bestehender Bebauungszusammenhang im Einzelfall unter bestimmten Umständen geeignet, eine Wohnbebauung von einigem Gewicht darzustellen und dem Erforderlichkeitsgrundsatz von § 1 (3) BauGB zu genügen.

Mit den seit der Erstellung des Außenbereichsgutachtens erfolgten Novellierungen des Baugesetzbuches (zuletzt im Dezember 2006) wurden die Voraussetzungen für Lückenfüllungssatzungen um zwei Gesichtspunkte erweitert: Vorhaben nach § 35 (6) BauGB dürfen weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen noch FFH- oder Vogelschutzgebiete auch nur beeinträchtigen. Diese Kriterien müssen – auch wenn ihre Bedeutung für Wipperfürth nur im Einzelfall gegeben sein dürfte – in weitere Betrachtungen zur nachhaltigen Entwicklung des Außenbereichs einbezogen werden.

Entsprechend wurde für Nordrhein-Westfalen auch der Außenbereichserlass angepasst und überarbeitet: die Grundsätze zur planungsrechtlichen Beurteilung von Bauvorhaben im Außenbereich - Außenbereichserlass - vom 27.10.2006.

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wipperfürth wurde der Focus auch auf Bereiche im Außenbereich gelenkt. Die von den Anliegern und Eigentümern vorgebrachten Bauwünsche im Außenbereich müssen begutachtet werden, da ihre Berücksichtigung im Aufstellungsverfahren des FNP nicht möglich war.

Für die Ergebnisse des bereits erstellten Außenbereichsgutachtens bedeutet dies, dass insbesondere Siedlungsbereiche, die gemäß der in Wipperfürth im Außen-



bereich vorherrschenden Siedlungsstruktur das erforderliche Gewicht aufweisen, wegen eines unzusammenhängenden Siedlungsbildes jedoch nach damaligen Erkenntnisstand nicht für eine Lückenfüllungssatzung in Frage kamen, erneut überprüft werden müssen, ob nicht in Teilbereichen der Siedlungssplitter die durch die Verwaltungsgerichtsurteile und Gesetzesänderungen präzisierten Kriterien eines geordneten baulichen Zusammenhanges gegeben sind. Siedlungen, die die im Außenbereichsgutachten als typisch ermittelte Schwelle von 6 Wohnhäusern nicht erreichen, können im besonderen Einzelfall derart atypisch gestaltet sein, dass eine Lückenfüllung möglich und eine Überprüfung entsprechender Siedlungsbereiche angeraten ist.

Mit der zweiten Ergänzung des Außenbereichsgutachtens sollen die oben erläuterten Fragestellungen aufgegriffen werden. Dabei sollen nicht nur die Untersuchungsschritte der Erstuntersuchung im Sinne einer Aktualisierung wiederholt werden, sondern nach Möglichkeit auch städtebauliche und aus anderen Rechtsgebieten stammende Kriterien entwickelt werden, die für die Einzelfallbetrachtungen maßgebend sein und Grundlage für die politisch/planerische Entscheidung liefern sollen.

### **1. Schritt: Festlegung des Untersuchungskonzeptes**

Für die aktuelle Untersuchung wurde ein Prüfschema entwickelt, dass für alle Siedlungsansätze im Außenbereich gleichermaßen angewendet werden soll, um eine Entscheidung zur Anwendung des Instrumentes der Lückenfüllungssatzung vorzubereiten. Es soll grundsätzlich anwendbar sein für Bauwünsche und Nutzungsänderungsanträge im Außenbereich, die nicht gemäß der §§ 35 Abs. 1 und 2 BauGB genehmigungsfähig sind (sogenannte privilegierte Vorhaben), und zwar nicht nur im Rahmen dieser Untersuchung, sondern auch für künftige Prüfungen.

Dabei werden sowohl die bereits erarbeiteten Kriterien der Voruntersuchung aufgegriffen (in der Untersuchung als „harte“ und „städtebauliche“ Kriterien bezeichnet) als auch zusätzliche Prüfansätze berücksichtigt, die sich insbesondere bei der Aufstellung von Lückenfüllungssatzungen in Folge der Erstuntersuchung als entscheidungsrelevant herauskristallisiert haben; die Auswirkungen der neuen Rechtsprechung und Gesetzesanpassungen werden in dieses Prüfschema eingearbeitet.

Das Bewertungskonzept kann nicht für alle in Frage kommende Siedlungsbereiche in gleichem Maße Wirkung zeigen; dazu sind die abwägungsrelevanten Zusammenhänge zu komplex und einzelfallbezogen. Das gilt insbesondere für die in die Abwägung einzustellenden privaten Belange. Deshalb beinhaltet das Prüfschema für jeden Einzelfall eine Folgeabschätzung, um die Abwägungsentscheidung entsprechend vorzubereiten. Das betrifft sowohl die Planungsfolgen für den betroffenen Siedlungsbereich als auch für den Außenbereich insgesamt.

Das Prüfschema wird erläutert und die Auswirkungen der neuen Rechtsprechung an den entsprechenden Stellen im Prüfungsablauf diskutiert.

### **2. Schritt: Auswahl der zu untersuchenden Siedlungsansätze**

An erster Stelle werden die Siedlungsbereiche in die Untersuchung eingestellt, zu denen Bauanträge eingegangen, Bauwünsche von den Anwohnern geäußert oder Bitten zur Aufstellung einer Lückenfüllungssatzung eingebracht wurden. Das betrifft 9 Siedlungsbereiche bzw. -ansätze.



Zusammen mit der Verwaltung der Stadt Wipperfürth werden darüber hinaus die aus der Voruntersuchung resultierenden Siedlungsbereiche aufgenommen, bei denen es nach wie vor Bedarf zu vertiefenden Betrachtungen gibt.

Alle in der Voruntersuchung erfassten Siedlungsbereiche wurden erneut daraufhin untersucht, ob sich durch die neue Rechtsprechung und Gesetzesänderungen die Grundvoraussetzungen für eine Eignung zur Aufstellung einer Lückenfüllungssatzung geändert haben. Solche Siedlungsbereiche oder –ansätze werden in die Untersuchung eingestellt.

Weitere Siedlungsbereiche werden aufgenommen, da ihre Grundvoraussetzungen denen bereits in die Untersuchung eingestellter Siedlungen entsprechen und sie im Rahmen der Folgeabschätzung eine Rolle spielen könnten.

| <b>Bauanträge / Bauwünsche / Bitte um Lückenfüllungssatzung</b> |                          | <b>Detailuntersuchungen gem. bisheriger Untersuchungen / geänderte Voraussetzungen oder Rechtsgrundlagen</b> |                   |
|---|--------------------------|--|-------------------|
| 1   | Ballsiefen               | 12   | Abstoß            |
| 2   | Berghof                  | 13   | Ahe               |
| 3   | Dellweg                  | 14   | Altensturmberg    |
| 4   | Dreine                   | 15   | Benninghausen     |
| 5   | Ente                     | 16   | Bergesbirken      |
| 6   | Friedrichsthal           | 17   | Boxberg           |
| 7   | Großfastenrath           | 18   | Drecke            |
| 8   | Hof                      | 19   | Fährnichstüttem   |
| 9   | Sassenbach               | 20   | Großhöfeld        |
| 10  | Unterstenhof             | 21   | Haufe             |
| 11  | Wüstenhof am Dreckerbach | 22   | Herzhof           |
|   |                          | 23   | Holte             |
|   |                          | 24   | Hüffen            |
|   |                          | 25   | Ibach             |
|   |                          | 26   | Klemenseichen     |
|   |                          | 27   | Lendringhausen    |
|   |                          | 28   | Nagelsbüchel      |
|   |                          | 29   | Neskotten         |
|   |                          | 30   | Neuenhaus/Thier   |
|   |                          | 31   | Niederbenningrath |
|   |                          | 32   | Niederkemmerich   |
|   |                          | 33   | Oberkemmerich     |
|   |                          | 34   | Peffekoven        |
|   |                          | 35   | Peppinghausen     |
|   |                          | 36   | Ritzenhaufe       |
|   |                          | 37   | Speckenbach       |
|   |                          | 38   | Unterdierdorf     |
|   |                          | 39   | Unterscharzen     |
|   |                          | 40   | Vorderschöneberg  |
|   |                          | 41   | Vossebrechen      |
|   |                          | 42   | Wüstemünste       |

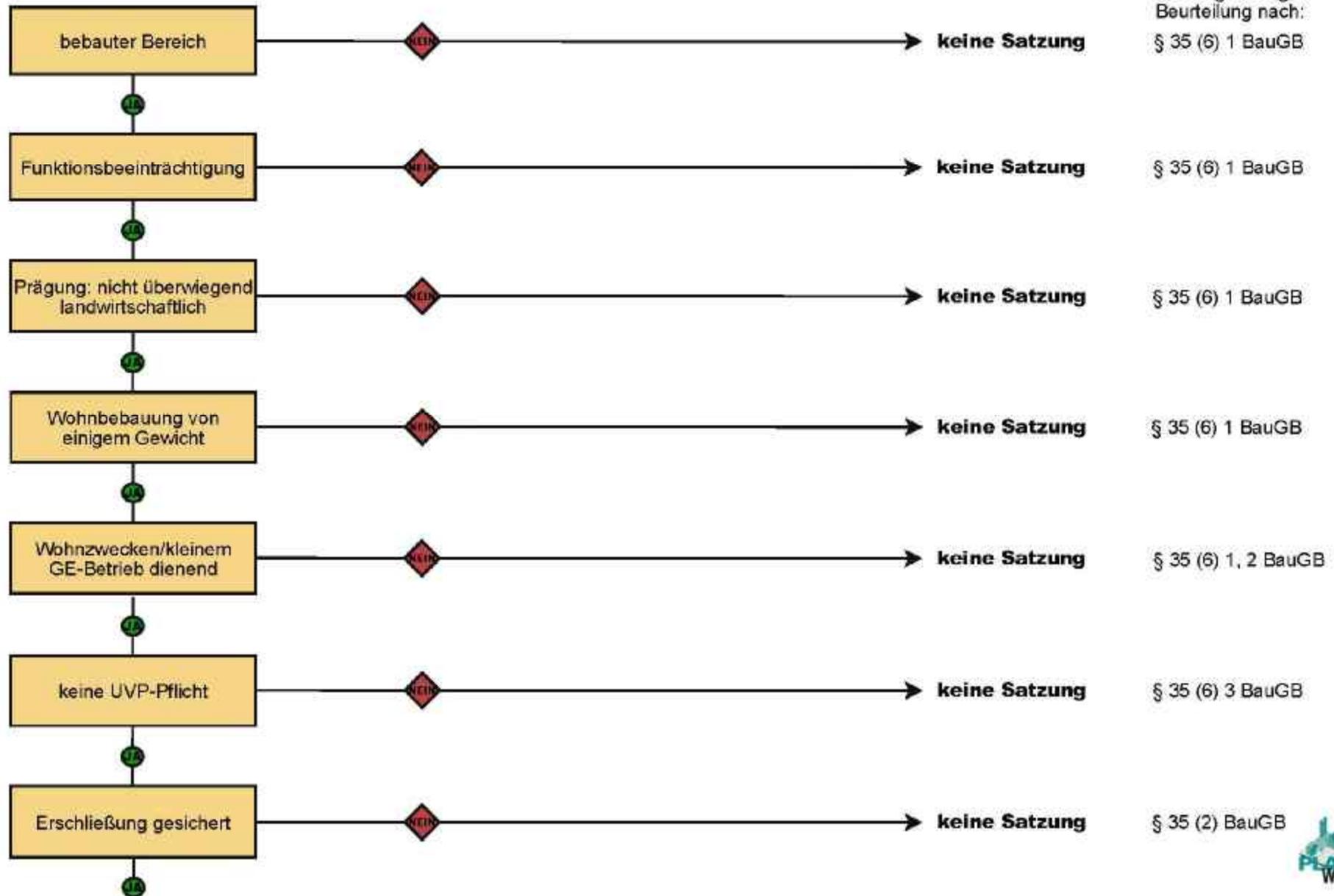


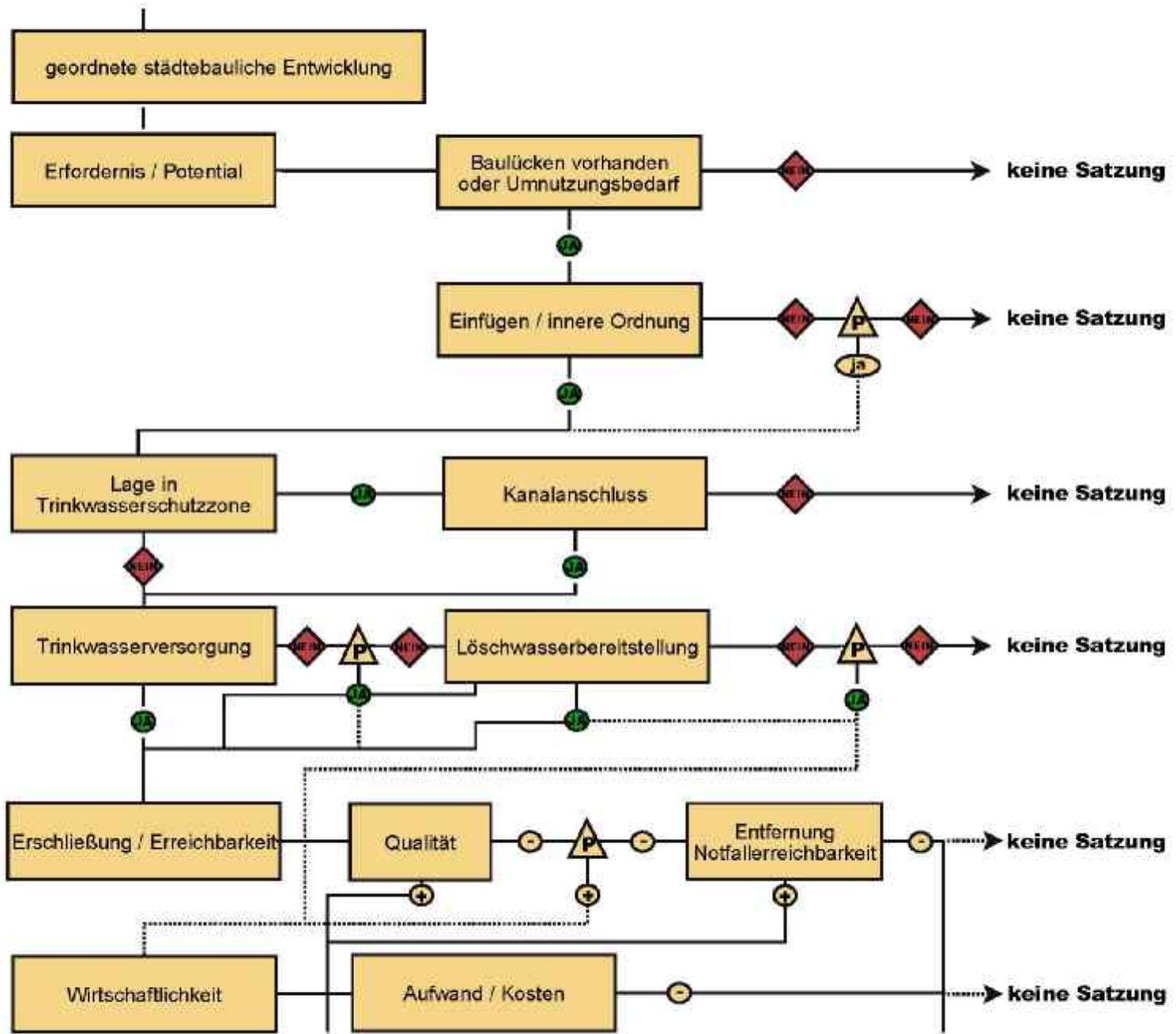
# **AUßENBEREICHSGUTACHTEN**

## **2. Ergänzung (Detailuntersuchungen)**

- Sachstandsbericht -

## PRÜFSHEMA DETAILUNTERSUCHUNGEN





§ 35 (6) 4 BauGB  
§ 1 BauGB

§ 1 (3) BauGB

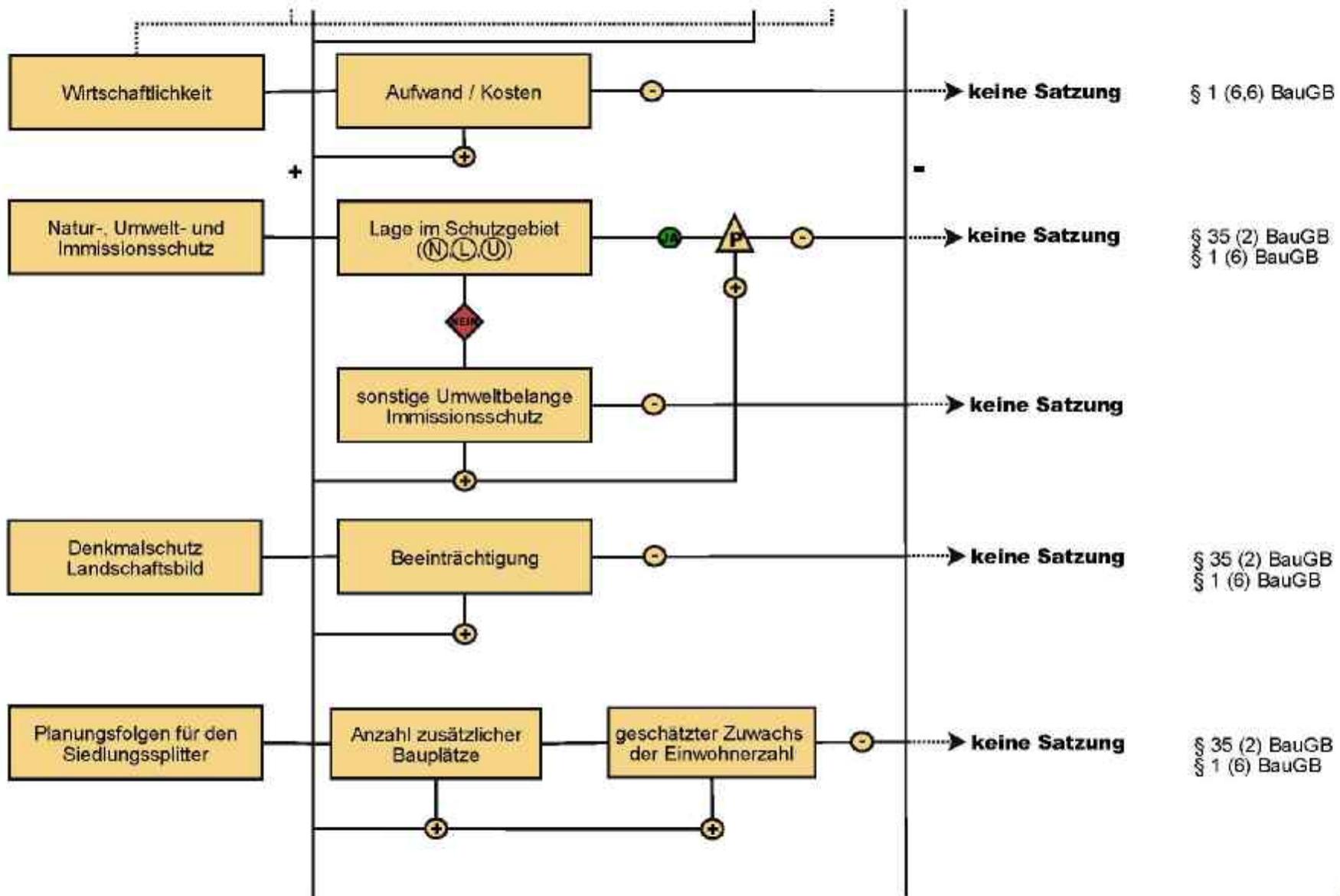
Trinkwasserschutzverordnung

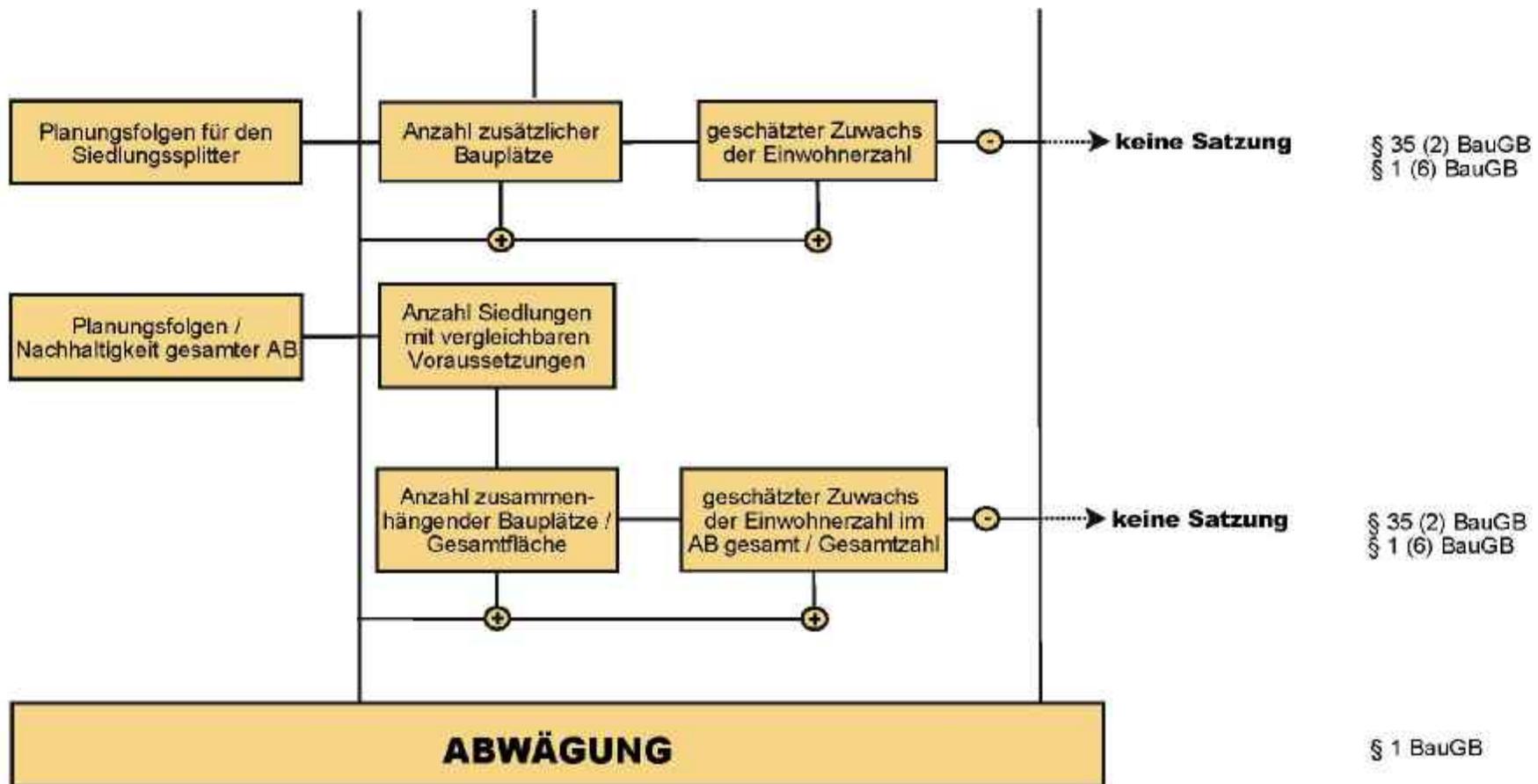
§ 1 (6) BauGB

§ 35 (2) BauGB

§ 1 (6) BauGB







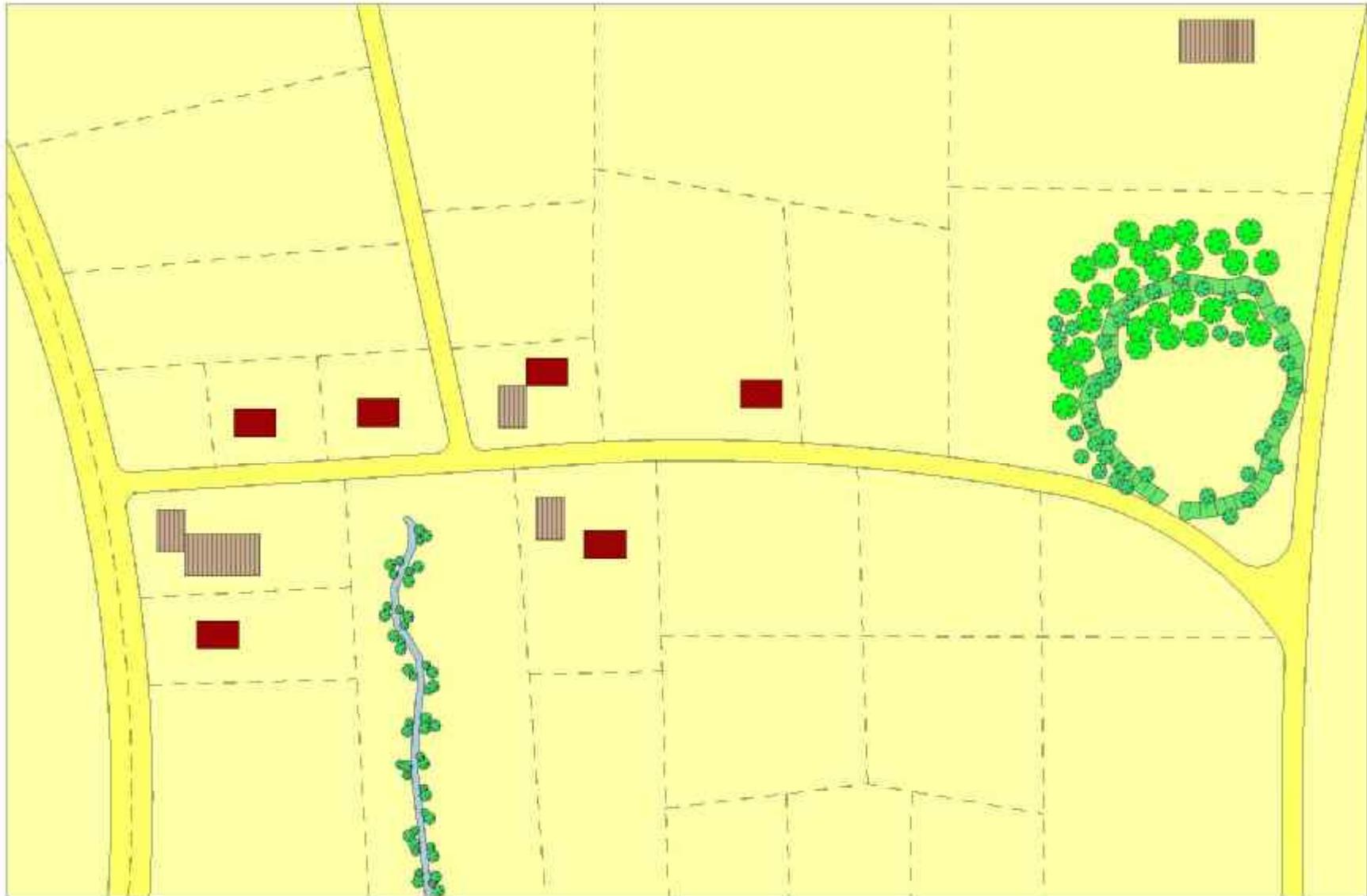
## Im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB



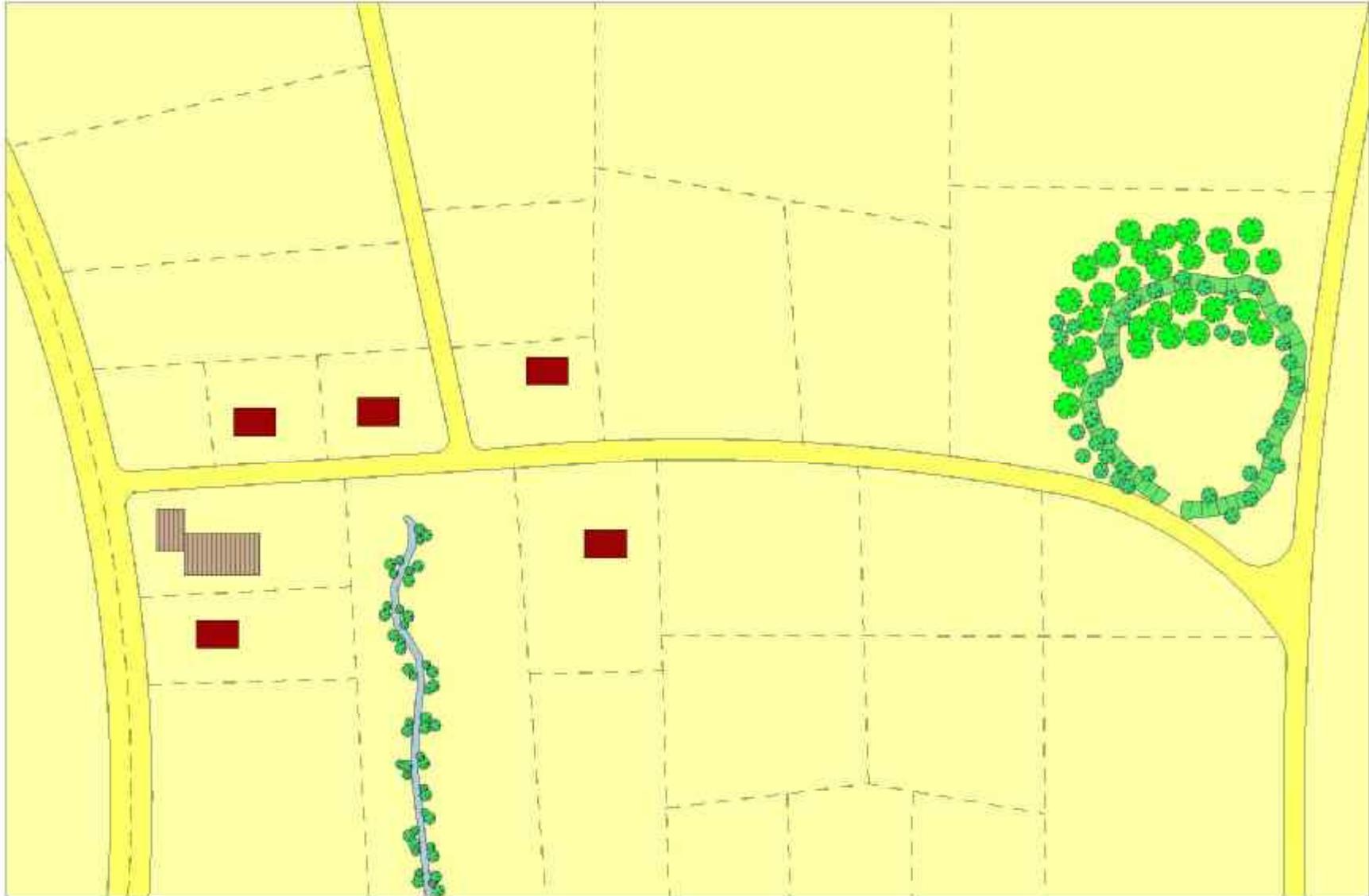
# Ortsteil/Entwicklungssatzung



# Splittersiedlung/Fallbeispiel OVG NRW



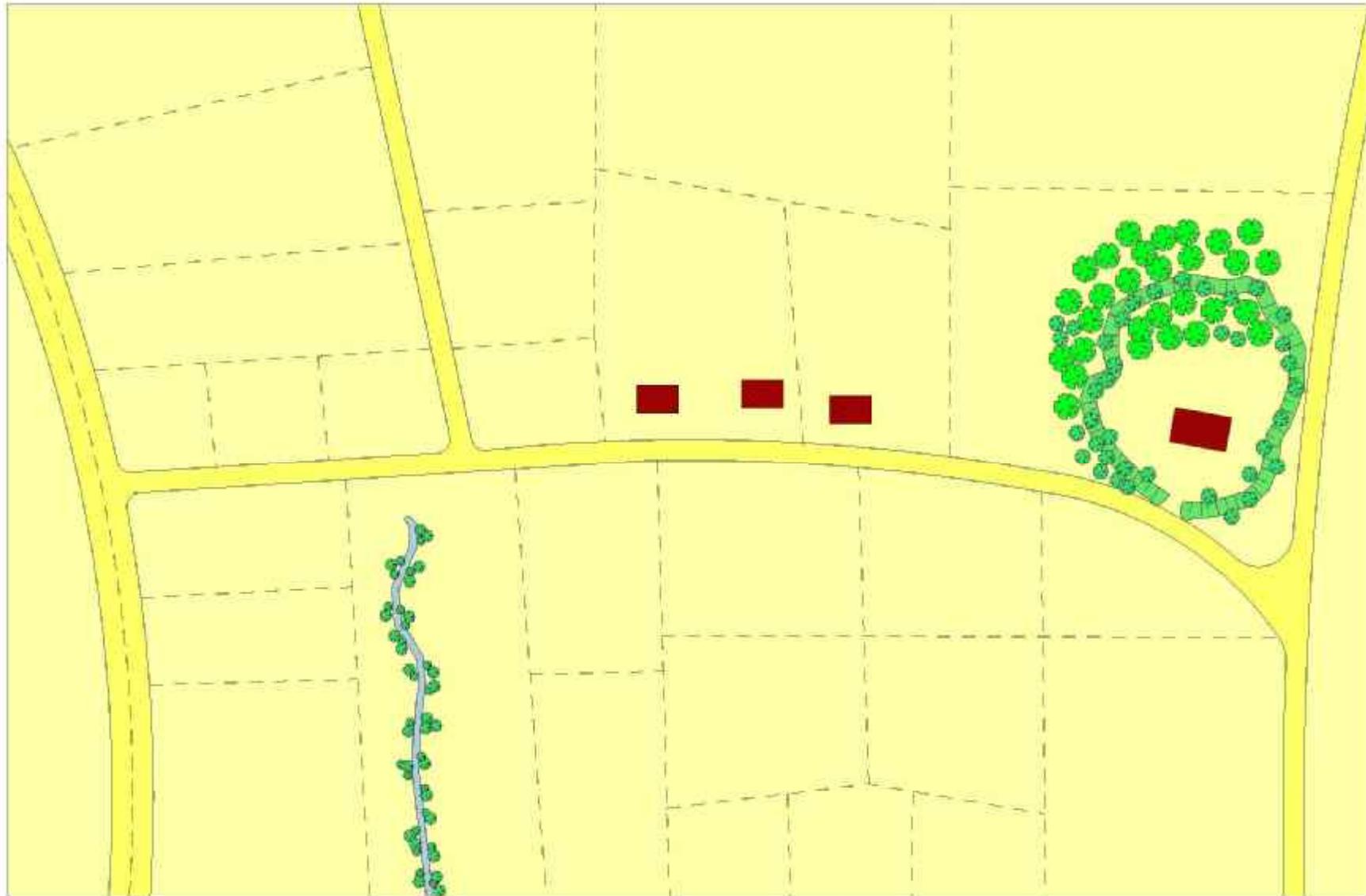
## Fallbeispiel OVG Münster



# Anhäufung von Einzelanwesen



# Siedlungsansatz/Fallbeispiel VGH Bayern



## Einzelanwesen/Hofstelle/Feldscheune



## Auszüge aus Gerichtsurteilen zu Außenbereichssatzungen

*Bundesverwaltungsgericht BVerwG 4 C 2.05; verkündet am: 13.07.2006*

Ein bebauter Bereich im Sinne des § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB ist nur gegeben, wenn und soweit bereits eine **vorhandene Bebauung** dazu führt, dass der Außenbereich seine **Funktion**, als Freiraum oder als Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben zu dienen, **nicht** mehr oder nur noch mit wesentlichen Einschränkungen erfüllen kann. Die vorhandene Bebauung muss auf eine **weitere Bebauung im Wege der baulichen Verdichtung** hindeuten. ... erforderlich hierfür ist, dass die Bebauung eine gewisse **Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit** erkennen lässt, die sie als Weiler, Splittersiedlung oder sonstigen Siedlungsansatz qualifiziert. Die vorhandene Bebauung muss nicht das Gewicht einer Splittersiedlung erreichen; auch **kleinere Siedlungsansätze** können die genannten Voraussetzungen erfüllen. Anderenfalls ergäbe die Regelung, dass Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, sie ließen die Entstehung einer Splittersiedlung befürchten, keinen Sinn

Die **Erweiterung** einer Splittersiedlung durch **Ausdehnung in den Außenbereich hinein** wird durch den Erlass einer Außenbereichssatzung hingegen **nicht** erleichtert; nur eine zu befürchtende Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung schadet einem Vorhaben nicht. Die vorhandene Bebauung muss deshalb in einem der **Verdichtung** zugänglichen Zusammenhang stehen; die Freiflächen dürfen diesen Zusammenhang nicht unterbrechen.

In dem bebauten Bereich muss eine **Wohnbebauung von einigem Gewicht** vorhanden sein. Für das Gewicht ist nicht die im Satzungsgebiet vorhandene Bebauung insgesamt, sondern **allein die Wohnzwecken dienende Bebauung** maßgebend. Das gilt auch, wenn die Satzung gemäß § 35 Abs. 6 Satz 2 BauGB auch auf Vorhaben erstreckt wird, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. Die Wohnnutzung muss in dem bebauten Bereich bereits ein städtebauliches Gewicht haben (vgl. Beschlussempfehlung und Bericht des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau vom 12. März 1990, BTDrucks 11/6636, S. 30); sie darf der anderen Zwecken dienenden Bebauung **nicht untergeordnet** sein. Vielmehr muss die Funktion des Außenbereichs, als Freiraum oder als Fläche für privilegierte Vorhaben zu dienen, im bebauten Bereich maßgebend **durch die vorhandene Wohnbebauung**



beeinträchtigt werden; die vorhandene Bebauung muss auf eine Entwicklung zu einem durch Wohnnutzung geprägten Bereich hindeuten (vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 35 Rn. 169 Stand: April 2000; Degenhart, DVBl 1993, 177). ... Das städtebauliche Gewicht der Wohnbebauung hängt nicht nur von der **Zahl**, sondern auch von der **Größe und der räumlichen Zuordnung der vorhandenen Wohngebäude** ab. Eine **Mindestzahl** lässt sich nicht angeben. Bereits einige wenige Wohngebäude können ... das erforderliche städtebauliche Gewicht erreichen.

---

*VGH Bayem, Urteil vom 12.08.2003 – 1 BV 02.1727 – (rechtskräftig) (VG München).*

Die Satzung erfasst einen „bebauten Bereich“. Diese Anforderung entspricht – abgesehen davon, dass die Bebauung weniger Gewicht haben muss – der in **§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB** genannten Voraussetzung.

Sie verlangt eine **aufeinander folgende, zusammengehörig und geschlossen erscheinende Bebauung**.

Das städtebauliche Gewicht einer Bebauung hängt von der **Zahl, der Größe und der räumlichen Zuordnung der Gebäude** ab. An das Gewicht der Wohnbebauung, die bei einer Außenbereichssatzung vorhanden sein muss, sind keine hohen Anforderungen zu stellen. Dies ergibt sich aus dem Wortlaut der Regelung (Wohnbebauung von „**einigem**“ Gewicht) und aus ihrem **Zweck**. Da es auch auf die Größe der Gebäude und deren Stellung zueinander ankommt, lässt sich die erforderliche Zahl der Wohngebäude **nicht abstrakt** bestimmen. Ein aus vier Wohnhäusern bestehender **Bebauungszusammenhang** kann aber schon eine „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ i.S. des § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB sein. Keinesfalls kann verlangt werden, dass mindestens zehn Wohngebäude vorhanden sind, weil man sich damit schon der **Grenze zum Ortsteil** nähert.

Auch eine Außenbereichssatzung muss in entsprechender Anwendung von **§ 1 Abs. 3 BauGB** erforderlich sein. Daran fehlt es, wenn offensichtlich ist, dass die durch die Satzung begünstigten Vorhaben aus **anderen Rechtsgründen** nicht verwirklicht werden können.

---

*VG Oldenburg, Urteil vom 16.02.2006 – 4 A 1489/05*

Eine Außenbereichssatzung soll demnach nur **im Zusammenhang bebaute Bereiche** mit dem Ziel **erfassen**, diese zu **verdichten**. Sie darf mithin nur so weit reichen, wie diese Bebauung (noch) einen „Bebauungszusammenhang“ herstellt. Dieser „Bebauungszusammenhang“ dürfte im Außenbereich etwas weiter reichen, als dies zur Annahme



eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils erforderlich ist. Aber auch dieser „Bebauungszusammenhang“ reicht nur so weit, wie die **vorhandenen Wohngebäude** den Außenbereich dem oben genannten Grundsatz zuwider **baulich in Anspruch** genommen haben. Daraus ergibt sich zugleich, dass es nach § 35 Abs. 6 BauGB **nicht möglich ist, den Siedlungssplitter in den Außenbereich hinein zu erweitern.**

---

OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 8. Juni 2001 - 7a D 52/99.NE – rechtskräftig

Bei Außenbereichssatzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB besteht ein gewisser **Spielraum bei der Abgrenzung** des Satzungsgebiets; dabei ist die Entfernung der Satzungsgrenze von der bestehenden Bebauung nicht von ausschlaggebender Bedeutung, weil die Satzung es **nicht** ermöglicht, eine Splittersiedlung **in den Außenbereich hinein** zu erweitern.

Der Begriff „bebaute Bereiche“ in § 35 Abs. 6 BauGB ist nicht etwa so zu verstehen, dass das Satzungsgebiet gleichsam unmittelbar entlang der Außenwände der vorhandenen Bausubstanz verlaufen müsste. Schon der Wortlaut „Bereich“ lässt einen **gewissen Spielraum bei der Abgrenzung** zu, der hier angesichts der Nähe der Satzungsgrenzen zu den vorhandenen Gebäuden nicht überschritten ist. Hinzu kommt, dass eine **Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB nur relativ geringe rechtliche Wirkungen** hat, für die eine sehr enge oder eine etwas weitere Ausdehnung des Satzungsgebiets und damit die Entfernung der Satzungsgrenze von der bestehenden Bebauung nicht von ausschlaggebender Bedeutung ist. Die Satzung gemäß § 35 (6) BauGB lässt **anders als eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB** die planungsrechtliche Zuordnung des Satzungsgebiets zum Außenbereich und damit die **bauplanungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben im Satzungsgebiet nach § 35 BauGB** unberührt. Mit ihr kann daher nicht erreicht werden, dass bisherige Außenbereichsflächen dem potenziell bebaubaren unbeplanten Innenbereich zuzuordnen sind.

Der Umfang dessen, was im **Rahmen der Abwägung** – „nach Lage der Dinge“ - zu berücksichtigen ist, wird dabei im vorliegenden Fall maßgeblich von dem bereits angesprochenen, nur begrenzten Regelungsgehalt einer nach § 35 Abs. 6 BauGB bestimmt. Diese belässt es dabei, dass auch die **von der Satzung erfassten Vorhaben bauplanungsrechtlich weiterhin nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen** sind, und schließt lediglich aus, dass ihnen der Planungsbelang „Widerspruch zur Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft oder Wald im Flächennutzungsplan“ oder der siedlungsstrukturelle Belang „Befürchtung der Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung“ entgegengehalten werden kann. Damit können den Vorhaben **alle übrigen öffentlichen Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB** einschließlich des Gebots der Rücksichtnahme weiterhin ebenso entgegengehalten werden wie der Umstand, dass die **Erschließung** des jeweiligen Vorhabens **nicht gesichert** ist.

