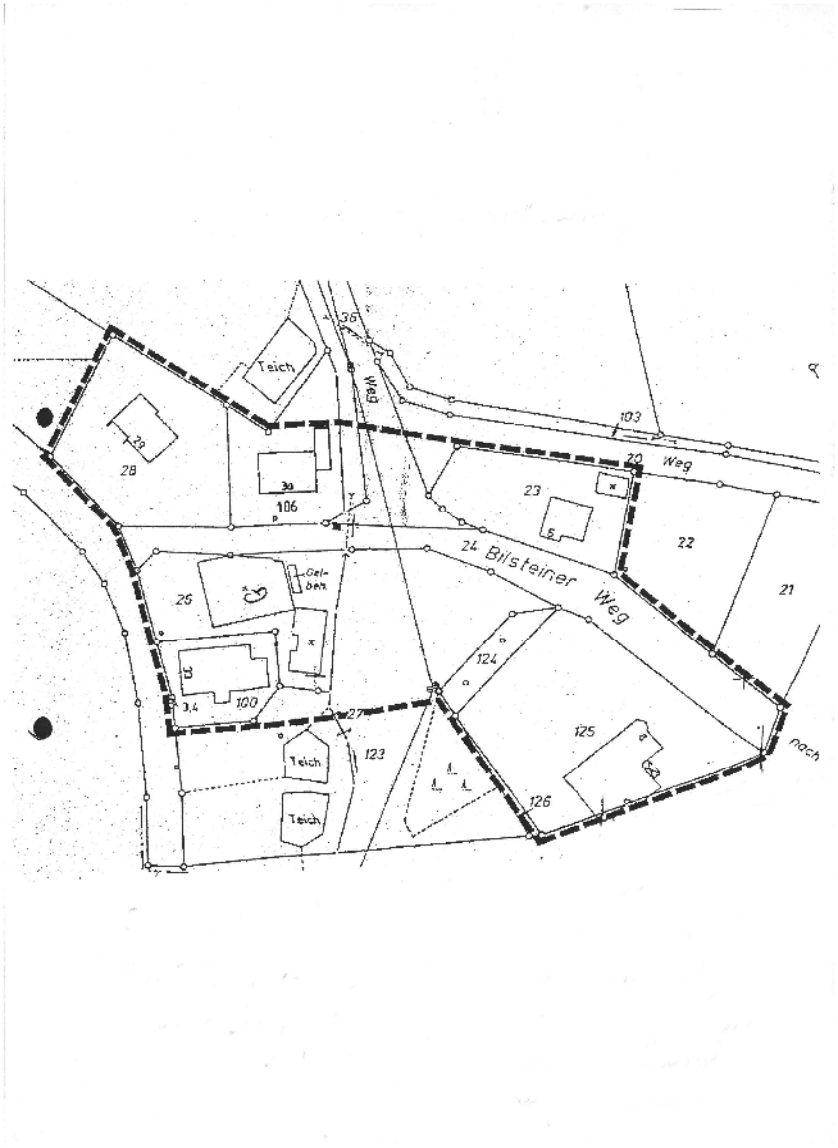
Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

Außenbereichsuntersuchungen
Stadt Wipperfürth

Dr. Alexander Beutling
Martin Seeger
Fachanwälte für Verwaltungsrecht

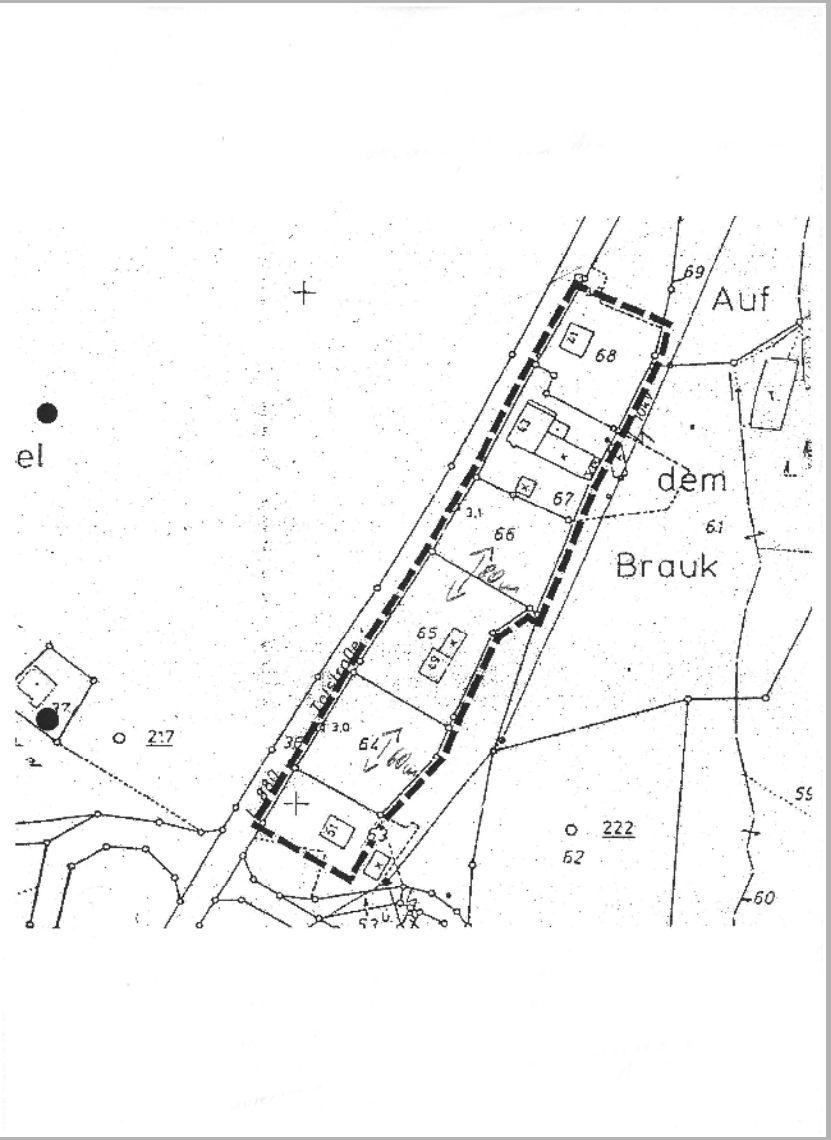
OVG NRW, Urteil vom 18.11.2004 – 7 A 4415/03 –

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft



OVG NRW, Urteil vom 18.11.2004 – 7 A 4414/03 –

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

Betroffene Flächen des Stadtgebietes
Bauplanungsrechtliche Einordnung

§ 239 unterschiedlich strukturierte Splittersiedlungen im Stadtgebiet

§ Flächennutzungsplan:

- keine Wohnbaufläche, sondern
- Fläche für Landwirtschaft

§ keine Bebauungsplangebiete – Aufstellung eines BPlans auch nicht zulässig!

§ kein Innenbereich nach § 34 BauGB

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

Betroffene Flächen des Stadtgebietes
Bauplanungsrechtliche Einordnung

§ Außenbereich nach § 35 BauGB:

Freihalten des Außenbereichs von wesenfremder (Wohn-) Bebauung

Größtmögliche Schonung des Außenbereichs

§ Aktiver Bestandsschutz, § 35 Abs. 4 BauGB

- Nutzungsänderung landwirtschaftl. Gebäude
- Neuerrichtung eines gleichartigen Ersatzwohnhauses
- Neuerrichtung zerstörter Gebäude
- Kulturelle bedeutsame Gebäude
- Erweiterung von Wohngebäuden
- Erweiterung von Gewerbebetrieben

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

Anwendungsvoraussetzungen der Außenbereichssatzung (1)

§ räumlich und sachlich

- „bebaute Bereiche im Außenbereich“ mit
- „Wohnbebauung von einigem Gewicht“
- „nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt“

§ Vereinbarkeit mit geordneter städtebaulicher Entwicklung (§ 1 Abs. 3 bis 7 BauGB), z.B.

- Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Abwasserbeseitigung
- Konflikte mit Landwirtschaft

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

Anwendungsvoraussetzungen der Außenbereichssatzung (2)

§ keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

§ keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten

§ Rechtsfolge: Ermessen der Gemeinde

- grds. städtebauliche Gestaltungsfreiheit
- kein Anspruch auf Aufstellung und Fortsetzung des Verfahrens sowie Einbeziehung eines Grundstücks
- aber: Ausrichtung an öffentlichen Belangen und keine Schaffung einer städtebaulichen Unordnung

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

Inhalte und Rechtsfolgen der Außenbereichssatzung (2)

§ bei Wohnzwecken dienenden Vorhaben unerheblich

- Darstellung im FNP als Fläche für Landwirtschaft oder Wald
- Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung

§ Vorhaben

- Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung
- Auffüllen von Baulücken, Erweiterung von Wohngebäuden

§ ggf. Erleichterungen auch für „kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe“

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

Inhalte und Rechtsfolgen der Außenbereichssatzung (2)

§ ggf. nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit, z.B. Beschränkung auf

- Neuerrichtungen,
- bestimmte Erweiterungen,
- Zahl der Wohnungen
- Anordnung der Baukörper
- geordnete Abwasserbeseitigung
- bestimmte Erschließungsanlagen

§ Rechtsfolgen

- unbeachtlich FNP Landwirtschaft/Wald; nicht sonstige Darstellungen
- Entstehung/Verfestigung Splittersiedlung; nicht Erweiterung
- nicht: alle übrigen Belange des § 35 Abs. 3 BauGB

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

Probleme bei der Aufstellung von Außenbereichssatzungen

§ Vielzahl unbestimmter Rechtsbegriffe

§ schwierige bauplanungsrechtliche Wertungen und Bewertungen im Einzelfall

§ Vorbildwirkung für ungewollte Präzedenzfalle

§ ungewollte Ungleichbehandlung der Bürger, Eigentümer und Wähler

§ weitgehende bauplanungsrechtliche Unkenntnis des Laien

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

Ziele bei der Aufstellung von Außenbereichssatzungen

§ Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Schonung des Außenbereichs

§ Transparenz, Gleichbehandlung und Nachvollziehbarkeit gegenüber dem Bürger

§ klare allgemeinverständliche Kriterien und Strukturen

⇒ mögliche Lösung: <u>2-Stufen-Modell</u>

- 1. Stufe: allgemeiner Kriterienkatalog als Vorfilter
- 2. Stufe: bauplanungsrechtliches Detailschema der Außenbereichsuntersuchungen

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

1. Stufe: allgemeiner Filter mögliche Kriterien (1)

§ Antrag eines Eigentümers auf Neuerrichtung eines Einfamilienfamilienwohnhauses für die ortsansässige Bevölkerung aufgrund konkreter Planung (Lageplan, Bauzeichnungen)

Erläuterungen:

- keine Tätigkeit von Amts wegen (Außenbereichslage)
- sonstige Rechte oder Anwartschaften nicht ausreichend
- Nutzungsänderungen, Änderungen und Erweiterungen nur nach den gesetzlichen Regelungen
- keine Mehrfamilienhäuser, ggf. auch Einliegerwohnung
- keine Ermöglichung von Kapitalanlagen
- keine Tätigkeit aufgrund unbestimmter und unklarer Interessen des Eigentümers

1. Stufe: allgemeiner Filter mögliche Kriterien (2)

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

§ Zustimmungserklärungen aller Grundstückseigentümer in der betroffenen Splittersiedlung

- Vermeidung von Konflikten und Gerichtsverfahren der betroffenen Eigentümer untereinander sowie gegenüber der Stadt

§ unentgeltliche Bereitstellung von Grundstücken für öffentliche Zwecke, wie z.B. Straßenland

§ Vorbereitung und Durchführung des Aufstellungsverfahrens durch den Antragsteller auf eigene Kosten

- Kostenneutralität für die Stadt

§ Übernahmeerklärung bezüglich Kosten und sonstigen Aufwendungen, die der Stadt für städtebauliche Maßnahmen entstehen und die Voraussetzung oder Folge der Planung sind

- Kostenneutralität für die Stadt

§ Mindestanzahl von 6 Gebäuden in der Splittersiedlung(?)

- statische Festlegung u.U. städtebaulich nicht sinnvoll

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

2. Stufe:
Prüfschema Detailuntersuchungen

§ Voraussetzungen der 1. Stufe (+)

↕

§ Prüfung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen der 2. Stufe durch die Verwaltung und Erarbeitung einer Beschlussvorlage für die Politik

↕

§ Entscheidung der Politik über die Einleitung des Aufstellungsverfahrens

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

Ergänzende Hinweise der Stadt an den Antragsteller

§ Lage des Grundstücks im Außenbereichs

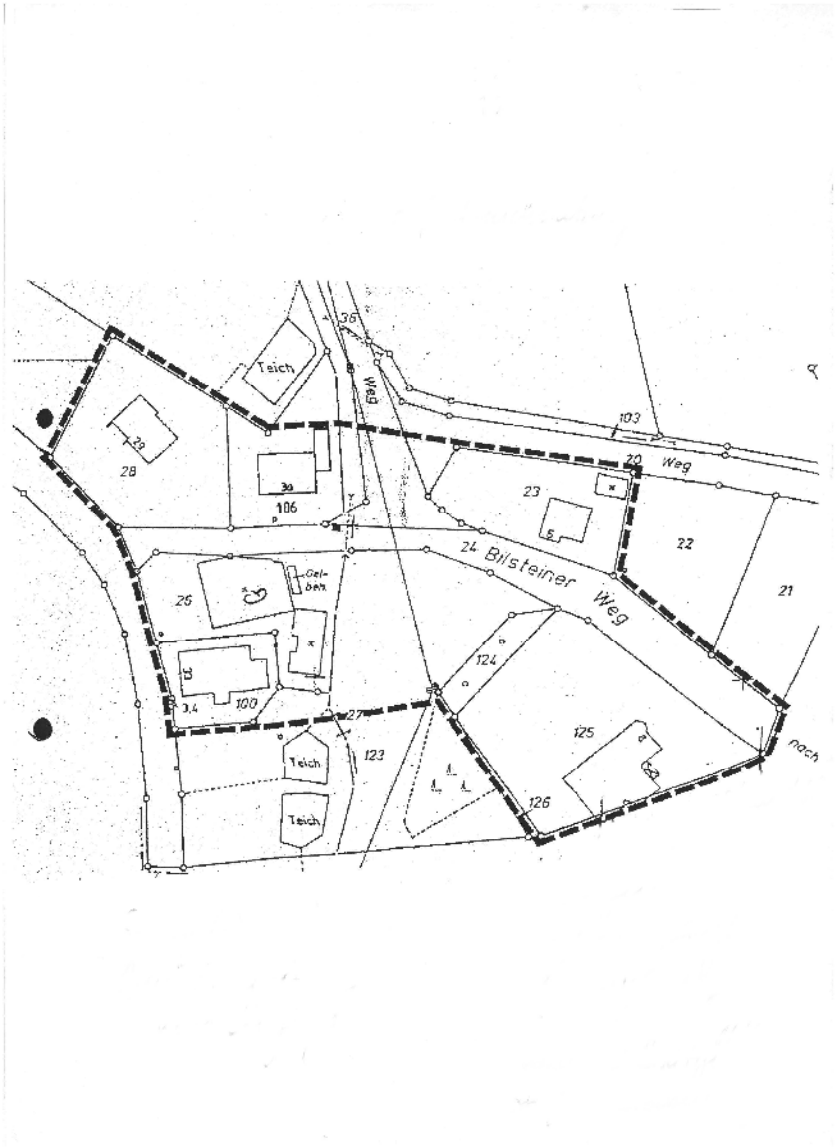
§ kein Anspruch auf Aufstellung und Fortsetzung des Verfahrens

§ weitere Detailprüfung (2. Stufe) durch die Verwaltung

§ Abwägungsgebot

OVG NRW, Urteil vom 18.11.2004
– 7 A 4415/03 –

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

OVG NRW, Urteil vom 18.11.2004 – 7 A 4415/03 –

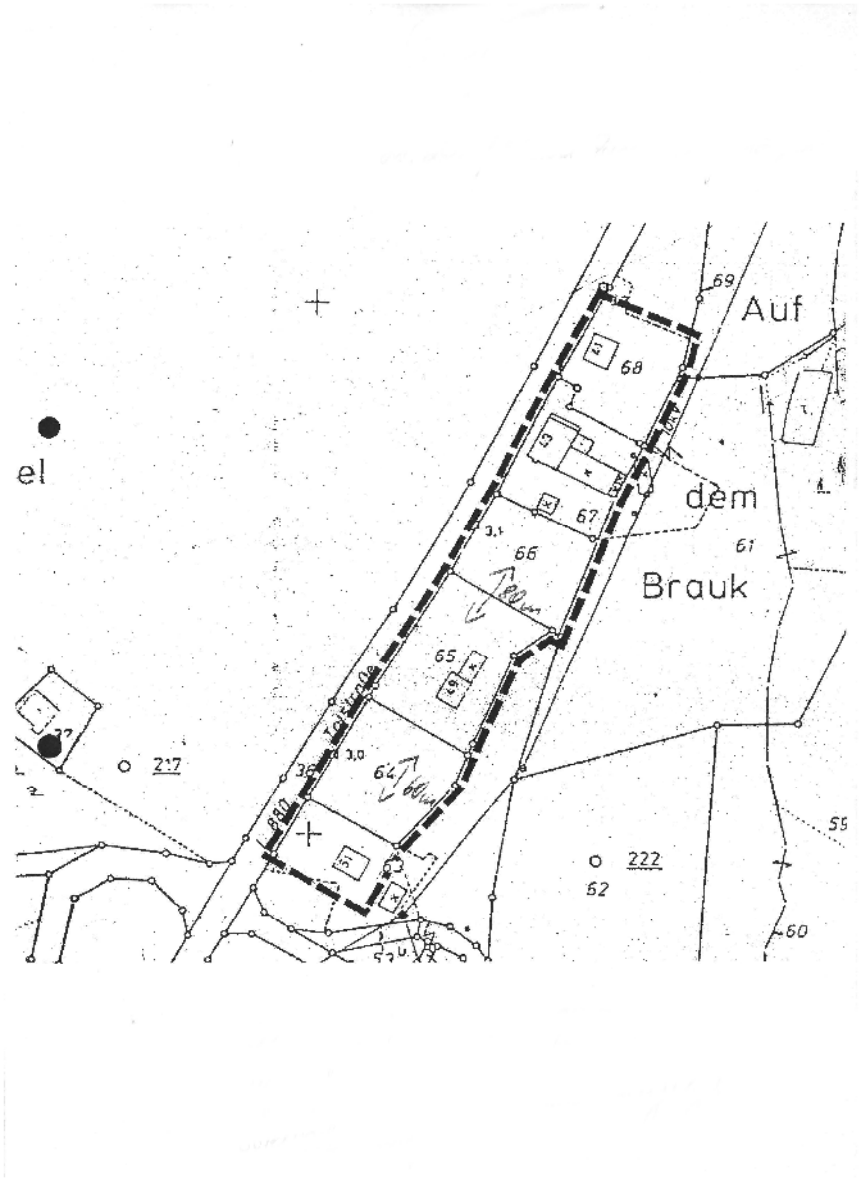
§ Qualifizierung als Weiler, Splittersiedlung oder sonstigen Siedlungsansatz erforderlich

§ Keine absolute Mindestzahl von Wohngebäuden; auch deutlich weniger als 10 ausreichend

§ Nur Verdichtung, keine Erweiterung

OVG NRW, Urteil vom 18.11.2004 – 7 A 4414/03 –

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft



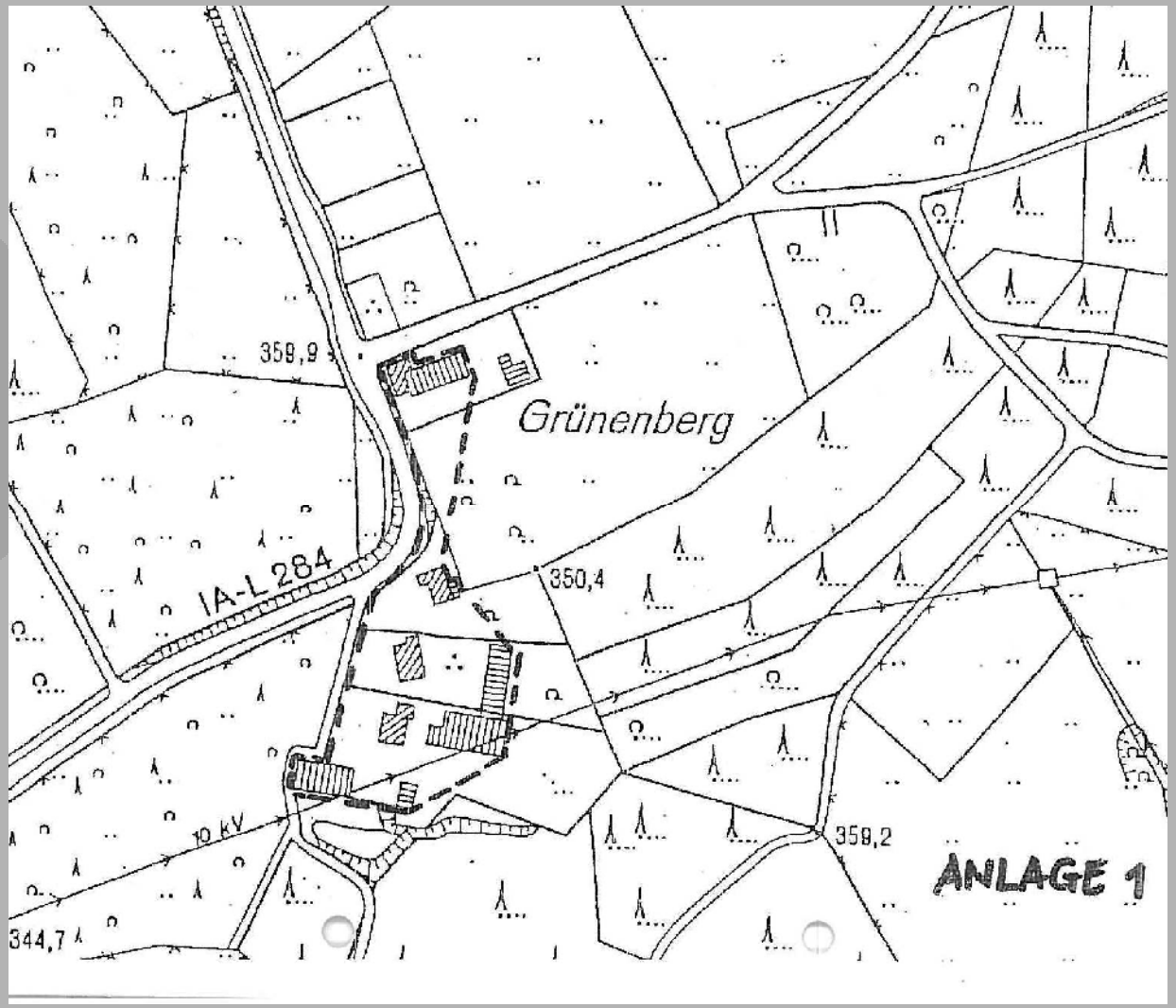
Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

OVG NRW, Urteil vom 18.11.2004 – 7 A 4414/03 –

§ Keine Einbeziehung von Solitärbauten, die rundum von Außenbereichsflächen umgeben und von der nächstgelegenen Bebauung 60 bzw. 80 m entfernt sind

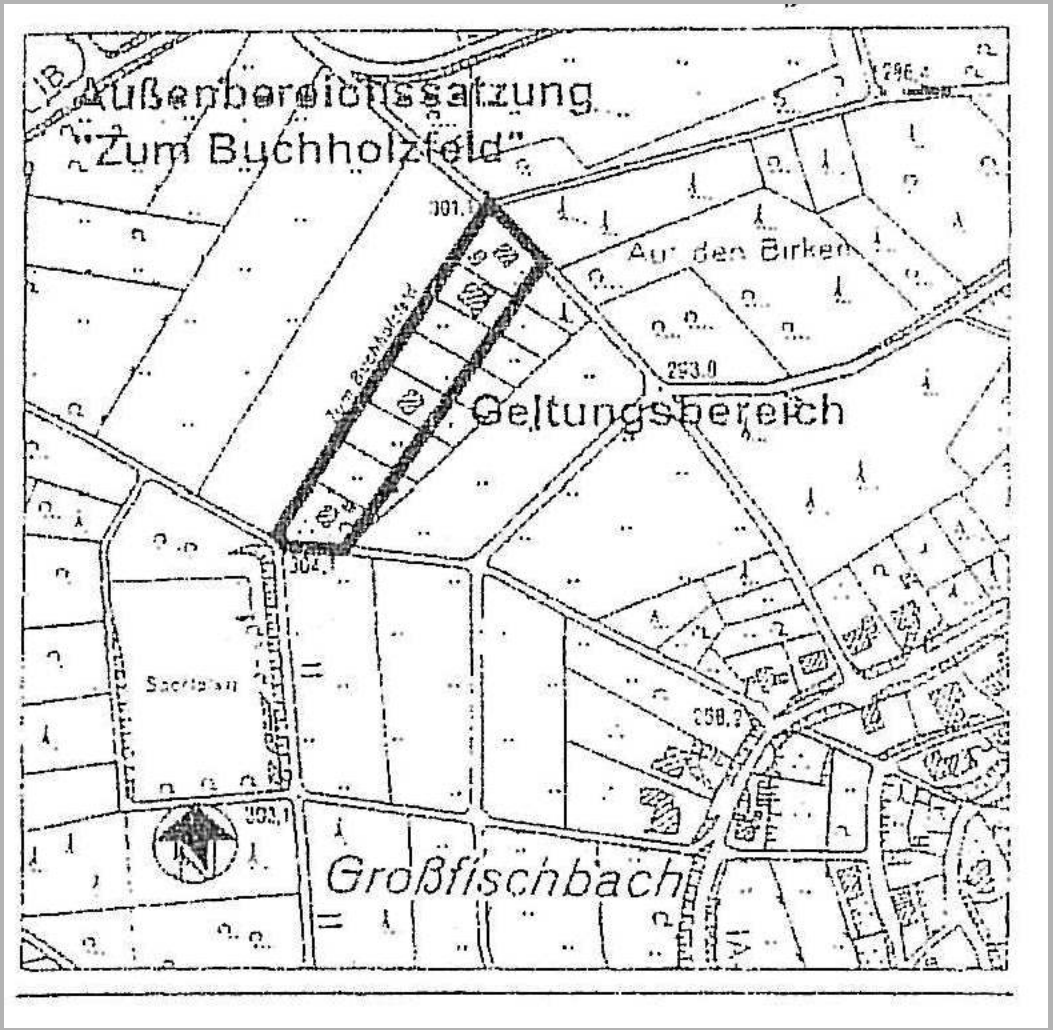
Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

Antrag Grünenberg



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

Antrag Grünenberg
Bezugsfall



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

Antrag Grünenberg
wesentliche Sach- und Rechtslage

§ Baugenehmigung 07/1999: Nutzungsänderung eines Teilbereichs des an das Wohnhaus angrenzenden Stallgebäudes in Form einer dritten Wohneinheit

§ Baustilllegung 02/2000, da faktisch Neuerrichtung

§ Nutzungsuntersagungen 09/2000, da Weiterbau trotz Stilllegung; Klagen erfolglos

§ Ablehnung des Genehmigungsantrags 02/03; Widerspruch erfolglos, Klage zurückgenommen

§ reduzierter Kompromissvorschlag der Stadt; abgelehnt von Eigentümern

§ Beseitigungsverfügungen 03/2006; Widersprüche erfolglos, Klagen anhängig

§ Petitionstermin 12/2006: keine Beanstandung

§ weiterer anwaltlicher Kompromissvorschlag der Stadt 12/2007: abgelehnt von Eigentümern

Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!