

BRANDI Rechtsanwälte Partnerschaft mbB • Rathenaustraße 96 • 33102 Paderborn

Stadt Rheda-Wiedenbrück
FB-Leiter Stadtplanung u. Bauordnung
Herrn Michael Brunsiek
Rathausplatz 13
33378 Rheda-Wiedenbrück

Per E-Mail: Michael.Brunsiek@rh-wd.de

Dr. Nils Gronemeyer
Rechtsanwalt

Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Agrarrecht

Rathenaustraße 96
33102 Paderborn
T +49 5251 7735-21
F +49 5251 7735-99
E nils.gronemeyer@brandi.net

Sekr.: Frau Finke

Unser Zeichen/Our Ref.:
1729/21GR
d41/8-22 - GR/jf

www.brandi.net

Paderborn, 06.01.2022

Antrag auf Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB

Sehr geehrter Herr Brunsiek,
sehr geehrte Damen und Herren,

wie Ihnen bekannt ist, vertrete ich die Interessen des Herrn _____ aus Rheda-Wiedenbrück. Herr _____ ist Eigentümer des Grundstückes Wienickenstraße 19 in Rheda-Wiedenbrück, das mit einem Wohnhaus (Bungalow) und Garage bebaut war. Herr _____ hatte aufgrund einer Baugenehmigung von Juli 2021 mit dem Umbau des Gebäudes begonnen. Bei den Bauarbeiten wurde jedoch mehr als vorgesehen von dem Bestandsgebäude beseitigt, so dass davon auszugehen ist, dass der Bestandsschutz erloschen ist. Das Gebäudefundament und einzelne Mauerteile sind jedoch nach wie vor erhalten und die Fläche der vorherigen Bebauung versiegelt.

Um die planungsrechtliche Grundlage für die Neuerrichtung eines Wohnhauses auf den noch vorhandenen Fundamenten zu schaffen beantrage ich namens und in Vollmacht meines Mandanten,



für den Bereich zwischen den Grundstücken Wienickenstraße 29 im Westen und dem Einmündungsbereich der Wienickenstraße in den Lüternweg im Osten eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB zu erlassen.

Durch eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB wird die Gemeinde in die Lage versetzt, den Außenbereich in gewissem Umfang für Wohnbauvorhaben zu öffnen. Die Satzung führt zwar nicht dazu, dass das Satzungsgebiet zum Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB wird. Die Fläche bleibt vielmehr Außenbereich. Einem Wohnbauvorhaben können jedoch die öffentlichen Belange „Darstellung im Flächennutzungsplan“ und „Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung“ nicht entgegengehalten werden.

Voraussetzung für den Erlass einer Außenbereichssatzung ist das Vorhandensein eines bebauten Bereiches im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

1. Unter dem Begriff „bebaute Bereiche im Außenbereich“ sind Siedlungen wie Splitter- und Streusiedlungen zu verstehen, die noch keine Ortsteileigenschaft im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB haben. Nach der Rechtsprechung des BVerwG,

Urteil vom 13.07.2006 – 4 C 2/05 – juris,

ist ein bebauter Bereich anzunehmen, 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. Dabei kommt es nicht auf die geographisch-mathematischen Zusammenhänge an und anders als bei einem Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB sind auch größere Freiflächen zwischen den bebauten Flächen unschädlich, denn es ist gerade Zweck der Satzung, für diese eine Bebauung zu ermöglichen.

In diesem Kontext stellt die vorhandene Bebauung zwischen dem Grundstück Wienickenstraße 11 und der Hofstelle Wienickenstraße 35 einen im Sinne des Gesetzes „be-

bauten Bereich“ dar, auch wenn zwischen den Grundstücken – insbesondere durch das Flurstück 669 – größere Freiflächen vorhanden sind, die nicht mehr als Baulücken im Sinne des § 34 BauGB zu qualifizieren sind. Die südlich der Wienickenstraße gelegenen Grundstück können aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht mehr als landwirtschaftliche Flächen genutzt werden und nicht mehr der Funktion des Außenbereichs als Freiraum gerecht werden.

2. Die Außenbereichssatzung kann sich nur auf den bebauten Bereich erstrecken, die Erweiterung des bebauten Bereichs durch die Außenbereichssatzung weiter in den Außenbereich hinein ist nicht möglich.

Vgl. BVerwG, a. a. O.

Vor diesem Hintergrund bietet sich das Grundstück Wienickenstraße 29 mit seinen bebauten Flächen im Westen als Grenze der Satzung an. In den Satzungsbereich können nur die unmittelbar an der Wienickenstraße liegenden Grundstücke und Grundstücksteile aufgenommen werden, nicht aber z. B. das gesamte Flurstück 669. Die Hofstelle Wienickenstraße 35 sollte nicht mit in den Satzungsbereich aufgenommen werden, um diesem Grundstück nicht die weitergehenden Entwicklungsmöglichkeiten nach § 35 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB zu nehmen.

3. Ferner verlangt § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB, dass in diesen bebauten Bereichen eine „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ vorhanden ist. Die bebauten Bereiche im Außenbereich müssen daher nach der Zahl der Gebäude, die eine Wohnnutzung enthalten, Ansätze für die Entwicklung in Richtung eines Wohnortes haben, die bodenrechtliche Situation muss hinreichend auf eine Bebauung hindeuten.

Vgl. Koppitz, Bauvorhaben im Außenbereich, Rn. 181.

Dabei muss die Bebauung jedoch nicht das Gewicht eines Ortsteiles im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB haben, denn auch nach Erlass der Satzung bleibt der Bereich Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

Für das Vorliegen einer „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ lässt die Rechtsprechung das Vorhandensein von drei bis fünf Wohngebäuden ausreichen.

Vgl. Rechtsprechungsübersicht bei Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB-Kommentar, § 35, Rn. 169c.

Neben den zwar nur noch teilweise vorhandenen, aber nachwirkenden Gebäudefragmenten auf dem Grundstück Wienickenstraße 19 befinden sich an der Wienickenstraße einschließlich der Hofstelle Wienickenstraße 35 fünf, im möglichen Geltungsbereich der Satzung vier Wohngebäude mit – soweit ersichtlich – sieben Wohneinheiten. Damit liegt eine „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ vor.

4. Schließlich darf der zukünftige Geltungsbereich der Satzung nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sein. Dieses bedeutet einerseits, dass das Vorhandensein landwirtschaftlicher Betriebe nicht den Erlass der Satzung hindert, andererseits darf von ihnen nicht eine überwiegende Prägung des bebauten Bereichs ausgehen. Es ist deshalb darauf abzustellen, ob sich bereits wesentliche Ansätze für die Entwicklung des Satzungsbereiches in Richtung einer „Wohnnutzung“ erkennen lassen.

Nach der Rechtsprechung liegt diese Voraussetzung nicht vor, wenn bei einer aus vier Wohnhäusern und fünf größeren Wirtschaftsgebäuden bestehenden Bebauung zwei der Wohnhäuser noch existierenden landwirtschaftlichen Betrieben zugeordnet sind und zumindest vier der Wirtschaftsgebäude noch landwirtschaftlich genutzt werden.

VGH Mannheim, Urteil vom 27.02.2003 – 8 S 2681/02 -, juris

Vorliegend wird jedoch nur noch das Grundstück Wienickenstraße 35 westlich des geplanten Satzungsgebietes landwirtschaftlich genutzt. Die übrigen mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke haben in ihrer Nutzung keinen landwirtschaftlichen Bezug. Sie prägen jedoch schon im Hinblick auf die bebaute und genutzte Grundstücksfläche den Bereich südlich der Wienickenstraße zwischen der landwirtschaftlichen Hofstelle Wienickenstraße 35 und der Siedlung östlich des Lüternweges mehr als der landwirtschaftliche Betrieb.

5. Schließlich verlangt § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 1 BauGB, dass die Aufstellung der Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Diese Vereinbarkeit ist insbesondere nach den Grundsätzen der Bauleitplanung, vor allem im Hinblick auf die

Vereinbarkeit mit § 1 Abs. 3 - 7 BauGB zu beurteilen. Denn auch wenn durch eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB noch – anders als bei einem Bebauungsplan – noch kein Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung entsteht, weil durch die Satzung nur die öffentlichen Belange „Darstellung im Flächennutzungsplan“ und „Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung“ ihre einem Vorhaben entgegenstehende Bedeutung verlieren, fehlt es für den Erlass der Satzung an einer städtebaulichen Rechtfertigung, wenn der Genehmigung von Wohngebäuden innerhalb des Satzungsgebietes andere, z. B. immissionsschutzrechtliche Gründe unüberwindbar entgegenstehen.

In Betracht kommt hier die Belastung der übrigen im geplanten Satzungsgebiet gelegenen Grundstücke durch Geruchsmissionen, die durch die Rinderhaltung auf dem Grundstück Wienickenstraße 35 hervorgerufen wird. Nach einem im Jahre 2005 erstellten Geruchsgutachten verursacht der landwirtschaftliche Betrieb auf dem Grundstück Wienickenstraße 35 in den östlich angrenzenden Bereichen Geruchsfrachten mit einer Wahrnehmungshäufigkeit von 20 % der Jahresgeruchsstunden und mehr.

Für die Beurteilung der Zumutbarkeit von Geruchsmissionen nennt die Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) für Mischgebiete und Dorfgebiete einen Orientierungswert von 15 % der Jahresgeruchsstunden. Es ist in Rechtsprechung und Literatur anerkannt, dass für Wohngebäude im Außenbereich die Orientierungswerte für Dorfgebiete gelten. Ebenfalls ist in Literatur und Rechtsprechung anerkannt, dass eine strikte Anwendung der Orientierungswerte von 15 % der Jahresstunden in den Außenbereich hinein nicht richtig ist. In den Auslegungshinweisen zu Ziffer 3.1 der GIRL heißt es:

„Im Außenbereich sind (Bau-)Vorhaben entsprechend § 35 Abs. 1 BauGB nur ausnahmsweise zulässig. Ausdrücklich aufgeführt werden landwirtschaftliche Betriebe. Gleichzeitig ist das Wohnen im Außenbereich mit einem immissionsschutzrechtlich geringeren Schutzanspruch verbunden. Vor diesem Hintergrund ist es möglich, unter Prüfung der speziellen Randbedingungen des Einzelfalls bei der Geruchsbeurteilung im Außenbereich einen Wert bis zu 0,25 für landwirtschaftliche Gerüche heranzuziehen.“

Unter landwirtschaftlichen Gerüchen werden dabei die Gerüche aus der Landwirtschaft im Sinne des § 201 BauGB verstanden.

Unter Bezugnahme auf diese Auslegungshinweise hat das OVG Münster,

Urteil vom 21.03.2017 – 8 A 1105/15 – juris, Rn. 104,

ausgeführt, dass bei der Beantwortung der Frage, wie viel Geruchsimmissionen ein Wohnhaus im Außenbereich hinzunehmen hat, zunächst die Ortsüblichkeit im Sinne einer Vorprägung der maßgeblichen Umgebung zu berücksichtigen ist. Weist die Umgebung, in der die zu errichtende Anlage sowie der Emissionsort liegen, eine Prägung durch landwirtschaftliche Nutzung auf, muss ein dort Wohnender Gerüche aus der Tierhaltung in höherem Umfang hinnehmen. Dabei sei auch zu berücksichtigen, dass sich aufgrund der historischen Entwicklungen landwirtschaftliche Prägungen über einen langen Zeitraum entwickeln und sich in der Folge auch nur allmählich verändern oder abschwächen.

Insbesondere die Flächen zwischen dem westlichen Ortsrand von Wiedenbrück und dem Ortsteil St. Vit im Osten ist durch zahlreiche noch in Betrieb befindliche oder aufgegebene landwirtschaftliche Hofstellen geprägt. Diese Prägung wirkt nach der zuvor zitierten Rechtsprechung fort und führt dazu, dass die Grundstücke südlich der Wienickenstraße, für die die Aufstellung der Außenbereichssatzung beantragt wird, durch landwirtschaftliche Tierhaltung hervorgerufene Geruchsimmissionen von bis zu 25 % der Jahresgeruchsstunden hinzunehmen haben.

Dafür, dass die von dem Betrieb auf dem Grundstück Wienickenstraße 35 ausgehenden Geruchsimmissionen keine unzumutbaren Geruchsbeeinträchtigungen und insbesondere keine ungesunden Wohnverhältnisse herbeiführen, spricht schließlich auch, dass im Einwirkungsbereich der Hofstelle Wienickenstraße 35 die vorhandene Wohnbebauung – nicht zuletzt der Umbau auf dem Grundstück Wienickenstraße 19 – genehmigt worden ist.

Ich würde mich freuen, wenn der Rat oder der entsprechende Ausschuss der Stadt Rheda-Wiedenbrück den Bebauungsplanaufstellungsbeschluss erfassen würde. Für Hilfestellungen bei der Vorbereitung der Satzung steht unser Mandant selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Dr. Gronemeyer
Rechtsanwalt