

Anlage 2 zu Vorlage Nr. 2020/00028

KOENEN BAUANWÄLTE II. Hagen 7 45127 Essen

Gemeinde Reichshof  
Herrn Bürgermeister Rüdiger Gennies  
Hauptstraße 12  
51580 Reichshof-Denklingen

per E-Mail: [ruediger.gennies@reichshof.de](mailto:ruediger.gennies@reichshof.de)

BV Rösterweg 6, 51580 Drespe

Sehr geehrter Herr Gennies,

vielen Dank noch einmal für das konstruktive Gespräch am 2. September mit Ihnen, Frau Schmidt als zuständige Fachbereichsleiterin sowie Herrn Webel als Leiter der Bauverwaltungsabteilung im Ratssaal des Rathauses.

Wie Ihnen – auch durch die vorangegangene Korrespondenz – bekannt und mit anliegender Vollmacht nachgewiesen ist, vertreten wir die rechtlichen Interessen von [REDACTED] der Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung Heisheid, Flur 9, Flurstück 73 mit der postalischen Anschrift „Rösterweg 6, 51580 Reichshof“.

In diesem Gespräch hatten wir Gelegenheit, die rechtlichen Rahmenbedingungen zu erörtern, die zur Beilegung der derzeit vor dem Verwaltungsgericht Köln mit dem Oberbergischen Kreis ausgetragenen Auseinandersetzung beitragen können. In diesem Zusammenhang hatten wir die Möglichkeit des Erlasses einer Außenbereichssatzung sowie die hierfür erforderlichen Voraussetzungen diskutiert. Wir hatten insofern angekündigt, die in diesem Zusammenhang relevanten rechtlichen Gesichtspunkte noch einmal zusammenzufassen und dann auch einen entsprechenden Antrag zu stellen (s.u.).

Dr. Andreas Koenen<sup>1</sup>  
Rechtsanwalt und Fachanwalt  
für Bau- und Architektenrecht  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Lehrbeauftragter für Baurecht

Andreas Krieter<sup>5</sup>  
Rechtsanwalt und Fachanwalt  
für Bau- und Architektenrecht  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Lehrbeauftragter für Baurecht

Dominik Bachmann<sup>2</sup>  
Rechtsanwalt und Fachanwalt  
für Bau- und Architektenrecht

Andreas Bollig<sup>7</sup>  
Rechtsanwalt und Fachanwalt  
für Bau- und Architektenrecht

Timo Siemer LL.M.<sup>5</sup>  
Rechtsanwalt und Fachanwalt  
für Bau- und Architektenrecht

Matthias Bergmann<sup>3</sup>  
Rechtsanwalt und Fachanwalt  
für Bau- und Architektenrecht

Christian Romer<sup>4</sup>  
Rechtsanwalt

Laura Boecking<sup>3</sup>  
Rechtsanwältin

Marvin Sakowitz<sup>4</sup>  
Rechtsanwalt

KOE./SB., 201901193  
(DIC366644/B070/02/05)

Sekretariat: S. Schulte Pelkum  
Tel. 0201.439 53-142  
[schultepelkum@bauanwaelte.de](mailto:schultepelkum@bauanwaelte.de)

Essen, 4. September 2020

Nach nochmaliger Prüfung der Sach- und Rechtslage kommen wir – ungeachtet der in dem Ihnen bekannten Verwaltungsstreitverfahren zur Anwendbarkeit des § 35 BauGB vorgetragenen Positionen – zu dem Ergebnis, dass der Erlass einer Außenbereichssatzung i.S.d. § 35 Abs. 6 BauGB in dem vorbenannten Bereich, in dem auch das Grundstück unserer Mandantschaft liegt, zulässig ist.

Im Einzelnen:

1. Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einem gewissen Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.
2. Weitere Voraussetzung für die Aufstellung einer solchen Außenbereichssatzung ist, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, die Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer UVP auslösen, nicht begründet und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB benannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.
3. Durch das Instrument der Außenbereichssatzung wird also der Gemeinde ermöglicht, in bestimmten bebauten Bereichen im Außenbereich, die aber nicht zu einem Ortsteil oder einem durch Bebauungsplan planungsrechtlich ausgewiesenen Baugebiet entwickelt werden sollen, eine (Wohn-) Bebauung unter erleichterten Zulässigkeitsvoraussetzungen genehmigen zu können, auch wenn diese im Außenbereich des § 35 BauGB liegen sollten (vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB Kommentar, 132. EL Februar 2019, § 35, Rn. 168).
4. Gemäß § 35 Abs. 6 S. 1 und S. 4 BauGB ist die Aufstellung einer Außenbereichssatzung somit zusammenfassend (lediglich) an die folgenden Voraussetzungen geknüpft:
  - Die Satzung kann nur für einen bebauten Bereich im Außenbereich erlassen werden, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.
  - Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

- Durch die Satzung darf die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet werden.
  - Es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden könnten oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
5. Sämtliche der oben genannten Zulässigkeitsvoraussetzungen sind in der näheren Umgebung des Bauvorhabens unserer Mandantschaft gegeben.
- a) **Eröffnung des räumlichen und sachlichen Anwendungsbereichs (Satz 1)**

Ein „bebauter Bereich im Außenbereich“ umfasst Siedlungen, auch Splitter- und Streusiedlungen, die aber keine Ortsteileigenschaft im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB haben und daher nicht dem Innenbereich zuzurechnen sind. Eine derartige Wohnbebauung ist vorhanden, wenn und soweit eine bereits 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, und der bauliche Zusammenhang muss den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermitteln, wobei es aber nicht auf geographisch-mathematische Zusammenhänge ankommt und anders als bei einem Ortsteil im Innenbereich auch größere Freiflächen unschädlich sein können (BVerwG, Urteil vom 13. Juli 2006 – 4 C 2/05 –, juris, Rn. 13; Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB Kommentar, 132. EL Februar 2019, § 35, Rn. 169).

Das Kriterium der „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ ist gegeben, wenn der bebaute Bereich im Außenbereich darauf hindeutet, dass sich ein durch Wohnnutzung geprägter Bereich entwickelt. Nicht die gesamte im Satzungsgebiet vorhandene Bebauung ist maßgeblich, sondern allein die zu Wohnzwecken dienende Bebauung (BVerwG, Urteil vom 13. Juli 2006 a.a.O., juris, Rn. 14; Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB Kommentar, a.a.O.).

Für das erforderliche Gewicht der Wohnbebauung kommt es nicht darauf an, dass ein Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB entstehen müsste oder sogar vorhanden ist. Ebenso wenig sind die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten in der Gemeinde oder der weiteren Umgebung in diesem Zusammenhang von Bedeutung (BVerwG, Urteil vom 13. Juli 2006 a.a.O., juris, Rn. 15; Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB Kommentar, a.a.O.).

Wie das Bundesverwaltungsgericht festgestellt hat, ist eine Mindestanzahl dem Gesetzeswortlaut nicht zu entnehmen (BVerwG, Urt. v. 13.07.2006 – 4 C 2/05). Ein Bebauungszusammenhang liegt nach der Rechtsprechung auch dann vor, wenn deutlich weniger als zehn Wohnhäuser vorhanden sind (OVG Lüneburg, Beschluss vom 27. Juli 2000 – 1 L 4472/99 –, juris, Rn. 23; Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 28. Juni 2010 – 1 B 09.1911 –, juris, Rn. 50, Urteil vom 12. August 2003 – 1 BV 02.1727 –, juris, Rn. 24; Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 18. November 2004 – 7 A 4415/03 –, juris, Rn. 93 und auch wieder BVerwG, Urteil vom 13. Juli 2006 a.a.O., juris, Rn. 16). Im Ergebnis reichen für die Annahme eines Bebauungszusammenhangs bereits drei Wohngebäude aus, wie sich aus der erwähnten Entscheidung des BVerwG bzw. auch schon aus der vorangegangenen Entscheidung des OVG NRW ergibt (OVG NRW, Urteil vom 18.11.2004 – 7 A 4415/03 –, Rn. 87; BVerwG, a.a.O., Rn. 7), wobei in dem vom OVG NRW entschiedenen Fall zwischen den Wohnhäusern sogar ein „breiter Abstand“ von „gut 50 m“ vorhanden war.

Vor diesem Hintergrund handelt es sich auch vorliegend bei den im Termin angesprochenen Wohnhäusern um Wohnbebauung von einigem Gewicht i.S.d. § 35 Abs. 6 S. 1 BauGB. Das Gebiet „Rösterweg Nr. 6 bis 9“ umfasst selbst bei einer – hier noch nicht einmal gebotenen – engen Begrenzung bereits drei Wohnhäuser, worauf Sie in dem Termin zutreffend hingewiesen haben, die nach den oben dargestellten Kriterien des OVG NRW und des BVerwG einen hinreichenden Bebauungszusammenhang darstellen.

Auch das städtebauliche Gewicht der Bebauung ist hier so erheblich, dass die vorhandenen Wohnhäuser ausreichend sind. Bei den Gebäuden handelt es sich um solche, die bereits aufgrund ihrer Erscheinung eine entsprechende städtebauliche Wirkung entstehen lassen. Diese wird noch dadurch verstärkt, dass die Wohnbebauung sich auf beiden Seiten des „Rösterwegs“ befindet, selbiger also an dieser Stelle durch Wohnbebauung „eingerahmt“ wird. Das war in dem vom OVG NRW entschiedenen Fall noch nicht einmal gegeben (a.a.O., Rn. 87 f.).

Diese Bewertung deckt sich auch mit dem Wortlaut sowie Sinn und Zweck des § 35 Abs. 6 S. 1 BauGB. Denn es wurde bewusst keine Mindestanzahl an vorhandener Wohnbebauung im Gesetz aufgenommen, damit gerade der Einzelfall betrachtet werden kann und auch schon eine geringe Wohnbebauung umfasst wird (vgl. hierzu die detaillierten Ausführungen des OVG NRW, a.a.O., Rn. 90 ff.).

Im Hinblick auf das Erfordernis, dass keine überwiegende landwirtschaftliche Prägung erkennbar sein darf, gilt, dass es insoweit nur auf den bebauten Bereich der potentiellen Satzung ankommt. Dieser ist durch die vorhandenen Wohngebäude geprägt, die den überwiegenden Teil der Bebauung darstellen.

Im Übrigen ist das Telos der Regelung des § 35 Abs. 6 S. 1 BauGB zu beachten, wonach das Vorhandensein landwirtschaftlicher Betriebe den Erlass einer Außenbereichssatzung nicht hindert, aber von den landwirtschaftlichen Betrieben auch keine überwiegende Prägung des bebauten Bereichs ausgehen darf. Es sollen mit der Regelung Konflikte zwischen Wohnnutzung einerseits und landwirtschaftlichen Betrieben andererseits vermieden bzw. geringgehalten werden. Maßgeblich ist daher, dass Ansätze für die Entwicklung in Richtung eines „Wohnortes“ zu erkennen sind. Dies ist vorliegend der Fall.

Aufgrund der Ziel- und Zweckrichtung einer Außenbereichssatzung ist – anders als etwa bei der Entwicklungssatzung – schließlich auch die Darstellung des Satzungsgebiets als „Baufläche“ im Flächennutzungsplan *keine* Voraussetzung für den Erlass einer Außenbereichssatzung (Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB Kommentar, 132. EL Februar 2019, § 35, Rn. 169).

Die Außenbereichssatzung ist vielmehr weitestgehend unabhängig von den Festsetzungen im Flächennutzungsplan, da § 35 Abs. 6 BauGB keine bestimmte Festsetzung als Voraussetzung nennt. Insofern ist zwingend zwischen der Frage zu unterscheiden, ob eine Außenbereichssatzung zulässig ist und der Frage, die erst in einem zweiten Schritt zu prüfen ist, ob einem konkreten Bauvorhaben durch die Außenbereichssatzung über entgegenstehende Festsetzungen des Flächennutzungsplanes „hinweggeholfen“ werden kann. Die vorliegend durch den Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzte Fläche stellt im Übrigen den Hauptanwendungsfall des § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB dar, da Bauvorhaben, die Wohnzwecken dienen, zugelassen werden sollen, selbst wenn die Darstellung im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dieser Nutzung widerspricht. Etwaige weitere Einschränkungen des Flächennutzungsplanes hindern den Erlass einer Außenbereichssatzung nicht, da an den Erlass einer Außenbereichssatzung allein die in § 35 Abs. 6 BauGB genannten Voraussetzungen zu stellen sind, die – wie oben und im Folgenden dargelegt – vorliegend erfüllt sind.

**b) Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (S. 2 Ziff. 1)**

Ob der Erlass einer Außenbereichssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, beurteilt sich insbesondere nach den Grundsätzen der Bauleitplanung, d.h. v.a. nach der Vereinbarkeit mit § 1 Abs. 3-7 BauGB.

Mit der Außenbereichssatzung würde zum einen bezweckt werden, die dort bereits langjährig vorhandene Wohnbebauung (mindestens 65 Jahre) zu legalisieren und zum anderen die Ausdehnung der Wohnbebauung in den Außenbereich in geordnete Bahnen zu lenken. Denn durch den Erlass der Außensatzung wäre eindeutig vorgegeben, wo im Außenbereich bauliche Anlagen vorhanden sein dürfen.

Es dürfen auch keine grundsätzlichen, nicht zu beseitigenden rechtlichen Hindernisse für die Verwirklichung der Vorhaben in dem geplanten Satzungsgebiet bestehen (§ 1 Abs. 3 S. 1 und Abs. 7 BauGB). Dies ist regelmäßig deswegen zu verneinen, weil von etwaigen Naturschutzvorschriften jeweils Ausnahmen bzw. Befreiungen möglich wären, sodass insgesamt keine rechtlichen Hindernisse gegeben sind (vgl. betr. die Befreiungen/Ausnahmen: Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB Kommentar, 132. EL Februar 2019, § 35, Rn. 170).

**c) Keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (S. 2 Ziff. 2)**

Die Wohnbebauung unserer Mandantin unterliegt auch keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des UVPG oder nach Landesrecht. Die Errichtung eines einfachen Wohnhauses ist nicht in der Liste der Anlage 1 aufgeführt.

Gleiches gilt bezüglich der Anlage 1 des NUVPG, auch danach unterliegt die Errichtung eines Wohnhauses nicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

**d) Keine Beeinträchtigung sonstiger Belange (S. 2 Ziff. 3)**

Der Erlass einer Außenbereichssatzung lässt vorliegend auch nicht befürchten, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gefährdet werden könnten (vgl. § 35 Abs. 6 S. 2 Ziff. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Ziff. 7b) BauGB). Das fragliche Gebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines der Natura-2000-Gebiete.

Schwere Unfälle im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG sind ebenfalls nicht zu erwarten, sodass insgesamt keine Beeinträchtigungen sonstiger Belange i.S.d. § 35 Abs. 6 S. 2 Ziff. 3 BauGB drohen.

6. Nach alledem sind die Voraussetzungen für den Erlass einer Außenbereichssatzung erfüllt, zumal das Satzungsgebiet sogar deutlich weitergezogen werden könnte. Denn die Größe des zu überplanenden Bereichs ist maßgeblich danach zu bestimmen, welche Ziele die befasste Gemeinde mit der Außenbereichssatzung verfolgt.
7. Vor diesem Hintergrund beantragen wir namens und in Vollmacht unserer Mandantin den

**Erlass einer Außenbereichssatzung**

für den bebauten Bereich am Rösterweg.

Für etwaige Rückfragen und nähere Erläuterungen (gern auch vor Ort) stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung. In Erwartung einer positiven Nachricht betreffend die Einleitung der nächsten Schritte verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen



- Dr. Koenen -

Rechtsanwalt und Fachanwalt  
für Bau- und Architektenrecht  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Anlage:  
Vollmacht

wird hiermit in Sachen

./ Oberbergischer Kreis (Der Landrat)

wegen BV Rösterweg 6, 51580 Drespe

### VOLLMACHT

erteilt

- zur außergerichtlichen Vertretung aller Art, einschließlich der Vertretung in Verwaltungs- und Widerspruchsverfahren;
- zur Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen und zur Abgabe und Entgegennahme von einseitigen Willenserklärungen (z.B. Kündigungen);
- zur Prozessführung (u. a. nach §§ 81 ff. ZPO) einschließlich der Befugnis zur Erhebung und Zurücknahme von Widerklagen im Zusammenhang mit der oben unter „wegen ...“ genannten Angelegenheit.

Die Vollmacht umfasst insbesondere die Befugnis, Zustellungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die Vollmacht ganz oder teilweise auf andere zu übertragen (Untervollmacht), Rechtsmittel einzulegen, zurücknehmen oder auf sie zu verzichten, den Rechtsstreit oder außergerichtliche Verhandlungen durch Vergleich, Verzicht oder Anerkenntnis zu erledigen, Geld und Urkunden und die vom Gegner, von der Justizkasse oder von sonstigen Stellen zu erstattenden Beträge entgegenzunehmen sowie Akteneinsicht zu nehmen.

Dr. Andreas Koenen<sup>1</sup>  
Rechtsanwalt und Fachanwalt  
für Bau- und Architektenrecht  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Lehrbeauftragter für Baurecht

Andreas Krieter<sup>5</sup>  
Rechtsanwalt und Fachanwalt  
für Bau- und Architektenrecht  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Lehrbeauftragter für Baurecht

Dominik Bachmann<sup>2</sup>  
Rechtsanwalt und Fachanwalt  
für Bau- und Architektenrecht

Andreas Bollig<sup>2</sup>  
Rechtsanwalt und Fachanwalt  
für Bau- und Architektenrecht

Timo Siemer LL.M.<sup>5</sup>  
Rechtsanwalt und Fachanwalt  
für Bau- und Architektenrecht

Matthias Bergmann<sup>3</sup>  
Rechtsanwalt

Christian Romer<sup>4</sup>  
Rechtsanwalt

Laura Boecking<sup>3</sup>  
Rechtsanwältin

Marvin Sakowitz<sup>4</sup>  
Rechtsanwalt

