



OBERBERGISCHER KREIS
DER LANDRAT

als untere staatliche Verwaltungsbehörde

OBERBERGISCHER KREIS | DER LANDRAT | 51641 Gummersbach

Gemeinde Reichshof
Herrn Bürgermeister Gennies
persönlich o.V.i.A.
Hauptstraße 12
51580 Reichshof

LEITUNGSSTAB
Kommunalaufsicht

Bismarckstr. 9a
51643 Gummersbach
Kontakt: Frau Meler
Zimmer-Nr.: 7
Meln Zeichen: LS-05/10/I/RA
Tel.: 02261 88-1260
Fax: 02261 88-1269

kommunalaufsicht@obk.de
www.obk.de
Steuer-Nr. 212/5804/0178
USt.-Id.Nr. DE 122539628

Datum: 13. April 2023

**Erlass einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB (Baugesetzbuch) für den im Außenbereich gelegenen bebauten Bereich „Drespe-Rösterweg“
Meine Aufforderung zur Stellungnahme vom 24.03.2023 und 31.03.2023
Ihr Bericht vom 30.03.2023 per E-Mail sowie vom 12.04.2023**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Gennies,

mit oben genannten Berichten haben Sie zu der vom Rat der Gemeinde Reichshof am 29.03.2023 beschlossenen Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den bebauten Bereich „Drespe-Rösterweg“ Stellung genommen. Sie teilen mit, dass auf Antrag der Eigentümerin des Gebäudes „Rösterweg 6“ der Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Reichshof im Rahmen der Delegation gem. § 60 Abs. 2 GO NRW (Gemeindeordnung NRW) in seiner Sitzung am 09.03.2021 beschlossen habe, das Verfahren zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB einzuleiten. Das Gebäude sei von der Antragstellerin im guten Glauben seit den 1970er Jahren zu Wohnzwecken genutzt worden. Dieser Eindruck würde durch die im Jahr 1977 für die Errichtung der Garage erteilte Baugenehmigung auf dem in Rede stehenden Grundstück noch verstärkt. Durch den Erlass der Außenbereichssatzung sollte es der Antragstellerin ermöglicht werden, das Gebäude erhalten zu können. Die Außenbereichssatzung sei schließlich vom Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 23.03.2023 sowie vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 29.03.2023 beschlossen worden.

Ich weise Sie gemäß § 122 Abs. 1 Satz 1 GO NRW an, den Ratsbeschluss gemäß § 54 Abs. 2 GO NRW zu beanstanden und eine erneute Entscheidung des Rates herbeizuführen.

Begründung:

Grundsätzlich können Städte und Gemeinden im Rahmen der verfassungsrechtlich garantierten Planungshoheit als Bestandteil ihrer Selbstverwaltungsgarantie die bauliche Entwicklung ihres Gebietes im eigenen Ermessen gestalten und ordnen.

Kreissparkasse Köln
IBAN DE82 3705 0299 0341 0001 09
BIC COKSDE33

Postbank Köln
IBAN DE97 3701 0050 0000 4565 04
BIC PBNKDEFF

Sparkasse Gummersbach
IBAN DE15 3845 0000 0000 1904 13
BIC WELADED1GMB

Dieses Planungsermessen ist nur hinsichtlich der Frage überprüfbar, ob die gesetzlichen Grenzen des zustehenden Ermessens überschritten oder von diesem in einer dem Zweck der Ermächtigung nicht entsprechenden Weise Gebrauch gemacht worden ist.

Eine kommunalaufsichtliche Prüfung beschränkt mithin sich allein auf die Einhaltung des gesetzlich vorgegebenen Rahmens durch die planerischen Entscheidungen der Gemeinde.

Im vorliegenden Fall hat die Gemeinde Reichshof ihr Planungsermessen überschritten, denn der Erlass der Außenbereichssatzung „Drespe-Rösterweg“ ist nicht durch die einschlägigen Rechtsvorschriften gedeckt.

Gemäß § 35 Abs. 6 S. 1 BauGB kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und **in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist**, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

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 in Richtung auf eine Bebauung hindeuten.

Nach dem Urteil des VGH München vom 12.08.2003 – 1 BV 02.1727 – kann ein aus vier Wohnhäusern bestehender Bebauungszusammenhang schon eine Wohnbebauung von einigem Gewicht sein, wobei davon ausgegangen wird, dass für eine Außenbereichssatzung eine aus wenigen Häusern bestehende Bebauung genügt, deren Entwicklung mit der durch die Außenbereichssatzung begünstigten Lückenschließung abgeschlossen wird (ebenso OVG Lüneburg, Urteil vom 27.07.2000 – 1 L 4472/99 -). Nach dem Urteil des OVG Greifswald vom 05.10.2000 – 3 L 306/98 – reichen fünf Häuser aus. Nach dem Urteil des OVG Münster vom 18.11.2004 – 7 A 4415/03 – können ausreichend sein ein Siedlungsansatz mit fünf Wohngebäuden und einem Handelsbetrieb für Bürobedarf, Büromöbel und Bürotechnik. Nach dem Urteil des VGH München vom 28.06.2010 – 1 B 09.1911 – kann eine vorhandene Bebauung mit fünf zumindest auch mit Wohngebäuden bebauten Grundstücken einen „bebauten Bereich“ darstellen.

Angesichts dieser Rechtsprechung kann bei der hier in Rede stehenden Bebauung, die **lediglich aus einem Wohnhaus**, einem Wochenendhaus und einem Pumpengebäude besteht, offensichtlich von keinem bebauten Bereich von einigem Gewicht im Sinne des § 35 Abs. 6 BauGB ausgegangen werden, mit der Folge, **dass bereits die tatbestandlichen Voraussetzungen für den Erlass einer Außenbereichssatzung nicht vorliegen**. Zu berücksichtigen ist insoweit, dass die außer der Wohnbebauung vorhandenen Gebäude bei der Betrachtung außer Acht gelassen werden müssen, ob die vorhandene Bebauung das erforderliche Gewicht hat (BayVGH, 28.06.2010 – 1 B 9.1911 -). Der Erlass einer Satzung scheidet aus, wenn gar keine oder – wie hier – nur ein einziges Wohngebäude vorhanden ist (BayVerfGH, 06.08.2010 – Vf 10 VII/09 -). **Schließlich zählen Wochenendhäuser nicht zu Wohngebäuden i. S. d. § 35 Abs. 6 BauGB** (VG Köln, Urteil vom 11.12.2015 – 4 K 666/15 m.w.N – juris).

Hinzuweisen ist auch darauf, dass eine nicht genehmigte Bebauung nur zu berücksichtigen ist, wenn sie in einer Weise geduldet wird, die keinen Zweifel daran lässt, dass sich die zuständigen Behörden mit dem Vorhandensein der Bauten abgefunden haben (vgl. VGH München vom 11.08.2020 – 1 N 17.1389 –; BVerwG, Beschluss vom 23. 11.1998 – 4 B 29.98 – NVwZ-RR 1999, 364; BVerwG, Urteil vom 6.11.1968 – 4 C 31.66).

Selbst bei wohlwollender Betrachtung des hier vorliegenden Sachverhalts ist das mit Blick auf das Gebäude Rösterweg 6 nicht der Fall. Für dieses Gebäude liegt eine Abrissverfügung vor. Von einem Abfinden mit der vorliegenden Situation von Seiten der Behörden, kann hier also keine Rede sein.

Nebengebäude bleiben bei der Betrachtung ebenfalls unberücksichtigt (BVerwG, Beschluss vom 2.8.2001 - 4 B 26/01 - juris Rn. 5 zum Begriff der Bebauung im Sinn des § 34 Abs. 1 BauGB), sofern ihnen jedenfalls - so wie hier - nur eine untergeordnete Bedeutung zukommt.

Bei dem Pumpenhaus ebenso wie bei der Garage handelt es sich um damit reine Nebengebäude, die nicht für die Bewertung des Tatbestandes „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ herangezogen werden können.

Mit Blick auf die vorhandene Garage gilt zudem, dass zwar eine Baugenehmigung für eine freistehende Garage auf dem streitbefangenen Grundstück aus dem Jahr 1977 vorliegt. Diese Genehmigung wurde jedoch nie ausgenutzt und ist dadurch aufgrund Fristablaufs erloschen (§ 91 der seinerzeit geltenden Bauordnung). Das tatsächlich errichtete Garagengebäude befindet sich offenkundig an einem anderen Standort als das Bauvorhaben, für das seinerzeit die Baugenehmigung erteilt wurde.

Die Tatbestandsvoraussetzungen für den Erlass einer Außenbereichssatzung sind insoweit bereits aus diesen Gründen nicht erfüllt.

Die Außenbereichssatzung ist zudem mangels städtebaulicher Erforderlichkeit nicht mit einer städtebaulichen Entwicklung nach § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 1 BauGB vereinbar. Dabei kann dahinstehen, ob die städtebauliche Erforderlichkeit für den Erlass der Satzung von dem Merkmal „geordnete städtebauliche Entwicklung“ miterfasst oder hiervon gesondert in entsprechender Anwendung des § 1 Abs. 3 BauGB zu prüfen ist (so BayVGh, Urteil vom 12.8.2003 - 1 BV 02.1727 - juris Rn. 27; offengelassen OVG Münster, Urteil vom 18.11.2004 - 7 A 4415/03 - juris Rn. 103). Denn nach beiden Auffassungen bedarf auch eine Außenbereichssatzung der städtebaulichen Erforderlichkeit. Danach haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Was in diesem Sinn erforderlich ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinden, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen entspricht. Nicht erforderlich sind danach Pläne, die nicht dem wahren Willen der Gemeinde entsprechen, bei denen also zwischen Planungswillen und Planungsinhalt eine Diskrepanz besteht, Pläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind, sowie Pläne, die aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehren. (vgl. VGh München, Urteil vom 11.08.2020 - 1 N 17.1389 - juris)

Zudem ist nach dem v. g. Urteil Zweck einer Außenbereichssatzung die Nachverdichtung im Sinn einer Schließung von Baulücken.

Diese städtebauliche Zielsetzung ist im hier vorliegenden Fall überhaupt nicht erkennbar und wird auch nicht vorgetragen.

Angesichts der vorstehenden Ausführungen kann daher dahingestellt bleiben, ob im Erlass der Außenbereichssatzung „Drespe-Rösterweg“ - zugleich eine unzulässige Gefälligkeitsplanung zu sehen ist.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass das Fehlen der Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB zur Gesamtnichtigkeit der Außenbereichssatzung führt. Die Ungültigkeit eines Teils einer bauplanungsrechtlichen Satzung führt nur dann nicht zur Gesamtnichtigkeit, wenn die übrigen Festsetzungen auch ohne den unwirksamen Teil sinnvoll bleiben und nach dem mutmaßlichen Willen des Normgebers mit Sicherheit anzunehmen ist, dass sie auch ohne diesen erlassen worden wäre (BVerwG, Urteil vom 23.4.2009 - 4 CN 5/07 -, BVerwGE 133, 377; BayVGh, Urteil vom 3.12.2014 - 1 N 12.1228 - BayVBl. 2015, 564).

Daran fehlt es hier. Anlass für den Satzungserlass war erkennbar der Erhalt des Gebäudes Rösterweg 6. Anhaltspunkte dafür, dass die Gemeinde andere – planungsrechtliche – Gründe zum Erlass der Außenbereichssatzung hatte, sind weder vorgetragen noch erkennbar.

Nach § 122 Abs. 1 Satz 1 GO NRW kann die Aufsichtsbehörde den Bürgermeister anweisen, Beschlüsse des Rates, die das geltende Recht verletzen, entsprechend § 54 Abs. 2 GO NRW zu beanstanden. Die Beanstandung hat aufschiebende Wirkung.

Sie kann solche Beschlüsse nach vorheriger Beanstandung durch den Bürgermeister und nochmaliger Beratung durch den Rat oder den Ausschuss aufheben.

§ 122 GO NRW räumt der Aufsichtsbehörde - bei Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzung der Verletzung geltenden Rechts durch die Gemeinde - auf der Rechtsfolgenseite Ermessen ein. Das kommunalaufsichtliche Einschreiten unterliegt damit dem Opportunitätsprinzip. Stellt die Aufsichtsbehörde - wie hier - ein gesetzeswidriges Verhalten der Gemeinde fest, steht in ihrem pflichtgemäßen Ermessen, ob sie von ihrem Aufhebungsrecht Gebrauch machen will. (Zum Einschreiten der Kommunalaufsicht bei rechtswidrigen Außenbereichssatzungen vgl. VG Köln, Urteil vom 11.12.2015 - 4 K 666/15)

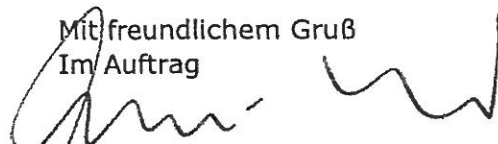
Im hier vorliegenden Fall ist neben der oben dargestellten Rechtslage zu befürchten, dass sich andere in ähnlich gelagerten Fällen auf diesen Präzedenzfall berufen könnten. Wie Sie selbst in der Vorlage zur Ratssitzung vom 29.03.2023 (Nr. 2020/00287/) zutreffend ausführen, könnte durch den Erlass der Außenbereichssatzung ein solcher Präzedenzfall entstehen. Da Außenbereichssatzungen zusätzliche Bebauungen begünstigen, könnte somit einem weiteren Zersiedelungsvorgang im Gemeindegebiet Vorschub geleistet werden. Dies würde unter Umständen, insbesondere im Hinblick auf das Erschließungssystem der Gemeinde Reichshof, zu höheren Folgekosten führen. Zusätzliche Maßnahmen z.B. zur Löschwasser- oder Trinkwasserversorgung könnten dadurch notwendig werden.

Auch unter Berücksichtigung des kommunalen Selbstverwaltungsrechtes sind keine Gründe ersichtlich, die eine andere Entscheidung als milderer Mittel erkennen lassen.

Der Ratsbeschluss vom 29.03.2023 ist daher gemäß § 54 Abs. 2 GO NRW zu beanstanden und eine erneute Entscheidung des Rates herbeizuführen.

Die Entscheidung des Rates ist mir anzuzeigen.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag



Schneider
Leiter Leitungsstab