

Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld

Gemeinde Nottuln

-Bauverwaltung-

Nottuln

Abteilung: 63.1 - Bauen und Wohnen
Aktenzeichen: 63.1-50042/03
Auskunft: Herr Brinkmann
Gebäude: I, Friedrich-Ebert-Str. 7, 48651 Coesfeld
Zimmer-Nr.: 11
Telefon: 02541 / 18-6300
Telefax: 02541 / 18-6399
E-Mail: ludger.brinkmann@kreis-coesfeld.de
Internet: www.kreis-coesfeld.de

Datum: 01.02.2013

Stellungnahme zur Außenbereichssatzung Werlte

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens einer etwaigen Außenbereichssatzung Werlte war im November 2011 die Bauaufsichtsbehörde des Kreises Coesfeld um eine rechtliche Einschätzung gebeten worden. Diese Bitte um Stellungnahme resultiert sowohl aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange als auch aufgrund der Tatsache, dass der unteren Bauaufsicht einige Außenbereichssatzungen im Kreis Coesfeld bekannt sind, bei denen der vom Gesetzgeber in §35(6) BauGB als Eingangsvoraussetzung benannte „bebaute Bereich im Außenbereich“ nur sehr gering gegeben ist.

§35(6) BauGB formuliert mehrere Eingangsvoraussetzungen, welche sämtlich vorliegen müssen, damit eine Außenbereichssatzung überhaupt beschlossen werden darf:

Dieses sind:

- 1. Ein bebauter Bereich im Außenbereich,**
- 2. welcher nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist**
- 3. und in dem Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist**

Hierzu hat das OVG NRW mit Urteil vom 18.11.2004 –7A 4415/03- bereits einige Aussagen getätigt, welche durch die folgende höchstrichterliche Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes bestätigt wurden:

zu 1) bebauter Bereich im Außenbereich:

Eine Außenbereichssatzung kann nach der o.g. Rechtsprechung nur für einen solchen „bebauten Bereich“ erlassen werden, der eine solche Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erkennen lässt, die ihn als Weiler, Splittersiedlung oder sonstigen Siedlungsansatz qualifizieren. Mit dem Erlass der Außenbereichssatzung kann nur ein bereits vorhandener Siedlungsansatz innerhalb des tatsächlich gegebenen baulichen Zusammenhangs begünstigt werden. Nicht hingegen eine Erweiterung in den Außenbereich hinein. (s. beigefügte Kopie der o.g. Rechtsprechung).

Bezüglich der in Aufstellung befindlichen Außenbereichssatzung Werlte bestehen insofern Zweifel, ob eine Geschlossenheit der zulässiger Weise vorhandenen Bebauung wirklich gegeben bzw. zu erkennen ist. Die Abstände zwischen den insgesamt lediglich drei baulichen Anwesen widersprechen dem örtlichen Eindruck eines „bebauten Bereiches“. Richtig ist die ge-

plante Abgrenzung des Satzungsgebietes, weil so eine unzulässige Ausdehnung in den Außenbereich vermieden wird. Soweit bisher landwirtschaftlich genutzte und freie –für landwirtschaftliche Maschinen befahrbare- Acker- Wiesen- oder Gartenfläche in das Satzungsgebiet jenseits der Grenzen der bestehenden Bebauung einbezogen würde, so wäre dieses nach hiesiger Einschätzung entsprechend der zuvor benannten Rechtsprechung unzulässig.

zu 2) überwiegende landwirtschaftliche Prägung

Eine überwiegende landwirtschaftliche Prägung ist nach hiesiger Einschätzung aufgrund des Bereiches zwischen der in Aufstellung befindlichen Satzung und der südlichen Hofstelle nicht gegeben.

zu 3) Wohnbebauung von einigem Gewicht

Da es nach der Rechtsprechung des OVG NRW und des Bundesverwaltungsgerichtes keine feste Untergrenze für die Anzahl von Wohngebäuden gibt -im entschiedenen Fall der Gerichte wurden fünf Wohngebäude als Wohnbebauung von einigem Gewicht eingestuft-, sondern es auch bei der Wohnbebauung auf deren städtebauliches Gewicht ankommt, sind die Zweifel ähnlich wie bei der Frage, ob überhaupt ein bebauter Bereich vorliegt. Insofern dürfte nach der Systematik der Rechtsprechung immer dann, wenn überhaupt ein bebauter Bereich vorliegt, und dieser überwiegend aus Wohngebäuden besteht, auch „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ vorhanden sein.

Zusammenfassend besteht daher die Einschätzung, dass es sich bei dem durch die in Aufstellung befindliche Satzung umfassten Rahmen insgesamt eher nicht um einen bebauten Bereich im Außenbereich handelt; bei dieser Frage gibt es aber offene Wertungsspielräume im Rahmen der kommunalen Planungshoheit. Zumindest unterschreitet der bebaute Bereich im geplanten Satzungsgebiet alle bekannten „bebauten Bereiche“ aus anderen Außenbereichssatzungen im Bereich der unteren Bauaufsicht.

In Bezug auf eine Ausdehnung des Satzungsgebietes in die freie Außenbereichslandschaft ist die Rechtslage und Rechtssprechung hingegen nach hiesiger Einschätzung eindeutig. Die Erweiterung einer Splittersiedlung –in den Außenbereich hinein- ist durch eine Außenbereichssatzung rechtlich nicht zulässig, so dass ein Bauantrag, welcher den öffentlichen Belang des §35(3) Nr.7 BauGB in Bezug auf die Erweiterung einer Splittersiedlung beeinträchtigen würde, auch nach Aufstellung einer Außenbereichssatzung nicht genehmigt werden könnte.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Brinkmann

Auch soweit einzelne Stimmen in der Literatur ausführen, der Ersatzbau sei schon dann zulässig, wenn sowohl Alt- als auch Ersatzbau vom Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt würden (etwa Dürr, in: Brügmann, BauGB, § 35 Rdnr. 137; Söfker, a. O., Rdnr. 150), überzeugt dies den Senat nicht. Denn die zum Beleg jener Ansicht herangezogenen Entscheidungen des BVerwG (Beschlüsse v. 10. 3. 1988 – 4 B 41.88 –, BRS 48 Nr. 71 = BauR 1988, 324, und v. 31. 5. 1988 – 4 B 88.88 –, BRS 48 Nr. 77 = BauR 1988, 698) enthalten wiederum nur Ausführungen, in denen die erleichterte Zulassung eines Ersatzbaus für Eigentümer angenommen wurde, die das Gebäude selbst über längere Zeit genutzt hatten, wenn auch zunächst als Mieter oder als Angehöriger des früheren Eigentümers. Anhaltspunkte für eine andere Auslegung – insbesondere eine andere als die vom Senat für richtig gehaltene Bewertung der gegenläufigen Interessen an einer Freihaltung des Außenbereichs von Wohnnutzung durch neu in den Außenbereich zuziehende Eigentümer bzw. an einer erleichterten Zulassung von Ersatzbauten für langjährige eigennutzende Eigentümer – ergeben sich aus ihnen nicht.

Nr. 112

1. Eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB kann nur für einen „bebauten Bereich“ erlassen werden, der eine solche Zusammengesetztheit und Geschlossenheit erkennen läßt, die ihn als Weiler, Splittersiedlung oder sonstigen Siedlungsansatz qualifiziert.
2. Das Merkmal „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ in § 35 Abs. 6 BauGB wird nicht durch eine absolute Mindestzahl von Wohngebäuden bestimmt; es kann bereits dann bejaht werden, wenn in dem bebauten Bereich deutlich weniger als 10 Wohnhäuser vorhanden sind.
3. Mit dem Erlaß von Außenbereichssatzungen kann nur die Verdichtung bereits vorhandener Siedlungsansätze innerhalb des tatsächlich gegebenen baulichen Zusammenhangs begünstigt werden, nicht hingegen die Erweiterung des Siedlungsansatzes in den Außenbereich hinein.
4. Der Erlaß von Außenbereichssatzungen scheidet von vornherein aus, wenn in dem betroffenen Satzungsgebiet weitere bauliche Entwicklungen aus Rechtsgründen ausgeschlossen sind.

BauGB § 35 Abs. 6.

OVG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 18. November 2004 – 7 A 4415/03 – (nicht rechtskräftig).

(VG Arnberg)

Die Klägerin begehrt die Genehmigung einer von ihr nach § 35 Abs. 6 BauGB erlassenen Außenbereichssatzung. Die Genehmigung wurde insbesondere mit der Begründung versagt, die Voraussetzungen für eine solche Satzung lägen schon deshalb nicht vor, weil im Satzungsgebiet lediglich fünf Wohnhäuser vorhanden seien. Widerspruch und Klage hatten keinen Erfolg. Auf die Berufung der Klägerin verpflichtete das Oberverwaltungsgericht die beklagte Bezirksregierung zur Erteilung der Genehmigung; es ließ zugleich die Revision an das Bundesverwaltungsgericht zu.

Aus den Gründen:

Die Klage ist zulässig. Der Klägerin fehlt insbesondere nicht etwa deshalb das Rechtsschutzinteresse für ihr Begehren auf Erteilung der von der Beklagten versagten Genehmigung, weil nach der am 20. 7. 2004 in Kraft getretenen Novellierung des BauGB durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24. 6. 2004 (BGBl. I, 1359) – BauGB n. F. – Außenbereichssatzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB nicht mehr einer Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedürfen. (Wird ausgeführt.)

Die Klage ist auch begründet. Die Beklagte hat die von der Klägerin begehrte Genehmigung zu Unrecht versagt.

Gemäß § 36 Abs. 6 Satz 6 2. Halbs. BauGB a. F. i. V. m. § 6 Abs. 2 BauGB darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Satzung nicht ordnungsgemäß zustande gekommen ist oder dem BauGB, den auf Grund des BauGB erlassenen oder sonstigen Rechtsvorschriften widerspricht.

Anhaltspunkte für ein nicht ordnungsgemäßes Zustandekommen der Satzung sind weder dargetan noch sonst ersichtlich. Entgegen der Auffassung der Beklagten widerspricht die Satzung auch nicht den Vorschriften des BauGB.

Die Satzung ist von der Ermächtigungsgrundlage des § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB gedeckt. Nach dieser Vorschrift kommt die Aufstellung von Außenbereichssatzungen in Betracht für bebauten Bereiche, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Alle diese Tatbestandsmerkmale werden von der strittigen Satzung erfüllt.

Das Satzungsgebiet ist ein „beauter Bereich“. Dieses Merkmal setzt zunächst voraus, daß in dem von der Satzung erfaßten Bereich überhaupt Bebauung vorhanden ist. Damit kann es der Satzungsgeber jedoch nicht bewenden lassen. Es steht nicht etwa in seinem Belieben, irgendwelche Bebauungen, die sich im Außenbereich befinden, in eine Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB einzubeziehen. Was mit einer Außenbereichssatzung als „beauter Bereich“ überplant werden kann, hat sich vielmehr an der Aufgabe und Zielsetzung dieses Planungsinstruments auszurichten.

Anders als durch Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB kann die Gemeinde mit Außenbereichssatzungen die von ihnen erfaßten Gebiete nicht konstitutiv dem unbeplanten Innenbereich i. S. von § 34 BauGB zuweisen und damit nach Maßgabe der Kriterien dieser Vorschrift grundsätzlich zu Bauland machen. Die von Außenbereichssatzungen erfaßten Bereiche bleiben vielmehr Bestandteil des Außenbereichs, so daß für die Genehmigung von Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung in bauplanungsrechtlicher Hinsicht weiterhin § 35 BauGB einschlägig ist. Für eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB scheidet damit von vornherein solche bebauten Bereiche aus, die ihrerseits bereits als Ortsteil i. S. von § 34 BauGB zu qualifizieren sind oder jedenfalls bei Umsetzung der Satzung zu einem solchen Ortsteil würden.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Gebiet einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB ist weiterhin an den für Außenbereichsvorhaben, namentlich für sonstige Vorhaben i. S. von § 35 Abs. 2 BauGB, einschlägigen öffentlichen Belan-

gen i. S. von § 35 Abs. 3 BauGB zu messen. Rechtsfolge des Erlasses einer Außenbereichssatzung ist lediglich, daß bei der Prüfung der Zulässigkeit sonstiger Vorhaben von den siedlungsstrukturellen Belangen der „Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung“ i. S. von § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB nur die beiden erstgenannten der „Entstehung“ oder „Verfestigung“ einer Splittersiedlung auszubildenden sind (so: OVG NRW, Urteil v. 8. 6. 2001 – 7a D 52/99.NE –, BRS 64 Nr. 107 = BauR 2001, 108).

OVG M.-V., Urteil v. 5. 10. 2000 – 3 L 306/98 –, BRS 64 Nr. 108).

Gleichmaßen ist aus der Prüfung auszublenden, ob das Vorhaben i. S. von § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB einer Darstellung der betroffenen Fläche als Fläche für die Landwirtschaft oder Wald im Flächennutzungsplan widerspricht. Eine Außenbereichssatzung begründet damit nicht etwa – wie die Ausführungen des Vertreters des öffentlichen Interesses im Berufungsverfahren nahelegen – Baurechte, sondern erleichtert nur die Zulassung bestimmter sonstiger Außenbereichsvorhaben durch eine Modifikation der Zulassungsvoraussetzungen (vgl.: Roeser, in: Berliner Kommentar zum BauGB, 3. Aufl., Stand Juli 2004, § 35 Rdnr. 132).

Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB haben damit ausschließlich eine positive, die Zulässigkeit bestimmter nicht-privilegierter Vorhaben unterstützende Wirkung (vgl. EVerwG, Beschluß v. 1. 9. 2003 – 4 BN 55.03 –, BRS 66 Nr. 113 = BauR 2004, 1131 = JURIS-Dokumentation, wonach Außenbereichssatzungen keine negative Wirkung etwa in dem Sinne haben, daß sie die Anwendung des § 35 Abs. 1 BauGB hinsichtlich der dort benannten privilegierten Vorhaben ausschließen).

Diese Möglichkeit zur Begünstigung bestimmter Vorhaben in „bebauten Bereichen“ des Außenbereichs ist vom Gesetzgeber geschaffen worden, um durch sie ein höheres Maß an Berücksichtigung der Vorstellungen der Gemeinde über die Entwicklung ihres Gemeindegebiets sowie von Außenbereichsbelangen zu erreichen; andere im Außenbereich nach § 35 Abs. 3 BauGB relevante Belange sollten unberührt bleiben (vgl.: Beschlußempfehlung und Bericht des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zum Wohnungsbauerleichterungsgesetz (WoBauErLG), mit dem die Außenbereichssatzung erstmals festgelegt wurde, BT-Drucks. 11/6636, S. 26).

Die Zielsetzung dieser – im Gesetzgebungsverfahren durchaus umstrittenen – Außenbereichssatzung wird in der zu Protokoll gegebenen Erklärung der zuständigen Bundesministerin bei der abschließenden Beratung im Bundesrat, die zur Anrufung des Vermittlungsausschusses geführt hat (vgl. die Niederschrift über die 611. Sitzung des Bundesrates vom 6. 4. 1990, S. 181), treffend mit folgenden Worten umschrieben: „Auch bei dem erleichterten Satzungsrecht der Gemeinde ist der Bundestag dem Bundesrat entgegengekommen. Anstelle der zunächst vorgesehenen Satzungsregelung, die zu absoluten Baurechten geführt hätte, ist die von Bayern vorgeschlagene Außenbereichssatzung aufgenommen worden.“

Sie ist auf solche Weiler, Splittersiedlungen und andere Siedlungsansätze im Außenbereich beschränkt, in denen bereits Wohnnutzung in nennenswertem Umfang vorhanden ist. Hier sollen die Gemeinden durch Satzung darüber

entscheiden, ob sich diese Siedlungsansätze in gewissem Umfang weiterentwickeln dürfen. Künftig werden dort vorhandenen Baulücken ~~weiterentwickelt~~ können, auch wenn das Gebiet nicht als Wohnfläche im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

Damit trägt die Satzung vor allem auch den berechtigten Bauwünschen der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung.

Da sie keinen absoluten Bauanspruch vermittelt, können im Genehmigungsverfahren weitere, dem Außenbereichsschutz dienende Belange geltend gemacht werden. Auch auf diese Weise ist ein hohes Maß an Rücksichtnahme auf die Siedlungssituation im Außenbereich gewährleistet.“

Der Bundesgesetzgeber wollte damit einerseits den Gemeinden ein Planungsinstrument an die Hand geben, um die Schließung von Baulücken in solchen bereits bebauten Bereichen des Außenbereichs zu erleichtern, die nicht zu Ortsteilen mit grundsätzlichen Baurechten nach Maßgabe des § 34 BauGB entwickelt werden können bzw. sollen. Andererseits sollte der grundsätzliche Schutz des Außenbereichs vor einer weiteren Zersiedelung nicht aufgegeben werden, indem das Planungsinstrument der Außenbereichssatzung nicht etwa die Erweiterung der von ihr erfaßten Siedlungsansätze – mögen sie bereits Splittersiedlungen sein oder nicht – durch Ausdehnung in den unbebauten Außenbereich hinein ermöglicht, sondern nur ihre bauliche Verdichtung insbesondere durch Schließung vorhandener Lücken.

Dementsprechend ist anerkannt, daß Außenbereichssatzungen nur solche bebauten Bereiche erfassen können, in denen die bodenrechtliche Situation bereits in Richtung auf eine Bebauung hindeutet (vgl.: Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Stand 1. 7. 2004, § 35 Rdnr. 169).

Nur eine Bebauung, die die Situation so weit verändert hat, daß das Ziel des § 35 BauGB – Freihaltung des Außenbereichs von Bebauung – bereits wesentlich berührt ist, kann den Erlaß einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB rechtfertigen (vgl.: Schmaltz, in: Schrödter, BauGB, 6. Aufl. 1998, § 35 Rdnr. 158).

Letztlich muß also eine solche Bebauung vorhanden sein, daß eben wegen dieser Bebauung im betroffenen Bereich dem Schutz des Außenbereichs vor einer Zersiedelung ohnehin nicht mehr in vollem Umfang entsprochen werden kann (vgl.: OVG M.-V., Urteil v. 5. 10. 2000 – 3 L 306/98 –, a. O.).

Hieraus folgt, daß der bebaute Bereich jedenfalls eine gewisse Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erkennen lassen muß, die ihn als Weiler, Splittersiedlung oder sonstigen Siedlungsansatz qualifiziert. Ferner darf er nur solche Freiflächen aufweisen, die letztlich noch als einer Verdichtung zugängliche Lücken qualifiziert werden können. Das schließt im Einzelfall nicht aus, daß zwischen den Gebäuden gegebenenfalls auch gewisse größere Freiräume liegen können. Die jeweilige Bebauung darf jedoch nicht so weit voneinander entfernt sein, daß der Eindruck der Zusammengehörigkeit zu einem Weiler, einer Splittersiedlung oder einem sonstigen Siedlungsansatz erst gar nicht aufkommen kann (vgl.: Nds. OVG, Beschluß v. 27. 7. 2000 – 1 L 4472/99 –, BRS 63 Nr. 118).

Insoweit sind nach Auffassung des Senats nicht streng dieselben Kriterien wie bei der Annahme eines Bebauungszusammenhangs i. S. von § 34 BauGB

maßgeblich (in diesem Sinne etwa: BayVGH, Urteil v. 12.8.2003 – 1 BV 02.1727 –, BRS 66 Nr. 112 = BauR 2004, 50), vielmehr ist für Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB nicht in gleichem Maße wie bei Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 2 und 3 BauGB zu fordern, daß die vorhandene Bebauung über ein Mindestmaß an räumlicher Zuordnung und prägender Wirkung verfügt (in diesem Sinne auch: Roeser, a. a. O., § 35 Rdnr. 133).

Gemessen an diesen Kriterien ist im vorliegenden Fall das Vorliegen eines „bebauten Bereichs“ zu bejahen. (Wird ausgeführt.)

Daß das nach alledem als „beauter Bereich“ zu qualifizierende Satzungsgebiet „nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt“ ist, unterliegt keinem Streit und bedarf daher keiner weiteren Erörterung. Entgegen der Auffassung der Beklagten wie auch des Vertreters des öffentlichen Interesses ist im Satzungsgebiet auch eine „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ vorhanden.

Soweit die Beklagte und der Vertreter des öffentlichen Interesses das Vorliegen einer „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ schon deshalb verneinen, weil im Satzungsgebiet nicht mindestens 10 – gegebenenfalls auch 8 kompakt beieinander stehende – Wohnhäuser vorhanden sind, ist diese einschränkende Sicht mit den normativen Regelungen des § 35 Abs. 6 BauGB nicht vereinbar. Das Gesetz gibt keine Mindestzahl vorhandener Wohngebäude in dem bebauten Bereich vor. Eine solche läßt sich auch nicht aus der bereits angesprochenen Zielsetzung der Außenbereichssatzung herleiten. Diese läßt es im Gegenteil durchaus zu, daß auch bereits einige wenige Wohngebäude das erforderliche städtebauliche Gewicht haben können. Mit dem Erlaß einer Außenbereichssatzung soll gerade auch die bauliche Verdichtung von Weilern und sonstigen Siedlungsansätzen erleichtert werden, die noch nicht als Siedlung zu qualifizieren sind, sondern erst den Ansatz zu einer solchen bilden. Andernfalls ergäbe die gesetzliche Regelung, daß Vorhaben im Siedlungsbereich nicht entgegeng gehalten werden kann, daß sie zur „Entstehung“ einer Splittersiedlung führen, keinen Sinn (vgl.: Roeser, a. a. O., § 35 Rdnr. 134 m. w. N.).

Zutreffend hat die obergerichtliche Rechtsprechung hieraus abgeleitet, daß Außenbereichssatzungen anders als Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB nicht solche Gebilde zur Voraussetzung haben, welche „das Zeug zu Ortsteilen“ haben, sondern weit dahinter zurückbleiben können (so ausdrücklich: Nds. OVG, Beschluß v. 27.7.2000 – 1 L 4472/99 –, a. a. O.).

Dementsprechend ist in der einschlägigen Kommentierung zu § 35 Abs. 6 BauGB weitgehend anerkannt, daß das Merkmal „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ nicht durch eine absolute Mindestzahl von Wohngebäuden bestimmt wird, sondern daß jeweils auf die konkrete Situation abzustellen ist (vgl.: Roeser, a. a. O., § 35 Rdnr. 134 sowie Krautzberger, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 8. Aufl. 2002, § 35 Rdnr. 119, der im Einzelfall das Merkmal auch bereits bei drei Gebäuden als gegeben ansieht) und daß es keinesfalls angeht, eine Größenordnung von 10 Gebäuden als Voraussetzung für eine Wohnbebauung von einigem Gewicht zu verlangen (so ausdrücklich: Dür, in: Kohlhammer, Kommentar zum BauGB, Stand Februar 2000, § 35 Rdnr. 177 unter Hinweis auf die gegenteiligen Auffassungen in der Fachliteratur; ebenso BayVGH, Urteil v. 12.8.2003 – 1 BV 02.1727 –, a. a. O.).

Dieser Sichtweise entsprechend ist in der obergerichtlichen Rechtsprechung übereinstimmend anerkannt, daß das Merkmal „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ bereits dann bejaht werden kann, wenn in dem bebauten Bereich deutlich weniger als 10 Wohnhäuser vorhanden sind (vgl.: Nds. OVG, Beschluß v. 27.7.2000 – 1 L 4472/99 –, a. a. O., nicht notwendig mehr als 3 bis 4 Gebäude; OVG M.-V., Urteil v. 5.10.2000 – 3 L 306/98 –, a. a. O., 5 Wohnhäuser können jedenfalls im ländlichen Raum von Vorpommern ausreichen; VGH Bad.-Württ., Urteil v. 27.2.2003 – 8 S 2681/02 –, BWGZ 2003, 535 = JURIS-Dokumentation, 4 Wohnhäuser sind als Wohnbebauung von einigem Gewicht anzusehen; BayVGH, Urteil v. 12.8.2003 – 1 BV 02.1727 –, a. a. O., 4 Wohnhäuser können Wohnbebauung von einigem Gewicht sein).

Die gegenteilige Wertung der Beklagten und des Vertreters des öffentlichen Interesses findet in den als Beleg angeführten Materialien zur Entstehungsschichte der Außenbereichssatzung keine Stütze. Das Gegenteil ist der Fall. Mit dem Planungsinstrument des § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnG (nunmehr: § 35 Abs. 6 BauGB) wollte der Bundesgesetzgeber den Gemeinden gerade ein Instrument zur begrenzten Fortentwicklung auch solcher Siedlungsansätze im Außenbereich an die Hand geben, die als Weiler oder andere Siedlungssplittersiedlung noch nicht die Qualität einer Splittersiedlung oder gar eines Ortsteils erreicht haben. Diese Zielsetzung des § 35 Abs. 6 BauGB, an der der Bundesgesetzgeber auch bei den späteren Novellierungen des BauGB – zuletzt durch das am 20.7.2004 in Kraft getretene EAG Bau – festgehalten hat, ist bei der Umsetzung des Bundesrechts in allen Bundesländern zu beachten. Wenn die vom Vertreter des öffentlichen Interesses dargelegten Folgewirkungen einer gesetzeskonformen Anwendung des § 35 Abs. 6 BauGB als siedlungspolitisch unerwünscht empfunden werden, bleibt es den zuständigen Gremien des Landes Nordrhein-Westfalen unbenommen, auf eine Änderung des Bundesrechts hinzuwirken.

Im übrigen beruhen die im Berufungsverfahren angesprochenen Folgerungen ersichtlich auf einem Mißverständnis der Regelungen des § 35 Abs. 6 BauGB und der gesetzeskonformen Handhabung der aus einer solchen Satzung zu ziehenden Schlußfolgerungen, die von den zuständigen höheren Verwaltungsbehörden im Rahmen ihrer nach § 36 Abs. 1 Satz 4 BauGB i. V. m. § 2 a Abs. 1 der BauGB DVO zu erteilenden Zustimmungen sicherzustellen ist. Die vom Bundesgesetzgeber geschaffene Möglichkeit, Verdichtungen auch kleinerer Siedlungssplittersiedlungen zu erleichtern, würde keineswegs dazu führen, daß sich Gemeinden wie die Klägerin in großen Teilen zu einer „Stadtlandschaft“ entwickelten, die eine Trennung zwischen Siedlungsbereich und Freiraum kaum noch ermöglichte. Anknüpfungspunkt für Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB können – wie dargelegt – nur solche Siedlungsansätze sein, in denen der vom BauGB weiterhin angestrebte Schutz des Außenbereichs vor Zersiedelung bereits maßgeblich geschwächt ist. Damit kommt der Erlaß solcher Satzungen ohnehin nur für solche Bereiche in Betracht, die bereits – aus welchem Grund auch immer – in nicht unbeachtlichem Umfang zersiedelt sind. Das Planungsinstrument der Außenbereichssatzung läßt es ferner nur zu, die bereits vorhandenen Siedlungsansätze innerhalb des tatsächlich bereits gegebenen baulichen Zusammenhangs – vorbehaltlich der Bein-

trächtigung sonstiger, von der Satzung nicht erfaßter öffentlicher Belange zu verdichten. Es bietet hingegen keine Handhabe, bestehende Siedlungsansätze in den unbebauten Außenbereich hinein zu erweitern. Dabei kann Bauvorhaben weiterhin uneingeschränkt u. a. auch entgegengehalten werden, daß sie öffentliche Belange i. S. von § 35 Abs. 3 Nr. 4 BauGB beeinträchtigen, indem sie unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordern; ferner können Vorhaben im Satzungsgebiet nur genehmigt werden, wenn die Erschließung gesichert ist.

Ist nach alledem hinsichtlich des Merkmals „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ nicht auf eine absolute Mindestgrenze abzustellen, besteht im vorliegenden Fall kein Anlaß, der im Satzungsgebiet bereits vorhandenen Wohnbebauung das erforderliche städtebauliche Gewicht abzusprechen. Es handelt sich immerhin um 5 Wohngebäude, von denen eines sogar von besonderem städtebaulichen Gewicht ist. Diese Wohnbebauung stellt einen deutlichen Siedlungsansatz dar, der im Satzungsgebiet die typischen Außenbereichsfunktionen, vornehmlich der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung sowie als Freiraum zu dienen, bereits weitgehend obsolet gemacht hat. Der Außenbereich weiterhin zukommende Schutz vor wesensfremder Bebauung und die Zielsetzung der Regelungen des § 35 BauGB, den Außenbereich von ihm fremden Belastungen grundsätzlich freizuhalten (vgl. hierzu bereits BVerwG, Urteil v. 6. 12. 1967 – 4 C 94.66 –, BRS 18 Nr. 57; sowie ferner BVerwG, Urteil v. 30. 11. 1984 – 4 C 27.81 –, BRS 42 Nr. 81; und BVerwG, Beschluß v. 23. 6. 1995 – 4 B 22.95 –, BRS 57 Nr. 102), ist durch die vorhandene Bebauung, von deren Fortbestand auszugehen ist, bereits in deutlichem Ausmaß beeinträchtigt. Die Klägerin konnte damit im Rahmen ihres Planungsmerkmals auch ohne entsprechende Darstellung in ihrem Flächenutzungsplan den Satzungsgebiet eine Überplanung nach § 35 Abs. 6 BauGB mit der Folge unterziehen, daß der Siedlungsansatz entsprechend der bereits erfolgten Entwicklung in gewissem Umfang verdichtet und einer baulichen Fortentwicklung zugeführt werden kann.

Die strittige Satzung ist entgegen der Auffassung der Beklagten auch i. S. von § 35 Abs. 6 Satz 4 BauGB a. F. „mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar“.

Entscheidend ist insoweit, ob die konkreten Folgewirkungen der individuellen Satzung, namentlich die durch sie begünstigte künftige Fortentwicklung des Satzungsgebiets durch Schließung von Baulücken und/oder durch sonstige bauliche Aktivitäten (z. B. Änderungen, Erweiterungen und gegebenenfalls Nutzungsänderungen des vorhandenen Baubestands) mit den generell für Planungsentscheidungen im Bereich des Bauplanungsrechts maßgeblichen Anforderungen insbesondere des § 1 Abs. 3 bis 6 BauGB a. F. (nimmend: § 1 Abs. 3 bis 7 BauGB n. F.) vereinbar sind (vgl.: Söfker, a. a. O., § 35 Rdnr. 170; ähnlich Roeser, a. O., § 35 Rdnr. 140; sowie Krautzberger, a. O., § 35 Rdnr. 122).

Dabei kann letztlich dahinstehen, ob die städtebauliche Erforderlichkeit für den Erlaß der Satzung von dem Merkmal „geordnete städtebauliche Ent-

wicklung“ mit erfaßt oder hiervon gesondert in entsprechender Anwendung des § 1 Abs. 3 BauGB zu prüfen ist (zu letzterem vgl. BauVG, Urteil v. 12. 8. 2003 – 1 BV 02.1727 –, a. a. O.).

Dafür, daß die strittige Satzung unter diesem Aspekt Bedenken unterliegen könnte, liegt kein Anhalt vor. In Betracht zu ziehen wäre allenfalls, daß es an einer städtebaulichen Erforderlichkeit etwa deshalb fehlen könnte, weil grundsätzliche, nicht zu beseitigende Hindernisse für die Verwirklichung der Vorhaben bestehen, deren Zulassung durch den Erlaß der Satzung begünstigt werden soll (vgl.: Söfker, a. O., § 35 Rdnr. 170).

Insoweit scheidet nicht anders als bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, deren Umsetzung zwangsläufig an rechtlichen Hindernissen scheitern muß (zu einer solchen „Vollzugsunfähigkeit“ von Bebauungsplänen vgl. etwa: BVerwG, Urteil v. 12. 8. 1999 – 4 CN 4.98 –, BRS 62 Nr. 1 = BauR 2000, 229, und Urteil v. 30. 1. 2003 – 4 CN 14.01 –, BRS 66 Nr. 9 = NVwZ 2003, 742 = BauR 2003, 1175), auch der Erlaß von Außenbereichssatzungen von vornherein aus, wenn in dem betroffenen Satzungsgebiet weitere bauliche Entwicklungen aus Rechtsgründen ausgeschlossen sind. Eine solche Situation liegt hier jedoch ersichtlich nicht vor. Der bereits bestehende Siedlungsansatz ist hinreichend erschlossen und diese Erschließung kann ersichtlich auch einige wenige zusätzliche Bauvorhaben mit abdecken. Ebenso wenig ist etwas dafür darzulegen oder sonst ersichtlich, daß bei einer Verdichtung der Bebauung im hier betroffenen Bereich sonstige infrastrukturelle Anforderungen zu stellen wären, so daß Vorhaben im Satzungsgebiet der öffentlichen Belange des § 35 Abs. 3 Nr. 4 BauGB entgegenzuhalten wäre. Schließlich ist auch nichts dafür ersichtlich, daß eine Genehmigung von Bauvorhaben im Satzungsgebiet zwangsläufig an sonstigen öffentlichen Belangen scheitern müßte.

Auch Aspekte des Naturschutzes und der Landschaftspflege stehen ersichtlich nicht von vornherein weiteren baulichen Entwicklungen im Satzungsgebiet entgegen.

Nr. 113

1. Aus Sinn und Zweck des Einvernehmensefordernisses in § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB ergibt sich, daß der Gesetzgeber der Gemeinde eine Entscheidung über ihr Einvernehmen auf der Grundlage in planungsrechtlicher Hinsicht vollständiger Antragsunterlagen (Bauvorlagen) ermöglichen will.

2. Die Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen ist mit der Obliegenheit der Gemeinde verbunden, im Rahmen der Möglichkeiten, die ihr das Landesrecht eröffnet, innerhalb der zweimonatigen Einvernehmensfrist gegenüber dem Bauherrn oder der Baurechtsbehörde auf die Vervollständigung des Bauantrages hinzuwirken.