

**Hinweis für die Presse: Bitte nicht vor dem Sitzungstag veröffentlichen.**

**Beschlussvorlage FB 3/089/2020  
TOP Nr. 5 (Bau- und Werkausschuss)**

*Gremium*  
**Bau- und Werkausschuss**

*Beschluss*  
**Entscheidung**

*Ö-Status*  
**öffentlich**

*Sitzungstag*  
**27.04.2021**

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB zur Ermöglichung einer zusätzlichen  
Wohnbebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 769 der Gemarkung Grafing (Dichauer Weg  
12);  
Aufstellungsbeschluss**

**Sachverhaltsdarstellung / Begründung**

Mit Schreiben vom 03.11.2020 wurde von den Eigentümern des Grundstücks Fl.Nr. 769 der Gemarkung Straußdorf beantragt, die Möglichkeiten einer zusätzlichen Bebauung mit einem Einfamilienhaus mit Garage zu prüfen. Für die Kinder soll die Möglichkeit geschaffen werden, im Südteil des Grundstücks ein Wohnhaus für den Eigenbedarf zu errichten.

Dem vorausgegangen sind innerhalb der letzten 4 Jahren verschiedentliche Rechtsprüfungen, im dortigen bauplanungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) noch zusätzliche Wohnbauflächen für den Familienbedarf zu ermöglichen.

Zuletzt hat auch das Landratsamt Ebersberg die Rechtsauffassung der Stadt Grafing b.M. bestätigt, dass aufgrund der eingetretenen Änderungen in der obergerichtlichen Rechtsprechung die Tatbestandsvoraussetzungen für den Erlass einer sog. Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB vorliegen können. Das Schreiben vom 03.11.2020 ist als entsprechender Antrag zur Einleitung des Satzungsverfahrens anzusehen.

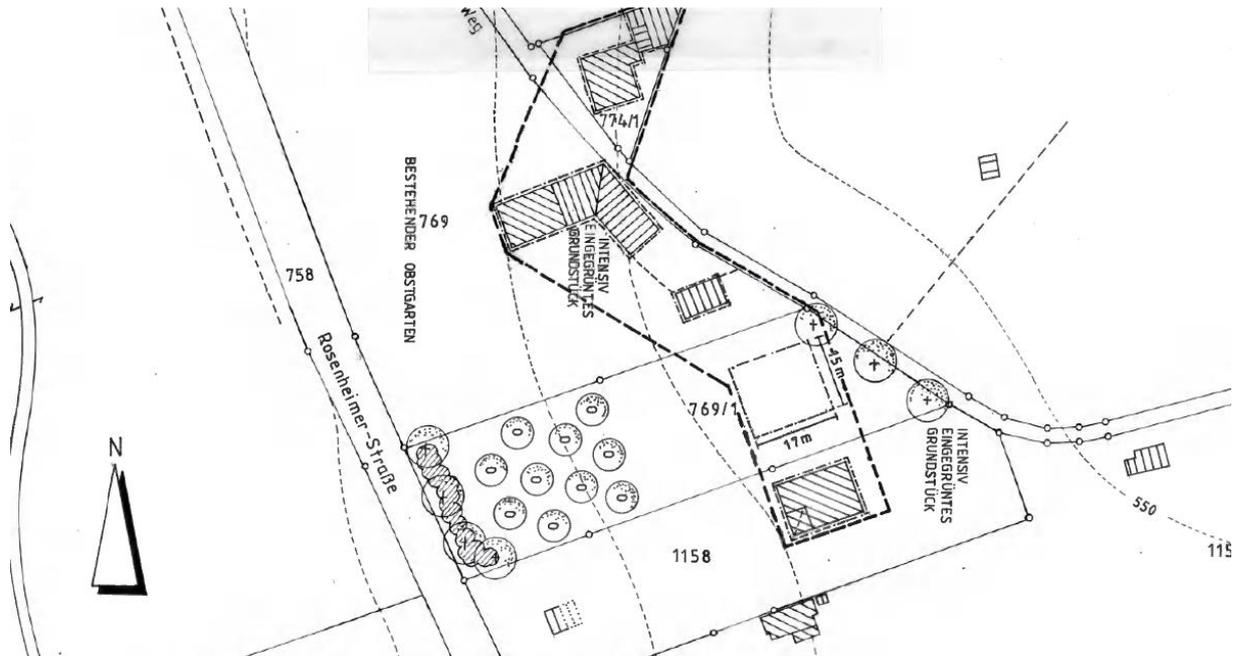
**Grundlagen:**

Begehrt wird die Errichtung eines Einfamilienhauses südlich des Anwesens Dichauer Weg 12, wie es im nachfolgenden Lageplan skizziert dargestellt ist.



Die Ansiedlung „Burgholz“ stellt mit 4 Hauptgebäuden einen sogenannten Siedlungssplitter dar, der mangels Ortsteileigenschaft dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zugehört (§ 35 BauGB).

Der zur Bebauung vorgesehene Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 769 liegt zwar im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung (§ 4 Abs. 4 WobErlG 1993, § 35 Abs. 6 BauGB) „Burgholz“ vom 15.11.1996 und (zum größten Teil) innerhalb der dort als „bebauter Bereich“ bestimmten Flächen. Das Vorhaben unterliegt jedoch trotz der räumlichen Lage im Geltungsbereich der Satzung nicht den erleichterten Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB.



So beschränken die textlichen Festsetzungen der dortigen Außenbereichssatzung die Rechtswirkungen (erleichterte Zulässigkeitsvoraussetzungen) auf den durch eine Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche) festgelegten Bereich auf dem benachbarten Grundstück Fl.Nr. 769/1 (dem jetzigen Wohnhaus Dichauer Weg 14). Außerdem trifft die Satzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit im Sinne des § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB und schränkt die Satzung ausdrücklich auf „die Errichtung eines weiteren Wohnhauses auf dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 769/1“ ein (B.§ 3 Nr. 9 der Satzung).

Auch die Möglichkeit, durch Abweichung von den vorgenannten einengenden Festsetzungen die erleichterten Zulässigkeitsvoraussetzungen zur Anwendung zu bringen, ist nicht gegeben. Das Instrument der Befreiung, das gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für Bebauungspläne und nach § 34 Abs. 5 Satz 3 BauGB auch bei Innenbereichssatzungen Geltung hat, ist bei Außenbereichssatzungen ausdrücklich nicht anwendbar (vgl. BayVGH 28.06.2010). Damit schließt sich eine Vorhabenzulassung auf der Grundlage der bestehenden Satzung aus.

Anders als Bebauungspläne und die rechtsbegründenden städtebaulichen Satzungen nach § 35 Abs. 4 Nrn. 2 und 3 BauGB kommt der „Außenbereichssatzung“ keine Negativwirkung zu – sie schließt also nicht im Umkehrschluss alle nicht von der Satzung zugelassenen Vorhaben aus (keine negative Ausschlusswirkung). Das geplante Vorhaben ist jedoch mangels einer Privilegierung (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) bzw. einer Begünstigung (§ 35 Abs. 4 BauGB) auch als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB nicht zulassungsfähig, da es öffentliche Belange beeinträchtigt. So widerspricht es den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der natürlichen Eigenart der Landschaft und führt auch zu einer Verfestigung der Splittersiedlung (Zersiedelung).

#### **Änderung / Neuerlass einer Außenbereichssatzung (§ 35 Abs. 6 BauGB):**

Hinsichtlich der bestehenden Außenbereichssatzung vom 15.11.1996 wurden zum damaligen Zeitpunkt von der höheren Bauaufsichtsbehörde (Regierung von Oberbayern) erhebliche rechtliche Bedenken über deren Rechtmäßigkeit geäußert. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass schon vorher für eine im Jahre 1994 erlassene Außenbereichssatzung die die damals noch erforderliche Genehmigung verweigert werden musste. In dem dann 1995/1996 erneut durchgeführten Satzungsverfahren ist die Genehmigung trotz aller Rechtsbedenken aufgrund einer damals geltenden Fiktionsregelung eingetreten.

Auch wenn diese Satzung dann als Rechtsgrundlage für die spätere darauf erteilte Baugenehmigung herangezogen wurde, können die damals erklärten Rechtsmängel (Fehlen einer „Wohnbebauung von einigem Gewicht“) nicht ignoriert werden. Es ist nichts gewonnen, eine möglicherweise rechtswidrige Satzung zu erlassen, da nur eine rechtmäßige Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB die entgegenstehenden öffentlichen Belange unbeachtlich macht.

Aus diesen Gründen ist der Weg über den Erlass der Außenbereichssatzung nur dann erfolgversprechend, wenn diese auch rechtsfehlerfrei erlassen werden kann. Hierzu muss die Voraussetzung für die Satzungsermächtigung vorliegen. Gerade wegen der besonderen Vorgeschichte der Außenbereichssatzung „Burgholz“ ist dafür eine sorgfältige rechtliche Prüfung unerlässlich.

Aus heutiger Sicht sind nach Ansicht der Stadt Grafing b.M. die rechtlichen Bedenken nicht mehr begründet, die von den Aufsichtsbehörden damals gegen den Erlass einer Außenbereichssatzung im gegenständlichen Bereich vorgebracht wurden. So haben sich zum einen durch die letztendlich erreichte Bebauung mit dem Gebäude Dichauer Weg 14 die tatsächlichen Verhältnisse in rechtsbeachtlicher Weise geändert. Zum anderen hat vor allem die obergerichtliche Rechtsprechung einen Wandel erfahren; mittlerweile ist auch bei Ansiedlungen von nur 4 - 5 Gebäuden (vgl. BayVGH vom 12.08.2003, 1BV01.1727: 4 Wohngebäude; BayVGH vom 07.08.2017, Az. 2N14.1850: 4 Wohngebäude und ein Handwerksbetrieb) bereits die Ermächtigungsvoraussetzungen für den Erlass von Außenbereichssatzungen anerkannt, für die das Vorhandensein einer „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ vorausgesetzt werden muss.

Die Ansiedlung an der Burgholzstraße besteht mittlerweile aus 4 Wohngebäude und einem Wochenendhaus (Burgholzstr, 41). Auf Fl.Nr. 1159/1 Gemarkung Straußdorf befindet sich ein landwirtschaftlicher Lager- und Maschinenstadel. Aufgrund der kompakten Aufeinanderfolge der Gebäude, können die qualitativen und auch die quantitativen Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB damit aus heutiger Sicht als gegeben angesehen werden. Diese Rechtsauffassung der Stadt Grafing b.M. wurde vom Landratsamt Ebersberg (Rechtsaufsichtsbehörde und Untere Bauaufsichtsbehörde) geteilt. In Anerkennung der von der Stadt vorgetragenen Rechtsmeinung wurde auch seitens des Landratsamtes Ebersberg gegen eine Änderung (im Wege des Neuerlasses) der o.g. Außenbereichssatzung „Burgholz“ keine grundlegenden rechtlichen Hindernisse mehr erkannt.

Die Situation ist nach Einschätzung des Landratsamtes Ebersberg zwar juristisch durchaus als Grenzfall anzusehen und man behält sich dort die abschließende Beurteilung dann für das formelle Satzungsverfahren vor. Die Einleitung des Satzungsverfahrens wird aber nicht von vornherein als unzulässig angesehen.

Angesichts der damit durchaus berechtigten Chancen, unter Verwertung der aktuellen Rechtsprechung in der hier vorliegenden Bebauungssituation eine rechtmäßige Außenbereichssatzung erlassen zu können, wird die beantragte Einleitung des Satzungsverfahrens empfohlen. Auch städtebauliche Gründe stehen dem Vorhaben nicht entgegen, wenn hier innerhalb bereits bebauter Teile des Außenbereiches zusätzlicher Wohnraum für den Eigenbedarf geschaffen wird. Allein die noch zu untersuchenden Belange des Verkehrslärmschutzes könnten nachteilig betroffen sein, was regelmäßig aber mit brauchbaren Vermeidungsmaßnahmen gelöst werden kann.

Zwar ist auch die straßenmäßige Erschließung der dortigen Bebauung nur begrenzt leistungsfähig. Mit dem geplanten Ausbau des Dichauer Weges, für den der Eigentümer schon vor mehreren Jahren die erforderliche Grundabtretung geleistet hat, ist aber die ordnungsgemäße Erschließung für lediglich eine weitere Wohneinheit nicht in Frage gestellt. Burgholz ist auch an die zentrale Abwasserkanalisation angeschlossen.

### Beschlussvorschlag

1. Der Bau- und Werkausschuss beschließt die Einleitung des Verfahrens zum Erlass einer Satzung über die erleichterte Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben im Außenbereich (sog. Außenbereichssatzung) nach § 35 Abs. 6 BauGB für die Errichtung eines Einzelhauses nebst Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 769 der Gemarkung Straußdorf.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 35 Abs. 6 Satz 5 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB hat durch öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und durch Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zu erfolgen.
3. Die Kosten des Satzungsverfahrens haben die Grundstückseigentümer zu tragen. Hierfür ist vor Durchführung des Satzungsverfahrens ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme (§ 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) abzuschließen.
4. Die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (§ 18 Abs. 2 BNatSchG) sind angesichts der besonderen Betroffenheit der Belange des Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) bereits innerhalb des Satzungsverfahrens zu bestimmen und deren Sicherung und Umsetzung vor dem Satzungserlass vertraglich zu regeln.
5. Der Grundsatzbeschluss zur sozialen Wohnungsbaupolitik kommt nicht zur Anwendung (Bagatellregelung)

Finanzielle Auswirkungen:

Ja  Nein Verw.HH / Verm.HH  Ansatzüberschr.  Nachtragsvormerkung

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Ja, positiv  Ja, negativ  Nein

Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?  Ja  Nein