

Landratsamt, Postfach 13 60, 83633 Bad Tölz

Manuela Steigenberger  
Sachgebietsleiterin

Gemeinde Wackersberg  
Bachstraße 8  
83646 Wackersberg

Abteilung 2 – Planungs- und Bauabteilung,  
Wohnungsangelegenheiten  
Zimmer: 2.080

Telefon: 08041 505-334

Telefax: 08041 505-302

E-Mail: manuela.steigenberger@lra-toelz.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom  
21-610-31/2-Ge,

Datum

20.11.2024

**1. Änderung der Außenbereichssatzung „Bibermühle“ der Gemeinde  
Wackersberg;  
Verfahren nach §§ 35 Abs. 6 Satz 5 i.V.m. 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Planentwurf der ersten Änderung der Außenbereichssatzung „Bibermühle“  
der Gemeinde Wackersberg vom 10.09.2024 nehmen wir aus  
bauplanungsrechtlicher Sicht wie folgt Stellung.

**1. „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ im Sinne des § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB**

Die erste Änderung der Außenbereichssatzung „Bibermühle“ ist bereits  
bauplanungsrechtlich nicht zulässig, da die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 Satz 1  
BauGB nicht erfüllt sind. Gem. § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB ist die Aufstellung (in  
diesem Falle Erweiterung) einer Außenbereichssatzung lediglich dann möglich, wenn  
ein bebauter Bereich im Außenbereich vorliegt, der Wohnbebauung von einigem  
Gewicht aufweist. Das bedeutet, dass die Wohnbebauung im betroffenen Gebiet  
maßgeblich sein muss.

---

Das Bundesverwaltungsgericht führt in seinem Urteil vom 13.07.2006 (Az.: 4 C 2/05) Folgendes zu dieser Thematik aus:

„In dem bebauten Bereich muss eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden sein. Für das Gewicht ist nicht die im Satzungsgebiet vorhandene Bebauung insgesamt, sondern allein die Wohnzwecken dienende Bebauung maßgebend. Das gilt auch, wenn die Satzung gem. § 35 VI 2 BauGB auch auf Vorhaben erstreckt wird, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. Die Wohnnutzung muss in dem bebauten Bereich bereits ein städtebauliches Gewicht haben (vgl. Beschlussempfehlung und Bericht des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau v. 12. 3. 1990, BT-Dr 11/6636, S. 30); sie darf der anderen Zwecken dienenden Bebauung nicht untergeordnet sein. Vielmehr muss die Funktion des Außenbereichs, als Freiraum oder als Fläche für privilegierte Vorhaben zu dienen, im bebauten Bereich maßgebend durch die vorhandene Wohnbebauung beeinträchtigt werden; die vorhandene Bebauung muss auf eine Entwicklung zu einem durch Wohnnutzung geprägten Bereich hindeuten (vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 35 Rdnr. 169 [Stand: April 2000]; Degenhart, DVBl 1993, 177 [178]).“  
(NVwZ 2006, 1288, beck-online)

Die erste Änderung der Außenbereichssatzung „Bibermühle“ sieht eine Erweiterung auf bestehende gewerblich genutzte Gebäude vor. Davon abgesehen, ob es sich hierbei überhaupt um einen kleineren Handwerks- oder Gewerbebetrieb im Sinne des § 35 Abs. 6 Satz 2 BauGB handelt, dominiert in diesem Bereich nicht mehr die vorhandene Wohnbebauung. Vielmehr zeigt sich durch die geplante Ausweisung eines Gewerbegebietes, dass der gewerblich genutzte Anteil des bebauten Bereiches hoch ist und die Wohnbebauung daneben zumindest nicht im überwiegenden Maße vorliegt. Es liegt daher im bebauten Bereich keine Wohnbebauung von einigem Gewicht wie sie das Gesetz fordert, vor. Die Erweiterung der Außenbereichssatzung ist demnach nicht von der Ermächtigungsgrundlage des § 35 Abs. 6 Satz 2 BauGB gedeckt und damit rechtswidrig.

Die weiteren Ausführungen zur ersten Änderung der Außenbereichssatzung „Bibermühle“ werden lediglich der Vollständigkeit halber in die Stellungnahme aufgenommen.

## 2. Gebietsfestsetzung (Gewerbegebiet und allgemeines Wohngebiet)

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes und eines allgemeinen Wohngebietes ist nicht von § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB gedeckt und damit unzulässig.

Gem. § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB ist es möglich, im Rahmen einer Außenbereichssatzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben zu treffen. Solche Bestimmungen müssen jedoch stets dem Zweck der Außenbereichssatzung entsprechen.

Der Zweck der Außenbereichssatzung besteht darin, in bestimmten bebauten Bereichen im Außenbereich, die nicht zu einem Ortsteil oder einem durch Bebauungsplan planungsrechtlich ausgewiesenen Baugebiet entwickelt werden sollen, im Rahmen des Zulässigkeitsrechts des § 35 für bestimmte Vorhaben erleichterte Zulässigkeitsvoraussetzungen zu verschaffen.

Die Außenbereichssatzung ist demnach nicht dazu bestimmt den Baugebietstypus zu ändern, was sie maßgeblich von einem Bebauungsplan unterscheidet. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes und eines allgemeinen Wohngebietes widerspricht dem Zweck der Außenbereichssatzung und ist damit bauplanungsrechtlich unzulässig.

Grundsätzlich sind die in der Außenbereichssatzung getroffenen Festsetzungen zu umfangreich und deuten eher auf einen Bebauungsplan hin, was jedoch gerade nicht Sinn und Zweck der Außenbereichssatzung ist.

## 3. Festsetzungen zu gewerblichen Bauten

In § 2 der Änderungssatzung wird aufgeführt, dass zu Wohnzwecken dienenden Vorhaben die Darstellungen im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft und Wald, oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung nicht entgegengehalten werden können. Diese Ausführung bezieht sich nicht auf kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe, womit diese von der Begünstigung durch die Außenbereichssatzung ausgenommen sind.

---

#### 4. Erweiterung einer Splittersiedlung

Im Rahmen des geplanten „Gewerbegebietes“ soll ein durch Baugrenzen definierter Neubau westlich der St 2072 (dargestellt in der Satzung als Baubereich 3) ermöglicht werden.

Es wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass durch die Außenbereichssatzung lediglich die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung einem sonstigen Vorhaben im Sinne des § 35 Abs.2 BauGB nicht entgegengehalten werden können.

Jedoch kann die Erweiterung einer Splittersiedlung einem Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB weiterhin entgegenstehen. Im Falle des geplanten Neubaus im Baubereich 3 würde es sich um die Erweiterung einer Splittersiedlung handeln. Dieser Belang könnte einem möglichen Bauvorhaben im Baubereich 3 weiterhin entgegenstehen. Die Änderung der Außenbereichssatzung ändert an dieser Feststellung nichts.

Diese Stellungnahme ergeht unabhängig von der Stellungnahme der fachlichen Ortsplanung (Sachgebiet 24).

Mit freundlichen Grüßen,

Steigenberger