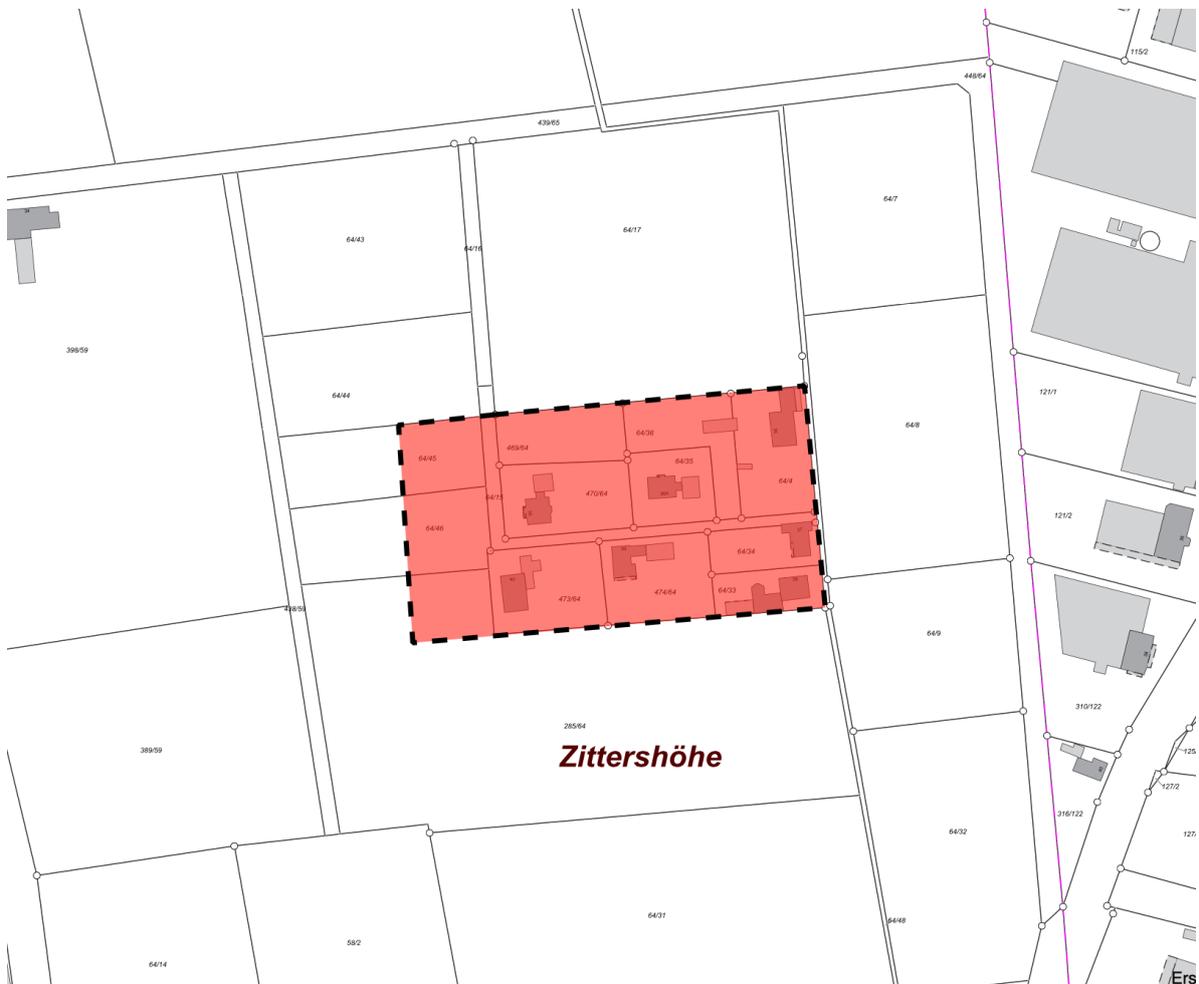


MACHBARKEITSSTUDIE
AUßENBEREICHSSATZUNG „SIEDLUNG AM RENNPLATZ“

11.02.2025



Quelle: Gemeinde Visbek | nicht maßstäblich

AUFTRAGGEBER / STADTPLANUNG:

GEMEINDE VISBEK

PLANVERFASSER:

GEOPLAN BUNTEN | OSNABRÜCK

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Bestandsaufnahme	3
2.1	<i>Gebietsanalyse</i>	3
2.2	<i>Planungsrechtliche Situation</i>	4
2.2.1	Raumordnung und Regionalplanung	4
2.2.2	Flächennutzungsplanung	5
2.2.3	Bebauungsplanung / Bauen im Außenbereich	6
3	Prüfung der Zulässigkeit einer Außenbereichssatzung	6
3.1	<i>städtebauliche Bewertung</i>	7
4	Zusammenfassung und Empfehlungen	8
	Verfasser	9

1 Anlass und Ziel der Planung

Im Ortsteil Erlte der Gemeinde Visbek besteht ein Siedlungsansatz, der sich in den vergangenen Jahrzehnten im Außenbereich entwickelt hat. Anlass für diese Untersuchung sind konkrete Absichten und Wünsche zu wohnbaulichen Erweiterungen, die in der jüngeren Vergangenheit an die Gemeinde herangetragen wurden.

Um den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechen zu können, soll anhand dieser Machbarkeitsstudie geprüft werden, ob eine bauliche Entwicklung mit Hilfe des Instruments der Außenbereichssatzung planungsrechtlich ermöglicht werden kann. Ziel der Untersuchung ist, den Entscheidungsprozess zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB zu erleichtern. Die Ausführungen, Erkenntnisse und Empfehlungen dieser Machbarkeitsstudie stellen insofern keine abschließende Rechtsberatung dar. Für eine tiefergehende Beurteilung sollte ein Fachanwalt zu Rate gezogen werden.

Die betreffenden Grundstücke befinden sich südlich der Ortschaft Erlte und westlich des Gewerbeareals am Visbeker Damm. Bekannt ist der Siedlungsansatz unter dem Begriff „Am Rennplatz“. Über die Gemeindestraße „Erlte“ ist das Areal verkehrlich erschlossen. Der Siedlungsansatz ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Visbek planungsrechtlich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

2 Bestandsaufnahme

2.1 Gebietsanalyse

Das Plangebiet liegt südwestlich des Hauptortes von Visbek im Ortsteil Erlte und umfasst eine Fläche von ca. 2,09 ha. Es befindet sich unmittelbar westlich des Gewerbegebietes am Visbeker Damm und beidseitig der Gemeindestraße Erlte. Das Areal ist dem Außenbereich zuzuordnen und von Flächen umgeben, die der landwirtschaftlichen oder gewerblichen Nutzung unterliegen. Die konkrete Entstehung der Siedlungslage kann über die Erteilung von Baugenehmigungen nur bedingt nachvollzogen werden. Vorliegende Baugenehmigungen stammen aus den Jahren 1993 bis 1998 bzw. wurden zuletzt 2007 erteilt. Erste Bautätigkeiten haben schätzungsweise in den 70er Jahren stattgefunden. Die im Untersuchungsbereich gelegenen Grundstücke werden ausnahmslos zu Wohnzwecken genutzt. Weder landwirtschaftliche Betriebe noch Handwerksbetriebe sind ansässig.



Luftbild des Untersuchungsbereiches (GeoBasis-DE/LGLN, 2025)

Der Versiegelungsgrad der Flächen unterscheidet sich je nach Grundstücksgröße, entspricht aber einer Außenbereichslage mit Grundstücken, die einen großen unversiegelten Gartenanteil besitzen, der gärtnerisch gestaltet ist. Teilweise prägen markante Einzelbäume die Siedlungslage und sorgen für eine Begrünung. Die privaten Erschließungswege sind entsprechend versiegelt. Die umliegenden Flächen sind alle in ackerbaulicher Bewirtschaftung.

2.2 Planungsrechtliche Situation

Die planungsrechtliche Situation lässt sich anhand bestehender Planungen und Satzungen, einschließlich der gemeindlichen Flächennutzungsplanung und der Landschaftsplanung ermitteln.

2.2.1 Raumordnung und Regionalplanung

Kommunale Pläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen, die den Untersuchungsraum betreffend im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Vechta beschrieben sind.

Grundsätzlich bildet das zentralörtliche System aus festgelegten Ober-, Mittel- und Grundzentren die räumliche Basis für die Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge. In allen Teilen

des Landes soll ein ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren erhalten bleiben bzw. entwickelt werden. Im LROP 2017, zuletzt geändert 2022 ist für die Gemeinde Visbek – das Plangebiet betreffend – keine weitere besondere Ausweisung vorgenommen worden.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Vechta ist seit dem Jahr 2021 rechtskräftig. Die Gemeinde Visbek wird als Grundzentrum und insbesondere im Untersuchungsbereich dieser Machbarkeitsstudie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung und als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen. Der bebaute Bereich ist von einer speziellen Kennzeichnung ausgenommen. Die Flächen gehören nicht zum zentralen Siedlungsgebiet der Gemeinde. Die Ausweisungen auf Regionalplanebene betonen die Lage im Außenbereich und die Privilegierung von Landwirtschaft.

2.2.2 Flächennutzungsplanung

Für die Gemeinde Visbek liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2015 vor, der für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Kommune in den Grundzügen darstellt.

Für den Untersuchungsraum werden Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Überlagert wird diese Darstellung mit einem Eignungsgebiet für Anlagen zur energetischen Nutzung von Biomasse durch Vergärungsprozesse (Gewinn von Biogas) i. S. d. §35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. Im Nahbereich des Plangebietes erfolgt die Darstellung von gewerblichen Bauflächen, die das Areal nach Norden, Osten und Süden umgeben. Getrennt werden die unterschiedlichen Flächendarstellungen durch kleinteilige Kompensationsmaßnahmen. Der weiter östlich des Plangebietes verlaufende „Visbeker Damm“ ist als überörtliche Verkehrsfläche ausgewiesen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2015 (Quelle: Gemeinde Visbek)

2.2.3 Bebauungsplanung / Bauen im Außenbereich

Westlich angrenzend gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 „Visbeker Damm IV“, einschließlich dessen erster und zweiter Änderung. Hier erfolgt die Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten als Art der baulichen Nutzung. In etwas weiterer Entfernung befindet sich nördlich des Untersuchungsraums der Bebauungsplan Nr. 49 „Gewerbegebiet Schneiderkruger Straße“, sowie dessen 2. Änderung, die ebenfalls Gewerbe- und Industriegebiete zulassen. Südlich des Areals befinden sich die gewerblichen Bauflächen einer Zimmerei, die über den Bebauungsplan Nr. 76 „Erkte - Zimmerei Tönnies“ planungsrechtlich geregelt sind. Die Hauptortslage von Erkte wird über den Bebauungsplan Nr. 62 und dessen Änderungen als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Im Umfeld befinden sich zudem landwirtschaftliche Hofstellen, die nach den Bestimmungen des §35 BauGB im Außenbereich privilegiert sind.

Für das Untersuchungsgebiet liegt derzeit keine verbindliche Bauleitplanung oder eine sonstige Satzung der Gemeinde vor. Die konkrete Entstehung der Siedlungslage kann über die Erteilung von Baugenehmigungen nur bedingt nachvollzogen werden. Vorliegende Baugenehmigungen stammen aus den Jahren 1993 bis 1998 bzw. wurden zuletzt 2007 erteilt. Erste Bautätigkeiten haben schätzungsweise in den 70er Jahren stattgefunden.

Weitere bauliche Ergänzungen in Form von Wohngebäuden sind im Zuge von Baugenehmigungsverfahren nach § 35 BauGB zu beurteilen. Dieser sieht vordringlich die Genehmigung von privilegierten Nutzungen vor (u. a. Landwirtschaft, Gartenbau). Wohngebäude können derzeit – ohne verbindliche Bauleitplanung - lediglich nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. In besonderen Einzelfällen können Wohngebäude nach § 35 Abs. 4 BauGB im Außenbereich zugelassen werden. Von einer Baugenehmigung im Außenbereich kann insofern nicht ohne Weiteres ausgegangen werden.

Unter diesen Umständen kommt zum jetzigen Zeitpunkt die Ausweisung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB in Betracht, um gewünschte wohnbauliche Erweiterungen und Neubauten im Untersuchungsraum zu gewähren. Wahlweise wäre die Aufstellung einer Bauleitplanung zu prüfen.

3 Prüfung der Zulässigkeit einer Außenbereichssatzung

Aus den oben beschriebenen Gründen und unter Berücksichtigung der Aufgabenstellung dieser Machbarkeitsstudie wird für eine ergänzende Bebauung geprüft, ob die Aufstellung einer Außenbereichssatzung am Standort möglich ist. §35 Abs. 6 BauGB lautet wie folgt:

Die Gemeinde kann 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 Absatzes 2 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 Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Bei Aufstellung der Satzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. § 10 Absatz 3 ist entsprechend anzuwenden. Von der Satzung bleibt die Anwendung des Absatzes 4 unberührt.

3.1 städtebauliche Bewertung

Grundsätzlich handelt es sich mit Blick auf die Umgebung um einen Bereich im Gemeindegebiet von Visbek, der vordringlich den Nutzungen Landwirtschaft und Gewerbe zuzuordnen ist. In dieser Gemengelage ist eine Splittersiedlung mit Wohnbaunutzung entstanden, bei der es sich um einen „**bebauten Bereich im Außenbereich**“ handelt. Die erste Voraussetzung für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung ist damit – für den jetzt bebauten Bereich – erfüllt.

Die vorhandene Wohnbebauung hat mit sieben bebauten Grundstücken **ein gewisses städtebauliches Gewicht** und ist ausschließlich durch Wohnen geprägt. Landwirtschaftliche Nutzung findet innerhalb des Untersuchungsbereiches nicht statt. Der landwirtschaftliche Charakter überwiegt hier nicht. Die vorhandene Bebauung führt dazu, dass der Außenbereich seine Funktion als Freiraum oder als Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben nicht mehr oder nur noch mit wesentlichen Einschränkungen erfüllen kann (Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 13.07.2006, Az. 4 C 2.05). Die Wohnbebauung führt dazu, dass sich die gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen nicht uneingeschränkt im Hinblick auf Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen entwickeln können. Die zweite Voraussetzung für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung ist damit – für den jetzt bebauten Bereich – erfüllt.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung soll allerdings neben den bereits bebauten Flächen auch westlich angrenzende Ackerflächen umfassen. Es würde eine bauliche Ergänzung stattfinden, die drei Grundstücke umfasst, die derzeit nicht bebaut sind. Die Einbeziehung unbebauter Flächen, insbesondere von Ackerflächen, in den Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ist rechtlich problematisch und wird in der Rechtsprechung kritisch betrachtet.

Ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) vom 16. April 2015 (Az. 4 CN 6.14) bezieht sich thematisch auf eine Innenbereichssatzung und eine Regionalplanung, kann zur Beurteilung der Zulässigkeit der Erweiterung des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung aber hilfreich sein. Das Gericht betonte, dass die Einbeziehung unbebauter Außenbereichsflächen in eine Satzung, die für den Innenbereich vorgesehen ist, unzulässig ist. Dies gilt insbesondere, wenn die Flächen jenseits der äußeren Grenzen eines Siedlungsbereichs liegen.

Das Verwaltungsgericht Oldenburg erklärte eine Außenbereichssatzung für unwirksam, da innerhalb des Geltungsbereichs kein Bebauungszusammenhang bestand. Das Gericht betonte,

dass ein solcher Zusammenhang erforderlich ist, um von einem „bebauten Bereich“ im Sinne des § 35 Abs. 6 BauGB sprechen zu können (Urteil vom 16. Februar 2006 – 4 A 1489/05).

Das OVG Niedersachsen beschloss, dass der Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB dann in Betracht kommt, wenn die vorhandenen Gebäude einen nicht mehr zu vernachlässigenden Teil des Außenbereichs in Anspruch nehmen. Der räumliche Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung kann sich allerdings nur auf den "bebauten Bereich" erstrecken. Sie ist kein Instrument, einen Siedlungssplitter in den Außenbereich hinein zu erweitern (Beschluss 1 L 4472/99 vom 27.07.2000).¹

Die geplante Einbeziehung der drei unbebauten Ackergrundstücke in die Außenbereichssatzung ist insofern nach der Rechtsprechung als unzulässig zu beurteilen und mit dem Risiko der späteren Nichtigkeit der Außenbereichssatzung behaftet. Demgegenüber erscheint ein Geltungsbereich, der sich ausschließlich über die bereits bebauten Grundstücke erstreckt als zulässig für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung. Hier könnten über das Planungsinstrument Baulücken zur Bebauung freigegeben und geschlossen werden. Die Beurteilung der weiteren Voraussetzungen nach § 35 Abs. 6 Nr. 1 bis Nr. 3 BauGB erübrigt sich zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund der o. g. Erkenntnisse und der Fragestellung, ob die unbebauten Grundstücke in den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung integriert werden können.

Gegebenenfalls sollte erwogen werden, alternative Planungsinstrumente, wie beispielsweise die Aufstellung eines Bebauungsplans, in Betracht zu ziehen, um eine rechtssichere Entwicklung der Flächen, inkl. der unbebauten Grundstücke, zu gewährleisten.

4 Zusammenfassung und Empfehlungen

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung soll neben einem bebauten Bereich auch drei Grundstücke umfassen, die außerhalb dieses bebauten Bereiches liegen, in den Außenbereich hineinragen und derzeit unbebaut sind.

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung inkl. der unbebauten Grundstücksflächen wird nicht empfohlen. Nach Analyse der Rechtsprechung wird angeregt, den Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung auf den bebauten Teil zu beschränken und die derzeit unbebauten Ackerflächen nicht in den Geltungsbereich einzubeziehen. Die Einbeziehung der Grundstücke könnte rechtsfehlerhaft sein und zu einer Nichtigkeit der Außenbereichssatzung führen.

Mit Beschränkung des Geltungsbereiches auf die bebauten Grundstücksflächen könnten Baulücken geschlossen werden. Es müsste ergänzend geprüft werden, ob die weiteren Voraussetzungen nach § 35 Abs. 6 Nr. 1 bis Nr. 3 BauGB für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gegeben sind.

Wahlweise besteht die Möglichkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes nebst Flächennutzungsplanänderung, um die gewünschten Baurechte zu schaffen. Auch hier bedarf es einer eingehenden Prüfung, ob die Aufstellung einer Bauleitplanung im Außenbereich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht und im Einklang mit den umgebenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen stattfinden kann.

¹ vgl. <https://www.stadtgrenze.de/t/auber/urteil-bebauung.htm#20010518> (abgerufen am 10.02.2025)

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die Ausführungen, Erkenntnisse und Empfehlungen keine abschließende Rechtsberatung darstellen und für eine tiefergehende Beurteilung ein Fachanwalt zu Rate gezogen werden muss.

Verfasser

Diese Machbarkeitsstudie wurde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Visbek ausgearbeitet vom Büro GeoPlan Buntten, Osnabrück.

Osnabrück, 11.02.2025

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Buntten', written over a horizontal dotted line.

Marion Buntten, Dipl.-Geogr. (Univ.)
Stadtgeographin