

# STADT BAD DRIBURG

STAATL. ANERKANNTES HEILBAD

IM NATURPARK TEUTOBURGER WALD / EGGEGBIRGE

Hausanschrift: Am Rathausplatz 2, 33014 Bad Driburg

Stadtverwaltung Bad Driburg • Postfach 14 55 • 33004 Bad Driburg

Kreis Höxter  
Bauen und Planen  
Postfach 100346  
37669 Höxter

## Durchschrift

## Der Bürgermeister

**Amt:** Stadtplanung u. Bauverwaltung  
**Az.:** [REDACTED]  
**Sachb.:** [REDACTED]  
**Zi.-Nr.:** 210  
**Fernruf:** (05253) 88-1600  
**Telefax:** (05253) 88-135  
**E-Mail:** [REDACTED]@bad-driburg.de

**Datum:** 28.01.2020

**Nutzungsänderung und Änderung des Studienheims St. Clemens zur Zentralen Unterbringungseinrichtung (ZUE) für Flüchtlinge und Asylbewerber, hier: 2. BA ("rotes Haus")**  
**Ihr Zeichen 41-19-01726-1 B**  
**Ihr Schreiben vom 3.12.2019, hier eingegangen am 6.12.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Bauvorhaben versagt die Stadt Bad Driburg ihr gemeindliches Einvernehmen, da das Vorhaben im Außenbereich nicht privilegiert ist. Der § 35 BauGB enthält für das geplante Vorhaben keinen anwendbaren Privilegierungstatbestand.

### **§ 35 Abs. 1 Nr. 1-3, 5-8 BauGB**

Die Privilegierung u.a. für Landwirtschaft, Gartenbau, technische Infrastruktur zur öffentliche Versorgung, Windenergie, Wasserenergie, Biomasse und Strahlungsenergie ist nicht anwendbar.

### **§ 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

Privilegierung für Vorhaben, die wegen besonderer Anforderungen an die Umgebung, wegen nachteiliger Wirkung auf die Umgebung oder wegen besonderer Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist dies sehr eng auszulegen: „Es handelt sich um solche Vorhaben, die in bestimmter Weise zur Erreichung des mit ihnen verfolgtem Zwecks auf einen Standort im Außenbereich angewiesen sind. (...) Als Grundvoraussetzung ist zu verlangen, dass das Vorhaben eine besondere Beziehung zum Außenbereich aufweist. Dies lässt sich mit den Worten ‚spezifische Außenbereichspräferenz‘ oder ‚Außenbereichsaffinität‘ umschreiben.“ (Zitat aus Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Kommentierung zu § 35 BauGB, S. 128ff)

Als Beispiele für Vorhaben, für die eine Privilegierung nach diesem Tatbestand möglich ist, werden in der Kommentierung u.a. Abfallbehandlungsanlage, Bienenhäuser, Kompostwerk, Tierheim, Tierkörperstammstellen und –verwertungsanlagen genannt. Nicht privilegiert sind demnach u.a. Campingplätze, Gaststätten, Motel, Kurheime für Schlafgestörte oder Obdachlosenunterkünfte.

In der Kommentierung findet sich keine Entscheidung für Vorhaben, die direkt mit einer ZUE vergleichbar wären. Allenfalls die Aussage, dass Jugendherbergen möglicherweise privilegiert sein können, gibt einen Hinweis. Allerdings wird das auf die Einrichtungen beschränkt, die der Allgemeinheit zugänglich sind. Selbst für Schullandheime, die nicht der Allgemeinheit, sondern nur einem bestimmten Personenkreis

#### Konten der Stadtkasse in Bad Driburg:

Sparkasse Höxter, IBAN: DE06 4725 1550 0001 0000 58, BIC: WELADED1HXB  
Vereinigte Volksbank eG in Bad Driburg, IBAN: DE38 4726 4367 7600 3101 00, BIC: GENODEM1STM  
VerbundVolksbank OWL eG, IBAN: DE83 4726 0121 9062 0501 00, BIC: DGPBDE3MXXX

zugänglich sind, wird die Privilegierung grundsätzlich abgelehnt. Dies ist nachvollziehbar, wenn man berücksichtigt, dass der ursprüngliche Gedanke der Jugendherbergen war, jugendlichen Wanderern eine Unterkunft zu gewähren. Unter Umständen kann man also bei Jugendherbergen davon ausgehen, dass sie auf die Lage im Außenbereich angewiesen sind.

Auf eine ZUE trifft dies nicht zu. Eine ZUE hat auch keine Außenbereichsaffinität. Im Gegenteil: es finden sich im Bundesgebiet zahlreiche ZUEs und ähnliche Einrichtungen, die im Innenbereich betrieben werden. Die Tatsache, dass die Lage im oder am Außenbereich den Betrieb der ZUE möglicherweise erleichtert, reicht nicht aus, um von einer Außenbereichsaffinität auszugehen.

### **§ 35 Abs. 2 und 3 BauGB**

Sonstige Vorhaben können im Einzelfall privilegiert sein, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Dieser Tatbestand scheidet schon deshalb aus, weil das beantragte Vorhaben der Darstellung im Flächennutzungsplan (Sondergebiet „Studienheim St. Clemens“) widerspricht und damit ein öffentlicher Belang gem. § 35 Abs. 3 beeinträchtigt ist.

### **§ 35 Abs. 4 BauGB**

Hiernach kann einem Vorhaben nach Abs. 2 (siehe oben) u.a. nicht entgegengehalten werden, dass es Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht, wenn es sich um

1. die Umnutzung eines landwirtschaftlicher Gebäudes,
2. die Neuerrichtung eines Nachfolgebaus/Wohnhauses
3. die Neuerrichtung eines durch außergewöhnliche Ereignisse zerstörten Gebäudes
4. „die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, auch wenn sie aufgegeben sind, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient,“
5. „die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen“ oder
6. „die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist.“

handelt.

Für die ZUE Clemensheim könnte die Nr. 4 einschlägig sein, alle anderen Tatbestände sind keinesfalls anwendbar. In ihrer Stellungnahme zum Bauantrag zur erstmaligen Einrichtung der ZUE im Clemensheim hat die Stadt Bad Driburg am 30.9.2014 auf diesen Tatbestand abgestellt und ihr Einvernehmen erteilt. Das Hauptgebäude des Clemensheims ist, wenn es auch kein Baudenkmal ist, ein erhaltenswertes, das Bild der Kulturlandschaft prägendes Gebäude. Im Jahr 2014 war die Umnutzung der Gesamtanlage des Clemensheims, also des Hauptgebäudes mit allen Nebengebäuden und dem „roten Haus“ beantragt. Die Stadt Bad Driburg ist in ihrer Beurteilung davon ausgegangen, dass die Nutzung aller Gebäude geplant ist und alle Gebäude für die beabsichtigte Nutzung untrennbar miteinander verbunden sind.

Der 2014 im Zusammenhang mit den anderen Gebäuden genehmigte Umbau des „roten Hauses“ ist aber niemals umgesetzt worden, die Genehmigung inzwischen erloschen. Der fünfjährigjährige Betrieb der ZUE ohne das „rote Haus“ belegt, dass die Nutzung des „roten Hauses“ nicht erforderlich ist, um das erhaltenswerte Hauptgebäude als ZUE sinnvoll nutzen zu können.

Für die nun erneut und einzeln beantragte Umnutzung des „roten Hauses“ kann der § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB nicht mehr einschlägig sein, da das „rote Haus“ sicherlich kein erhaltenswertes und das Bild der Kulturlandschaft prägendes Gebäude ist. Es reicht auch nicht aus, dass das „rote Haus“ Teil einer möglicherweise insgesamt erhaltenswerten Anlage ist:

*„Soll eine Änderung oder Nutzungsänderung eines Gebäudes im Außenbereich begünstigt sein, weil es Teil einer kulturhistorisch bedeutsamen, die Landschaft prägenden Anlage ist, muss eine erhaltenswerte, die Kulturlandschaft prägende Wirkung auch von dem Gebäude selbst ausgehen.“* (Bundesverwaltungsgericht Beschluss vom 17.1.1991 – 4 B 186.90, zitiert aus Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Kommentierung zu § 35 BauGB, S. 317)

### **§ 246 BauGB**

In § 246 BauGB sind Regelungen enthalten, die Errichtung und Betrieb für Flüchtlingsunterkünfte erleichtern. Enthalten sind darin auch Regelungen für den baulichen Außenbereich und die Anwendung des § 35 BauGB. Diese Regelungen sind befristet bis zum 31.12.2019 und daher nicht mehr anzuwenden.



Der Stadtrat hat nach Darlegung der vorgenannten Prüfungsschritte am 27.1.2020 in öffentlicher Sitzung einstimmig beschlossen, das Einvernehmen nicht zu erteilen.

Mit freundlichen Grüßen

Burkhard Deppe

*27.1.20*

Stadt Bad Driburg  
Der Bürgermeister  
Rathausstraße 2  
33014 Bad Driburg



Unser Zeichen:  
41-19-01726-1 B

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht:

Datum: 03.12.2019

Bauherr:	Weberhaus Nieheim gem. GmbH Herrn Wolfgang Gelhard Am Busdorf 7 33098 Paderborn
Vorhaben:	Nutzungsänderung und Änderung des Studienheims St. Clemens zur Zentralen Unterbringungseinrichtung (ZUE) für Flüchtlinge und Asylbewerber
Bauort:	Bad Driburg, Nordfeldmark 4 Gemarkung: Bad Driburg / Flur: 5 / Flurstück: 1132

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Anlage übersende ich Ihnen den vorgenannten Antrag mit der Bitte um Prüfung und Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gem. § 36 Abs. 1 BauGB.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich bei der mir gesetzlich zur Verfügung stehenden Bearbeitungszeit nach Ablauf der Frist von zwei Monaten davon ausgehe, dass Ihrerseits dem Vorhaben keine Hinderungsgründe entgegenstehen.

Auflagen und Hinweise bitte ich so zu formulieren, dass sie möglichst ungeändert in die Baugenehmigung übernommen werden können.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Kreis Höxter  
Postfach 100346  
37669 Höxter

Abteilung:  
Bauen und Planen

Für Sie verantwortlich

Öffnungszeiten:  
montags - donnerstags  
07.30 - 12.30 Uhr  
und 13.30 - 16.00 Uhr  
freitags 07.30 - 12.30 Uhr

Bankverbindungen:  
Sparkasse Höxter  
Konto-Nr. 3 000 015  
BLZ 472 515 50  
IBAN:  
DE97 4725 1550 0003 0000 15  
BIC: WELADED1HXB

VerbundVolksbank OWL eG  
Konto-Nr. 2 050 500 600  
BLZ 472 601 21  
IBAN:  
DE37 4726 0121 2050 5006 00  
BIC: DGPBDE3MXXX

Vereinigte Volksbank eG  
Konto-Nr. 60 100 60 100  
BLZ 472 643 67  
IBAN:  
DE59 4726 4367 6010 0601 00  
BIC: GENODEM1STM

Deutsche Bank  
IBAN:  
DE22 4727 0029 0574 9486 00

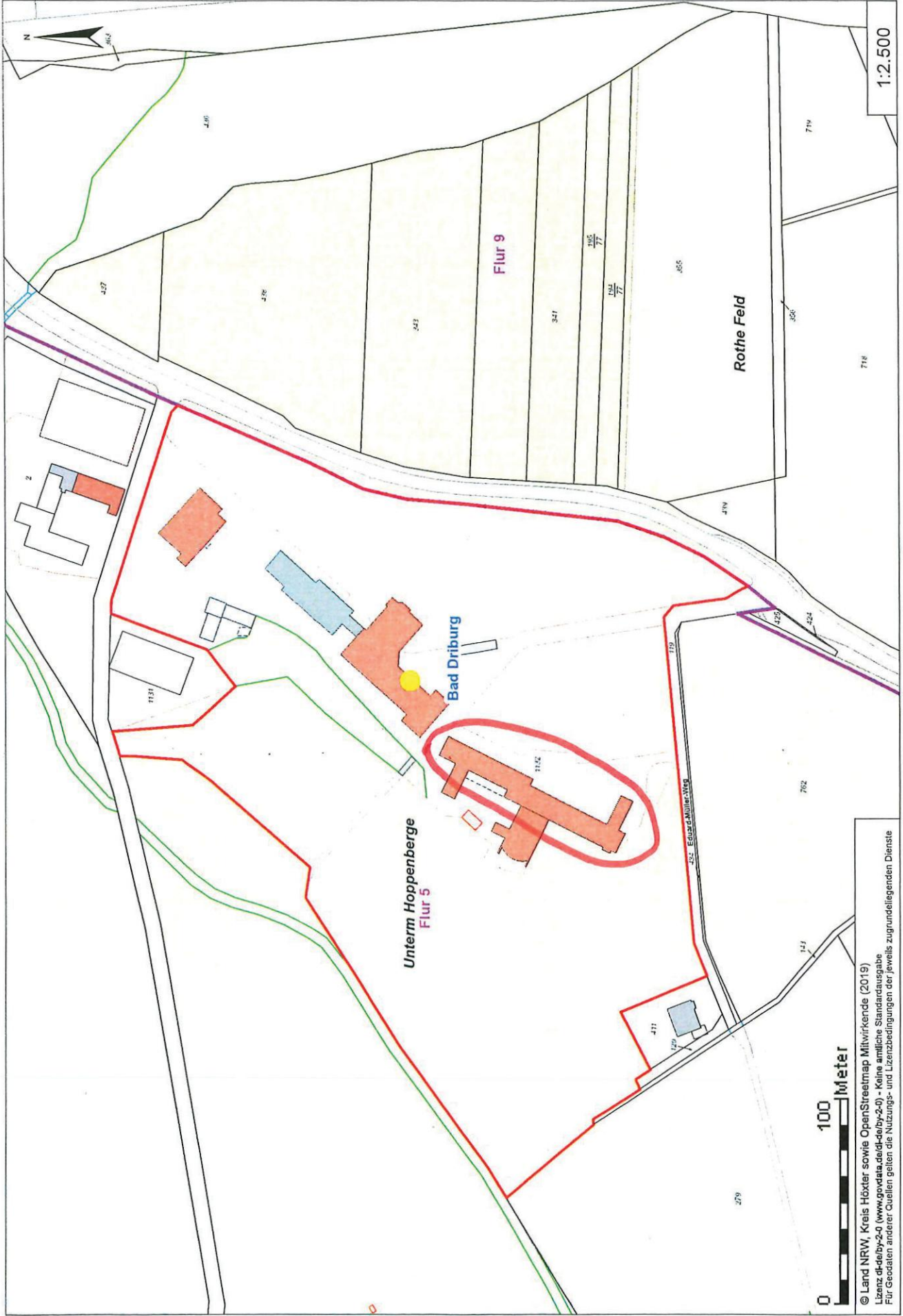
Steuer-Nr.:  
326/5901/0013

Informationen zum Datenschutz  
(nach der DSGVO)  
finden Sie unter:  
[www.kreis-hoexter.de/  
sonstiges/Datenschutz](http://www.kreis-hoexter.de/sonstiges/Datenschutz)  
oder können schriftlich angefordert werden

E 501912 m  
N 5733313 m



1:2.500



© Land NRW, Kreis Höxter sowie OpenStreetMap Mitwirkende (2019)  
Lizenz [cc-by-2.0](https://creativecommons.org/licenses/by/2.0/) ([www.govdata.de/dl/by-2.0](https://www.govdata.de/dl/by-2.0)) - Keine amtliche Standardausgabe  
Für Geodaten anderer Quellen gelten die Nutzungs- und Lizenzbedingungen der jeweils zugrundeliegenden Dienste

E 501285 m

N 5732878 m