

Außenbereichsgutachten

Tabelle 8: Bewertungsmatrix für Detailuntersuchungen

Ortsname	Blatt-Quadrat	Größe ²	Prägung durch Wohnen	Maß der Wohnnutzung	Streubreite	Städtebauliche Ordnung	Entwicklungspotential	Kanalisation	Trinkwasserschutz	Naturschutz	Immissionenbelastung	Beschreibung	Summe Bewertungspunkte
Klitzhaufe	14/IV	42/20/9	3	1	3	3	3	1	6	2	3	Lang gestrecktes Straßendorf, Gaststätte, Baulücken vorhanden, ansonsten topographisch geschlossen, Außenbereichssatzung empfohlen	25
Münite	22/II	68/11/8	2	3	3	2	3	1	6	0	3	Haufendorf mit Ausreißern, Strukturen der Topographie angepaßt, Baulücken vorhanden, Abrundung denkbar, Ortslagersatzung empfohlen	23
Egen	5/IV	44/10/11	1	2	3	3	2	1	6	2	2	Ausreißer, vereinzelt Baulücken, Außenbereichssatzung empfohlen	22
Hermesberg	30/II	99/18/2	3	2	2	3	2	6	2	0	2	Straßendorf, Baulücken, Außenbereichs- oder Ortslagersatzung empfohlen	22
Sassenbach	23/III	61/13/7	3	2	2	1	2	1	6	2	3	Ohne Gliederung, kaum Strukturen, Baulücken vorhanden, ansonsten geschlossen, gegebenfalls Bebauungsplan	22
Kleinfastenrath	17/II	33/10/14	1	1	2	3	2	1	6	2	3	Haufendorf, geschlossen, aufgegebene Landwirtschaftsbetriebe, Außenbereichssatzung empfohlen	21
Obergaul	33/II	32/6/13	1	2	3	2	0	4	6	0	3	Straßendorf, geschlossen, kein Entwicklungspotential	21
Altensturmberg	24/II	34/8/8	1	2	3	3	0	1	6	0	3	Ausreißer, kein Entwicklungspotential	19
Roppersthal	31/IV	49/14/5	3	1	3	2	0	1	6	2	1	Ausreißer, Ordnung und Struktur vorhanden, zweigeteilt, Ortslagersatzung empfohlen	19
Finkelburg	21/II	77/13/12	1	2	2	2	1	1	6	0	3	Ausreißer, ansonsten geschlossen, einzelne Baulücken, Siefen-/Quellbereiche, kaum Entwicklungspotential; Antrag liegt vor, Außenbereichssatzung empfohlen	18
Klemenseichen	41/III	35/9/10	1	1	2	2	2	1	6	0	3	Strukturen erkennbar, Baulücken vorhanden, weit gestreut	18
Lendinghausen	24/IV	43/12/11	1	1	3	1	0	1	6	2	3	Geschlossen, keine Baulücken, kein Entwicklungspotential	18

¹ in der Blattzusammenstellung des FNP; Fundstelle des Ortsnamens

² Einwohnerzahl/Anzahl Wohnhäuser/Anzahl Nutzgebäude

³ siehe Erläuterungen im Textteil Punkt 5 „Empfehlungen zur Detailuntersuchung“



Tabelle 8: Bewertungsmatrix für Detailuntersuchungen

Ortsname	BlattQua- drant ¹	Größe ²	Prägung durch Wohnen	Maß der Wohnnutzung	Streubreite	Städtebau- liche Ordnung	Entwicklungs- potential	Kanalisation	Trinkwasser- schutz	Naturschutz	Immissions- belastung	Beschreibung	Summe Bewer- tungspunkte
Ibach	25/IV	44/16/8	3	1	1	1	0	4	6	0	1	Sehr weit gestreut, ohne Kern, ohne Struktur, ohne baulichen Zusammenhang, Auffüllen der Lücken führt zu mehr Gewicht als der Bestand aufweist	17
Niederammerich	40/II	50/7/12	1	3	2	1	0	1	6	2	1	Ausreißer, Kern geschlossen	17
Speckenbach	17/II	26/7/9	1	1	2	1	2	1	6	0	3	Zweitellig, sehr weite Baulücke	17
Unterdierdorf	31/II	59/13/17	1	2	1	1	0	1	6	2	3	Straßendorf, mehrteilig, einzeln ohne Gewicht, Auffüllen der Lücken führt zu mehr Gewicht als der Bestand aufweist	17
Benninghausen	42/IV	16/10/10	1	1	1	1	0	1	6	2	3	Ausreißer, ohne Struktur, kein baulicher Zusammenhang, keine Ordnung	16
Erlen am Hohenbach	7/III	50/10/9	2	2	1	1	0	1	6	0	3	Zweitellig, keine Struktur, kein baulicher Zusammenhang	16
Neuenhaus an der L 129	43/II	62/9/12	1	3	1	1	0	1	6	0	3	Zweitellig, einzeln ohne Gewicht	16
Vordermühle	41/IV	27/8/5	3	1	1	1	0	1	6	0	3	Mehrtellig, einzeln kein Gewicht	16
Wüstermünde	21/I	55/11/9	2	2	1	1	0	1	6	0	3	Zweitellig, einzeln ohne Gewicht	16
Ballisiefen	38/II	41/11/21	1	1	2	1	0	6	1	0	3	Geschlossen, keine Baulücken, topographische Grenzen, Ausreißer	15
Entle	36/I	67/23/20	2	1	2	2	2	1	2	2	1	Straßendorf, z.T. sehr weite Baulücken. Schutzzone überwiegend, Ortslagersatzung oder Bebauungsplan empfohlen	15
Erlen bei Wipperfeld	28/III	34/6/4	2	2	1	1	0	6	2	0	1	Dreitellig, ohne Kern, einzeln ohne Gewicht	15
Haufe	16/II	36/9/10	1	2	1	1	0	1	6	0	3	Ausreißer, keine Struktur, ohne baulichen Zusammenhang, Auffüllen der Lücken führt zu mehr Gewicht als der Bestand aufweist	15
Biesenbach	16/IV	29/7/5	2	2	1	1	0	1	6	0	1	Straßendorf, weit gestreut, kein baulicher Zusammenhang	14
Hambüchen	15/IV	12/6/9	1	1	1	1	0	1	6	0	3	Weit gestreut, kein baulicher Zusammenhang	14
Hintermühle	41/IV	12/7/6	2	1	1	1	0	1	6	0	2	Mehrtellig, einzeln kein Gewicht, Auffüllen der Lücken führt zu mehr Gewicht als der Bestand aufweist	14
Küppersherweg	24/I	29/7/7	1	2	1	1	0	1	6	0	2	Weit gestreut, kein baulicher Zusammenhang, Auffüllen der Lücken führt zu mehr Gewicht als der Bestand aufweist	14
Niederfloßbach	39/III	32/10/10	1	1	2	1	0	6	1	0	2	Haufendorf, ohne Struktur, kein Zusammenhang, Außenbereichssatzung empfohlen	14



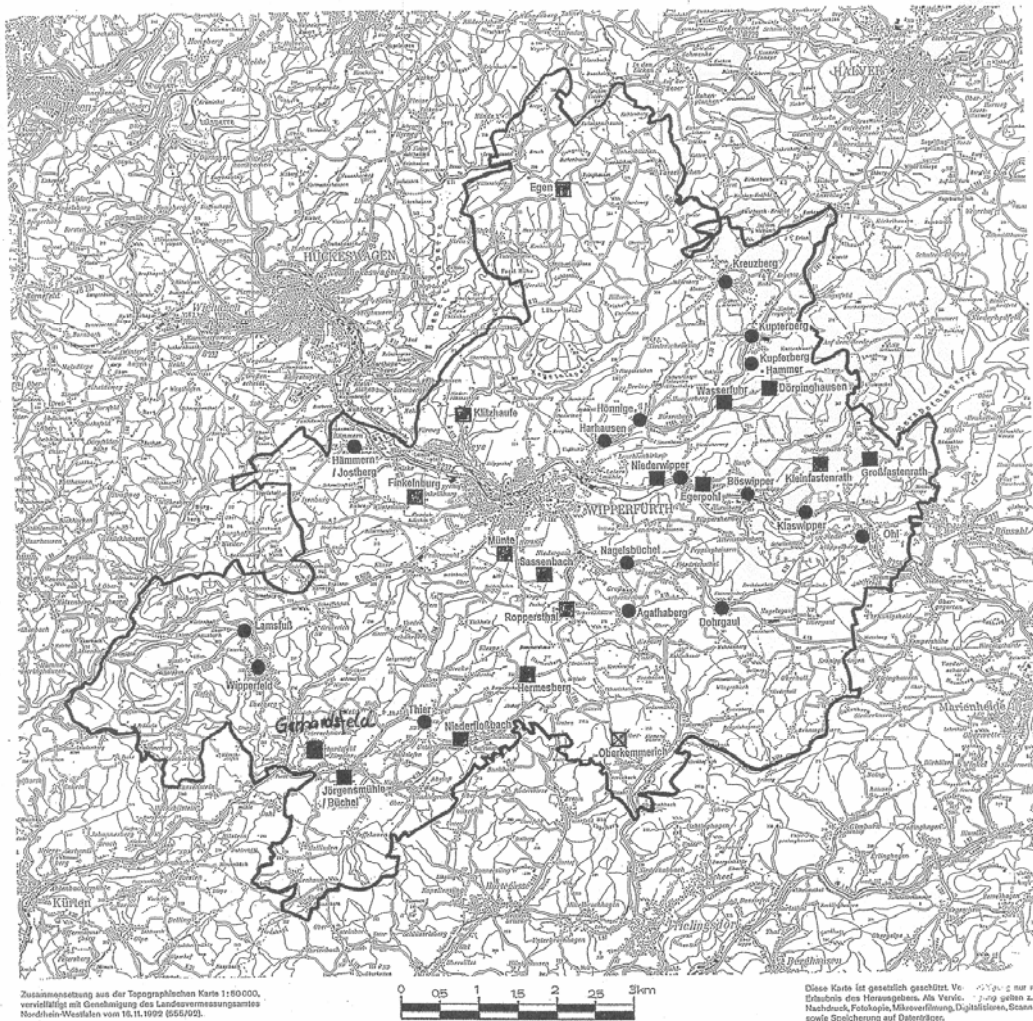
Tabelle 8: Bewertungsmatrix für Detailuntersuchungen

Ortsname	Blatt/Quadrant	Größe ²	Prägung durch Wohnen	Maß der Wohnnutzung	Streuweite	Städtebauliche Ordnung	Entwicklungspotential	Kanalisation	Trinkwasserschutz	Naturschutz	Immissionsbelastung	Beschreibung	Summe Bewertungspunkte
Oberkemmerich	40/III	27/8/11	1	1	1	1	0	1	6	0	3	Ordnung erkennbar, einige Baulücken, Gewerbe vorhanden, Außenbereichssatzung empfohlen	14
Vossebreechen	6/IV	33/7/12	1	2	1	1	1	1	6	0	1	Dreiteilig, einzeln ohne Gewicht, kaum Potential	14
Neuensturnberg	24/I	24/7/6	2	1	1	1	0	1	6	0	1	Weit gestreut, kein baulicher Zusammenhang, Waldflächen als Zäsuren	13

Erfasste Siedlungsbereiche: 33 von insgesamt 239

Anlage der TOP 1.8.3

Übersichtsplan: Ortslagensatzungen und Außenbereichssatzungen



Ortslagensatzungen (§ 34 (4) BauGB)	Außenbereichssatzungen (§ 35 (6) BauGB)
Agathaber	Jörgensmühle / Büchel
Böswipper	Niederwipper
Dohrgaul	Egerpohl
Harhausen	Wasserfuhr
Hönnige	Großfastenrath
Hämmern / Jostberg	Dörpinghausen
Klaswipper	Egen → im Verfahren
Kreuzberg	Finkelnburg
Kupferberg	Hermesberg
Kupferberg-Hammer	Klitzhaufe
Nagelsbüchel	Münste
Niederwipper	Niederflößbach
Ohl	Oberkemmerich → kein Löschwasser-Verfahren ruht
Thier	Roppersthal
Wipperfeld	Sassenbach
Lamsfuß	Gerhardsfeld + KLEINFASTENRATH
○ Im Verfahren / ● Rechtskraft	□ Im Verfahren / ■ Rechtskraft

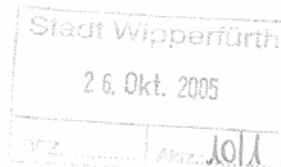
Stand: 08/2004

Manfred Bachert
Bergesbirken Nr. 7
51688 Wipperfürth

Wipperfürth, den 04.10.2005

An den
Rat der Stadt Wipperfürth
z. Hd. Herrn Bürgermeister Forsting
Rathaus – Marktplatz 1

51688 Wipperfürth



0 II m.d.B. um Stellungnahme

Antrag auf Erlass einer Außenbereichssatzung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister!
Sehr geehrte Damen und Herren Ratsmitglieder!

Ich stelle hiermit an den Rat der Stadt Wipperfürth den Antrag, für den Kernbereich des Weilers „Wüstenhof am Drecker Bach“ gemäß § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) eine Außenbereichssatzung zu erlassen.

Begründung:

Seit 1996 bin ich Eigentümer eines Grundstücks in Wipperfürth – Wüstenhof (Gemarkung: Klüppelberg, Flur 35, Flurstück 952).

Auf diesem Grundstück wurde im Jahre 1938 vom damaligen Eigentümer, dem Landwirt Josef Breidenbach, vor allem für rund 450 Hühner ein großes landwirtschaftlich genutztes Gebäude errichtet.

Infolge des auch in Wipperfürth seit Jahrzehnten feststellbaren Strukturwandels in der Landwirtschaft (Aufgabe der Landwirtschaft bei kleineren Hofstellen) steht dieses äußerst solide gebaute ehemalige landwirtschaftlich genutzte Gebäude seit einigen Jahren leer.

Aufgrund dessen habe ich am 03.03.2004 bei der Stadt Wipperfürth einen Antrag auf Erlass eines positiven Bauvorbescheides gestellt, und zwar mit dem Ziel, dieses leer stehende ehemalige landwirtschaftlich genutzte Gebäude zukünftig als Wohngebäude nutzen zu dürfen.

Mein Antrag auf Erlass eines Vorbescheides wurde vom Bauamt der Stadt Wipperfürth mit Schreiben vom 28.09.2004 abgelehnt, weil mein Grundstück im Außenbereich liegt und der Flächennutzungsplan für Wüstenhof insgesamt nur Fläche für die Landwirtschaft ausweist, aber planungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 35 BauGB nicht vorliegen würden.

Gegen diesen Ablehnungsbescheid vom 28.09.2004 habe ich am 21.10.2004 form- und fristgerecht Widerspruch eingelegt.

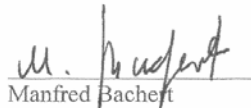
Eine Entscheidung über diesen Widerspruch steht dankenswerterweise noch aus, weil mein Anwalt mit dem Bauamt der Stadt Wipperfürth einvernehmlich ein Ruhen des Widerspruchsverfahrens hat abstimmen können, und zwar für die Dauer des mit diesem Schreiben beantragten Verfahrens zum Erlass einer Außenbereichssatzung für den Weiler „Wüstenhof“.

Neben dieser Darstellung des Sachverhaltes darf ich bezüglich der in Wüstenhof gegebenen rechtlichen Voraussetzungen für den Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB auf die anliegende „Rechtsgutachterliche Stellungnahme“ des Herrn Rechtsanwalt Konrad Heimes von der Kanzlei Winter – Jansen – Lamsfuß in Bergisch Gladbach verweisen.

Ich würde mich freuen, wenn Sie, Herr Bürgermeister Forsting, und der Rat (und/oder der diese Angelegenheit vorberatende Fachausschuss) mein Grundstück mit dem bereits seit 1938 vorhandenen Gebäude im Rahmen eines Ortstermines bei nächster Gelegenheit einmal besichtigen würden.

Sie und die Ratsmitglieder (Mitglieder des Fachausschusses) würden dann auch vor Ort direkt erkennen, dass mein Gebäude inmitten einer zusammenhängenden Reihe von fünf Gebäuden steht und von einer im Jahre 2004 neu hergestellten Straße mit allen technischen Infrastruktureinrichtungen (Kanal, Wasser, Strom, Telefon) erschlossen wird. Kommunalen Aufwand ist hier also nicht mehr erforderlich. Die Stadt hätte vielmehr nur Vorteile (höhere Schlüsselzuweisungen, höhere Grundsteuern, höhere Gebühren und Beiträge beim Wasserwerk und Abwasserwerk), wenn die Damen und Herren des Rates meinem Antrag entsprechen würden, wovon ich aufgrund der gutachterlichen Stellungnahme auch ausgehe.

Mit freundlichen Grüßen


Manfred Bacheft

Winter Jansen Lamsfuß

Winter Jansen Lamsfuß | Rechtsanwälte
Odenthaler Straße 213-215 | 51467 Bergisch Gladbach

Herrn
Manfred Bachert
Bergesbirken Nr. 7

51688 Wipperfürth

Rechtsgutachterliche Stellungnahme zu den Aussichten eines Antrages auf Erlass einer Außenbereichssatzung für den Weiler „Wüstenhof am Drecker Bach“

Sehr geehrter Herr Bachert!

Nach intensiver Prüfung der mir überlassenen Unterlagen, insbesondere des bisherigen Schriftverkehrs mit dem Bauamt der Stadt Wipperfürth, und nach erfolgter Ortsbesichtigung komme ich bei einer Subsumtion der tatsächlichen Gegebenheit in Wüstenhof mit den seit 2004 erneut reduzierten Anforderung an die rechtlichen Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB zu dem Ergebnis, dass für den im beiliegenden Plan rot umgrenzten Kernbereich von Wüstenhof ein Antrag auf Erlass einer Außenbereichssatzung – bei einer ermessensfehlerfreien Ratsentscheidung – erfolgreich sein müsste.

1 auch Fachanwalt für Steuerrecht
2 auch vereidigter Buchprüfer
3 auch Fachanwalt für Arbeitsrecht

4 auch Fachanwältin für Verwaltungsrecht
5 auch Fachanwältin für Familienrecht
6 auch zugelassen beim Oberlandesgericht

Rechtsanwälte

Bergisch Gladbach:

Falko Winter¹
Horst Hermann Jansen^{1,2,3}
Wolfgang Bosbach
Frank Neumann^{1,4}
Barbara Reul-Nocke⁴
Astrid Conrads-Schneider^{5,6}
Dr. Hans-Joachim Franke
Stadtdirektor a.D.
Michael Lernitzer
Petra Zgaga
Dirk Torsten Keller
Sören Riebenstahl
Konrad Heimes
Bürgermeister a.D.

Köln:

Refik I. Kakmaci*
Harald Hasberg*
Dr. Gerhard Meyer III*
Christiane Jansen^{6**}

Overath:

Elmar Ernst Lamsfuß^{3,6}
Hartmut Nickel†

Berlin:

Oliver Titzte

Bergisch Gladbach, den
04.10.2005

Auskunft erteilt:

RA Heimes

Sekretariat Tel.: 9330-0

Bitte unbedingt angeben:
1842/05/O/92

51467 Bergisch Gladbach
Odenthaler Straße 213-215
Telefon (02202) 93 30-0
Telefax (02202) 93 30-20

51107 Köln*
Rösrather Straße 743

50858 Köln**
Goethestraße 35

51491 Overath
Hauptstraße 58

10405 Berlin
Prenzlauer Allee 36

E-Mail:
kontakt@winter-jansen-lamsfuss.de

Internet:
www.winter-jansen-lamsfuss.de

Gerichtsfach GL 362 / K 1809

Bankverbindungen:

Bensberger Bank
(BLZ 37062124) 41000015
Paffrather Raiffeisenbank
(BLZ 37062600) 371200014
Deutsche Bank
(BLZ 37070024) 630928000

USI-IdNr. DE162206641

Auch das von der Stadt Wipperfürth in Auftrag gegebene

„Außenbereichsgutachten“

des Ingenieurbüros für Städtebau und Projektentwicklung „Plan-Werk“

aus 41539 Dormagen, Kölner Straße Nr. 53 vom November 2001

steht dem Erlass einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Weiler Wüstenhof nicht entgegen.

Gründe:

A)

Ganz allgemein gesehen besteht schon der Zweck einer Außenbereichssatzung gerade darin, für bestimmte Bereiche – insbesondere für vorhandene Gebäude – im Außenbereich (also bei Weilern, Splitter- und Streusiedlungen, die nicht Ortsteileigenschaft im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB haben) im Hinblick auf Wohnnutzung erleichterte Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 35 Abs. 2 BauGB zu schaffen.

(Siehe insoweit z.B. Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Kommentar zum BauGB, Randnummer 168 und 169 zu § 35 BauGB.)

Der Gesetzgeber hat sich bei der Normierung des § 35 Abs. 6 BauGB also von der Vorstellung leiten lassen, gerade die Schließung von Baulücken im Außenbereich zu erleichtern, so dass Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB auch „Lückenfüllungssatzungen“ genannt werden.

(Siehe insoweit z.B. auch die Seite 51 des Außenbereichsgutachtens des Ingenieurbüros „Plan-Werk“.)

Ihr Grundstück, Herr Bachert, welches bisher mit einem landwirtschaftlich genutzten Gebäude bebaut ist, stellt – im Hinblick auf die beabsichtigte Wohnnutzung – genau eine solche Lückenfüllung im Außenbereich dar.

B)

Nach § 35 Abs. 6 BauGB

„kann die Gemeinde 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.

[.....]

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist (außerdem), 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 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.“

Ihr Grundstück bzw. Ihr Bauvorhaben, Herr Bachert, entspricht in allen Punkten diesen Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB, was nachfolgend dargelegt wird.

I.

Der Weiler „Wüstenhof am Drecker Bach“ ist nicht mit einem Bebauungsplan überplant (§ 30 BauGB) und stellt auch keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB dar, so dass die Splittersiedlung Wüstenhof im bauplanungsrechtlichen Außenbereich liegt.

Dieser Weiler verfügt inzwischen insgesamt über 40 Einwohner, 12 Wohnhäuser und 9 Nutzgebäude.

(Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens hatte der Weiler Wüstenhof bereits 36 Einwohner, 8 Wohnhäuser und 9 Nutzgebäude. Siehe insoweit die Tabelle 6 des Gutachten Plan-Werk.)

Der Weiler Wüstenhof ist also bauplanungsrechtlich ein bebauter Bereich im Außenbereich.

II.

In Wüstenhof wohnen zur Zeit 16 Familien. Als sog. Vollerwerbslandwirt ist nur noch eine Familie tätig. 2 Familien betreiben im geringen Maße noch Neben- oder Hobbylandwirtschaft.

Wüstenhof ist somit auch schon seit längerem nicht mehr überwiegend landwirtschaftlich geprägt.

III.

- 1) Nach den Untersuchungen des Ingenieurbüros „Plan-Werk“ (siehe im oben genannten Gutachten die Tabelle 6) gab es bereits zum Zeitpunkt der Untersuchung in „Wüstenhof“ insgesamt 8 Wohnhäuser, zwischenzeitlich befinden sich in Wüstenhof bereits 12 Wohnhäuser.

Nach der bis 2004 von der Bezirksregierung in Köln vertretenen Rechtsauffassung sollten mindestens 6 Wohnhäuser vorhanden sein, um das Merkmal „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ als erfüllt anzusehen.

Auch das „Gutachten Plan-Werk“ arbeitet grundsätzlich mit dem Ausschlusskriterium mindestens 6 Wohnhäuser (siehe Seite 33 des Gutachten). Dabei wird jedoch vom Gutachten Plan-Werk selbst festgestellt, dass diese Grenze (mindestens 6 Wohnhäuser) relativ willkürlich gezogen ist und nicht allen Außenbereichslagen gerecht werden kann und daher Siedlungsbereiche an der Schwelle (mit 4 oder 5 Wohnhäusern) im Einzelfall separat untersucht werden sollten“ (siehe Seite 33 des Gutachten Plan-Werk).

- 2) Die vorstehenden Feststellungen sind insbesondere aufgrund der im Weiler Wüstenhof vorhandenen Streubreite bereits errichteter Gebäude wichtig.

Infolge dieser sog. Streubreite können nämlich hier nicht in rechtswirksamer Weise sämtliche Wohnhäuser in einen Satzungsbereich einbezogen werden. In Rechtsprechung und Lehre ist insoweit anerkannt, dass auch ein Satzungsbereich nach § 35 Abs. 6 BauGB einen gewissen Bebauungszusammenhang – trotz vorhandener Baulücken – erkennen lassen sollte. Eine völlig regellose und in ihrer Anordnung funktionslose Bebauung, die den Außenbereich sehr großräumig und zusammenhanglos in Anspruch nähme, würde nämlich zu nicht erwünschten Splittersiedlungen – im Gegensatz zu tolerierbaren Splittersiedlungen – führen.

(Siehe insoweit z.B. die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 03.06.1977 AZ: -IV C 29.75- in DÖV 1977, Seite 830 und weitere Zitate auf den Seite 28 und 29 des „Gutachten-Plan-Werk“).

- 3) Der Kern der Splittersiedlung Wüstenhof verfügt über fünf im Bauzusammenhang stehende Gebäude. Davon werden vier Gebäude bereits jetzt ausschließlich als Wohnhäuser genutzt.

Ihr Gebäude, Herr Bachert, steht in dieser Baureihe nicht am Rande, sonder direkt neben dem mittig gelegenen Gebäude in dieser von einer neuen Straße bestens erschlossenen Gebäudereihe.

(Siehe im beiliegenden Plan die rot markierte Grenze des Satzungsbereiches und Ihr mit Pfeil gekennzeichnetes Gebäude).

Daher handelt es sich bei Ihrem Gebäude auch nicht um eine Erweiterung einer Splittersiedlung, sondern um eine Verfestigung dieser Splittersiedlung.

Insoweit (aber auch nur insoweit) ist im Übrigen der Ablehnungsbescheid der Stadt Wipperfurth vom 28.09.2004 in entscheidender Weise fehlerhaft. Wenn es nämlich in concreto um eine Erweiterung der Splittersiedlung Wüstenhof ginge, dann könnte Ihnen auch eine Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB nicht helfen. Die Satzung nach § 35 Abs. 6 kompensiert nämlich im Rahmen der Anspruchsgrundlage nach § 35 Abs. 2 in Verbindung

mit § 35 Abs. 3 BauGB nur den Einwand einer Verfestigung oder Entstehung einer Splittersiedlung, nicht aber den Einwand der Erweiterung.

- 4) Ihr ehemals landwirtschaftlich genutztes Gebäude, Herr Bachert, steht im direkten Bauzusammenhang mit bereits vier vorhandenen Wohnhäusern und würde innerhalb der Satzung Wüstenhof – nach Genehmigung der beabsichtigten Nutzungsänderung – das fünfte Wohnhaus bilden.

Damit ist das Merkmal „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ nach den Erfordernissen der neueren Rechtsprechung in hinreichender Weise in concreto erfüllt, denn in der aktuellen Auflage (9. Auflage) des Kommentars von Battis, Kreutzberger und Löhr zum BauGB ist in der Randnummer 119 zu § 35 BauGB unter anderem folgendes ausgeführt:

- „Abstrakte Aussagen über die Mindestzahl von Gebäuden sind nicht möglich, vielmehr ist auf die konkrete Situation abzustellen, in Einzelfällen kann die Voraussetzung (Wohnbebauung von einigem Gewicht) bei dünner Siedlungsstruktur schon bei **drei** Gebäuden liegen.“

- „Der VGH in München hat eine Wohnbebauung von einigem Gewicht schon bei **vier** Wohnhäusern angenommen (siehe VGH München in NVWZ-RR 2004, 13)“.

- „Im dünn besiedelten ländlichem Raum reichen für eine Wohnbebauung von einigem Gewicht schon **fünf** Häuser (so OVG Greifswald in UPR 2001, Seite 456)“.

- 5) Bei dieser neueren Rechtsprechung und aktuellsten Kommentierung zum Merkmal Wohnbebauung von einigem Gewicht ist die im Gutachten des Büro Plan-Werk gezogene Grenze von 6 Häusern obsolet.

Dies umso mehr auch deshalb, weil das Büro Plan-Werk – wie oben bereits dargelegt wurde – selber ausgeführt hat, dass im Einzelfall auch Bereiche mit vier oder fünf Gebäuden gesondert untersucht und behandelt werden sollten.

IV.

- 1) Der Erlass einer Außenbereichssatzung für den Kernbereich des Weilers Wüstenhof wäre des Weiteren auch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbart.

Im Jahre 2004 wurde die an den genannten fünf Häusern vorbeiführende Straße komplett neu hergestellt (einschließlich einer neuen bituminösen Trag- und Feinschicht). Zuvor sind ebenfalls in 2004 sach- und fachgerecht im Erdreich neue Kanalrohre sowie neue Gas- und Wasserleitungen verlegt worden.

Bestens vorhanden sind hier in Wüstenhof auch Strom- und Telefonleitungen. Ordnungsgemäßer Winterdienst erfolgt bereits seit Jahren. Ebenso verkehrt bereits seit Jahren regelmäßig ein Schulbus, der die Kinder aus Wüstenhof z. B. zur Grundschule in das nahe gelegene Kirchdorf Thier fährt. Im nahen Ortsteil Thier sind zudem auch noch weitere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wie Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

Eine Außenbereichssatzung für Wüstenhof würde mithin bezüglich technischer und sonstiger Infrastruktur keinerlei Ansprüche mehr erzeugen und hätte somit für die Stadt Wipperfürth keine Folgekosten, weil seit dem Jahre 2004 (in erstaunlicher Weise) alles an sog. technischer Infrastruktur in Ihrem Weiler schon vorhanden ist.

- 2) Aufgrund der vorbildlichen Infrastruktur kann der Weiler Wüstenhof im übrigen für die Stadt Wipperfürth im Hinblick auf denkbare weitere Anträge auch problemlos als Berufungsfall (Präjudiz) für andere Weiler dienen.

In gleich gelagerten Fällen, in denen also auch inzwischen eine komplette technische Infrastruktur neu und bestens vorhanden ist, sollten und könnten ebenfalls Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB problemlos erlassen werden. Denn ohne Folgekosten für die Kommune hat auch die Stadt Wipperfürth von Außenbereichssatzungen mit Lückenbebauung (bzw. Nutzungsänderungen als fiktive rechtliche Lückenbebauung) nur Vorteile (z.B. bei den sog. Schlüsselzuweisungen, bei Steuern, sowie Gebühren und Beiträgen).

- 3) Zudem ist an dieser Stelle noch darauf hinzuweisen, dass der Weiler Wüstenhof bei der Untersuchung des Ingenieurbüros Plan-Werk im Jahre 2001 nicht etwa wegen einer vermeintlich zu geringen Wohnbebauung, sondern wegen einer zum Zeitpunkt der Untersuchung noch fehlenden Kanalisation innerhalb einer Wasserschutzzone aus der weiteren Betrachtung und Begutachtung ausgeschieden ist (siehe die Begründung im Gutachten für die Tabelle 6).

Gerade dieses seinerzeitige Ausschlusskriterium ist aber inzwischen (seit 2004) nicht mehr vorhanden. Der Weiler Wüstenhof führt seit 2004 sämtliche häusliche Abwässer über eine Kanalleitung einer öffentlichen Kläranlage in Kürten-Eichhof zu.

Schließlich ist hervorzuheben, dass der sog. „Brandschutz“ in Wüstenhof durch eine leistungsfähige Wasserleitung und zusätzlich durch einen ergiebigen Bachlauf sowie einen in rd. 100 m Entfernung befindlichen Löschteich gewährleistet ist.

Am Merkmal geordnete städtebauliche Entwicklung und Verhältnisse bestehen nach alledem im Weiler Wüstenhof keine Zweifel.

V.

Schließlich führt die von Ihnen beabsichtigte „Nutzungsänderung“ des ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäudes in eine Wohnnutzung nicht zum Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über Umweltverträglichkeitsprüfungen.

VI.

Die beabsichtigte Nutzungsänderung berührt zu guter letzt auch kein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des Bundesbaugesetzes, denn der Weiler Wüstenhof ist kein besonderes Schutzgebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Selbst wenn die beiden zuletzt genannten Punkte (besonderer Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftsschutz) tangiert wären, wäre in Ihrem Falle zu berücksichtigen, dass das Gebäude als solches (mit dem Recht auf Bestandsschutz) bereits steht und die weitere Verweigerung einer sinnvollen Nutzung dieses Gebäudes eine vom Gesetz (bzw. Landschaftsplan) nicht gewollte unbillige Härte darstellen würde.

Sehr geehrter Herr Bachert!

Nach alledem bin ich sehr zuversichtlich, dass der Rat der Stadt Wipperfürth Ihrem Antrag auf Ausweisung einer Außenbereichssatzung für den Weiler Wüstenhof entsprechen wird. Ich kann mir nicht vorstellen, dass eine „Bürgerversammlung“ einem „Bürgerantrag“ nicht entspricht, wenn – wie hier –

- rechtlich alle Antragsvoraussetzungen vorliegen
- keinerlei Kosten für die Stadt entstehen, weil eine komplette Infrastruktur bereits vorhanden ist,
- nur noch Vorteile [neue Schlüsselzuweisungen (2 x gut 1.000 € pro Jahr), neue Steuern (Grundsteuer B statt Grundsteuer A), neue Beiträge und Gebühren beim Wasserwerk und Abwasserwerk] für die Kommune entstehen
- und
- somit im Hinblick auf denkbare weitere Anträge ein ausschließlich positiv wirkender „Berufungsfall“ gegeben ist.

Bei einer solchen Sachlage liegt juristisch eine sog. „Ermessensreduzierung auf Null“ vor, so dass ich Ihnen, Herr Bachert, eigentlich gerne mitteilen würde, dass der Rat Ihrem Antrag entsprechen muss.

Dennoch ist in Rechtsprechung und Lehre anerkannt, dass der Bürger gegenüber dem Rat keinen Anspruch auf Erlass einer Außenbereichssatzung hat.

(Siehe insoweit z. B. Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Kommentar zum Baugesetzbuch Rdn 171 zu § 35 BauGB.)

Wie dargelegt sehe ich aber für den Rat der Stadt Wipperfürth in concreto keine Gründe, Ihrem Antrag nicht zu entsprechen.

Hinzu kommt, dass seit der erneuten Änderung des Baugesetzbuches im Jahre 2004 aufgrund des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG-Bau) beim Erlass von Außenbereichssatzungen keine Genehmigung mehr durch den Regierungspräsidenten erforderlich ist.

Seit 2004 entscheidet also alleine und verbindlich der Rat (nicht die Verwaltung) einer Kommune nach eigenem Ermessen, ob er – bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen – eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB erlässt oder nicht erlässt.

Dabei darf ein Rat – wie bei all seinen Entscheidungen – nicht willkürlich handeln oder den Gleichheitsgrundsatz verletzen. Auch insoweit können Sie, Herr Bachert, aufgrund der bisher bereits vom Rat der Stadt Wipperfürth beschlossenen Außenbereichssatzungen meines Erachtens sehr zuversichtlich sein.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr



Konrad Heimes

- Rechtsanwalt -

Wipperfürth Wüstenhof

Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB

