



Albert Dominicus · Bau- u. Grundstücksberatung
Im Siepen 20a · 51688 Wipperfürth

Technische und planerische Beratung
Standortanalysen
Projektentwicklung
Bewertung von Gebäuden und
Grundstücken

An den Bürgermeister
der Stadt Wermelskirchen
- Amt für Wirtschaft, Umwelt
und Stadtentwicklung -
Telegrafenstr. 29-33
42929 Wermelskirchen

Stadtverwaltung Wermelskirchen	
12. NOV. 2013	
Amt	

Im Siepen 20a · 51688 Wipperfürth
Telefon (0 22 67) 79 46
Telefax (0 22 67) 87 16 19
Auto-Tel. (01 70) 2 46 99 24
E-Mail: albertdominicus@t-online.de

08.11.2013

Offenlage der Entwürfe zu 18 weiteren Außenbereichssatzungen
sowie 3 Ergänzungssatzungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich schicke voraus, daß ich von 2 Parteien beauftragt worden
bin, sie zur Frage einer Bebaubarkeit ihres Grundbesitzes zu
beraten und zu unterstützen.

Dies ist zum Einen



mit entsprechendem Grundbesitz in der Ortschaft Limmringhausen
und zum Anderen



mit solchem in der Ortschaft Niederhagen.

Beiden ist daran gelegen, daß ihr Besitz im Zuge der Aufstellung
oder der Änderung planungsrechtlicher Satzungen eine "Gleichbe-
handlung" im Sinne von Art. 3 GG erfährt. Sie nehmen für sich
keine Sonderrechte in Anspruch.

Sie haben bislang indessen nicht den Eindruck, daß dies der Fall
ist.

So wurde ein von [REDACTED] im November 2011 gestellter Antrag
zwecks Aufstellung einer Erweiterungs-/Ergänzungssatzung entspr.
§ 34 (4) Nr. BauGB mit Datum vom 12.06.2013 - unter Hinweis auf
eine entspr. Entscheidung des Arbeitskreises Stadtentwicklung -
abgelehnt.

Hinsichtlich des Grundbesitzes von [REDACTED] ist zu be-
merken, daß ein von ihm gestellter Bauantrag zwecks Legalisierung
eines - innerhalb des Siedlungsbereiches gelegenen - Wochenend-
hauses maßgeblich daran gescheitert ist, als dieses den Geltungs-
bereich in Teilen überschreite.

- 2 -

In dem lfd. Anhörungsverfahren habe ich u.a. ausgeführt, daß der festgesetzte Geltungsbereich die vorhandene bauliche Situation nicht gewürdigt habe, überdies innerhalb der Ortschaft unterschiedliche Maßstäbe angewendet worden seien. Schließlich habe ich einen Antrag auf Änderung der bestehenden Außenbereichssatzung für die Ortschaft Niederhagen gestellt.

Eine Antwort - geschweige denn eine konkrete - habe ich bis zum heutigen Tage nicht erhalten. Den gestellten Antrag wiederhole ich hiermit.

Die eingesehenen Entwürfe erwecken - jedenfalls in Teilen - den Eindruck, daß insoweit ein Umdenken stattgefunden hat.

So ist beabsichtigt, die bestehenden Innenbereichssatzungen für Vorderhufe und Hinterhufe - in ähnlich großzügiger Weise wie im Bereich Wüstenhof vor ca. 3 Jahren bzw. im Bereich der Ortschaft Osminghausen vor ca. 13 Jahren - auszudehnen.

Der Antrag von [REDACTED] war hingegen deutlich "bescheidener" und wurde abgelehnt. Eine nachvollziehbare Begründung hat sie nicht erhalten. In Würdigung der v.g. "Absichtserklärungen" wäre sie wohl kaum erklärlich. Ich beantrage hiermit, den gestellten Antrag erneut zu prüfen. Dies weiter auch aus dem Grunde, um nicht Gefahr zu laufen, in einem etwaigen Verfahren vor dem Normenkontroll-Senat des OVG NW zu unterliegen.

Hinsichtlich meines Klienten [REDACTED] ist zu den geplanten Außenbereichssatzungen folgendes zu bemerken:

zu Bergstadt

Großzügiger Geltungsbereich mit etlichen "Baulücken", deutlich weiter gefaßt als eine Vielzahl bislang in Kraft getretener Satzungen.

hingegen zu Bremen, Teilbereiche 2 + 3

Enge Umfahrung vorh. Splittersiedlungen aus nur wenigen Wohngebäuden ohne jegliche "Baulücke". Derartige Satzungen sind i.S. von § 1 (3) Satz 1 BauGB "nicht erforderlich". Sie sind daher im Falle eines etwaigen Inkrafttretens als "unwirksam" zu bewerten.

zu Hundheim, Kleinfrenkhausen, Büschhausen, Habenichts, Stall, Oberpilghausen, Altenhof, Krähenbach

Es stellt sich mir hier die Frage des städtebaulichen Gewichts und - allein von daher - die (weitere) Frage einer Zulässigkeit, alle Teilbereiche von Bremen hiermit einschließend.

3.1

Allgemein ist noch zu bemerken, daß mit vorh. Nebengebäuden z.T. sehr unterschiedlich verfahren wird. Einmal werden sie in den Geltungsbereich mit aufgenommen, zum Anderen bleiben sie "außen vor".

3.2

Nicht befaßt habe ich mich mit der Frage, ob nach einem Inkrafttreten der insgesamt angedachten Satzungen etwa der Fall eintreten könnte, daß ein Bauantrag z.B. an einer nicht erlangbaren Zustimmung der unteren Wasserbehörde scheitern würde.

Ich unterstelle, daß insbesondere dieser Aspekt geprüft worden ist, da die Aufstellung der z.Zt. offenliegenden Satzungen ansonsten "keinen Sinn" machen würde wie z.B. die für die Ortschaft Töckelhausen vom 16.07.2007. Eben aus dieser Ortschaft ist mir ein Grundstückseigentümer bekannt, dem die untere Wasserbehörde die erforderliche Zustimmung versagt hat und die - lt. Satzung - bestehende "Baulücke" aus diesem Grunde nicht geschlossen werden kann. Hierzu ist eine Klage vor dem VG Köln anhängig.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Juni' followed by a long horizontal stroke.