

C. und A. Boddenberg, Simonweg 14, 42929 Wermelskirchen

persönlich

Herrn Bürgermeister Eric Weik
Stadt Wermelskirchen
Telegrafen Str. 29-33
42929 Wermelskirchen

III ++
bis 30.05.05

E S.A. 24.05.05

1.1

Christiane und
Dr. Axel Boddenberg
Simonweg 14
42929 Wermelskirchen

61

4.

CC: Fraktionsvorsitzende der im Rat der Stadt Wermelskirchen vertretenen Parteien

18 Mai 2005

Satzung nach §35 Abs. 6 BauGB für die Ortslage „Am Röttgen“, Pohlhausen

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

im Zusammenhang mit unserem in 2001 gestellten Antrag auf Erstellung einer Außenbereichssatzung für die Ortslage „Am Röttgen“ wurde diese im Mai 2004 vom Rat der Stadt Wermelskirchen beschlossen, und am 23.07.2004 als Satzungsbeschuß vom Bürgermeister unterzeichnet.

Zu unserer Verwunderung wurde der oberen Verwaltungsbehörde mit Datum 03.08.2004 ein Antrag auf Genehmigung der Satzung vorgelegt, obwohl das, seit 20.07.2004 in Kraft gesetzte BauGB diese Art der Satzungen von der Genehmigungspflicht durch die obere Verwaltungsbehörde freistellt.

Da der vor 20.07.2004 vorgeschriebene Verfahrensschritt „Beteiligung der oberen Verwaltungsbehörde“ zum Zeitpunkt der Gesetzesänderung noch nicht begonnen war, hätte entsprechend der allgemeinen Überleitungsvorschrift §233(1) das neue Gesetz angewendet werden können. Die Zustimmung der oberen Verwaltungsbehörde wäre entsprechend dem Gesetz vom 20.07.2004 nicht erforderlich gewesen.

Letztendlich hat der Gesetzgeber durch die Novellierung des Gesetzes in 2004 die Kompetenz zur Nutzung von Außenbereichssatzungen zur sinnvollen städtebaulichen Entwicklung an die Gemeinde zurückgegeben.

Da die Siedlung „Am Röttgen“ nun einmal schon besteht, kann aus unserer Sicht nur mit Hilfe der Außenbereichssatzung eine aus städtebaulicher Sicht geordnete und ökonomisch sinnvolle abschließende Bebauung sichergestellt werden. Als großen Vorteil der Satzung wären eine Auslastung der vorhandenen Erschließungsanlagen wie auch das Verschwinden der weithin sichtbaren und das Ortsbild prägenden „Bauruine“ unseres Nachbarn zu werten.

Wir bitten Sie daher höflichst um erneute Einbringung der Satzung (lt. Beschuß vom 17.05.2004) in den Rat der Stadt. Sollten dem, uns nicht ersichtliche Gründe entgegenstehen bitten wir gleichfalls um Einbringung der Satzung in der ursprünglich beantragten Form (Dez. 2001).

Mit freundlichen Grüßen



Anlagen: 8

1.2

Weitere Ausführungen zur

Satzung nach §35 Abs. 6 BauGB für die Ortslage „Am Röttgen“, Wermelskirchen, Pohlhausen

- Von der oberen Verwaltungsbehörde werden als Versagungsgründe für die Ausweitung nördlich der Straße „Am Röttgen“ eine Anzahl von lediglich 5 Wohnbauten*, sowie das Fehlen des Begriffes „Erweiterung“** im Gesetzestext vorgebracht.

BauGB §35

6) Die Gemeinde kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einem 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. ...*

* Diesbezüglich verweisen wir auf das aktuelle Urteil des OVG Münster 18.11.2004 - 7 A 4415/03 (Anhang 9) wonach auch 5 oder weniger Häuser ausreichend sind.

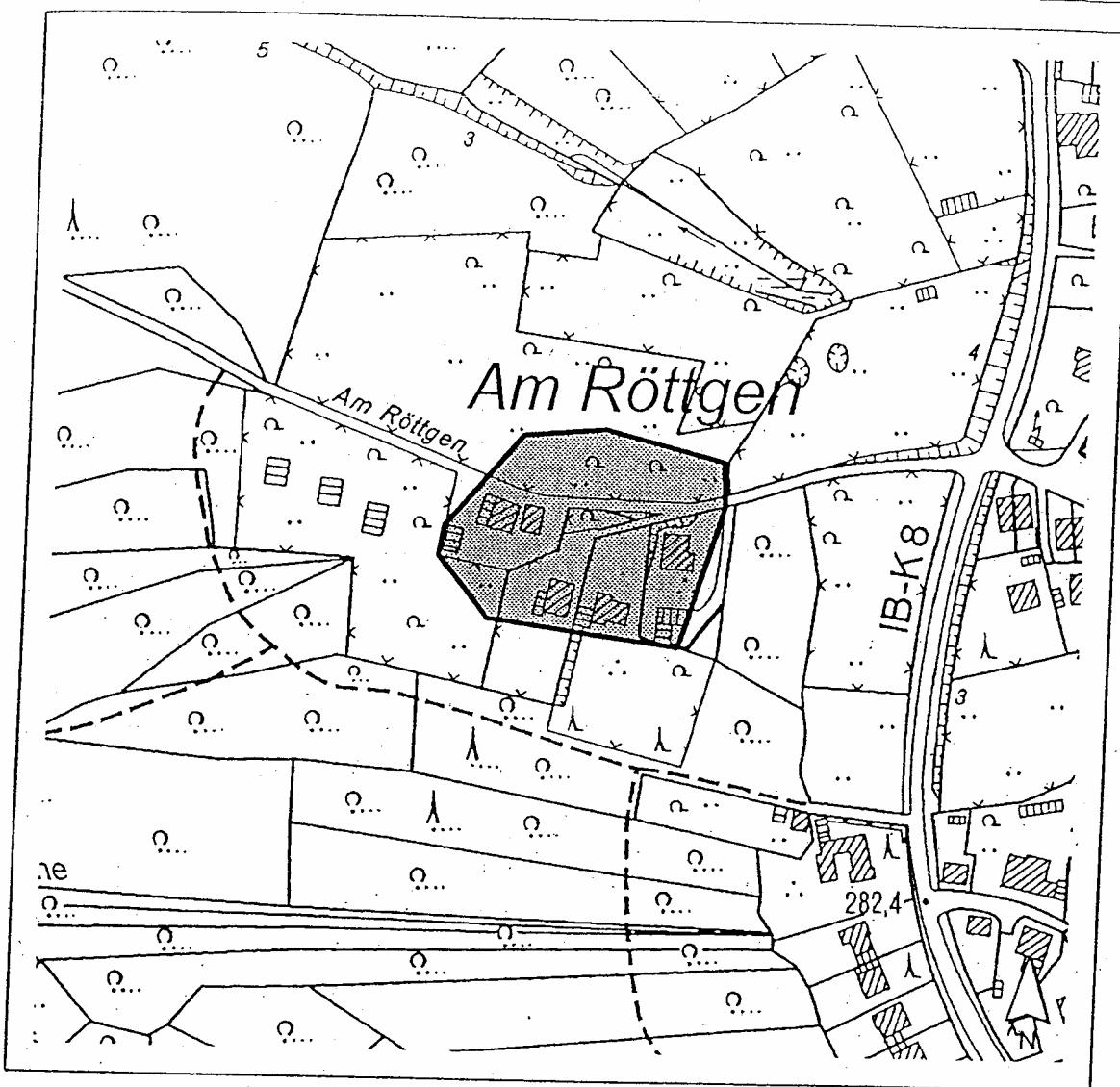
** Für die Ortslage „Am Röttgen“ lässt sich aus den anhängenden Luftaufnahmen eindeutig entnehmen, dass die hier bemängelte Erweiterung in den unbebauten Außenbereich nicht gegeben ist, da der angesprochene Bereich zum einen von den südlich der Straße vorhandenen Gebäuden und anderseits durch die Nähe (z.T. < 100 m) zur Ortschaft Pohlhausen und der in Zukunft entstehen Solarsiedlung Lage „Am Röttgen“ maßgeblich geprägt ist und somit nicht dem unbebauten Außenbereich zugeordnet werden kann.

- In 2002 wurde unser ursprünglicher Antrag einer Satzung nach Rücksprache mit dem damaligen Leiter Ihres Planungsamtes, Ihrem Dezernenten Herrn Gräf und mehreren Ratsherren um die nun von der oberen Verwaltungsbehörde bemängelten Grundstücke nördlich der Straße „Am Röttgen“ erweitert.

Diese, vom Rat der Stadt beschlossene Satzung (Anlage 2-5) ist auch aus unserer Sicht ökologisch und ökonomisch sinnvoll, denn nur so

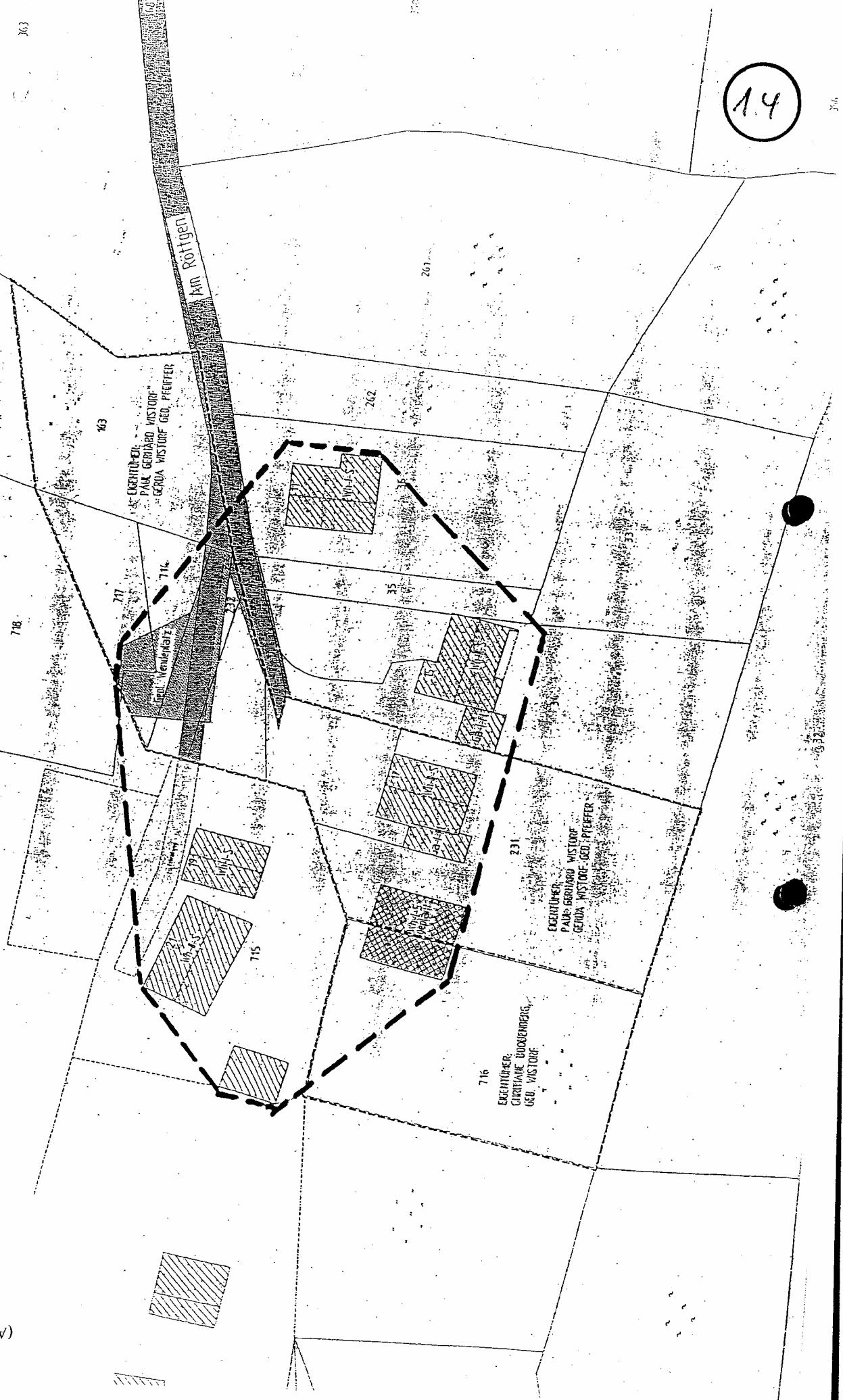
- ergibt sich eine aus städtebaulicher Sicht vernünftige Ortslage (Anlage 7 und 8)
 - werden die vorhandenen Erschließungsanlagen ausgelastet
 - wird die von weitem sichtbare und das Ortsbild prägende „Bauruine“ unseres Nachbarn verschwinden können.
- Da in der Versagung der oberen Verwaltungsbehörde lediglich die Ausweitung nördlich der Straße „Am Röttgen“ bemängelt wird, handelt es sich bei unserem ursprünglich eingereichten Antrag vom 10.12.2004 nicht um eine „Erweiterung“ der Splittersiedlung, sondern lediglich um eine Abrundung

Eine Satzung reduziert auf den Plan (Anlage 6) würde den versagenden Ausführungen der oberen Verwaltungsbehörde nicht entgegenstehen.



Geltungsbereich der geplanten Außenbereichssatzung
nach §35 (6) BauGB - Ortslage "Am Röttgen"

14



15

Christiane und
Dr. Axel Boddenberg
Simonweg 14
42929 Wermelskirchen

C. und A. Boddenberg, Simonweg 14, 42929 Wermelskirchen

Herrn Fraktionsvorsitzenden

18 Mai 2005

Erstellung einer Satzung nach §35 Abs. 6 BauGB für die Ortslage „Am Röttgen“, Pohlhausen

Sehr geehrter Herr ,

im Mai 2004 beschloss der Rat der Stadt Wermelskirchen für die Ortslage „Am Röttgen“ eine Außenbereichssatzung nach §35 (6). An dieser Stelle möchten wir uns für Ihre Unterstützung und die Unterstützung Ihrer Fraktionskollegen herzlich bedanken.

Wie Sie dem beiliegenden Schreiben an den Herrn Bürgermeister entnehmen können, müssen wir davon ausgehen, daß der Ratsbeschluss aufgrund unzureichender Unterstützung durch die Stadtverwaltung durch Anwendung des alten, bis 19.07.2004 gültigen, Baugesetzbuches nicht umgesetzt werden konnte.

Basierend auf dem ab 20.07.2004 gültigen Baugesetzbuch würde alleine der Ratsbeschluss zur Kraftsetzung der Satzung reichen.

Mit Schreiben vom 17.05.2005 haben wir den Herrn Bürgermeister daher gebeten, die Satzung, in der vom Rat beschlossenen Variante oder ggf. auch in der ursprünglich, 2001 eingereichten Form erneut in den Rat der Stadt einzubringen und eine entsprechende Satzung zu beschließen.

Wir würden uns sehr freuen, wenn Sie zu Ihrer Entscheidung vom 17.Mai 2004 stehen und unser Vorhaben weiterhin unterstützen.

Mit bestem Dank für Ihre bisherige Unterstützung und freundlichen Grüßen.

Anlagen

A.6

Auszug aus dem Urteil OVG Münster 18.11.2004 - 7 A 4415/03

Das Gesetz gibt keine Mindestzahl vorhandener Wohngebäude in dem bebauten Bereich vor.

Eine solche lässt sich auch nicht aus der bereits angesprochenen Zielsetzung der Außenbereichssatzung herleiten. Diese lässt im Gegenteil durchaus zu, dass auch bereits einige wenige Wohngebäude das erforderliche städtebauliche Gewicht haben können. Mit dem Erlass einer Außenbereichssatzung soll gerade auch die bauliche Verdichtung von Weilern und sonstigen Siedlungsansätzen erleichtert werden, die noch nicht als Splittersiedlung zu qualifizieren sind, sondern erst den Ansatz zu einer solchen bilden. Andernfalls ergäbe die gesetzliche Regelung, dass Vorhaben im Satzungsbereich nicht entgegengehalten werden kann, dass sie zur "Entstehung" einer Splittersiedlung führen, keinen Sinn.

Vgl.: Roeser in Berliner Kommentar zum BauGB, 3. Aufl. Stand Juli 2004, § 35 RdNr. 134 m.w.N.

Zutreffend hat die obergerichtliche Rechtsprechung hieraus abgeleitet, dass Außenbereichssatzungen anders als Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB nicht solche Gebilde zur Voraussetzung haben, welche "das Zeug zu Ortsteilen" haben, sondern weit dahinter zurückbleiben können.

So ausdrücklich: Niedersächsisches OVG, Beschluss vom 27. Juli 2000 - 1 L 4472/99 -, BRS 63 Nr. 118. 90 Dementsprechend ist in der einschlägigen Kommentierung zu § 35 Abs. 6 BauGB weitgehend anerkannt, dass das Merkmal "Wohnbebauung von einigem Gewicht" nicht durch eine absolute Mindestzahl von Wohngebäuden bestimmt wird, sondern dass jeweils auf die konkrete Situation abzustellen ist

- vgl.: Roeser in Berliner Kommentar zum BauGB, 3. Aufl. Stand Juli 2004, § 35 RdNr. 134 sowie Krautzberger in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 8. Aufl. 2002, § 35 RdNr. 119, der im Einzelfall das Merkmal auch bereits bei drei Gebäuden als gegeben ansieht -, und dass es keinesfalls angeht, eine Größenordnung von 10 Gebäuden als Voraussetzung für eine Wohnbebauung von einigem Gewicht zu verlangen.

So ausdrücklich: Dürr in Kohlhammer Kommentar zum BauGB, Stand Februar 2000, § 35 RdNr. 177 unter Hinweis auf die gegenteiligen Auffassungen in der Fachliteratur; ebenso BayVGH, Urteil vom 12. August 2003 - 1 BV 02.1727 -, BauR 2004, 50.

Dieser Sichtweise entsprechend ist in der obergerichtlichen Rechtsprechung übereinstimmend anerkannt, dass das Merkmal "Wohnbebauung von einigem Gewicht" bereits dann bejaht werden kann, wenn in dem bebauten Bereich deutlich weniger als 10 Wohnhäuser vorhanden sind. Vgl.: Niedersächsisches OVG, Beschluss vom 27. Juli 2000 - 1 L 4472/99 -, BRS 63 Nr. 118 (nicht notwendig mehr als 3 bis 4 Gebäude); OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil vom 5. Oktober 2000 - 3 L 306/98 -, BRS 64 Nr. 108 (5Wohnhäuser können jedenfalls im ländlichen Raum von Vorpommern ausreichen); VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 27. Februar 2003 - 8 S 2681/02 -, BWGZ 2003, 535 = JURIS-Dokumentation (4 Wohnhäuser sind als Wohnbebauung von einigem Gewicht anzusehen); BayVGH, Urteil vom 12. August 2003 - 1 BV 02.1727 -, BauR 2004, 50 (4 Wohnhäuser können Wohnbebauung von einigem Gewicht sein).

Die gegenteilige Wertung der Beklagten und des Vertreters des öffentlichen Interesses findet in den als Beleg angeführten Materialien zur Entstehungsgeschichte der Außenbereichssatzung keine Stütze. Das Gegenteil ist der Fall. Wie bereits dargelegt, wollte der Bundesgesetzgeber mit dem Planungsinstrument des § 4 Abs. 4 BauGBMaßnG (nunmehr: § 35 Abs. 6 BauGB) den Gemeinden gerade ein Instrument zur begrenzten Fortentwicklung auch solcher Siedlungsansätze im Außenbereich an die Hand geben, die als Weiler oder andere Siedlungssplitter gerade noch nicht die Qualität einer Splittersiedlung oder gar eines Ortsteils erreicht haben. Diese Zielsetzung des § 35 Abs. 6 BauGB, an der der Bundesgesetzgeber auch bei den späteren Novellierungen des BauGB - zuletzt durch das am 20. Juli 2004 in Kraft getretene EAG Bau - festgehalten hat, ist bei der Umsetzung des Bundesrechts in allen Bundesländern zu beachten. Wenn die vom Vertreter des öffentlichen Interesses dargelegten Folgewirkungen einer gesetzeskonformen Anwendung des § 35 Abs. 6 BauGB als siedlungspolitisch unerwünscht empfunden werden, bleibt es den zuständigen Gremien des Landes Nordrhein-Westfalen unbenommen, auf eine Änderung des Bundesrechts hinzuwirken.

Ist nach alledem hinsichtlich des Merkmals "Wohnbebauung von einigem Gewicht" nicht auf eine absolute Mindestgrenze abzustellen, besteht im vorliegenden Fall kein Anlass, der im Satzungsbereich bereits vorhandenen Wohnbebauung das erforderliche städtebauliche Gewicht abzusprechen. Es handelt sich immerhin um 5 Wohngebäude, von denen eines - wie das vorliegende Lichtbildmaterial verdeutlicht - sogar von besonderem städtebaulichen Gewicht ist. Diese Wohnbebauung stellt einen deutlichen Siedlungsansatz dar, der im Satzungsbereich die typischen Außenbereichsfunktionen, vornehmlich der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung sowie als Freiraum zu dienen, bereits weitgehend obsolet gemacht hat. Der dem Außenbereich weiterhin zukommende Schutz vor wesensfremder Bebauung und die Zielsetzung der Regelungen des § 35 BauGB, den Außenbereich von ihm fremden Belastungen grundsätzlich freizuhalten.... ist durch die vorhandene Bebauung, von deren Fortbestand auszugehen ist, bereits in deutlichem Ausmaß beeinträchtigt. Die Klägerin konnte damit im Rahmen ihres Planungsermessens auch ohne entsprechende Darstellung in ihrem Flächennutzungsplan den Satzungsbereich einer Überplanung nach § 35 Abs. 6 BauGB mit der Folge unterziehen, dass der Siedlungsansatz entsprechend der bereits erfolgten Entwicklung in gewissem Umfang verdichtet und einer baulichen Fortentwicklung zugeführt werden kann.