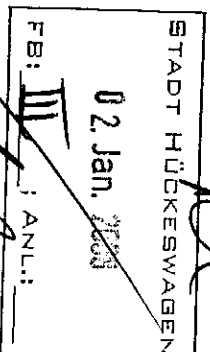


Winter Jansen Lamfuß

Rechtsanwältin

Winter Jansen Lamfuß | Rechtsanwältin
Postfach 20 09 65 | 51457 Bergisch Gladbach

An den
Rat der Stadt Hückeswagen
z. Hd. Herrn Bürgermeister Ufer
Rathaus
42499 Hückeswagen



Aktenzeichen: 2284/07 (bitte stets angeben)

27. Dezember 2007

Anspruchspartner: RA Heimes

Sekretariat Tel.: (02202) 93 30-0

Bürgerantrag auf Erlass einer Außenbereichssatzung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister!
Sehr geehrte Damen und Herren des Rates!

Die Eheleute Dagmar und Dr. Thomas Steffens, wohnhaft in 35043 Marburg, Schönbacher Weg 10, haben uns im Rahmen eines beim Oberbergischen Kreis laufenden verwaltungsrechtlichen Verfahrens (siehe beiliegende Vollmachtsurkunde/Anlage I) beauftragt, beim Rat der Stadt Hückeswagen für den Weiler „Höhe“ – gestützt auf § 35 Abs. 6 BauGB – einen Antrag auf Erlass einer Außenbereichssatzung zu stellen.

Auftragsgemäß stellen wir hiermit für unsere Mandanten diesen Antrag, den wir für den im beiliegenden Übersichtsplan durch Balkenlinie eingegrenzten Bereich (siehe Anlage II) wie folgt begründen:

I.

Frau Dagmar und Herr Dr. Thomas Steffens besitzen gemeinsam im Weiler Hückeswagen-Höhe ein Grundstück, und zwar das Flurstück Nr. 194, in der Flur 11, Gemarkung Neuhückeswagen. Eigentümerin dieses Grundstückes ist Frau Dagmar Steffens.

Das in Rede stehende, an der Bevertalsperre gelegene Grundstück war bis Mitte 2002 bebaut, und zwar mit dem historisch bedeutsamen ehemaligen Kutscherhaus.

Die Eheleute Steffens haben im Einvernehmen mit dem Rhein. Amt für Denkmalpflege sowie der Stadt Hückeswagen und dem Oberbergischen Kreis – aufgrund einer vom Kreis nach § 35 Abs. 4 Ziff. 4 BauGB für erhaltenswerte, das Bild der Kulturlandschaft prägende Gebäude erteilten Baugenehmigung – im Jahre 2002 mit der Sanierung dieses ehemaligen Kutscherhauses begonnen.

Im Rahmen dieser Sanierungsarbeiten hat seinerzeit dann der Architekt der Eheleute Steffens die Feststellung getroffen, die Gebäudesubstanz sei marode, so dass ein Abbruch der Aufbauten und ein

Falko Winter
auch Fachanwalt für Steuerrecht

Horst Herrmann Jansen
auch Fachanwalt für Steuerrecht
auch vereidigter Buchprüfer

Emor Ernst Lamfuß
auch Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
auch Fachanwalt für Arbeitsrecht

Wolfgang Bobsch
Frank Neumann
auch Fachanwalt für Arbeitsrecht

Dirk Torsten Keller
auch Fachanwalt für Verkehrsrecht
auch Fachanwalt für Versicherungsrecht

Barbara Reul-Nocke
auch Fachanwältin für Verwaltungsrecht
Astrid Conrads-Schneider
auch Fachanwältin für Familienrecht

Dr. Hans-Joachim Franke
Stadtrevisor o.D.

Michael Lemnitzer

Petra Zgaga

Sören Riebenstahl

Christina Greuter

Konrad Heimes
Bürgermeister o.D.

Michael Heckmann
Bürgermeister o.D.

Christiane Jansen

Oliver Titze

Harold Hasberg

Dr. Gerhard Meyer III im Ruhestand

Refik I. Kalkmoci
in Rechtsanwaltschaft mit
Winter Jansen Lamfuß

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

Büro Köln-Weiden
Aachener Str. 1212, 50859 Köln
Telefon (02234) 40 31-0
Telefax (02234) 40 31-20

Büro Overath
Hauptstraße 58, 51491 Overath
Telefon (02206) 26 28
Telefax (02206) 82 97/5

Büro Rösrath
Bergsberger Straße 252, 51503 Rösrath
Telefon (02205) 90 87 10
Telefax (02205) 90 87 11

Büro Berlin
Prenzlauer Allee 36, 10465 Berlin
Telefon (030) 24 01 53 15
Telefax (030) 44 01 53 20

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

Internet:

www.winter-jansen-lamfuss.de
Gerichtsfach: GL 362 / K 1839

Bergsberger Bank:
(BLZ 37052124) 41000015

VR Bank
(BLZ 37062400) 5712000014
Deutsche Bank
(BLZ 37070034) 630928000

USt-Ident-Nr. DE1522056471

detailgetreuer Neuaufbau sinnvoller sei als eine Sanierung der bestehenden alten Bausubstanz.

Die Eheleute Steffens sind diesem verhängnisvollen Vorschlag ihres Architektin leider – ohne die Tragweite dieses Vorschlages zu übersehen – gefolgt. Durch den Abbruch der historischen Bausubstanz ist jedoch der bis dahin bestehende baurechtliche Bestandsschutz untergegangen.

Infolgedessen hat der Oberbergische Kreis danach – beim Wiederaufbau ohne neue Baugenehmigung – einen Baustopp verfügt. Nachdem der Sturm Kyrrill auch noch die letzten Reste des ehemaligen Kutscherhauses Anfang 2007 zerstört hatte, hat der Oberbergische Kreis des weiteren verfügt, dass die auf dem Grundstück liegenden alten Balken und sonstigen vom Abbruch stammenden Baumaterialien jetzt entfernt werden sollen, denn ein Wiederaufbau des ehemaligen Kutscherhauses sei aufgrund der Außenbereichslage des Grundstückes nunmehr leider nicht mehr möglich.

Die auf dem Grundstück liegenden vom Abbruch stammenden Baumaterialien werden inzwischen vom Oberbergischen Kreis als illegale Einrichtung eines Lagerplatzes im Außenbereich angesehen. Dieser Lagerplatz müsse – so der Kreis – jetzt dringend bauordnungsrechtlich beseitigt werden.

Leider erst jetzt, nachdem alle Verfügungen und Verfahren im Zusammenhang mit der seinerzeit erteilten Baugenehmigung bestands- und rechtskräftig geworden sind, baten uns die Eheleute Steffens um juristischen Rat und Hilfe.

Nach unserer Prüfung der Sach- und Rechtslage könnte den Eheleuten Steffens in rechtlich zulässiger Weise mit Hilfe einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB auch heute noch im Hinblick auf einen detailgetreuen Wiederaufbau des alten Kutscherhauses geholfen werden.

Die Eheleute Steffens wissen sehr wohl, dass der Erlass einer derartigen Satzung im alleinigen Ermessen des Rates der Stadt Hückeswagen steht und sie auf den Erlass einer derartigen Satzung keinen Anspruch haben. Da aber auch die anderen fünf Familien, die im Weiler Höhe wohnen, nach Erlass einer derartigen Satzung bei eventuell anstehenden kleineren Um- oder Anbauten zukünftig lediglich Vorteile hätten und vor allen sämtliche Merkmale des § 35 Abs. 6 BauGB in concreto den Erlass einer derartigen Satzung zulassen würden, sehen wir keine Gründe, die einem derartigen Erlass entgegen stehen.

Dies umso mehr auch deshalb nicht, weil die Eheleute Steffens bereit sind, sämtliche bei der Stadt Hückeswagen im Rahmen dieses hier beantragten Satzungsverfahrens entstehenden üblichen Kosten zu erstatten, was z.B. über einen zuvor abzuschließenden „Städtebaulichen Vertrag“ für die Stadt Hückeswagen abgesichert werden könnte.

II.

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 entgegen gehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

.....

Voraussetzung für die Aufstellung einer Außenbereichs-Satzung ist außerdem, dass

- a) diese mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- b) 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
- c) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

1.

Der an der Bevertalsperre gelegene Weiler „Höhe“ ist nicht mit einem Bebauungsplan überplant und stellt auch keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB dar, so dass die Splittersiedlung Höhe bauplanungsrechtlich im Außenbereich liegt.

In diesem Weiler wohnen 5 Familien in 4 Wohnhäusern. Diese Familien nutzen außerdem einige Nebengebäude wie Schuppen, Garagen u. a.

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

2.

In Höhe ist nur noch eine Familie als Forstwirt tätig.

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

3.

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

Dabei war jedoch in Rechtsprechung und Literatur schon immer anerkannt, dass diese Grenze (mind. 6 Wohnhäuser) relativ willkürlich gezogen ist und nicht allen Außenbereichslagen gerecht werden kann.

Die Splittersiedlung Höhe verfügt über vier im engeren Bauzusammenhang stehende bewohnte Gebäude, die über eine asphaltierte Straße von der Ortslage Großhöfeld aus gut erschlossen sind.

Nach den Erfordernissen der neueren Rechtsprechung und Literatur ist bei vier Wohnhäusern das Merkmal „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ in hinreichender Weise erfüllt, denn in der aktuellen Auflage des Kommentars von Battis, Kreuzberger und Löhner 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).
 - Auch die Stadt Wiedl im Oberbergischen Kreis hat erst kürzlich (am 02. 10. 2007) eine Außenbereichssatzung (Zum Buchholzfeld) beschlossen und öffentlich bekannt gemacht ausweislich der nur 4 von 8 Grundstücken bebaut sind.
- Siehe die als Anlage III beigefügte Bekanntmachung aus der OVZ vom 02. 10. 2007.

Das Tatbestandsmerkmal Wohnbebauung von einigem Gewicht ist mithin auch im Weiler Höhe unter Berücksichtigung der inzwischen geltenden Rechtsgrundsätze gegeben.

4.

Der Erlass einer Außenbereichssatzung für den Weiler Höhe ist des Weiteren auch mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die von Großhöfeld kommende Straße weist für die wenigen Häuser in „Höhe“ eine hinreichende Straßenbreite und einen genügenden Straßenausbau aus. Auch die schon vorhandenen vier Häuser in Höhe gelten als hinreichend erschlossen.

Beim Wiederaufbau des alten Kutscherhauses soll hier außerdem – je nach Erfordernis – entweder ein so genannter rollender Kanal, also eine abflusslose Grube oder aber eine dem heutigen Stand der Technik entsprechende 3-Kammer-Grube, errichtet werden.

Das Grundstück kann im übrigen hinsichtlich der Wasserversorgung – wie auch die anderen Grundstücke im Weiler Höhe – an die bestens gewartete und gut kontrollierte zentrale Brunnenanlage in Höhe angeschlossen werden.

Problemos vorhanden sind im Weiler Höhe auch Strom und Telefonleitungen.

Schließlich ist auch der so genannte „Brandschutz“ durch den zentral im Weiler Höhe liegenden Löschteich/Brandschutzteich gewährleistet. Außerdem liegt das Grundstück der Eheleute Steffens direkt als Ufergrundstück an der Bevertalsperre.

Der Erlass einer Außenbereichssatzung für Höhe würde mithin bezüglich kommunaler Infrastruktur keinerlei Ansprüche mehr erzeugen und hätte somit für die Stadt Hückeswagen keine Folgekosten.

5.

Der beabsichtigte Wiederaufbau des ehemaligen Kutscherhauses für eine Wohnnutzung führt auch nicht zum Erfordernis einer Umweltrvertäglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über Umweltrvertäglichkeitsprüfungen.

6.

Schließlich berührt der hier in Rede stehende Bereich auch kein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BBauG, denn der Weiler Höhe ist kein besonderes Schutzgebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Außerdem würde der Charakter der Siedlung Höhe durch den Erlass der beantragten Satzung hier nicht verändert, sondern wieder hergestellt, denn das ehemalige Kutscherhaus stand hier in Höhe bis zum Jahre 2002.

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass alle rechtlichen Antragsvoraussetzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB vorliegen und für die Stadt Hückeswagen beim Erlass einer entsprechenden Satzung keine Kosten entstehen.

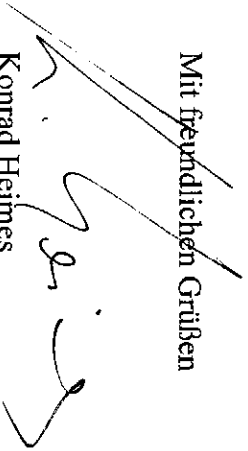
Seit der Änderung des Baugesetzbuches im Jahre 2004 aufgrund des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau(EA-G-Bau) ist beim Erlass von Außenbereichssatzungen keine Genehmigung mehr durch den Regierungspräsidenten erforderlich.

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

Da die Familie Steffens durch den verhängnisvollen Abbruch des ehemaligen Kutscherhauses bisher bereits rd. 200.000,- € vergeblich ausgegeben hat, bitten wir den Rat der Stadt Hückeswagen für unsere Mandanten nicht nur um eine rechtlich zulässige, sondern in concreto zugleich auch dringend gebotene bürgerfreundliche Entscheidung.

Mit dem zuständigen Sachbearbeiter beim Oberbergischen Kreis ist abgestimmt, dass die Eheleute Steffens – mit Aussicht auf Erfolg – einen neuen Bauantrag zur Wiedererrichtung des ehemaligen Kutscherhauses stellen können, sobald die Stadt Hückeswagen eine Außenbereichssatzung für den Weiler Höhe erlassen hat.

Mit freundlichen Grüßen



Konrad Heimes
- Rechtsanwalt -

Falko Winter
Frank Neumann
Dr. Hans-Joachim Franke
Dirk Torsten Keller
Michael Heckmann
Christiane Jansen

Horst Hermann Jansen
Barbara Reul-Nocke
Michael Lemnitzer
Stören Riebenstahl
Christiane Greuter
Elmar Ernst Lamsfuß

Wolfgang Bosbach
A. Conrads-Schneider
Petra Zgaga
Konrad Helmes
Dr. Gerhard Meyer III
Oliver Titze

Rechtsanwältin
Odenthaler Str. 213-215
51467 Bergisch Gladbach

VOLLMACHT

Hiermit wird in dem
verwaltungsrechtlichen
Verfahren

der Frau Dagmar Steffens ./ Landrat des Oberbergischen Kreises

wegen
drohendem bauordnungsbehördlichem Einschreiten aufgrund
des Betriebes eines Lagerplatzes auf dem Grundstück
Gemarkung Neuhückeswagen, Flur 11, Flurstück Nr. 194 in
42499 Hückeswagen, Höhe

zur Wahrnehmung der rechtlichen Interessen
des diese Vollmacht unterzeichnenden Vollmachtgebers

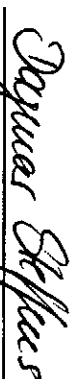
an die oben genannten
Rechtsanwältin

Vollmacht erteilt.

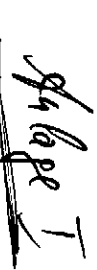
Die Vollmacht gilt in dem verwaltungsrechtlichen Verfahren des Oberbergischen Kreises mit dem dortigen Geschäftszeichen 07/65/03/30009/VW für die Regelung aller Angelegenheiten und für die Vornahme aller rechtlichen Handlungen, die notwendig, zweckmäßig oder sinnvoll sind, um die Interessen des Vollmachtgebers in vorbezeichneter Angelegenheit zu wahren.

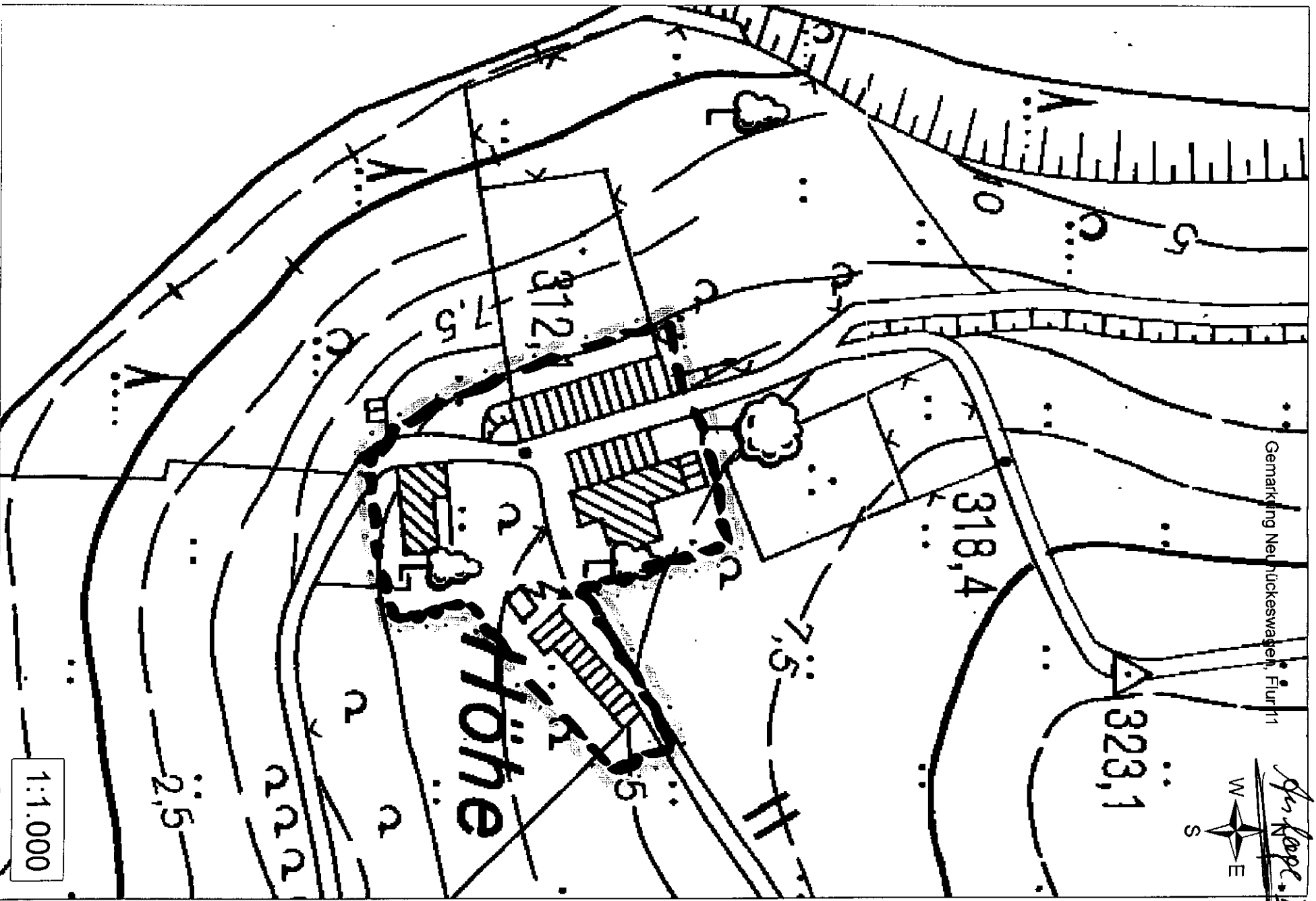
Diese Vollmacht umfasst insbesondere auch die Befugnis, Zustellungen zu bewirken und entgegen zu nehmen, die Vollmacht ganz oder teilweise auf andere zu übertragen, Rechtsmittel einzulegen, zurück zu nehmen oder auf sie zu verzichten, den Rechtsstreit oder außergerichtliche Verhandlungen durch Vergleich, Verzicht oder Anerkenntnis zu erledigen, Geld, Wertgegenstände und Urkunden, insbesondere auch den Streitgegenstand und die von dem Gegner, von der Justizkasse oder von sonstigen Stellen zu erstatenden Beträge entgegen zu nehmen sowie Akteneinsicht vorzunehmen.

Marburg, den 23. 10. 2007



Dagmar Steffens
Schönbacher Weg 10
35043 Marburg





Gemarkung Neu-Nuckeswagen, Flur 11

Dr. Kopp II
W
S
E

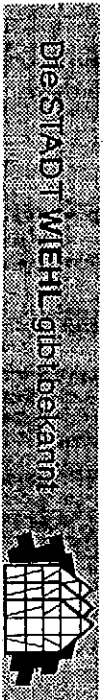
1:1.000

St. Lape III

DIENSTAG, 2. OKTOBER 2007
NUMMER 229



Bekanntmachungen



Aufstellung einer Außenbereichssatzung

Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Stadt Wiefel hat in seiner öffentlichen Sitzung am 29. 11. 2006 beschlossen, eine Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB für den Bereich Großschbach – Zum Buchholzfeld aufzustellen.

Die Satzung wird gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (BauGB) für die Dauer eines Monats öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung findet in der Zeit vom 11. 10. 2007 bis 12. 11. 2007 im Rathaus der Stadt Wiefel, Bahnhofstr. 1, Zimmer 55–57 während der Dienststunden montags bis mittwochs von 8.30 bis 16.00 Uhr donnerstags von 8.30 bis 18.30 Uhr und freitags von 8.30 bis 12.30 Uhr statt. Während dieses öffentlichen Auslegungszeitraums ist die Gelegenheit zur Erörterung und Stellungnahme der Änderung gegeben. Weiter können während der Auslegungsfrist Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden.

Der ungefähre Geltungsbereich ist in unten stehendem Plan gekennzeichnet. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung der Satzung unberücksichtigt bleiben. Ein späterer Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (Klage gegen diese Satzung) ist unzulässig, soweit mit ihm Einwände geltend gemacht werden, die im Rahmen dieser Auslegung hätten geltend gemacht werden können.

Eine Umwelprüfung wird nicht durchgeführt.

Hiermit werden der vorstehende Aufstellungsbeschluss und die öffentliche Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Wiefel, den 24. 9. 2007
614001/73/Kö-1a

In Vertretung Gaisbauer
1. Beigeordneter

