

# Anlage



ANWÄLTE FÜR BAU- UND IMMOBILIENRECHT

GTW · Benzenbergstraße 39-47 · 40219 Düsseldorf

Stadt Haan  
Dezernat III  
z.H.v. Frau Beigeordnete Schacht  
Alleestraße 8

42781 Haan

Per Fax: 02129/911-302

Datum: 18.02.2022  
Unser Zeichen: 163/19 UP47 Wo

██████████ / . Stadt Haan

**Antrag auf Aufstellung einer Außenbereichssatzung i.S.v. § 35 Abs. 6 BauGB; Bereich – Fritz-Reusing-Weg, Haan**

**Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

Sehr geehrte Frau Schacht,  
sehr geehrte Damen und Herren,

In der vorbezeichneten Angelegenheit haben uns die Eheleute ██████████  
██████████, ██████████, 42781 Haan, mit der Wahrnehmung Ihrer rechtlichen Interessen beauftragt. Eine entsprechende Vollmacht liegt Ihnen bereits vor.

Unsere Mandanten halten die Aufstellung einer Außenbereichssatzung im Bereich des Fritz-Reusing-Weges, der Flurstraße und der Straße Tannenwäldchen für erforderlich und sinnvoll. Das betroffene Gebiet haben wir in

Benzenbergstraße 39-47	Blumentalstraße 2
D-40219 Düsseldorf	D-47798 Krefeld
T +49 211 93 88 99 11	T +49 2151 56 78 60
F +49 211 93 88 99 22	F +49 2151 56 78 620

Düsseldorf  
Grote-Terwiesche Rechtsanwälte PartGmbH

Jan-Marcel Grote  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Dr. Michael Terwiesche LL.M.  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Fachanwalt für Vergaberecht

Dr. Karsten Prote  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
Lehrbeauftragter an der TU Dortmund für  
Bau- und Architektenrecht

Jürgen F.-J. Mintgens  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
Lehrbeauftragter an der TH Köln für  
Bau- und Architektenrecht

Ulf Prechtel  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Roland Maria Schäfer  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Birte Lohelt-Dittich  
Rechtsanwältin

Dr. Marco Boksteen  
Rechtsanwalt

Ina Lompe  
Fachwältin für Verwaltungsrecht

Christian Wolckl  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Luise Springer  
Rechtsanwältin

Tobias Prevorsek  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
Fachanwalt für Verkehrsrecht

Niklas Janßen  
Rechtsanwalt

Nora Uekermann  
Rechtsanwältin

Elvira Bursiller  
Rechtsanwältin

Krefeld  
Wenning-Röttges GbR

Thorsten Wenning  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Nils Röttges  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

David Georg Warnke  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Daniel Friedhelm Pinger  
Rechtsanwalt



GTW

Internet [www.g-t-w.com](http://www.g-t-w.com)  
E-Mail [mail@g-t-w.com](mailto:mail@g-t-w.com)  
USt-ID-Nr. DE 214318296

Bankverbindung  
HypoVereinsbank Düsseldorf  
BLZ 30220190 · Konto 44 66 900  
BIC HYVEDE3311  
IBAN DE70 3022 0190 0004 4669 000

der als **Anlage 1** beigefügten Flurkarte kenntlich gemacht. Die rechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung im Sinne von § 35 Abs. 6 BauGB sind in dem oben beschriebenen Gebiet gegeben.

Namens und kraft Vollmacht unserer Mandanten **beantragen wir förmlich,**

**für das mit einer Wohnbebauung bebaute Gebiet im Bereich des Fritz-Reusing-Weges, der Flurstraße und der Straße Tannenwäldchen die Aufstellung einer Außenbereichssatzung i.S.v. § 35 Abs. 6 BauGB. Als Anlage fügen wir eine Übersichtskarte bei, in der wir das betroffene Gebiet kenntlich gemacht haben.**

#### **Begründung:**

Gem. § 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 § 35 Abs. 2 BauGB 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.

Die Voraussetzungen zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung sind hier gegeben. Die Aufstellung ist mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (§ 35 Abs. 6 S. 4 Nr. 1 BauGB).

Zudem wird 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 (§ 35 Abs. 6 S. 4 Nr. 2 BauGB).

Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeldung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (§ 35 Abs. 6 S. 4 Nr. 4 BauGB).

In § 35 Abs. 6 wird unterschieden zwischen dem räumlichen und sachlichen Anwendungsbereich (Satz 1) und dem Erfordernis der Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie weiteren Voraussetzungen (Satz 4).

Satz 1 setzt voraus, dass die Satzung für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, erlassen wird. Unter dem Begriff „bebaute Bereiche im Außenbereich“ sind Siedlungen, wie Splitter- und Streusiedlungen, zu verstehen, die nicht Ortstelleigenschaft im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB haben, ohne aber auf solche Siedlungen beschränkt zu sein. Der Begriff „bebauter Bereich im Außenbereich“ mit „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ ist ein eigenständiger Begriff des § 35 BauGB,

*vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 143. EL August 2021, Rn. 169.*

Ein bebauter Bereich ist nach höchstrichterlicher Rechtsprechung anzunehmen, wenn und soweit bereits eine vorhandene Bebauung dazu führt, dass der Außenbereich seine Funktion, als Freiraum oder als Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben zu dienen, nicht mehr oder nur noch mit wesentlichen Einschränkungen erfüllen kann. Die vorhandene Bebauung muss auf eine weitere Bebauung im Wege der baulichen Verdichtung hindeuten, und der bauliche Zusammenhang muss den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermitteln, wobei es nicht auf geographisch-mathematische Zusammenhänge ankommt und anders als bei einem Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB auch größere Freiflächen unschädlich sein können,

*vgl. BVerwG Urt. v. 13.7.2006 – 4 C 2.05.*

Unschädlich ist, wenn zwischen den bebauten Flächen Baulücken bestehen, da es gerade Zweck der Satzung ist, hierfür eine Bebauung zu ermöglichen. Das Vorhandensein einer Bebauung überhaupt gehört aber zu den unabdingbaren Voraussetzungen für den Erlass einer Außenbereichssatzung für diesen Bereich,

*vgl. BayVerfGH Entscheidung v. 6.8.2010 – Vf. 10-VII-09; Entscheidung v. 11.1.2017 – Vf. 7-VII-16.*

Bei dem hier zu betrachtenden Bereich handelt es sich um einen bebauten Bereich. Bereits die Häuser Fritz-Reusing-Weg 5, 6, 7 und 9 stellen eine für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung genügende Wohnbebauung dar. In diesem Bereich hat der Außenbereich seine Funktion, als Freiraum oder als Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben zu dienen, verloren. Es ist ausgeschlossen, dass in diesem Bereich zukünftig Landwirtschaft betrieben wird, die das gesamte Gebiet insoweit prägen würde.

Weiter verlangt § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB, dass in diesen bebauten Bereichen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Die bebauten Bereiche im Außenbereich müssen daher nach der Zahl der Gebäude, die eine Wohnnutzung enthalten, Ansätze für die Entwicklung in Richtung eines Wohnortes haben, die bodenrechtliche Situation muss in Richtung auf eine Bebauung hindeuten, ohne dass aber das Gewicht in der Weise verlangt wird, dass ein Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB entstehen müsste oder sogar vorhanden ist. Denn es verbleibt dabei, dass es sich auch nach Erlass der Satzung um einen bebauten Bereich im Außenbereich handelt,

*vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 143. EL August 2021, Rn. 169 b.*

Nach dem VGH München Urt. v. 12.8.2003 – 1 BV 02.1727, ZfBR 2004, 67 kann ein aus vier Wohnhäusern bestehender Bebauungszusammenhang schon eine Wohnbebauung von einigem Gewicht sein, wobei davon ausgegangen wird, dass für eine Außenbereichssatzung eine aus weni-

gen Häusern bestehende Bebauung genügt, deren Entwicklung mit der durch die Außenbereichssatzung begünstigten Lückenschließung abgeschlossen wird,

vgl. ebenso OVG Lüneburg Ur. v. 27.7.2000 – 1 L 4472/99, NVWZ 2001, 368.

In diesem Fall könnte die Außenbereichssatzung sogar für den gesamten Bereich zwischen dem Fritz-Reusing-Weg, der Flurstraße und der Straße Tannenwäldchen aufgestellt werden. Die Außenbereichssatzung würde dann die Häuser Fritz-Reusing-Straße 1, 2, 4, 5, 6, 7, 9 sowie die Häuser Flurstraße 182a, 182 b, 172 und 174, und damit eine Bebauung von 11 Häusern, umfassen. Dies reicht ohne Weiteres aus um eine Wohnbebauung von einigem Gewicht darzustellen. Zur Verdeutlichung der Örtlichkeiten fügen wir eine Übersichtskarte als **Anlage 2** bei.

Darüber hinaus ist der Bereich auch nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Zwar existieren einzelne landwirtschaftliche Flächen in dem Bereich. Das Vorhandensein landwirtschaftlicher Flächen und Betriebe hindert jedoch nicht den Erlass der Satzung, solange von diesen keine überwiegende Prägung des bebauten Bereichs ausgehen. Zweck dieser einschränkenden Anwendungsvoraussetzung ist, Konflikte zwischen Wohnnutzung einerseits und landwirtschaftlichen Betrieben andererseits zu vermeiden oder gering zu halten. Entscheidend sind daher wesentliche Ansätze für die Entwicklung in Richtung eines „Wohnortes“,

*vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 143. EL August 2021, Rn. 169 d.*

Hier existieren im Gesamtgebiet lediglich zwei kleinere Ackerflächen, die aber ohne Weiteres auch als Baulücken angesehen werden können. Das Gebiet wird daher in keinem Fall von landwirtschaftlichen Flächen geprägt.

Die Aufstellung der von unseren Mandanten beehrten Außenbereichssatzung ist für das hier betroffene Gebiet damit möglich und auch sinnvoll.

Alternativ könnte das Gebiet auch grundsätzlich durch die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans überplant und für eine zukünftige umfassendere Wohnnutzung erschlossen werden. Dabei könnte das Verfahren gem. § 13b BauGB auch entsprechend den Regelungen des § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren geführt werden. Die Kosten des Verfahrens würden von dem Vorhabenträger übernommen werden.

Im Rahmen eines solchen Bebauungsplans könnte man auch einen neuen, über das Grundstück der Eheleute [REDACTED] führenden, interessanten Wanderweg von Haan nach Hilden ausweisen. Dieser mögliche Wander- oder Fahrradweg könnte entlang des Hühnerbachs durchgängig vom Haldfeld (an der Aral-Tankstelle) zum Tannenwäldchen und anschließend weiter über das Grundstück der Eheleute [REDACTED] und den Fritz-Reusing-Weg direkt bis zum Spörkelnbruch und von dort weiter in den Hildener Stadtwald führen. Dass daran ein allgemeines Interesse besteht, zeigen die vielen Wanderer und Radfahrer, die jedes Wochenende trotz deutlicher Hinweisschilder unverrichteter Dinge umkehren müssen bzw. auch nicht dafür zurückschrecken, über Gartenzäune zu

klettern. Die Verbindung der verschiedenen Teilstrecken könnte einen Beitrag leisten, Unterhaan als Wandergebiet aufzuwerten.

Namens und kraft Vollmacht unserer Mandanten **beantragen wir daher,**

**die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans bezüglich der Grundstücke Gemarkung Haan, Flur 2, Flurstück 590 (teilweise), Flur 504, 505, 506.**

Sofern dieser in Betracht gezogen wird, werden unsere Mandanten zeitnah ein entsprechendes Bebauungs- und Erschließungskonzept vorlegen.

Gerne stehen wir Ihnen für Rückfragen oder eine weitergehende Vorbereitung des Aufstellungsbeschlusses jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

  
Ulf Prechtel  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht