



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

Lenz und Johlen · Postfach 102365 D 50463 Köln

Bürgermeister der Gemeinde Marienheide
III-61 - Gemeindeentwicklung/-planung
Herrn Armin Hombitzer
Hauptstr. 20
51709 Marienheide

per E-Mail:

armin.hombitzer@gemeinde-marienheide.de
marion.schreiber@gemeinde-marienheide

Köln, den 21.12.2011

Sekretariat:

Tel.: +49 221 97 30 02-74

Unser Zeichen: 01576/07 15/jm

Frau Joisten

a.beurling@lenz-johlen.de

Bauleitplanung Lingese Talsperre

Sehr geehrter Herr Hombitzer,
sehr geehrte Frau Schreiber,

in der vorbezeichneten Angelegenheit komme ich zurück auf Ihre E-Mail vom 16.12.2011, mit der Sie mir nunmehr Planungsunterlagen zur Durchsicht übersandt haben.

Ich habe die drei Begründungen sowie die beiden Satzungen durchgesehen, von einer weiteren Überprüfung auch des Umweltberichtes und des landchaftspflegerischen Begleitplans habe ich abgesehen. Meine Änderungen mit Ergänzungen sowie die Kommentare habe ich in die insgesamt fünf Dokumente mit der Funktion „Nachverfolgen“ eingearbeitet, die dieser E-Mail als weitere Anlagen beigefügt sind.

Zu den durchgesehenen und beigefügten Unterlagen darüber hinaus folgende Anmerkungen:

Eingang 21.12.2011

Prof. Dr. Herbert JohlenTM
Bernhard BoeckerTM
Dr. Klaus SchmitzmannTM
Dr. Franz-Josef Paul^P
Dr. Rainer Vog^{PM}
Dr. Michael OerderTM
Dr. Thomas LüttgauTM
Thomas EisnerTM
Rainer SchmitzTM
Dr. Alexander Beurling^{PM}
Dr. Markus JohlenTM
Eberhard KeuneckeTM
Dr. Inga SchwentnerTM
Dr. Philipp Libert^P
Dr. Christian Giesecke, LL.M.TM
Dr. Felix Paul^P
Dr. Giso Hellhammer-HawigTM
Dr. Tanja Lehmann
Martin Hahn
Dr. Kai Petra Dreessen, LL.M.^E
Nick Kockler

P Partner i.S.d. PartGG
V Fachanwalt für Verwaltungsrecht
B Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht
A Anwaltskanzlei DAA
(Dr. Rainer Vog auch FU Hagen)
L McGill University (Montreal, Kanada)
E Master of European Studies
D Mitglied der Verbandsorganisationen
(DhV-Spreng)
F Mitglieds an derk (Université Paris XI)

Gegründet von RA Wolfgang Lenz

Lenz und Johlen
Kaygasse 5
D 50676 Köln

Tel.: +49 221 973002-0
Fax +49 221 973002-22
www.lenz-johlen.de

Partnerschaftsgesellschaft
Sitz Köln, AG Essen PR 1775
Ust.ID.-Nr. DE 122725191

Sparkasse KölnBonn
Kto.-Nr. 14002018
BLZ 370 50198

Commerzbank AG
Kto.-Nr. 1515600
BLZ 370 40044

1.

Die Begründung und der Umweltbericht zur Teil-Aufhebung des Bebauungsplanes sollten meines Erachtens zu einem Dokument zusammengefügt und auch einheitlich formatiert werden.

Alle Begründungen sollten meines Erachtens auch ein Deckblatt mit dem Wappen der Gemeinde Marienheide erhalten, wie dies für die Satzungen ebenfalls vorgesehen ist.

2.

In den jeweiligen Kapiteln zum „Aufstellungsverfahren“ sind die Angaben zur Beschlussfassung der 2. öffentlichen Auslegung und zur Bekanntmachung des Beschlusses noch zu ergänzen.

3.

Soweit in den Einbeziehungssatzungen vorgesehen gewesen ist, das Gebäude nur mit Pult- und Satteldächern mit einer Neigung bis 30 Grad zulässig sind, habe ich diese Festsetzungen und die dazugehörigen Ausführungen in den Begründungen gestrichen, da für diese gestalterische Festsetzung keine Ermächtigungsgrundlage bestehen dürfte. Nach § 86 BauO NRW dürfen gestalterische Festsetzungen (nur) in Bebauungsplänen getroffen werden, nicht aber in Innenbereichs- oder Außenbereichssatzungen.

Mangels Ermächtigungsgrundlage wäre diese Festsetzung daher unwirksam, so dass sie zu streichen ist. Eine Eingrenzung des Maßes der baulichen Nutzung bleibt insoweit über die Festsetzung zur Vollgeschossigkeit einerseits und über das Gebot des Einfügens andererseits möglich, wonach sich neue Gebäude auch hinsichtlich der Gebäuhöhe in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen haben.

4.

Unklar geblieben sind für mich die geplanten Festsetzungen und Ausführungen zu den Ausgleichsmaßnahmen:

Nach dem landschaftspflegerischen Begleitplan sollen „interne Ausgleichsmaßnahmen“, „festgesetzt“ werden: Die jeweilige Regelung in § 3 der Satzung enthält jedoch keine hinreichend verbindliche und bestimmte Festsetzung. Eine Festsetzung zu Anpflanzungsmaßnahmen dürfte auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zulässig sein, wozu meines Erachtens jedoch gegebenenfalls einerseits zeichnerisch in der

Karte festgesetzt werden müsste, wo genau auf den Grundstücken diese internen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen sind, und wozu andererseits in den textlichen Festsetzungen klar und eindeutig formuliert werden muss, welche Anpflanzungsmaßnahmen je Grundstück erforderlich sind. Die bisherige Formulierung in § 3, wonach „mindestens 50 Sträucher der Pflanzliste B zur Nachbarschaft großzügig abzugrenzen und mindestens sieben Obst- bzw. Laubbäume aus der Pflanzliste A anzupflanzen“ sind, ist offensichtlich unbestimmt, da diese Anpflanzungsregelung sicherlich nicht für jeden Bauherrn gelten soll, sondern insgesamt. Es müsste hier eine grundstücksbezogene Formulierung gewählt werden, die es auch der Bauaufsichtsbehörde ermöglicht, zu prüfen, ob die Festsetzungen der Satzung beachtet werden, bzw. einer Baugenehmigung klare und deutliche Nebenbestimmungen für Ausgleichsmaßnahmen beizufügen.

Bis zu den abschließenden Satzungsbeschlüssen müssen ferner die vorgesehenen externen Ersatzmaßnahmen hinreichend gesichert sein. Es müsste weitergehend im Umweltbericht und landschaftspflegerischen Begleitplan fortgeschrieben werden, wo welche Maßnahmen umgesetzt werden und wie die Umsetzung, Pflege und Erhaltung gesichert ist.

In der Pflanzenliste enthalten ist ferner der Punkt „C Sträucher zur offenen Landschaft“, die jedoch in den Festsetzungen bisher nicht beachtet ist, da in der bisherigen Festsetzung lediglich auf die Pflanzlisten A und B Bezug genommen worden ist.

5. Die weiteren vorgesehenen Regelungen in den §§ 4 und 5 der Satzungen habe ich gestrichen.

Die Regelung in § 4 ist überflüssig und nicht erforderlich, die Regelung in § 5 ist meines Erachtens ebenfalls nicht notwendig.

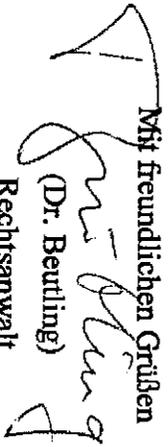
6. (Nur) In der Begründung zur Innenbereichssatzung Wernscheider Berg wird auf ein Gutachten Slach & Partner zur Versickerungsfähigkeit hingewiesen, in den übrigen Begründungen hingegen nicht. Ob dies so richtig ist, vermag ich nicht zu beurteilen, da ich dieses Gutachten nicht kenne.

Unabhängig hiervon müsste das Gutachten meines Erachtens als Umweltgutachten auch mit ausgelegt werden, wenn in der Begründung hierauf Bezug genommen wird. Auch diesen Punkt bitte ich nochmals zu überprüfen.

7.

Die Überarbeitung der Satzungs- und Begründungsunterlagen nach dem Offenlagebeschluss durch die Politik und vor der öffentlichen Auslegung stellt zwar ein gewisses Risiko dar, da die ausgelegten Unterlagen nicht mit den beschlossenen Unterlagen identisch sind; die Alternative bestünde jedoch wohl nur darin, mit den geänderten Unterlagen nochmals einen Offenlagebeschluss zu fassen, was das Verfahren zeitlich erheblich verzögern würde. Es kommt hinzu, dass in einem Normenkontrollverfahren dieser Punkt erstens auffallen müsste und zum zweiten könnte man als Argument entgegenhalten, dass der Ausschuss und der Rat mit den späteren Satzungsbeschlüssen die noch nach dem Offenlagebeschluss vorgenommenen Änderungen schließlich mit gebilligt habe.

Zur Beantwortung von Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

(Dr. Beutling)
Rechtsanwalt