

## Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Lingese Talsperre“

### Niederschrift

über den öffentlichen Erörterungstermin gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer Informationsveranstaltung, welche am Samstag, 31.05.2008 um 10.00 Uhr im Sängerkheim in Linge stattfand.

Die Namen und Anschriften der anwesenden Bürger sind der beigefügten Teilnehmerliste zu entnehmen.

Die Verwaltung wird durch Herrn Bürgermeister Töpfer, Herrn Hombitzer und Frau Schreiber (Protokollführerin) vertreten.

Herr Horstkamp, einer der Ansprechpartner der Anwohner aus Kattwinkel und Mitinitiator der Informationsveranstaltung, begrüßt die anwesenden Personen. Er erklärt den Grund und den weiteren Ablauf der Informationsveranstaltung und den hierin eingebundenen Erörterungstermin und erteilt Herrn Bürgermeister Töpfer das Wort.

Nach der Begrüßung der Anwesenden erklärt Herr BM Töpfer die Thematik, dass eine Funktionslosigkeit des Bebauungsplanes Nr. 27 „Lingese Talsperre“ vorliegt und es erforderlich ist, durch ausdrückliche Aufhebung des Planes für Rechtsklarheit zu sorgen.

Anschließend erläutert Herr Hombitzer die Historie, den Inhalt und den weiteren Ablauf des Bauleitplanverfahrens. Er weist darauf hin, dass parallel zum Aufhebungsverfahren für die Ortsteile Wernscheid und Kattwinkel Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB erstellt werden, durch welche die Ortschaften rechtlich dem Innenbereich zugeordnet werden, d.h. dort Bauvorhaben zulässig sein werden, die sich in die nähere Umgebung einfügen. Das Erschließungssystem für Kattwinkel bedarf dabei Verbesserungen in der Form, dass ein neues Straßenteilstück gebaut, zwei Kurvenbereiche verbreitert und ein Teilstück asphaltiert wird. Die aufzubringenden Kosten belaufen sich auf 135.000,00 €, wovon die Anlieger die Hälfte, also 67500,- €, tragen sollen.

Zur erforderlichen Löschwasserversorgung muss in jedem Ortsteil ein Löschwassersubstitut gebaut werden. Die Finanzierung von jeweils 50.000,00 € übernimmt die Gemeinde. Die Darstellung als Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan bleibt bestehen.

Herr Hombitzer bittet anschließend darum Fragen und Anregungen zu äußern.

Die Frage von Frau [REDACTED], ob auch Gewerbe zulässig sein wird, verneint Herr Hombitzer, da sich dieses gem. § 34 BauGB nicht einfügen werde.

Frau [REDACTED] spricht sich gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes aus und beantragt die Beibehaltung der Festsetzung des Wochenendhausgebietes.

Herr [REDACTED] befürchtet, dass sich nach schleichender Duldung von Dauerwohnen und Anmeldungen mit 1. Wohnsitz dort später auch Gewerbe ansiedeln bzw. ausgeübt wird.

Herr BM Töpfer erläutert die Unzulänglichkeiten des heutigen Meldeverfahrens in Deutschland. Er hebt die Vorteile der Planung durch die verbesserte Infrastruktur hervor und stellt nochmals klar, dass durch den Bau der Löschwasserbehälter keine Kosten für die Anwohner entstehen.

Die von Herrn [REDACTED] schriftlich angeregte und in der Veranstaltung verlesene Erschließungsalternative wird seitens der Verwaltung noch mit den zuständigen Dienststellen geprüft.

Herr Hombitzer stellt auf Nachfrage klar, dass kein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden wird, da die angestrebten Dinge mit den Zielen der Regionalplanung nicht vereinbar sind. In den geplanten Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB sollen zwar einzelne Festsetzungen getroffen werden, jedoch nicht annähernd so viele wie in einem Bebauungsplan.

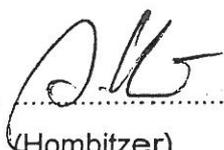
Über die Anregungen, die während des Beteiligungsverfahrens geäußert werden, wird im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss beraten und im Rat der Gemeinde nach Abwägung ein Beschluss gefasst.

Seitens der Anwohner wird die Ausweisung einer 30 km Zone beantragt. Die Prüfung einer möglichen Umsetzung wird zugesagt.

Konkrete Anregungen, die Gegenstand der politischen Abwägung werden müssen, werden mit Ausnahme des v.g. Antrages auf Beibehaltung eines Wochenendhausgebietes nicht vorgetragen.

Der Erörterungstermin endet um 11.10 Uhr.

  
.....  
(Schreiber)

ges.   
.....  
(Hombitzer)

Per Telefax: 0 22 64 / 40 44-277  
Gemeindeverwaltung  
Herrn Hombitzer  
Hauptstraße 20

51709 Marienheide

30. Oktober 2007  
GAJ/sf

**hier: Stellungnahme zu den geplanten Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB sowie zum geplanten Aufhebungsbebauungsplan zum Bebauungsplan Nr. 27 „Lingesetalsperre“**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Hombitzer,

in der vorbezeichneten Angelegenheit nehmen wir Bezug auf unsere gemeinsame Unterredung in Ihrem Hause am 24.10.2007 sowie unsere Telefonate vom 29. und 30.10.2007.

Die von Ihnen für den Bauplanungsausschuss vorbereitete Beschlussvorlage geht Ihrer Aussage nach dahin, über den Aufhebungsbebauungsplan sowie über Satzungen gem. § 34 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB abzustimmen.

In unserem persönlichen Gespräch vom 24.10.2007 hatte meine Mandantschaft die grundsätzliche Bereitschaft erklärt, Straßen und Wege zur Verfügung zu stellen, um die Gemeinde Marienheide zu unterstützen. Klar war jedoch auch, dass im Rahmen dieser Unterstützung für meine Mandantschaft eine gewisse Rechtssicherheit bestehen muss, insbesondere dahingehend, dass auch ihre Grundstücke der Bebaubarkeit zugeführt werden können. Die Problematik der Klarstellungssatzung hatten wir in diesem Zusammenhang ausführlich diskutiert, ähnlich verhält es sich mit der Ergänzungssatzung. Unabhängig hiervon können Nachbarn Einfluss auf die Rechte meiner Mandanten nehmen (insbes. durch Widerspruch und Klage gegen Bauvoranfragen/-genehmigungen).

Die Unterzeichnende hatte deshalb den Vorschlag unterbreitet, dass die Mandanten

mit den Nachbarn entsprechende schuldrechtliche Vereinbarungen abschließen, in denen diese einen Rechtsmittelverzicht erklären. Entsprechende Vereinbarungen sollten jedoch auch zwischen den betroffenen Eigentümern und der Gemeinde Marienheide, insbes. auch im Hinblick auf mögliche Normenkontrollklagen, abgeschlossen werden.

Letztendlich würde von derartigen wechselseitigen Vereinbarungen, die gegebenenfalls in Form einer Bedingung von der Wirksamkeit/dem Abschluss der jeweils anderen abhängig gemacht werden könnten, jede Partei profitieren.

Ich bitte darum, diesen Vorschlag zu besprechen und mir entsprechend Nachricht zu geben.

### **Aufhebungsbebauungsplan**

Höchst vorsorglich trage ich zum geplanten Aufhebungsbebauungsplan der Gemeinde Marienheide betreffend des Bebauungsplans Nr. 27 „Lingesetalssperre“ bereits jetzt wie folgt vor:

1. Der im Augenblick gültige Bebauungsplan weist für die im Eigentum meiner Mandantschaft stehenden Grundstücke eine Bebauung mit Wochenendhäusern aus. Durch den nunmehr geplanten Aufhebungsbebauungsplan wäre dieser Bereich unplanter Bereich. Auf Grund der Größe ist damit zu rechnen, dass er als Außenbereich gem. § 35 BauGB eingestuft wird. Dies bedeutet, dass eine Wohnbebauung regelmäßig nicht möglich ist.
2. Unsere Mandantschaft hat im Vertrauen auf den Fortbestand des Bebauungsplanes Aufwendungen getätigt. So hat im Jahre 2005 die Gemeinde den Bau eines Abwasserkanals betrieben, der in Eigenleistung von den Eigentümern der Grundstücksflächen im Bebauungsplan gebaut wurde und nach Fertigstellung – Mitte des Jahres 2006 – von der Gemeinde übernommen wurden. An dieser Finanzierung hat sich unsere Mandantschaft mit [REDACTED] beteiligt,

daneben hat sie gemäß Veranlagungsbescheid über den Anschlussbeitrag für den Anschluss ihres Grundstücks an die gemeindliche Abwasseranlage vom 08.12.2005 einen Betrag von [REDACTED] bezahlt. Nach Bauende des Kanals erwartete die Gemeinde Marienheide, den Verlauf des Kanals als Grunddienstbarkeit im Grundbuch eintragen zu lassen. Auch dieser Bitte kam unsere Mandantschaft nach, was selbstverständlich weitere Kosten auslöste. Für die Grundbesitzabgabenbescheide wurde i. Ü. sämtlich die Grundsteuer B, also die für bebaubare Grundstücke geltende Grundsteuer, in Ansatz gebracht. Weitere Kosten entstanden durch die Vermessung der Grundstücke.

### III.

#### Rechtliche Wertung

1. Gem. § 1 Abs. 7 i. V. m. 1 Abs. 8 BauGB sind auch bei der Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Hierbei gehören alle von der Planung berührten, mehr als nur geringfügigen privaten Nutzungsinteressen an Grund und Boden zu den **abwägungsbeachtlichen privaten Belangen**. Insbesondere gehören hierzu die aus dem Grundeigentum und seiner Nutzung resultierenden Interessen. Da durch die Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 27 „Lingesetalsperre“ die Grundstücke meiner Mandanten wesentlich betroffen sind (vgl. oben unter II.) sind deren Belange abwägungsbeachtlich. Durch den Aufhebungsbebauungsplan stellt sich meine Mandantschaft schlechter als bei Beibehaltung des alten Bebauungsplans, da eine Wochenendhausbebaubarkeit nicht mehr gegeben ist und ihre Grundstücke aller Voraussicht nach dem Außenbereich zugeschlagen werden, in dem bekanntlich Wohnbebauung regelmäßig ausgeschlossen ist. Nur am Rande sei angemerkt, dass durch diese Planungsentscheidung erhebliche wirtschaftliche Schäden ausgelöst werden, da die Grundstücke meiner Mandantschaft ohne den bestehenden Bebauungsplan erheblich an Wert verlieren. Die Abwägungsbeachtlichkeit dieser Belange steht sicherlich außer Streit.

2. Die Abwägung hat die Grundsätze der Erforderlichkeit, Geeignetheit und Verhältnismäßigkeit zu wahren. Von wesentlicher Bedeutung ist der Grundsatz

der Verhältnismäßigkeit. Unmittelbare Folge dieses Grundsatzes ist die im jeweiligen Planungsfall notwendige Prüfung von Planalternativen, um dadurch eine die verschiedenen berührten Belangen berücksichtigende und insofern verhältnismäßige Lösung zu erreichen. Der Verzicht auf die Einbeziehung von Planalternativen stellt einen Abwägungsfehler dar.

Als **Alternative** kommt hier die **Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes** in Betracht.

Dieser wird von der Gemeinde Marienheide deshalb nicht favorisiert, da die erschließungstechnische Infrastruktur für ein Wohngebiet nicht ausreichend ist und die Ausweisung eines Wohngebietes an dieser Stelle mit den regionalplanerischen Vorgaben nicht vereinbar ist.

Hierzu ist festzustellen, dass die bestehende Löschwasserversorgung im Hinblick auf die tatsächliche Dauernutzung bereits jetzt nicht in der Lage ist, das gesamte Gebiet ausreichend zu versorgen. Das bedeutet, dass auch dann, wenn lediglich ein Aufhebungsbebauungsplan beschlossen wird, die Löschwasserversorgung unzureichend ist. Hinsichtlich der etwaig notwendigen Investitionen im Erschließungsbereich darf darauf hingewiesen werden, dass das fragliche Gebiet maßgeblich durch die privaten Straßen meiner Mandantschaft erschlossen wird. So findet auch eine Straßenreinigung durch die Gemeinde Marienheide nicht statt.

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind hierbei durchaus Alternativen vorstellbar. So ist vorstellbar, die Straßen und Wege in Eigenregie zu organisieren, was die befürchteten Investitionen im Erschließungsbereich erheblich minimieren würde. So war im gemeinsamen Gespräch mit den Beteiligten am 24.10.2005 seitens meiner Mandantschaft bereits Entgegenkommen dahingehend signalisiert worden, dass ein Beitrag zu erforderlichen Leistungen der Straßenentwässerung erbracht werden könnte. Im Bereich Abwasserkanal sind die Anlagen 2005 neu hergestellt worden, so dass diesbezüglich keine weiterer Investitionsbedarf besteht.

Unabhängig hiervon ist es jedoch so, dass in jedem Fall, egal ob ein neuer Bebauungsplan aufgestellt wird oder lediglich ein Aufhebungsbebauungsplan beschlossen wird, finanzielle Investitionen erforderlich sein werden.

Daneben wird vorgebracht, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes die regionalplanerische Zielsetzung unterlaufe. Tatsächlich ist es jedoch so, dass die regionalplanerische Zielsetzung in jedem Fall unterlaufen wird, unabhängig davon

ob ein Bebauungsplan aufgestellt wird oder der jetzige Bebauungsplan lediglich aufgehoben wird.

Damit stellt sich die Alternative der Aufstellung eines Bebauungsplanes meinen Mandanten gegenüber als verhältnismäßiger als die nunmehr geplante Maßnahme dar.

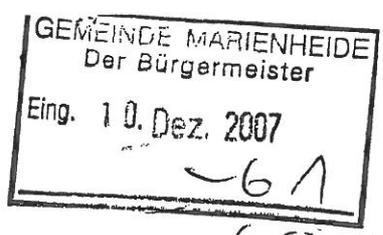
3. Selbst unter Heranziehung und Abwägung des öffentlichen Belangs der Wirtschaftlichkeit der Planung mit den privaten Belangen, den aus dem Grundeigentum und seiner Nutzung resultierenden Interessen meiner Mandanten, ist unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Gleichgewichtigkeit der Belange die hervorgehobene Bedeutung des Grundeigentums im Rahmen der Abwägung von besonderem Gewicht. Unter Berücksichtigung des verfassungsrechtlichen Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und unter Berücksichtigung der Möglichkeiten, hier alternativ Bauleitplanung durchzuführen, ist dem privaten Interesse meiner Mandanten der Vorrang einzuräumen, zumal durch die Entscheidung für einen Aufhebungsbebauungsplan die Grundstücke meiner Mandantschaft von der Privatnützigkeit gänzlich ausgeschlossen werden.
4. Im Rahmen der Abwägung sind auch die privaten Belange untereinander gerecht abzuwägen. Hier steht auf der einen Seite das Interesse derer, die gegen die Vorgaben des Bebauungsplanes verstoßen haben und diesen quasi „außer Kraft gesetzt haben“ indem sie Wochenendhäuser zum Dauerwohnen benutzen, auf der anderen Seite die Interessen derer, die im Vertrauen auf den Bestand des Bebauungsplanes ein Wochenendhaus gebaut haben und dieses auch als solches nutzen sowie die Interessen meiner Mandantschaft, die im Vertrauen auf den Bestand des Bebauungsplanes Vermögensdispositionen getroffen hat und sich nunmehr einer erheblichen Verschlechterung ihrer eigentumsrechtlichen Position ausgesetzt sieht. Durch den geplanten Aufhebungsbebauungsplan werden diejenigen, die gegen die Fertigstellung des Bebauungsplans verstoßen, belohnt, andere Bürger die sich an den Bebauungsplan gehalten haben, bestraft. Für meine Mandanten bedeutet die Aufhebung des Bebauungsplans, wie dargelegt, eine erhebliche Einschränkung der aus dem Grundeigentum und deren Nutzung resultierenden Interessen. Stellt man diese Belange gegenüber, so ist klar, dass den privaten Interessen meiner Mandantschaft der Vorrang einzuräumen ist.

Wägt man die privaten Belange gegeneinander ab, so kommt man zu dem Ergebnis, dass nicht der bestehende Bebauungsplan aufzuheben ist, sondern vielmehr die bebauungsplanwidrige Nutzung unterbunden werden muss. Dies muss auch Ergebnis der Verhältnismäßigkeitsprüfung sein.

5. Werden die Anforderungen des Abwägungsgebotes nicht erfüllt, und wird dadurch die zulässige Inhaltsbestimmung des Eigentums verfehlt, ist die Planung rechtswidrig und einem Normenkontrollverfahren nicht stand.
6. Daneben behalten wir uns ausdrücklich die Geltendmachung von Ansprüchen aus dem Planungsschadenrecht sowie eigentumsähnlicher Ansprüche vor.
7. Ich bitte darum, mich über den weiteren Fortgang des Verfahrens auf dem Laufenden zu halten, insbesondere mir die Beschlüsse kurzfristig zur Kenntnisnahme zu geben.
8. Ergänzenden Sachvortrag behalte ich mir ausdrücklich vor.
9. Für Gespräche zur weiteren Vorgehensweise stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Gemeinde Marienheide  
Bauamtsleiter  
Herr Armin Hombitzer  
51709 Marienheide



60 Freitag, 07. Dezember 2007

**Gespräch vom 21.11.2007 – Gesprächspartner Herr Hombitzer, Bauausschuss,**

Sehr geehrter Herr Hombitzer,

ich danke Ihnen, dass Sie mir Ihre Zeit gewährt haben, um meine Bedenken zur Vorplanung der Zuwegung „Vorm Hülsen“ Ihnen persönlich darzustellen und die ich im folgenden nochmals schriftlich zusammenfasse.

Themen:

- 1. Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27 von 1967 und Umwandlung in einen „ungeplanten Bereich“, um eine Dauernutzung der Häuser zu ermöglichen.
- 2. Unabdingbare Voraussetzung für die Nutzungsänderung ist u. a. ein gesicherter Plan für die Zuwegung
  - a. für Fahrzeuge im öffentlichen Interesse (Feuerwehr, Polizei, Arzt) und
  - b. Anlieger.

Eine gesicherte Planung der Erschließung für die neue Zuwegung liegt nicht vor!

- 3. Begründung:  
Die geplante Umwandlung in eine Einbahnstraße (Verlauf: von oben den Berg hinab), macht es den Häusern 5, 7 und 9 durch den extrem spitzen Winkel am Berg unmöglich, in ihre Zufahrt zu den Grundstücken einzufahren. Nach Informationen des Straßenverkehrsamtes Gummersbach ist diese Sachlage der Gemeinde Marienheide und dem Bauausschuss bekannt. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Umsetzung der Vorplanung (Einbahnstraße) so nicht möglich ist (vgl. EAE) und daher die Voraussetzung für die Nutzungsänderung nicht gegeben ist.

- 4. Überlegenswerte Lösungsmöglichkeit:  
Der bisher ungewidmete Weg (Privatweg der Gemeinde Marienheide, Einfahrt „Vorm Hülsen“ bis zur Waldgrenze) wird als Sackgasse geplant. Die Anlieger stellen ihre Einfahrten als Ausweichen zu Verfügung. Eine Wendemöglichkeit wird angelegt (Platz ist dafür ausreichend vorhanden).

- 5. Zur Erinnerung:  
Seit 46 Jahren gelten für den Weg „Vorm Hülsen“ keine Verkehrsregeln. Er ist ungewidmet, da weder ein Ortsschild noch andere Verkehrszeichen je vorhanden waren noch sind.

Seit 36 Jahren ist der Gemeinde Marienheide die Dauernutzung von Wochenendhäusern in dem Gebiet bekannt und geduldet worden, mit dem eigennützigen Vorteil eines höheren Steueraufkommens sowie höherer Zuwendungen pro Einwohner vom Land. Während dieser gesamten Zeit hat die Gemeinde Marienheide den Bebauungsplan Nr. 27 ignoriert, vgl. Inhalt BBauG §9 (1) 1a,b,c,f,3,8 und 15 in Verbindung mit der 1. DVO §4 zum BBauG und dem §103 der BauONW.

6. Nach neuesten Informationen soll vor der Umwandlung des Bebauungsplanes Nr. 27 durch die Dauernutzer und Wochenendnutzer ein Betrag in Höhe von € 185.000,00 für eine Löschwasserstelle, eine neue Stichstraße und eine neue Trasse mit Einbahnregelung „Vorm Hülsen“ investiert werden.

Da die Umwandlung des Bebauungsplanes Nr.27 in dieser Form

- a) nur den Antragstellern (Dauernutzern),
- b) der Erstellung von 12-14 neuen Baugrundstücken zu Gute kommt und
- c) kein öffentlich gesicherter Plan für die Zuwegung „Vorm Hülsen“ vorliegt,

bitte ich dieses Schreiben als Einspruch gegen die Umwandlung des Bebauungsplanes Nr. 27 insbesondere gegen die Planung zur neuen Zuwegung zu notieren.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern unter der o.a. Rufnummer zur Verfügung.

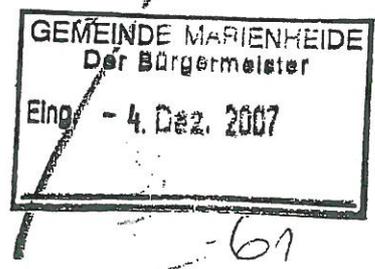
Vielen Dank für Ihre Unterstützung

Mit freundlichem Gruß

Kopie an den Bürgermeister Uwe Töpfer

Den 2.12 2007

An den  
Bürgermeister der Gemeinde  
Marienheide  
Herrn U. Töpfer  
Postfach 1220  
  
51704 Marienheide



Betr.: Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Lingesetalsperre“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

da wir leider nicht postalisch an unserer Heimatanschrift über die Bürgerversammlung am 29.9.07 informiert wurden, wende ich mich heute mit diesem Schreiben an Sie, um Ihnen meine Bedenken und Anregungen zur Änderung des o.g. Bebauungsplanes mitzuteilen.

Meine Frau und ich sind seit über 27 Jahre Besitzer des Grundstückes „Vorm Hülsen“ in Kattwinkel, wo wir im Jahre 1980 ein Wochenendhaus errichtet haben. Zum damaligen Zeitpunkt und längere Zeit später noch war der ausschließlich als Ferienhausgebiet deklarierte Bereich nicht als Dauerwohnsitz genutzt. Erst später fand teilweise eine derartige Nutzung statt und erst in den letzten ca. 5 Jahren setzte eine rege Bautätigkeit von ganz offensichtlich als Dauerwohnsitz genutzten Häusern mit relativ kleinen Grundstücksgrößen ein. Zweifelsfrei ist hier das Bauamt der Gemeinde seiner gesetzlichen Aufsichtspflicht in keiner Weise weder hinsichtlich der erforderlichen Grundstücksgrößen von mindestens 800qm noch der Duldung als Dauerwohnsitz nachgekommen. Wie ein Gemeinderatsmitglied wohl richtig in der Lokalpresse zitiert wurde, hat „... die Gemeinde sich jahrelang um die Verantwortung gedrückt“.

Wie ich erst vor wenigen Tagen von einem Nachbarn erfahren habe, wurde die Gemeinde Marienheide sowohl von der Kreisaufsicht als auch von der Bezirksregierung aufgefordert, für die illegale Dauernutzung der Gebäude eine Lösung zu finden. Falls die Gemeinde die weitere Dauernutzung zulässt, muss sie demnach ihre Planung und somit Ihre Infrastruktur der nun eingetretenen Situation anpassen. Ohne auf die Details der Infrastruktur einzugehen, ist zu erwarten, dass erhebliche finanzielle Kosten auf alle Anlieger im Ferienhausgebiet Kattwinkel zukommen, sowohl auf jene, die sich an die Bau- und Nutzungsvorschriften streng gehalten haben, als auch auf die, die ihre Häuser illegal als Dauerwohnsitz nutzen. Dies würde bedeuten, dass die legalen Nutzer für die Bereitstellung der Infrastruktur für die illegale Nutzung mitbezahlen müssten. Falls dies gar nach der Grundstücksgröße erfolgt, müssten die legalen Nutzer wesentlich höhere Beträge aufbringen als die Besitzer der Häuser, die illegal als Dauerwohnsitz dienen. Dies würde ich entschieden ablehnen. Hier ist der Rat der Gemeinde aufgerufen, eine gerechte Lösung zu beschließen.

Weiter habe ich erfahren, dass der Rat der Gemeinde auf seiner nächsten Sitzung am 11.12.07 über einen „Königsweg“ abstimmen werde. Es sei vorgesehen, den bisherigen Bebauungsplan Nr. 27 „Lingesetalsperre“ aufzuheben und den Bereich künftig als „ungeplant“ auszuweisen. Dies wäre verbunden mit einem sofortigen Baustopp, d.h. es ist keine Ausdehnung des Gebietes nach aussen möglich, nur Baulücken (beiderseits durch bebaute Grundstücke begrenzt) dürfen noch bebaut werden. Da in Kattwinkel nur noch weniger als 5 derartige Baulücken vorhanden sind, müsste die Infrastruktur bezüglich des Straßenbaus nicht verändert werden. Auch die dringend notwendige Befahrung der Straße „Vorm Hülsen“ in beiden Richtungen könnte beibehalten werden. Die Einrichtung von Einbahnstraßen oder Sackgassen mit Wendepunkten wäre überflüssig. Damit ließen sich wesentliche Kosten der Infrastruktur beim Straßenbau einsparen. Voraussetzung dafür ist aber der sofortige Baustopp, der auch für die Wiesen im oberen (horizontal verlaufenden) Teil der Straße „Vorm Hülsen“ Geltung haben muss, da es sich dabei um eine „Ausdehnung des Gebietes nach aussen“ handeln würde. Dieses Gebiet war meines Wissens bisher nicht als Ferienhausgebiet im derzeit noch gültigen Bebauungsplan ausgewiesen. Auch darf es nicht geschehen, dass diese Wiesen zu „Baulücken“ deklariert werden, wenn auch im Gegenzug die Gemeinde auf diesem Gebiet den Platz für den Bau einer Löschwasserentnahmestelle erwerben könnte, die für die künftige Infrastruktur erforderlich wäre. Dazu gäbe es sicher auch noch andere Möglichkeiten.

Mit diesem Schreiben geht es mir vor allem darum, dass die legalen Nutzer der Ferienhäuser weiterhin Bestandsschutz genießen und damit sich nur marginal an den Kosten der noch zu planenden Infrastruktur beteiligen müssen, die im Wesentlichen nur durch die illegalen Nutzer verursacht wurden. Sollte dies künftig mit dem geplanten „Königsweg“ nicht gewährleistet sein, dann müsste geprüft werden, ob nicht Entschädigungsansprüche ausgelöst werden können

Abschließend würde ich es sehr begrüßen, wenn künftig die Tagesordnungen, Beschlussvorlagen und Beschlüsse der öffentlichen Sitzungen des Rates der Gemeinde Marienheide im Bürgerportal (Internet) veröffentlicht werden könnten. Auf diese Weise könnten auch die legalen Nutzer der Ferienhäuser in Marienheide kostenlos und aktuell in Ihren Heimatorten informiert werden. Wäre es möglich, mir das Protokoll der nächsten Sitzung zu schicken, da ich selbst nicht anwesend sein kann.

Mit freundlichem Gruß

↓

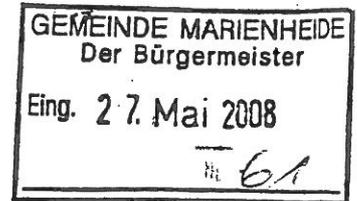
seit 19.09.07

Einladungen immer

Den 24. Mai 2008

An die  
Gemeindeverwaltung Marienheide  
z.H. von Herrn A. Hombitzer

51704 Marienheide



Betr.: Ihr Schr. v. 11.12.07 mit AZ ho/scho

*ul. H. 27/05.08*

Sehr geehrter Herr Hombitzer,

für Ihr ausführliches Schreiben v. 11.12.2008 möchte ich Ihnen - wenn auch etwas verspätet - herzlich danken. Ich hatte mir fest vorgenommen, in der Sache „Bebauungsplan Nr.27“ Sie einmal persönlich zu sprechen, doch war es mir bisher wegen zahlreicher anderer Termine noch nicht möglich, einen Gesprächstermin mit Ihnen zu vereinbaren, da ich mich eben meist nur an Wochenenden in Kattwinkel aufhalte.

Anbei übersende ich Ihnen zur Kenntnisnahme eine Kopie meines Schreibens an die Sprecher der Interessengemeinschaft der illegalen Dauerwohnnutzer im Wochenendhausgebiet Kattwinkel. Ich bedauere sehr, dass ich bei der Informationsveranstaltung am 31.5.08 mein Anliegen, dem sich sicher auch andere legale Nutzer anschließen würden, nicht selbst vortragen kann, hoffe aber, dass meine schriftliche Stellungnahme dort zur Kenntnis genommen wird.

Mit freundlichen Grüßen



Den 22. Mai 2008

An die  
Sprecher der Interessengemeinschaft  
„Kattwinkel“  
T. Horstkamp und T. Winterberg  
Am Busch 8 bzw. 19

**51709 Marienheide**

**Betr.: Dauerwohnungsnutzung im Wochenendhausgebiet Kattwinkel**

Sehr geehrter Herr Horstkamp, sehr geehrter Herr Winterberg,

am 2.5.2008 erhielt ich ein nichtdatiertes und ohne Unterschrift der Verfasser versehenes Schreiben, in welchem Sie beide als Ansprechpartner in der o.g. Angelegenheit genannt werden. Zunächst danke ich für den Hinweis, dass am 31.5.2008 im Sängenheim Linge die Gemeindeverwaltung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die betroffenen Grundstücksbesitzer über den aktuellen Sachstand informieren wird. Da ich leider wegen einer schon länger zugesagten Verpflichtung diesen Termin nicht wahrnehmen kann, möchte ich Ihnen nachfolgend meine Stellungnahme zu dem vom Rat der Gemeinde Marienheide am 11.12.2007 gefassten Aufstellungsbeschluss mitteilen.

Meine Frau und ich sind seit über 28 Jahren Besitzer des Grundstückes „Vorm Hülsen“ in Kattwinkel, wo wir im Jahre 1980 ein Wochenendhaus errichtet haben. Zum damaligen Zeitpunkt und längere Zeit später noch war der ausschließlich als Ferienhausgebiet deklarierte Bereich nur in wenigen Einzelfällen als Dauerwohnsitz genutzt. Erst später fand teilweise eine derartige Nutzung statt und erst in den letzten ca. 5 Jahren setzte eine rege Bautätigkeit von ganz offensichtlich als Dauerwohnsitz genutzten Häusern ein. Zweifelsfrei ist hier sowohl die zuständige Baugenehmigungsbehörde als auch die Gemeinde ihrer gesetzlichen Aufsichtspflicht in keiner Weise hinsichtlich der erforderlichen Duldung als Dauerwohnsitz nachgekommen. Wie ein Gemeinderatsmitglied wohl richtig in der Lokalpresse zitiert wurde, hat „... die Gemeinde sich jahrelang um die Verantwortung gedrückt“.

Da die Gemeinde den bisherigen Bebauungsplan nun aufgehoben hat und weitere Dauerwohnungsnutzung zulassen wird, muss sie auch ihre Planung und somit die Infrastruktur der nun eingetretenen Situation anpassen. Ohne auf die Details der Infrastruktur einzugehen, ist zu erwarten, dass erhebliche finanzielle Kosten auf alle Anlieger im Ferienhausgebiet Kattwinkel zukommen, sowohl auf jene, die sich an die Bau- und Nutzungsvorschriften streng gehalten haben, als auch auf die, die ihre Häuser illegal als Dauerwohnsitz nutzen. Dies würde bedeuten, dass die legalen Nutzer hinsichtlich der Bereitstellung der Infrastruktur für die illegale Nutzung mitbezahlen müssten.

Obwohl schon jetzt gegenüber früheren Jahren eine sehr starke Beeinträchtigung des Erholungswertes der Feriengrundstücke durch die zahlreichen Nutzer der Dauerwohnsitze festzustellen ist, beabsichtige ich, keine rechtlichen Schritte gegen die Legalisierung der Dauerwohnsitze zu unternehmen. Da ich aber grundsätzlich für die Beibehaltung des Erholungscharakters der Wochenendhäuser bin, ist für mich nicht hinnehmbar, auch noch Kosten für diese „Legalisierung“ zu bezahlen. Ihrer Aufforderung, bis zum 13.6.08 den Betrag i.H. von 1207,00 EUR zu überweisen, werde ich daher nicht nachkommen. Es ist keineswegs ersichtlich, welche rechtliche Grundlage zur Forderung dieses Geldbetrages von den legalen Nutzern der Feriengrundstücke besteht.

Leider kann ich mich auch nicht mit Ihrem Vorschlag für die Einbahnstraßen-Regelung für die Straße „Vorm Hülsen“ (abwärts) anschließen. Sämtliche Grundstücke auf der (bergwärts) linken Seite müßten dann rückwärts einparken, was teilweise erhebliche Umbauten der Einfahrt erfordern würde. Vor allem im Winter bei glatter Straße würde die starke Steigung (ca. 14%) gerade bei meinem Grundstück für die abwärts fahrenden Fahrzeuge eine große Gefahr darstellen. Schon oft wurde mein Gartenzaun zum „Abbremsen“ mißbraucht! Eine wesentlich intelligentere und sicherere Lösung wäre folgende:

Die Straße „Vorm Hülsen“ bleibt in beiden Richtungen befahrbar bis zum Beginn des oberen horizontal verlaufenden Teilabschnittes beim Haus-Nr. 15 (Parzelle 467, [REDACTED]) oder bis zur Einmündung der neu zu bauenden Straße. Dort könnte die Straße durch einen abschließbaren und umlegbaren Metallpfosten (Kosten ca. 300 EUR) in 2 Teile, die je für sich in beiden Richtungen befahren werden könnten, unterteilt werden. Nur Polizei, Feuerwehr und Müllabfuhr erhalten Schlüssel. In Ausnahmefällen, z.B. bei Umzügen oder größeren Anlieferungen kann ein Schlüssel bei der Gemeinde entliehen werden. Dies wäre die billigste und effektivste Lösung, wie sie auch in vielen Großstädten in dicht besiedelten Wohngebieten heute bereits üblich ist. Der aufwendige und teure Bau eines „Wendehammers“ entfällt somit. Diese Maßnahme würde die effektivste und billigste Lösung auch im Sinne einer Verkehrsberuhigung der Straße „Vorm Hülsen“ darstellen. Im übrigen sind mir in den letzten fast 30 Jahren keine Situationen bekannt, in denen es in dieser Straße zu ernsthaften Verkehrsproblemen beim Ausweichen von Fußgängern oder entgegen kommenden Fahrzeugen kam. Bei rücksichtvollem und vorherschauendem Fahren haben sich stets Ausweichmöglichkeiten gefunden! Eine Verbreiterung der Straße ist nicht erforderlich. Zwei oder drei zusätzliche Ausweichstellen würden völlig ausreichen.

Bezüglich der Anlage eines 50 000 EUR teureren Löschwasserteiches, schlage ich vor, eine wesentlich billigere Lösung direkt am Flußlauf der Lingese in Betracht zu ziehen. Da mein Grundstück direkt an den Fluß grenzt, ließe sich eine preiswertere Lösung sicher finden.

Im übrigen bin ich strikt gegen die Erteilung weiterer Baugenehmigungen an den „Randgebieten“ von Kattwinkel, nur Baulücken (beiderseits durch bebaute Grundstücke begrenzt) sollten eine Ausnahme bilden.

Ich würde es sehr begrüßen, wenn Sie meine Vorschläge bei der Diskussion berücksichtigen würden und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

Kopie an die Gemeindeverwaltung Marienheide

Hombitzer, Armin

B 3.2.

Gesendet: Freitag, 7. November 2008 13:34

An: Hombitzer, Armin

Betreff: Verkehrsführung "Vorn Hülsen"

Sehr geehrter Herr Hombitzer,

anbei übersende ich Ihnen meine Antwort an Herrn Winterberg, an den Sie ja meine frühere E-mail weitergeleitet hatten.

Mit freundlichem Gruß

Sehr geehrter Herr Winterberg,

Für Ihre ausführliche E-mail vom 24.10.2008 danke ich Ihnen. Auf Ihre Darstellung möchte ich wie folgt eingehen:

1) Ich verstehe Ihr starkes Engagement für die Umwidmung des Ferienhauswohngebietes in Kattwinkeler in ein reguläres Dauerwohngebiet, da Sie ja davon unmittelbarer Nutznießer sind. Gegen diese Umwidmung ist allerdings einzuwenden, dass dadurch der Erholungswert der ursprünglichen Wochenendhausssiedlung enorm leiden bzw. wohl ganz verschwinden wird. Besonders wird dies dann zutreffen, wenn unter Umständen auch die bisher unbebaute Wiese im oberen Teil der Straße "Vorn Hülsen" bebaut wird. Diese zusätzliche Bebauung stellt m.E. keine "Lückenbebauung" dar, sondern eine "Randbebauung", die bei dem aufgehobenen Bebauungsplan gar nicht möglich sein dürfte! Nur wegen der Bebauung dieser Wiese wird ja die "Verbindungsstraße" zwischen den Straßen "Vorn Hülsen" und "Am Busch" erforderlich und dadurch sind auch die erheblichen Kosten der notwendigen Infrastrukturverbesserung der Gemeinde Marienheide bedingt. Durch diese zusätzliche Überbauung ergibt sich eine fast 50%-ige Vergrößerung des Wohngebietes und damit verbunden des Verkehrsaufkommens. Der Hauptgewinner dieser Lösung ist zweifelsfrei der Besitzer dieser Wiese, die in 12 oder mehr Bauplätze umgewidmet wird und es stellt sich mir die Frage, in wie weit dieser - im Zusammenhang mit dem Verkauf der entstehenden Bauplätze - nicht zur Kostendeckung der Infrastrukturverbesserung aufgefordert werden sollte!

2) Den Ferien- oder Wochenendhaus-Nutzern entstehen durch die Aufhebung des bisherigen Bebauungsplanes nur Nachteile ideeller sowie finanzieller Art. Ich halte es daher für sehr fragwürdig, wenn Sie alle Anwohner des Wochendhausgebietes Kattwinkel in Ihre Solidargemeinschaft der Kostenträger einbeziehen wollen und gar noch in der Öffentlichkeit eine Liste mit den Namen der nicht zahlungswilligen Grundbesitzer aushängen. Damit gehen Sie eindeutig einen Schritt zu weit!

3) Sie treten zwar gegenüber der Gemeindeverwaltung Marienheide als Ansprechpartner

der Interessengemeinschaft auf, vertreten aber dabei nur die **Eigeninteressen** der Majorität der Dauernutzer, jedoch nicht die Interessen der Wochenendhausnutzer.

4) Grundsätzlich wäre ich bereit, den jetzigen Zustand der zweckentfremdeten Dauernutzung der Wohnhäuser unter gewissen Voraussetzungen zu dulden und an der Planung der Verkehrsführung mitzuwirken. Für die Verkehrsführung auf der Straße "Vorm Hülsen" lag zunächst nur die Einbahnstraßenversion ( **Variante 1** ) vor, die offensichtlich von der Versammlung der "Bürgerbeteiligung" am 31.5.2008 akzeptiert wurde. Darüber hat mich Herr Horstkamp in einem Telefonat am 25.6.2008 informiert. Am 2.9.2008 hat der Fachausschuss der Gemeinde Marienheide beschlossen, dass als **Variante 2** eine alternative Straßenführung möglich wäre, jedoch die Entscheidung, welche Variante zur Ausführung gelangt, den betroffenen Grundstückseigentümern überlassen. Darüber wurden die anwesenden Sprecher der sog. "Interessengemeinschaft Kattwinkel" schon in der Sitzung informiert. Aber bereits am 10.9.2008 wurde der Verwaltung der Gemeinde Marienheide von Herrn Horstkamp mitgeteilt, dass man sich aus Kostengründen für die Variante 1 entschieden habe. Soweit mir bekannt ist, hat darüber, welche der beiden Varianten bevorzugt wird, **keine Abstimmung** der betroffenen Anwohner stattgefunden. Diese Vorwegnahme der Entscheidung allein durch die Sprecher Ihrer Interessengemeinschaft missbillige ich sehr!!

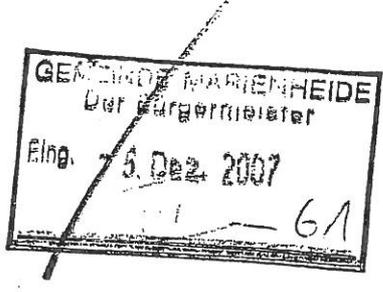
5) Die Variante 2 der Verkehrsführung wäre tatsächlich eine Lösung, der sich sicher alle Anwohner im unteren Teil der Straße "Vorm Hülsen" - und offensichtlich auch Sie - anschließen könnten. Diese Lösung wäre zweifelsfrei kostenneutral, da ja die "Spitze" und der sicher teure Ausbau derselben am Grundstück "Pistor" zur Einfahrt in den Weg zu den Grundstücken "Kirchner/Neumann/Cleef" entfallen würde. Die für die Variante 2 erforderlichen Grundflächen für den Bau der 2 oder 3 Ausweichstellen hätten allerdings als vordringliches Ziel Ihrer Interessengemeinschaft beschafft werden müssen. Den erforderlichen Zeitaufwand für die notwendigen Verhandlungen sollte man nicht scheuen!

6) Sie sollten stets bedenken, dass der Wunsch Ihrer Interessengemeinschaft, den jetzigen Zustand der Dauerwohnnutzung zu legalisieren und dazu noch eine bisher unbebaute Wiese am **Rande der Siedlung** zum Bau von mindestens 12 weiteren Häusern einzubeziehen, den Wochenendhaus-Charakter Kattwinkels völlig zerstören wird. Den legalen Ferienhaus-Nutzer, die früher dort Ruhe und Erholung fanden, erwachsen - wie bereits erwähnt - nur Nachteile und deshalb muss es diesen frei stehen, ob sie sich finanziell überhaupt an den zu erwartenden Kosten beteiligen wollen. Eine Verpflichtung dazu besteht nicht, wie mir auch der Landrat des Oberbergischen Kreises bestätigte. Die "Dauerwohnnutzer" sollten sich auch darüber im Klaren sein, dass sie zu äusserst günstigen finanziellen Bedingungen ihre Grundstücke erwerben konnten. Fairerweise sollten sie somit auch allein für die anfallenden Kosten aufkommen, die durch die Aufhebung des bisherigen Bebauungsplanes entstehen.

Mit freundlichem Gruß

5.12.2007

An den  
Bürgermeister der Gemeinde  
Marienheide  
Herrn Uwe Töpfer  
  
51704 Marienheide



Betr.: Bebauungsplan Nr. 27 - hier KATTWINKEL

Sehr geehrter Herr Töpfer,

als Eigentümerin des nur als Ferienhaus genutzten Grundstückes „Vorm Hülsen“ in Kattwinkel wurde ich leider bisher noch nicht von der Gemeinde Marienheide über die beabsichtigte Änderung des derzeit gültigen Bebauungsplanes Nr. 27 informiert. Erst vor kurzem erfuhr ich, dass der Bebauungsplan in der nächsten Sitzung des Gemeinderates am 11.12.07 geändert bzw. aufgehoben werden soll.

Das Ferienhausgebiet Kattwinkel darf nach dem bisher gültigen Bebauungsplan nicht als Dauerwohnsitz genutzt werden. In den letzten Jahren wurden jedoch immer mehr Grundstücke – mit offensichtlicher Duldung der Gemeindeverwaltung – zu illegalen Dauerwohnsitzen umgewidmet, obwohl dazu die gesetzliche Grundlage nicht gegeben war. Die Gemeindeverwaltung hat sich somit jahrelang um die Verantwortung gedrückt. Um nun diesen Zustand zu legalisieren, soll anscheinend in der nächsten Ratsitzung am 11.12.07 der bisherige Bebauungsplan aufgehoben und als „Königsweg“ der Bereich künftig als „ungeplant“ ausgewiesen sowie ein sofortiger Baustopp an den Randgebieten mit Ausnahme einiger weniger Baulücken (zwischen bestehenden, bereits bebauten Grundstücken) verfügt werden. Gleichzeitig seien aber auch Maßnahmen zur Gewährleistung einer für Wohngebiete erforderlichen Infrastruktur notwendig. Da zu erwarten ist, dass die Gemeinde die Kosten für diese Verbesserung der Infrastruktur auf alle Anlieger umlegen wird und dies auch noch evtl. nach der Grundstücksgröße erfolgt, wäre ich als legale Nutzerin meines Ferienhauses gezwungen, erhebliche finanzielle Aufwendungen für die illegale Dauerwohnsitz-Nutzung anderer Grundstückseigentümer aufzubringen. Einem solchen Vorgehen müßte ich gemeinsam mit den anderen legalen Nutzern entschieden widersprechen.

Da im Ferienhausgebiet Kattwinkel an der Straße „Vorm Hülsen“ nur noch 3 oder 4 Baulücken bestehen, wäre es nicht erforderlich, infrastrukturelle Maßnahmen bezüglich einer neuen Zufahrtsstraße bzw. hinsichtlich der Fahrtrichtung vorzunehmen. Die Straße kann so verbleiben wie sie ist, und keine zusätzlichen Kosten sind erforderlich. Voraussetzung dafür

ist jedoch, dass im Rahmen des „Königsweges“ der sofortige Baustopp auch auf das Randgebiet der Wiesen (Parzelle 468) im oberen horizontal verlaufenden Teil der Straße „Vorm Hülsen“ sich erstreckt, das ja im bisher gültigen Bebauungsplan auch nicht als Ferienhausgebiet ausgewiesen war. Diese Wiesen dürfen nicht als „Baulücken“ deklariert werden, auch wenn die Gemeinde als evtl. Gegenleistung ein Grundstück für den Bau eines Löschwasserteiches erwerben könnte.

Es wäre sehr schön, wenn die Gemeinde Marienheide künftig auch die legalen Nutzer des Ferienhausgebietes an ihrem Hauptwohnsitz über derartig einschneidende Maßnahmen informieren würde.

Mit freundlichen Grüßen

An den Bürgermeister Herrn Töpfer  
der Gemeinde Marienheide

02.06.2008

Bebauungsplan Nr. 27 „Lingese Talsperre“  
Einspruch zum Aufhebungsbeschluss vom 11.12.2007

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Töpfer,

gegen den im Betreff genannten Beschluss erhebe ich Einspruch weil die Rechte sowie der Vertrauensschutz der Wochenendsiedler, die sich konform dem geltenden Recht verhalten haben, mit Füßen getreten werden soll.

Vor vielen Jahren habe ich das Wochenendgrundstück Wernscheider Berg erworben, welches im Erholungsgebiet liegt und bin davon ausgegangen, dass das übergeordnete Recht des Erholungsgebietes Bestandschutz hat.

Im Laufe der Jahre wurde das Wochenendgebiet immer mehr zum quasi Wohngebiet weil die Gemeinde, sowie die übergeordneten Behörden in dieser Sache weitgehend untätig waren. Es wurden sogar Gewerbebeanmeldungen akzeptiert. Außerdem wurde der bestehende Bebauungsplan Nr. 27 ausgehöhlt indem abweichende Bebauungen genehmigt bzw. sanktioniert wurden. Gemeint sind Bebauungsfläche, Dachgauben und Farbe der Dacheindeckung. Auch wurden bezüglich der Grundstückseinfriedung bzw. der Verkehrsfläche Eigenmächtigkeiten einzelner Grundstückseigentümer toleriert. Es wird teilweise z. B. die eigene Grenze in den Verkehrsraum verlegt, die Hecke auf die Grenze bepflanzt, so dass die Bepflanzung bis zur Asphaltdecke reicht, oder es wird der Seitensteifen mit Steinen oder Balken belegt, so dass er nicht zum Ausweichen bei Gegenverkehr zur Verfügung steht.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes wird es logischerweise einen neuen Plan geben der eine Dauerbewohnung zulässt. Hierzu soll §34 als „Königsweg“ dienen. Als Wochenendsiedler, der sich konform der Vorschriften verhalten hat, betrachte ich diesen „Königsweg“ als Schleichweg und unzulässige Umgehung bzw. Aushöhlung des Erholungsraumes. Für die Gemeinde stellt dies eine komfortable Lösung dar, denn sie bekommt Einwohner als Hauptwohnsitz, in einem Erholungsgebiet das dies regulär nicht zulässt.

Bezüglich des neuen Bebauungsplanes oder was auch immer kommen wird, wurde von der Gemeinde erklärt, dass auch die wesentlichen Punkte des alten Bebauungsplans 27, die sich auf den Hausbau beziehen, in der neuen Konstellation nicht mehr gelten sollen. Es wurde erklärt, dass sich das neue Baurecht nach der Nachbarschaftsbebauung richten soll. In einem Gespräch mit den selbsternannten Sprechern der Wochenendsiedlung

Wernscheid, Frau Schola Thormann und Herrn Stamm sieht dies ganz anders aus. Demnach soll der Bebauungsplan von der Grundfläche hochgesetzt werden von 90 m<sup>2</sup> auf 120 bis 140 m<sup>2</sup>, die Dachneigung von 20 bis 30° auf 0 bis 35 oder 38°, ein Kniestock von 80 cm und Dachgauben erlaubt werden. Für den Fall, dass derartige Veränderungen umgesetzt würden, werden die Wochenendsiedler doppelt bestraft. Denn diese Bebauung könnte zu einem Dreifamilienhaus werden, ganz zu schweigen von gewerblichen Aktivitäten die ja jetzt schon in dem Wochenendgebiet toleriert werden. Neben dem zusätzlichen Lärm, wird es noch mehr parkende Autos auf dem Ringweg geben, mit der Folge, dass der Rand der Asphaltdecke noch mehr zerstört wird, wie gegenüber des Hauses Wernscheider Berg 7 zu sehen ist.

Wenn die Gemeinde einen Weg finden würde, der den derzeitigen Status des widerrechtlichen Erstwohnsitzes, unter Beibehaltung der wesentlichen Punkte des Bebauungsplanes Nr. 27, legalisiert, so würde ich dies begrüßen. Eine einseitige Benachteiligung der Wochenendsiedler wird bei mir den Wunsch nach einer rechtlichen Überprüfung zur Folge haben.

Bei Ihrer Betrachtung der Gesamtlage bitte ich zu berücksichtigen, dass es nicht nur eine wirtschaftliche Betrachtung gibt, sondern auch eine Betrachtung nach dem Erholungswert des Grundstücks. Der Erholungswert des Grundstücks ist für einen Wochenendsiedler nicht bestimmt vom materiellen Wert, sondern nach dem Empfinden auf dem Grundstück. Das Empfinden wird primär nicht davon beeinflusst ob das Grundstück mit Haus 150.000€ oder 200.000€ Wert hat sondern nach dem Umfeld und hier nach dem Lärm oder anderen Störungen.

Freundliche Grüße

Gemeinde Marienheide  
Bauamt/ Hr. Hombitzer  
Hauptstraße 20  
51709 Marienheide



17.07.2008

### Umwandlung des Wochenendhausgebietes Kattwinkel

Sehr geehrter Hr. Hombitzer,

Hiermit möchte ich auf Ihr Angebot aus der Versammlung vom 31.05.2008 im Linger Sängerkreis zurück kommen und einen Vorschlag zur Veränderung der Straßenführung machen.

Geplant ist derzeit die Straße „Am Busch“ zu verlängern und durch das Flurstück 694 mit der vor meinem Grundstück (Flurstück 494) quer verlaufenden Straße „Vorm Hülsen“ zu verbinden.

Der anhängenden Flurkarte entnehmen Sie bitte folgenden Vorschlag:

- Führung des neuen Straßenteilstücks entlang des Flurstücks 692
- Erstellung des geplanten Löschwasserbehälters auf meinem Flurstück 494

Eine Umsetzung meines Vorschlages hätte zur Folge das die landwirtschaftliche Grünfläche des Flurstückes 694 wesentlich geringer beeinträchtigt würde.

Ebenso dürfte das neue Straßenteilstück wesentlich kürzer und somit Kostengünstiger sein.

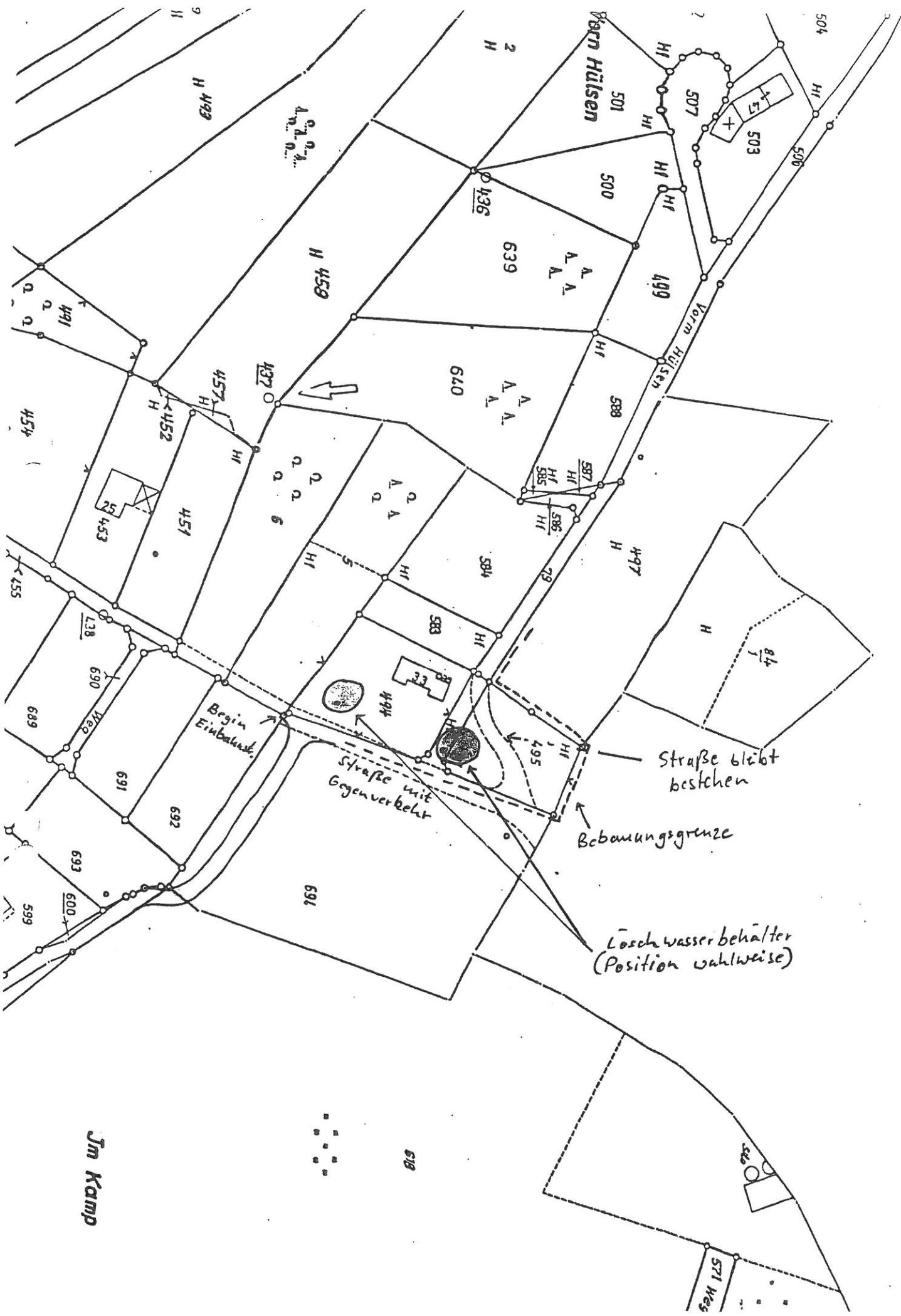
Im Gegenzug dazu würde ich es begrüßen wenn die Straßenführung auf meinem Flurstück 495 in der jetzigen Form erhalten ließe. Da man somit auf eine Erstellung des kleinen Straßenstückes zwischen Flurstück 494 und 495 verzichten könnte, würden sich ebenfalls Kosten einsparen lassen.

Des weiteren bitte ich darum, die Bebauungsgrenze um das Flurstück 495 herum zu legen.

Ich würde mich freuen von Ihnen zu hören.

Mit freundlichem Gruß

6 6



Straße bleibt bestehen

Bewannungsgränze

Löschwasserbehälter  
(Position wahlweise)

Straße mit  
Gegenverkehr

Begin  
Einbahnstr.

Jim Kamp

1001

An den Bürgermeister  
der Gemeinde Marienheide  
Fachbereich Bauen, Planen, Wohnen  
z. Hd. Herrn Hombitzer  
Postfach 12 20  
**51704 Marienheide**

Vorab per Fax: 02264 - 4044 261

Datum: 29.05.2008

Unser Zeichen: 184/08T29 A

**Bebauungsplan Nr. 27 „Lingese Talsperre“**

Sehr geehrter Herr Hombitzer,

im Rahmen der Aufhebung und Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Lingese Talsperre“ vertreten wir die rechtlichen Interessen von Herrn [REDACTED]  
[REDACTED] Die auf uns ausgestellte Vollmacht vom 28.05.2008 liegt anbei (**Anlage**).

Unser Mandant ist Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Marienheide, Flur 12, Flurstücke 522 und 523. Die Adresse lautet: Wernscheider Berg, 51709 Marienheide. Nach Auskunft unseres Mandanten sollen sich diese Grundstücke im Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 27 befinden. Unser Mandant beabsichtigt, die beiden Flurstücke mit einem Wohnhaus zu bebauen.

Laut Ihrer telefonischen Auskunft vom 28.05.2008 soll der Bebauungsplan Nr. 27, der momentan ein Wochenendhausgebiet gem. § 10 Abs. 1 BauNVO festsetzt, aufgehoben werden. Hintergrund sei, dass die Eigentümer der sich im Plangebiet befindlichen Wochenendhäuser diese Häuser als Dauerwohnsitze nutzen würden. Diese Nutzung sei illegal. Allerdings habe die Gemeinde Marienheide diese illegale Nutzung seit vielen Jahren geduldet.

Vor diesem Hintergrund regen wir im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB an, den Bebauungsplan Nr. 27 nicht aufzuheben, sondern zu ändern. Der geänderte Bebauungsplan sollte ein reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festsetzen. In

diesem geänderten Bebauungsplan könnte festgesetzt werden, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne von § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplan werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Damit würde der naturverbundene Charakter des Wohngebietes mit seiner besonderen Prägung durch die Nähe zu der Talsperre gewahrt bleiben.

Die geänderte Festsetzung als reines Wohngebiet hätte zudem den Vorteil der Legalisierung der bislang illegalen Nutzungen. Mit der Festsetzung als reines Wohngebiet könnten dauerhaft rechtmäßige Zustände wiederhergestellt werden.

Außerdem erlauben wir uns den Hinweis auf § 42 BauGB. Würde die momentan zulässige Nutzung als Wochenendhausgebiet durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27 aufgehoben werden, könnten die davon betroffenen Eigentümer gem. § 42 BauGB Entschädigungsansprüche gegen die Gemeinde Marienheide verfolgen. Das könnte zu einer nicht unerheblichen Belastung des städtischen Haushalts führen.

Demgegenüber hätte die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27 zur Folge, dass die Gemeinde Marienheide gegen alle illegalen Nutzer der Wochenendhäuser Nutzungsuntersagungsverfügungen erlassen *müsste*. Bei formell und materiell illegalen Nutzungen steht dem Bauaufsichtsamt kein Entschließungsermessen zu, ob es einschreitet (vgl. OVG Münster, Urteil vom 22.03.1983 – 7 A 2029/81, BRS 40 Nr. 239; Gädtke/Temme/Heintz/ Czepuk, BauO NRW Kommentar, 11. Aufl. 2008, § 61 Rn. 42).

Hinzu kommt, dass Sie in einer Vielzahl von Fällen illegaler Nutzung als Dauerwohnsitz diese Nutzungsuntersagungsverfügungen auch werden durchsetzen müssen. Diese Durchsetzung der Nutzungsuntersagungsverfügungen dürfte bereits deswegen unmöglich sein, weil die Gemeinde Marienheide dann bei jedem einzelnen Wochenendhaus akribisch überprüfen und gerichtsfest dokumentieren müsste, dass und in welchem Umfang jedes einzelne Wochenendhaus auch über die Wochenenden und Ferien hinaus zu Dauerwohnzwecken genutzt wird. Diese Überprüfungs- und Dokumentationstätigkeiten würden einen erheblichen Verwaltungs- und damit finanziellen Aufwand für die Gemeinde Marienheide bedeuten, der besser und städtebaulich sinnvoller für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 in ein reines Wohngebiet genutzt werden sollte.

Zusammenfassend ist daher festzuhalten, dass die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 in ein reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO - auch wegen der dadurch erfolgten städtebaulichen Aufwertung der Gemeinde Marienheide - ausschließlich Vorteile für die Gemeinde Marienheide mit sich bringen würde.

Mit freundlichen Grüßen

An den Bürgermeister der Gemeinde Marienheide  
Fachbereich Bauen, Planen, Wohnen  
z. Hd. Herrn Hombitzer  
Postfach 12 20  
**51704 Marienheide**

Datum: 30.06.2008  
**Unser Zeichen: 184/08T29 A**

### **Innenbereichssatzung Wernscheider Berg**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Hombitzer,

Sie hatten uns freundlicherweise in den letzten Tagen mehrfach Auskünfte im Zusammenhang mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27 erteilt. Dafür möchten wir uns auf diesem Wege nochmals bedanken.

Bei unserem Telefonat am 24.06.2008 hatte ich um Mitteilung gebeten, warum die Flurstücke 522 und 523 innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes Nr. 27 liegen, diese beiden Flurstücke aber aus dem räumlichen Geltungsbereich der Satzung zur Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wernscheider Berg herausgenommen wurden. Wenn ich Sie richtig verstanden habe, sei der Grund für die Herausnahme dieser beiden Flurstücke aus der Innenbereichssatzung, dass diese Flurstücke sehr stark bewaldet seien und daher eine Einbeziehung dieser Flurstücke in eine Innenbereichssatzung nicht in Betracht kommt. Diese Grundstücke lägen insbesondere wegen ihrer enormen Bewaldung im Außenbereich.

Wir wären Ihnen sehr verbunden, wenn Sie uns die Gründe für die Herausnahme dieser beiden Flurstücke aus dem räumlichen Geltungsbereich der Innenbereichssatzung schriftlich bestätigen könnten.

In diesem Zusammenhang regen wir außerdem an, den räumlichen Geltungsbereich dieser Innenbereichssatzung um die Flurstücke 520 – 524 zu erweitern. Rechtsgrundlage für diese Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches ist § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB. Danach

kann die Gemeinde durch Satzungen einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Ein solcher Fall liegt vor. Die unmittelbar südlich angrenzenden Flurstücke sind ausnahmslos durch eine bauliche Nutzung geprägt. Eine Abrundungssatzung im Sinne von § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB, die die Flurstücke 520 – 524 einschließt, ist damit bauplanungsrechtlich zulässig.

Wir bedanken uns für Ihre Bemühungen und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

B 7.3

GEMEINDE MARIENHEIDE Der Bürgermeister Eing. 10. Nov. 2008 61
--

Gemeinde Marienheide  
FB III-61 Gemeindeentwicklung/-planung  
Postfach 12 20

51704 Marienheide

### **Bebauungsplan Nr. 27 „Lingese Talsperre“**

**Satzungen gem. § 34 Abs. 4 für die Ortsteile  
„Wernscheider Berg“ und „Kattwinkel“**

Aktenzeichen: 184/08

Datum: 06.11.2008

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Namen unseres Mandanten, Herrn  
Düsseldorf, nehmen wir zu den o.a. Satzungsentwürfen gem. § 3  
Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:

Unser Mandant ist Eigentümer der Grundstücke Amtsgericht  
Gummersbach, Gemarkung Marienheide, Flur 12, Flurstücke 522  
und 523. Diese Flurstücke befinden sich im Geltungsbereich des  
Bebauungsplans Nr. 27 „Lingese Talsperre“. Der Regierungsprä-  
sident hat diesen Bebauungsplan am 11.07.1967 gem. § 11  
BBauG genehmigt. Die Bekanntmachung dieser Genehmigung  
erfolgte am 01.10.1967. Dieser Bebauungsplan setzt für die  
Flurstücke 522 und 523 ein Wochenendhausgebiet gem. § 10  
BauNVO in der Fassung von 1962 fest. Als Bauweise ist die ge-  
schlossene Bauweise festgesetzt. *Ein* Vollgeschoss ist zulässig.

Der Bebauungsplan lässt daher die Bebauung der Flurstücke  
522 und 523 mit einem 1-geschossigen Wochenendhaus zu.

## **I. Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 27 Lingese Talsperre**

### **1. Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB**

Auf die Aufhebung eines Bebauungsplans sind gem. § 1 Abs. 8 BauGB die Vorschriften über dessen Aufstellung anzuwenden. Die Aufhebung des Bebauungsplans muss daher dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB entsprechen.

#### **a) Interesse an der Beibehaltung des bisherigen Planungszustands**

Die Gemeinde darf bei der Änderung eines Bebauungsplans die durch die Erstplanung vorgegebene rechtliche Situation nicht ignorieren. Sie muss deshalb das Interesse des Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes bei der Änderungsplanung in die Abwägung einstellen. Bei einer Änderung des Bebauungsplans ist daher das Interesse des Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustands nicht nur dann abwägungserheblich, wenn ein subjektiv-öffentliches Recht berührt oder beseitigt wird. Abwägungsrelevant ist vielmehr jedes mehr als geringfügige private Interesse am Fortbestehen des Bebauungsplans in seiner früheren Fassung,

vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.10.2006 – 4 BN 20.06, BauR 2007, 331 (332); OVG Lüneburg, Urteil vom 26.08.2004 – 1 KN 282/03, NVwZ-RR 2005, 9; Söfker, in: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB Kommentar, § 1 Rn. 197 (Stand: 12/2007).

Eine Gemeinde kann daher bei einer Planänderung ihr Planermessen nicht mehr so frei ausüben wie bei der Neuaufstellung eines Bebauungsplans. Sie hat ein eventuell entstandenes schutzwürdiges Vertrauen der von dem Plan Betroffenen zu berücksichtigen. Das gilt insbesondere bei einer jahrelangen Existenz des Bebauungsplans und dann, wenn sich die Planänderung für einen Planbetroffenen als nachteilig erweist,

vgl. OVG Schleswig, Urteil vom 19.02.2004 – 1 LB 43/03, NVwZ-RR 2005, 156; Söfker, in: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB Kommentar, § 1 Rn. 197 (Stand: 12/2007).

Die Gemeinde Marienheide hat bei der Erstellung des Planentwurfes das private Interesse von Herrn Breu an der Beibehaltung des bisherigen planungsrechtlichen Zustandes (Zulässigkeit der Bebauung der Flurstücke mit einem Wochenendhaus) nicht gesehen und daher nicht in die Abwägung einbezogen. In Nr. 2 der Begründung des Entwurfs ist zwar die Rede davon, dass der Bebauungsplan „Ausweisungen von Wochenendhausgebieten“ festsetzt. Die Gemeinde hat aber in dem Planentwurf verkannt, dass die Eigentümer der in dem Plangebiet gelegenen Grundstücke ein erhebliches privates Interesse an der Beibehaltung der Bebaubarkeit des Grundstücks mit Wochenendhäusern haben.

Dieses private Interesse entfällt nicht wegen § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB. Die Gemeinde Marienheide hat in ihrem Schreiben an uns vom 23.07.2008 die Ansicht vertreten, es handele sich um einen einfachen Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben richte sich daher im übrigen bei den beiden Grundstücken nach § 35 BauGB. Wegen § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB könnten Baugenehmigungen für das Areal nicht erteilt werden.

Zwar handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Jedoch ist die daraus abgeleitete Schlussfolgerung der Gemeinde in Bezug auf § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB unzutreffend. § 30 BBauG ist identisch mit § 30 Abs. 1 BauGB. Der Bebauungsplan Lingese Talsperre enthält eine Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung (Wochenendhausgebiet im Sinne von § 10 BauNVO i.d.F. vom 26.06.1962) und über das Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse im Sinne von § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.d.F. vom 26.06.1962). Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält er dagegen nicht. Es handelt sich daher um einen einfachen Bebauungsplan. Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplans sind insoweit geeignet, einem öffentlichen Belang die gegen das Außenbereichsvorhaben sprechende Wirkung zu nehmen, als sie in Bezug auf diesen Belang eine Aussage treffen,

vgl. BVerwG, Beschluss vom 21.06.1983 – 4 B 68.83, Buchholz 406.11 § 35 BauGB Nr. 203.

Der Bebauungsplan Lingese Talsperre lässt auf den Flurstücken unseres Mandanten eine Bebauung mit Wochenendhäusern zu. Der Bebauungsplan enthält damit nicht nur die Aussage, dass eine Bebauung mit Wochenendhäusern zulässig ist. Vielmehr trifft der Bebauungsplan damit die positive Aussage, dass diese Bebauung weder Belange des Naturschutzes etc. noch das Orts- und Landschaftsbild im Sinne von § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB beeinträchtigt. Insbesondere dient die festgesetzte Zulässigkeit der Bebauung mit einem Wochenendhaus der Erholung im Sinne von § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB. Die Festsetzung „Wochenendhausgebiet“ ist daher geeignet, dem öffentlichen Belang des § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB die gegen ein Außenbereichsvorhaben sprechende Wirkung zu nehmen.

Enthält ein einfacher Bebauungsplan Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, haben die Festsetzungen Vorrang vor den Zulässigkeitsregeln des § 35, jeweils bezogen auf die durch die Festsetzungen geregelten Sachbereiche. Enthält der Bebauungsplan beispielsweise Festsetzungen über die zulässige Art der baulichen Nutzung, ist ein Vorhaben insoweit zulässig, als es diesen Festsetzungen nicht widerspricht,

vgl. Söfker, in: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB Kommentar, § 30 Rn. 36

Die Bebauung der Flurstücke 522 und 523 mit einem Wochenendhaus ist daher selbst dann zulässig, wenn man diese beiden Flurstücke dem Außenbereich zuweisen würde. Es bleibt daher bei dem privaten Interesse unseres Mandanten an der Beibehaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 27.

Die Gemeinde Marienheide hat dieses private Interesse nicht in der Begründung des Planentwurfes aufgeführt. In der Begründung des Planentwurfs taucht das Interesse von Herrn Breu an der Beibehaltung der Bebaubarkeit seiner Flurstücke mit einem Wochenendhaus nicht auf. Es wurde also in der Abwägung komplett übersehen. Die Gemeinde Marienheide muss dieses private Interesse aber berücksichtigen, weil sich die Planänderung negativ für Herrn Breu auswirkt. Nur ein Bebauungsplan gewährt eine rechtssichere Einschätzung der Bebaubarkeit eines Grundstücks. Hinzu kommt, dass der Bebauungsplan Lingese Talsperre seit mehr als 40 Jahren in Kraft ist. Dieser Umstand verstärkt das Interesse des Eigentümers der Flächen an der Beibehaltung der Planungssituation.

Das Ignorieren des schutzwürdigen Vertrauens der von dem Bebauungsplan Betroffenen an der Beibehaltung des jetzigen Zustands ist auch daraus ersichtlich, dass die Gemeinde die Flurstücke 522 und 523 nicht in die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung einbeziehen will. Diese beiden Flurstücke sind von dem Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nicht umfasst. Ein solches Einbeziehen ist durchaus möglich. Die Gemeinde will im südöstlichen Bereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Wernscheider Berg“ ein nicht bebautes Flurstück gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den Innenbereich einbeziehen. Sie hat also im Gegensatz zu dem nördlichen Bereich dieser Satzung davon abgesehen, den Geltungsbereich der Klarstellungssatzung räumlich zu verkleinern. Die Gemeinde hat daher diese beiden Flurstücke in dem Entwurf des Aufhebungs-Bebauungsplans gewissermaßen „ausgeblendet“, ohne dass dafür ein sachlicher Grund existiert.

Wenn der Bebauungsplan Lingese Talsperre entsprechend dem Entwurf aufgehoben wird, würde dieser Aufhebungsbebauungsplan an einem Abwägungsfehler leiden.

#### **b) Verkennen der Wirksamkeit des Bebauungsplans Lingese Talsperre**

Aus Nr. 4 der Begründung des Entwurfs des Bebauungsplans ist zu entnehmen, dass die Gemeinde Marienheide meint, der Bebauungsplan sei wegen „Funktionslosigkeit“ unwirksam.

Wenn die Gemeinde einen zweiten Bebauungsplan erlässt und sich des bereits bestehenden Bebauungsplans nicht bewusst ist, kann darin ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB liegen,

vgl. BVerwG, Urteil vom 30.01.1976 – IV C 26/74, NJW 1976, 1329 (1330).

Dasselbe gilt, wenn die Gemeinde irrtümlich meint, ein Bebauungsplan sei unwirksam; deshalb müsse er aufgehoben werden.

Der Bebauungsplan Nr. 27 ist nicht funktionslos geworden. Ein Bebauungsplan kann funktionslos werden, wenn sich die Sach- oder die Rechtslage nachträglich so verändert hat, dass ein Planvollzug auf unabsehbare Zeit ausgeschlossen erscheint. Bloße Zweifel an der Verwirklichungsfähigkeit des Plans reichen für die Annahme eines unüberwindbaren Hindernisses nicht aus. Ein Bebauungsplan tritt nur dann außer Kraft, wenn offenkundig ist, dass er als Instrument für die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung nicht mehr tauglich ist,

vgl. BVerwG, Urteil vom 18.11.2004 – 4 CN 11/03, BauR 2005, 671 (675).

Diese Voraussetzungen liegen nicht vor. Falls eine Vielzahl von Wochenendhäusern im Geltungsbereich des Bebauungsplans abweichend von den Planfestsetzungen als Dauerwohnstätten genutzt werden (vgl. Nr. 4 des Entwurfs des Planentwurfs), handelt es sich dabei um bebauungsplanwidrige, gegen § 30 Abs. 1 BauGB verstoßende Nutzungen. Die Gemeinde Marienheide muss gegen die Dauerwohner wegen dieser rechtswidrigen Nutzungen gem. § 61 Abs. 1 S. 2 BauO Nutzungsuntersagungsverfügungen erlassen. Der Bebauungsplan Lingese Talsperre bleibt also wegen der Möglichkeit, Nutzungsuntersagungsverfügungen zu erlassen, weiterhin verwirklichungsfähig.

Der Bebauungsplan Lingese Talsperre ist außerdem zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung weiterhin tauglich und erforderlich. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne

den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan legt die regionalen Ziele der Raumordnung für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Plangebiet fest, § 19 Abs. 1 S. 1 LPlG. Ziele der Raumordnung sind gem. § 3 Nr. 2 ROG u.a. räumlich bestimmbare, vom Träger der Regionalplanung textliche Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Zu den Raumordnungsplänen zählen auch Regionalpläne, § 3 Nr. 7 ROG. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln enthält für den Bereich Marienheide/Lingese Talsperre auf S. 16 unter folgende textliche Festlegung:

„Als ASB mit Zweckbindung für Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen sind dargestellt und sollen der vorhandenen speziellen Nutzung vorbehalten bleiben: ... Marienheide/Lingese Talsperre“.

Das Gebiet um die Lingese Talsperre soll also Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen vorbehalten bleiben. Ein Wochenendhausgebiet dient der Erholung, § 10 Abs. 1 BauNVO. In Wochenendhäusern verbringt man typischerweise seine Ferien und seine Freizeit. Folglich handelt es sich bei einem Wochenendhausgebiet um eine Ferieneinrichtung oder Freizeitanlage im Sinne von Nr. B.2.3 Ziel 4 des Regionalplans. Daraus folgt, dass der Bebauungsplan Lingese Talsperre auf Gemeindeebene die Darstellungen des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln umsetzt. Er ist daher für die Leitung der baulichen Nutzung im Hinblick auf das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB unverzichtbar.

Als weitere Voraussetzung für die Funktionslosigkeit eines Bebauungsplans muss die Offenkundigkeit des Mangels hinzutreten. Die zur Funktionslosigkeit führende Abweichung zwischen der planerischen Festsetzung und der tatsächlichen Situation muss in ihrer Erkennbarkeit einen Grad erreicht haben, der einem etwa dennoch in die Fortgeltung der Festsetzung gesetzten Vertrauen die Schutzwürdigkeit nimmt,

vgl. BVerwG, Urteil vom 29.04.1977 – IV C 39/75, BVerwGE 54, 5 (11).

Auch diese Voraussetzung für die Funktionslosigkeit liegt nicht vor. Es ist nicht offenkundig, ob ein bestimmtes, in dem Plan gelegenes Haus als Dauerwohn- oder als Ferienhaus genutzt wird. Vor dieser Schwierigkeit scheint auch die Gemeinde Marienheide zu stehen. In Nr. 4 der Begründung des Planentwurfs ist lediglich von einer „Vielzahl der Wochenendhäuser“ die Rede, die angeblich als „Dauerwohnstätten genutzt werden“. Diese Formulierung ist zu unbestimmt. Die Gemeinde legt in der Begründung des Planentwurfs weder dar, um welche Hausnummern es sich handelt, noch ist erkennbar, dass die Abweichung zwischen der planerischen Festsetzung und der tatsächlichen Situation erkennbar ist, geschweige denn, dass diese Erkennbarkeit einen Grad erreicht hat, der einem etwa dennoch in die Fortgeltung der Festsetzung gesetzten Vertrauen die Schutzwürdigkeit nimmt.

Daraus folgt, dass der Bebauungsplan Lingese Talsperre nach wie vor wirksam ist. Das Verkennen der Wirksamkeit dieses Bebauungsplans und die fehlerhafte Schlussfolgerung daraus in Nr. 4 der Begründung des Planentwurfes stellen einen Abwägungsfehler dar.

### **c) Plandivergenz**

Ein Bebauungsplan leidet an einem Abwägungsfehler, wenn seine Festsetzungen nicht mit dem Willen des Satzungsgebers übereinstimmen,

vgl. BVerwG, Urteil vom 18.03.2004 – 4 CN 4/03, NVwZ 2004, 856 (857); Stürer, Plandivergenzen, BauR 2006, 31 (32).

Wie sich aus Nr. 4 der Begründung des Entwurfs ergibt, ist es Wille der Gemeinde Marienheide, gegen die „Dauerwohnstätten“ vorzugehen. Die Festsetzungen – Aufhebung des Bebauungsplans und Erlass der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB – stimmen jedoch mit diesem Willen des Plangebers nicht überein. Die Klarstellungssatzung im Sinne von § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB soll dazu dienen, die in der Vergangenheit häufig auftretenden Streitigkeiten über die Zugehörigkeit eines Grundstücks zum Innen- oder Außenbereich zu vermeiden,

vgl. *Hofherr*, in: Berliner Kommentar zum Baugesetzbuch, § 34 Rn. 76 (Stand: 1/2005).

Durch die Abrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB sollen angrenzende einzelne Außenbereichsgrundstücke städtebaulich sinn- und maßvoll in Ortsteile nach § 34 BauGB einbezogen werden können,

vgl. *Hofherr*, in: Berliner Kommentar zum Baugesetzbuch, § 34 Rn. 78 (Stand: 1/2005).

Nach dieser Einbeziehung wäre Maßstab für die Bebaubarkeit der Grundstücke innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung § 34 Abs. 1 BauGB. Bei der Feststellung dessen, was die „nähere Umgebung“ im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB ausmacht, ist auf der ersten Stufe der Betrachtung alles an Bebauung in den Blick zu nehmen, was in der näheren Umgebung tatsächlich vorhanden ist. Eine Beschränkung auf das, was von der vorhandenen Bebauung städtebaulich wünschenswert oder auch nur vertretbar ist, darf insoweit nicht vorgenommen werden. Auch eine städtebaulich unerwünschte Bebauung darf bei der Bildung des Maßstabs nicht einfach von vornherein vernachlässigt werden,

vgl. BVerwG, Urteil vom 15.02.1990 – 4 C 23/86, BVerwGE 84, 322 (325).

Tatsächlich vorhanden sind gemäß den Aussagen in Nr. 4 der Begründung eine Vielzahl von Wochenendhäusern, die als Dauerwohnstätten genutzt werden.

Eine vorhandene, nicht genehmigte Bebauung gehört zum Bebauungszusammenhang, wenn sie in einer Weise geduldet wird, die keinen Zweifel daran lässt, dass sich die zuständigen Behörden mit dem Vorhandensein der Bauten abgefunden haben,

vgl. BVerwG, Beschluss vom 23.11.1998 – 4 B 29.98, BRS 60 Nr. 82 S.309.

Die zuständigen Behörden sind gegen diese Art von Nutzung nicht vorgegangen. Sie haben die Nutzung als Dauerwohnungen vielmehr geduldet. Die Eigenart der näheren Umgebung ist daher in dem Baugebiet auch durch die angeblichen „Dauerwohnstätten“ geprägt.

Ein Vorhaben, welches ein Dauerwohnen bezweckt, würde sich daher nach Art der baulichen Nutzung gem. § 34 Abs. 1 BauGB in die nähere Umgebung einfügen. Es müsste genehmigt werden.

Daraus folgt, dass die neuen Festsetzungen nicht bewirken würden, dass die Gebiete am Wernscheider Berg in Zukunft ausschließlich als Ferienwohnungen und Wochenendhäuser genutzt werden. Infolgedessen liegt eine Plandivergenz zwischen den beabsichtigten Festsetzungen und dem Willen des Satzungsgebers vor.

Schließlich kann die Gemeinde mit der Aufhebung des Bebauungsplans ihr Ziel nicht erreichen, die angeblichen „Dauerwohnstätten“ zu unterbinden. Dieses Ziel ist nicht mit der Aufhebung des Bebauungsplans zu erreichen, sondern nur mit dem Erlass von Nutzungsuntersagungsverfügungen gegen die „Dauerwohner“. Es ist davon auszugehen, dass die „Dauerwohner“ diese Art der Nutzung nicht einstellen, weil die Gemeinde Marienheide den Bebauungsplan „Lingese Talsperre“ aufhebt. Das Aufheben des Bebauungsplans ist also ungeeignet, die Planziele zu erreichen.

## **2. Erforderlichkeit der Aufhebung**

Falls der Bebauungsplan entgegen den o.a. Ausführungen funktionslos sein sollte, wäre eine Aufhebung nicht im Sinne von § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB erforderlich.

Außerdem ist die Aufhebung des Bebauungsplans nicht im Sinne von § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB erforderlich, um zu gewährleisten, dass in diesem Gebiet die Häuser nicht als Dauerwohnstätten genutzt werden. Zu diesem Zwecke könnte die Gemeinde entsprechende Nutzungsuntersagungsverfügungen gem. § 61 Abs. 1 S. 2 BauO NRW erlassen.

Die Erforderlichkeit im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB verlangt zwar nicht zwingend ein öffentliches Interesse. Es muss sich lediglich um Belange handeln, die eine Bauleitplanung rechtfertigen können. Hierzu gehören alle in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange, da dem Katalog des § 1 Abs. 6 insoweit eine Klarstellungsfunktion zukommt,

vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.10.2006 – 4 BN 20.06, BauR 2007, 331 (332).

Die planende Gemeinde muss bei einer Aufhebung der bisher zulässigen Nutzung im Rahmen ihrer Abwägung stets prüfen, ob die Abstufung des Grundstücks städtebaulich geboten ist. Die Entschädigungspflicht des § 42 BauGB soll nur einen Ausgleich für die infolge der Umplanung entstehende Wertminderung bieten, kann jedoch für sich allein die Planänderung nicht städtebaulich rechtfertigen,

vgl. BVerwG, Beschluss vom 20.08.1992 – 4 NB 3/92, NVwZ 1993, 468 (470).

Die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange sprechen nicht für die Aufhebung des Bebauungsplans. Sie werden auch von der Gemeinde Marienheide in der Begründung des Planentwurfs nicht geltend gemacht. Die Abstufung ist städtebaulich nicht geboten.

## **II. Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB**

### **1. Vertikale Satzungskonsistenz, § 1 Abs. 4 BauGB**

Eine Innenbereichssatzung muss gemäß § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Dazu gehört auch die Beachtung des § 1 Abs. 4 BauGB,

vgl. Söfker, in: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB Kommentar, § 34 Rn. 107 (Stand: 3/2007).

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung würde bewirken, dass die innerhalb des Geltungsbereich dieser Satzung gelegenen Flurstücke im unbeplanten Innenbereich im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB liegen. Das geht auch aus Ihrer Begründung des Entwurfs der „Satzung zur Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wernscheider Berg gem. § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 Baugesetzbuch“ hervor. Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Wernscheider Berg“ trifft keine Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung. Wie oben dargelegt, wäre dann eine Nutzung und Bebauung mit dauerhaft bewohnten Häusern und nicht nur mit Ferien- oder Wochenendhäusern zulässig. Eine solche Nutzung würde jedoch nicht mit den Darstellungen des Regionalplans „Allgemeiner Siedlungsbereich für zweckgebundene Nutzungen – Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen“ übereinstimmen. Es ergäbe sich ein Konflikt mit dem Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB.

## **2. Einbeziehung der Flurstücke 520, 521, 523 und 524 in die Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**

Für den Fall, dass die Gemeinde Marienheide entgegen den Ausführungen unter Ziffer I. die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 27 beschließen sollte, regen wir daher die Einbeziehung der Flurstücke 520 – 524 in die Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB an. Die Tatbestandsmerkmale dieser Norm liegen vor.

Im Gegensatz zu § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB 1987 ist für die Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB n.F. nicht mehr Voraussetzung, dass dadurch eine „Abrundung der Gebiete“ erfolgen soll,

vgl. Söfker, in: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB Kommentar, § 34 Rn. 118 (Stand: 3/2007).

Bei den Flurstücken 520 – 524 handelt es sich um „einzelne“ Außenbereichsflächen im Sinne von § 35 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Umfangreichere Flächen würden nicht einbezogen werden.

Die weitere Voraussetzung, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sein müssen, knüpft insbesondere daran, dass im Hinblick auf den nach § 34 zu fordernden Bauungszusammenhang aus dem angrenzenden Bereich hinreichende Zulässigkeitskriterien für die Bestimmung der baulichen Nutzung auf den einzubeziehenden Außenbereichsflächen entnommen werden können. Nur soweit – sachlich und räumlich – eine Prägung des angrenzenden Bereichs auf die in Betracht kommenden Außenbereichsflächen gegeben ist, können diese einbezogen werden. Maßgeblich ist die Reichweite der Prägung aus dem angrenzenden bebauten Bereich auf die Außenbereichsflächen insoweit, als damit auch die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale für die Bebaubarkeit der Außenbereichsflächen entnommen werden können,

vgl. Söfker, in: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB Kommentar, § 34 Rn. 117 (Stand: 3/2007)

Aus dem angrenzenden Bereich zu den Flurstücken 520 – 524 ergeben sich hinreichende Zulässigkeitskriterien für die Bestimmung der baulichen Nutzung auf den einzubeziehenden

Flächen der Flurstücke 520 – 524. Die unmittelbar südlich und südöstlich angrenzenden Grundstücke sind mit Wohn-/Wochenendhäusern bebaut. Die Prägung ergibt sich auch daraus, dass diese Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 liegen. Von einer solchen Prägung geht offenbar auch die Gemeinde Marienheide aus. In die Ergänzungssatzung sollen an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs vier Außenbereichsflächen einbezogen werden, die ebenso wenig wie die Flurstücke 520 – 524 bebaut sind.

Gemäß § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB muss die Ergänzungssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Diese Vereinbarkeit ist insbesondere nach den Grundsätzen der Bauleitplanung zu beurteilen, d.h. vor allem die Vereinbarkeit mit § 1 Abs. 3 – 7 BauGB. Unmaßgeblich ist dabei, ob die in § 35 Abs. 3 BauGB bezeichneten Belange entgegenstehen,

vgl. Söfker, in: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB Kommentar, § 34 Rn. 107 (Stand: 3/2007).

Ein Konflikt mit § 1 Abs. 3 – 7 BauGB ist nicht ersichtlich und wird von der Gemeinde insbesondere in ihrem Schreiben an uns vom 23.07.2008 nicht konkret dargelegt. Außerdem kann im Rahmen der Einbeziehung der Flurstücke 522 und 523 dahinstehen, ob diese Einbeziehung eine Beeinträchtigung oder Verunstaltung im Sinne von § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB bewirkt.

### III. Ergebnis

Eine Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 27 ist abwägungsfehlerhaft. Im Falle einer Aufhebung des Bebauungsplans müssen die Flurstücke 522 und 523 in die Innenbereichssatzung einbezogen werden.

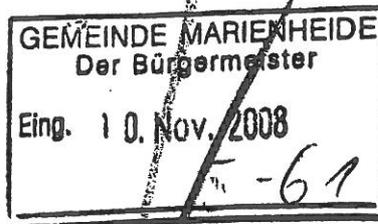
Mit freundlichen Grüßen

  
Dr. Terwiesche  
Rechtsanwalt



Gemeinde Marienheide  
Amt III-61 Gemeindeentwicklung/-planung  
Frau Marion Schreiber  
Hauptstraße 20

51709 Marienheide



7. November 2008 HF-bri/bu

1. **Änderung d. Bebauungsplans Nr. 27 "Lingese Talsperre"**  
Unser Zeichen: HF/01275/08
  2. **Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 u. 3 BauGB, "Wernscheider Berg"**  
Unser Zeichen: HF/01907/08
  3. **Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 u. 3 BauGB, "Kattwinkel"**  
Unser Zeichen: HF/01908/08
- Ihr Zeichen: 612627/schr

Sehr geehrte Frau Schreiber,

wie der Gemeinde Marienheide bekannt ist, vertreten wir Herrn  
51709 Marienheide.

Die Gemeinde Marienheide beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 27  
„Lingese Talsperre“ aufzuheben und die oben genannten Satzungen  
zu beschließen. Im Namen unseres Mandanten nehme ich wie folgt  
Stellung:

1. Ich rege an, den Bebauungsplan Nr. 27 „Lingese Talsperre“  
nicht aufzuheben und die geplanten Satzungen nicht aufzustellen.

Durch die eingeleiteten Verfahren wird die rechtswidrige Planungssituation in Marienheide noch verschlimmert. Für unseren Mandanten habe ich bereits seit Jahren darauf hingewiesen, dass innerhalb des ausgewiesenen Wochenendhausgebietes rechtswidrig Wohnnutzungen aufgenommen werden. Der Oberbergische Kreis ist dagegen nicht eingeschritten. Selbst auf eine Klage gegen eine Baugenehmigung hieß es zunächst, dass keine allgemeine Wohnnutzung ausgeübt würde. Nunmehr heißt es in den offen gelegten Unterlagen der Gemeinde Marienheide, dass die tatsächlichen Verhältnisse so massiv und offenkundig von dem festgesetzten Wochenendhausgebiet abweichen, dass die erstmalige Zielsetzung unmöglich zu erfüllen sei. Dadurch wird mittelbar eingestanden, dass genehmigte Wochenendhäuser tatsächlich zum allgemeinen Wohnen genutzt werden. Das Bild ist bemerkenswert, weil die Gemeinde Marienheide ursprünglich ein Wohngebiet ausweisen wollte, wegen der Einwände der Bezirksregierung und des höherrangigen Rechts aber nicht konnte. Daraufhin hat der Satzungsgeber ein Wochenendhausgebiet festgesetzt, in dem sich fast zufällig weitgehend Wohnbebauung angesiedelt hat. Es scheint, als ob die Gemeinde ihr ursprüngliches Planungsziel erreicht hat.

Die allerdings für ein Wohngebiet erforderliche Infrastruktur wurde weder geplant noch errichtet. Der Oberbergische Kreis schreibt am 6. Juni 2008 sogar Folgendes:

„Aus polizeilicher Sicht ist ein Ausbau der gesamten Erschließung zumindest auf ein Niveau zu bringen, das ein Befahren mit Rettungsfahrzeugen sicherstellt ...“

Die Gemeinde Marienheide hat also nicht unerhebliche Kosten für die an sich notwendige Infrastruktur erspart. Darüber hinaus haben die Grundstückseigentümer relativ günstige Wochenendhausgrundstücke erwerben können, um darauf Wohnhäuser zu errichten. Die gesetzlich notwendige Infrastruktur fehlt jedoch. Aus polizeilicher Sicht liegt eine Gefahrensituation vor.

2. Mit den offengelegten Planunterlagen kann das Dilemma aber nicht aufgelöst werden.

Die Voraussetzungen für die Aufhebung des Bebauungsplans liegen ebenso wenig vor wie für den Erlass von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 u. 3 BauGB. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans wird den erteilten Baugenehmigungen für die Wochenendhäuser faktisch die Grundlage entzogen. Letztlich soll ein Wohngebiet festgesetzt werden, um nicht gegen die rechtswidrigen Wohnnutzungen einschreiten zu müssen. Die Auswirkungen auf den Bestand werden jedoch nicht hinreichend berücksichtigt. Mit den Satzungen nach § 34 BauGB soll sogar die Grundlage für die Zulassung weiterer Wohngebäude geschaffen werden.

Sollten - entgegen der hier vertretenen Auffassung - die Satzungen beschlossen werden, müsste die notwendige Infrastruktur vorgesehen werden.

- a) Die bisher nicht gesicherte innere und äußere Erschließung des Plangebiets müsste bereits auf der Ebene der Bauleitplanung ermöglicht werden. Demgegenüber soll ein unbeplanter Zustand geschaffen werden, bei dem nicht sicher gestellt ist, ob eine sachgerechte Erschließung letztlich auch umgesetzt wird. Im Gegenteil: die Gemeinde hat das rechtswidrige Entstehen eines Wohngebiets geduldet, ohne eine innere und äußere Erschließung zu schaffen, die von Rettungsfahrzeugen befahren werden könnte. Folglich ist nicht davon auszugehen, dass sie die Straßen ausbaut oder sonst sachgerechte Lösungen umsetzt. Eine sachgerechte Verbreiterung der vorhandenen Straßen wird bereits daran scheitern, dass die privaten Grundstückseigentümer keine Teilflächen für den Straßenbau zur Verfügung stellen.
- b) Die Aufhebung des Bebauungsplans und der Satzungen nach § 34 BauGB sollen die Voraussetzungen für die Legalisierung und die Zulassung weiterer Wohnhäuser schaffen. Die teilweise bereits erkannten Probleme bei der innen und äußeren Erschließung der Wohnhäuser sollen durch ein Einbahnstraßensystem aufgegriffen werden. Hier ist schon nicht sicher gestellt, ob später überhaupt das Einbahnstraßensystem eingerichtet wird. Wenn aber der Plangeber bei seiner Entscheidung von einem Einbahnstraßensystem ausgeht,

muss er wegen der bisherigen und rechtswidrigen Herangehensweise auch die Umsetzung sicherstellen. Ferner muss er die Folgen berücksichtigen. Zahlreiche Grundstücke können künftig nicht mehr sachgerecht erschlossen werden. Dazu gehören insbesondere die im Eigentum unseres Mandanten stehenden Flächen, die im Rahmen des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs Wödy genutzt werden. Ohne diese Flächen würde der Betrieb lahm gelegt. Die Grundstücke sind in der **Anlage 1** aufgelistet.

Die Wiesen „Im Kamp“ und der Wald „Eichholz etc.“ müssen mit landwirtschaftlichen Großfahrzeugen und Langholzfahrzeugen in beide Richtungen befahrbar bleiben. Die Strecke ist in der als **Anlage 2** beigefügten Kartenunterlage farbig markiert und in **Anlage 3** eingekreist. Die mit B markierte Abzweigung würde künftig nicht passierbar sein. Ein ausreichender „Schleppradius“ kann nicht eingehalten werden. Andere Fahrrichtungen und Wege sind aber nicht ersichtlich oder nicht mit überschaubarem Aufwand nutzbar.

- c) Die Entsorgung des Oberflächenwassers ist nicht sichergestellt. Ferner sind keine Problemlösungen erkennbar, jedenfalls ist nicht ersichtlich, ob Problemlösungen auch tatsächlich umgesetzt werden.

Das Oberflächenwasser gelangt bereits derzeit teilweise - und möglicherweise rechtswidrig - in einen namenlosen Siefen zur Lingese. Künftig wird die Wassermenge in der Lingese teilweise deutlich ansteigen, ohne dass die Folgen ermittelt oder Problemlösungen diskutiert würden. Vielmehr steht zu erwarten, dass ein weiteres Ansteigen der Lingese die Wiese unseres Mandanten „Im Kamp“ überschwemmen und vernässen wird. Die Randbäume zum Siefen werden unterspült. Unser Mandant musste bereits die in der Lingese zwischenzeitlich eingebaute Löschwasserentnahmestelle beanstanden. Bei einer Probestauung wurde die Wiese unseres Mandanten - wie der Gemeinde bekannt ist - überschwemmt.

Sollten die Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden, müsste ein Leitungsnetz konzipiert und eingerichtet werden. Ferner ist eine sachgerechte Regenrückhaltung notwendig.

- d) Im Namen unseres Mandanten rege ich an, die Beschränkung der Wohnfläche auf 90 m<sup>2</sup> beizubehalten. Anderenfalls ist mit einer deutlich größeren Zunahme der versiegelten Fläche zu rechnen, wodurch die Probleme wegen des steigenden Oberflächenwassers weiter zunehmen würden.
- e) Die Auswirkungen für die Umwelt insgesamt müssen durch ein Umweltgutachten aufgearbeitet werden.
- f) Schließlich ist nicht erkennbar, dass die Gemeinde Marienheide in der Lage ist, die notwendige Infrastruktur zu finanzieren. Eine Refinanzierung über Gebühren oder Beiträge ist nicht mehr möglich.

Als Ergebnis möchte ich festhalten, dass die Aufhebung des Bebauungsplans und der Erlass der Satzungen kontraproduktiv sind. Eine Lösung der sich teilweise bereits abzeichnenden Infrastrukturprobleme wird nicht möglich sein. Daher rege ich im Namen unseres Mandanten vielmehr an, den bestehenden Bebauungsplan angemessen fortzuentwickeln. Es sollten sachgerechte Regelungen für die Art der Nutzung festgesetzt werden. Ferner müssten durch Bebauungsplan eine ausreichende innere und äußere Erschließung vorgesehen und die Voraussetzungen für eine Oberflächenwasserbeseitigung geschaffen werden, die angrenzenden Grundstücke nicht beeinträchtigt.

Im Rahmen meiner allgemeinen Fristenkontrolle bitte ich um eine kurze Eingangsbestätigung.

Mit freundlichen Grüßen

---

Eigenbestand, der auf den heutigen Weg "Vorm Hülsen - Eichholz" angewiesen ist.

Grundbuch Marienheide, Flur 12

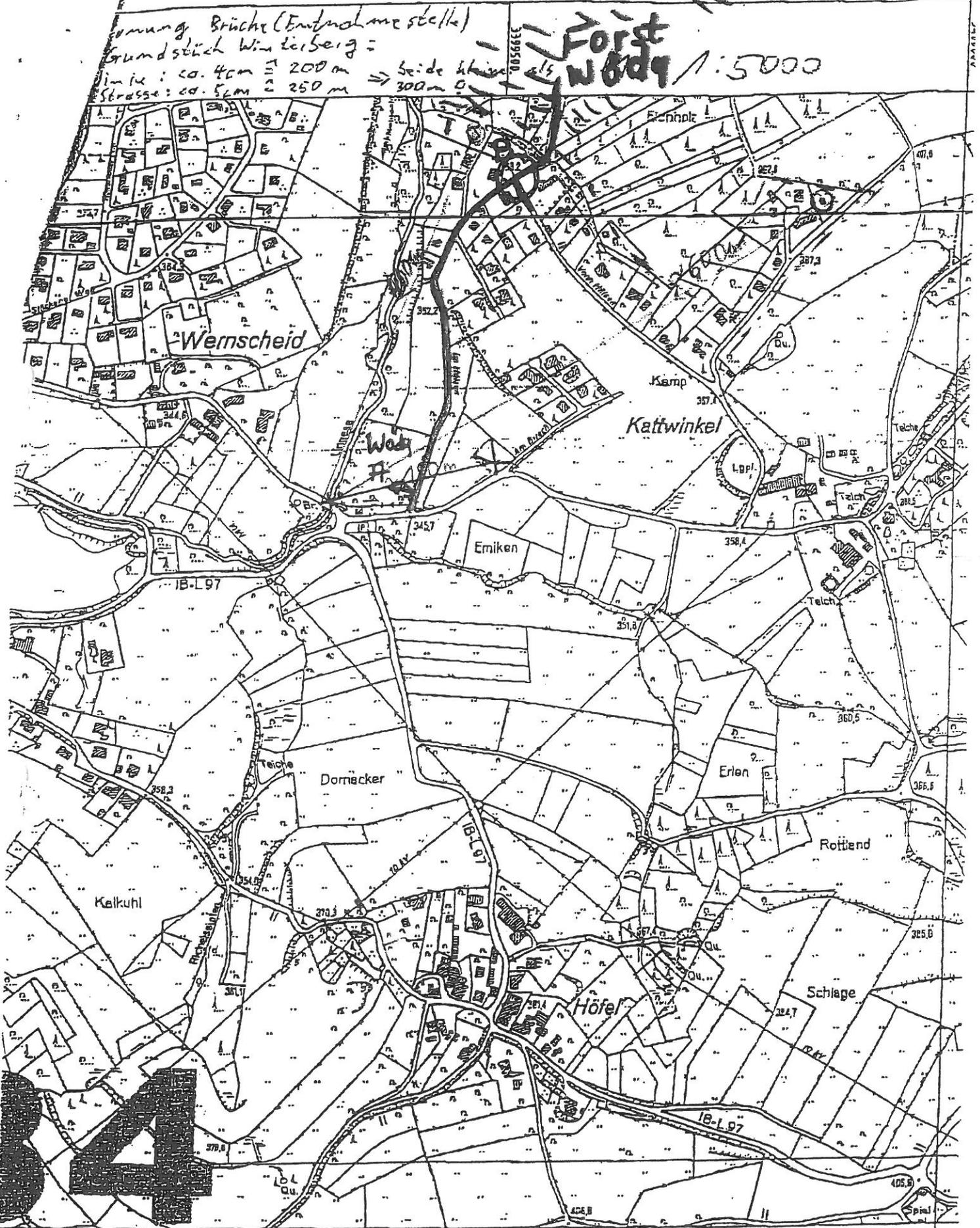
<u>Bezeichnung</u>	<u>Stück-Nr.</u>	<u>Art</u>
Kamp	189	Grünland
Auf der Gemur	69/1	Holz
Bruchfeld	76/1	Holz/Grünland
Eichholz	20	Holz
Eichholz	24/1	Holz
Ober der Mühle	29/1	Holz
Ober der Mühle	30	Holz
Ober der Mühle	32	Holz
Eichholz	26	Holz
Eichholz-Scheune	13/1	Holz
Eichholz-Scheune	16/1	Holz

Uo

ANLAGE 2

Planung Brücke (Entnahmestelle)  
Grundstück Winterberg:  
Länge: ca. 40m  $\Rightarrow$  200m  
Straße: ca. 50m  $\Rightarrow$  250m  $\Rightarrow$  beide hin  $\Rightarrow$  300m

Forst Winterberg 1:5000

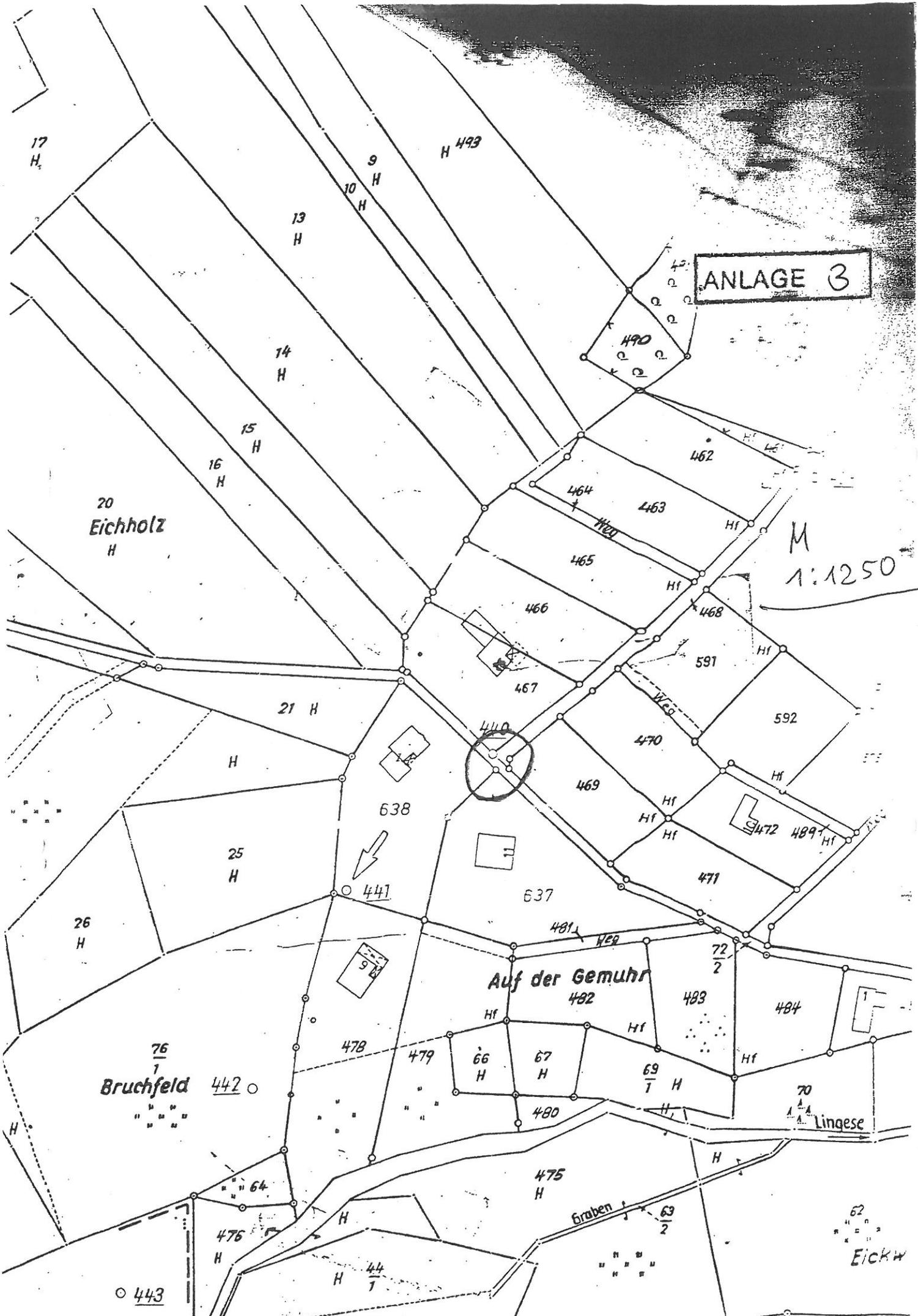


00566E

340000

**ANLAGE 3**

M  
1:1250



**Eichholz**  
H

**Auf der Gemuhr**  
482

**Bruchfeld**  
442

Lingese

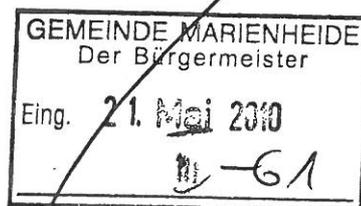
Eickw

**Vorab per Telefax: 02264 4044 226**

**Seiten: 5 (ohne Anlage)**

Gemeinde Marienheide  
Amt III-61 Gemeindeentwicklung/-planung  
Frau Marion Schreiber  
Hauptstraße 20

51709 Marienheide



20. Mai 2010 HF-bu

Sekretariat:  
Durchwahl:  
E-Mail:

1. Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 u. 3 BauGB, "Wernscheider Berg"  
Unser Zeichen: HF/01907/08
2. Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 u. 3 BauGB, "Kattwinkel"  
Unser Zeichen: HF/01908/08  
Ihr Zeichen: 612627/schr

Sehr geehrte Frau Schreiber,

die Gemeinde Marienheide hat die Entwürfe für die oben genannten Satzungen in der Zeit vom

**30. April 2010 bis 2. Juni 2010**

öffentlich ausgelegt. Im Namen von Herrn  
nehme ich hierzu wie folgt Stellung:

Im Anschluss an die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 27 „Lingese Talsperre“ will die Gemeinde Marienheide mit den beiden Satzungen nach § 35 Abs. 4 BauGB eine planungsrechtliche Steuerung vornehmen. Dabei sind im Einzelnen Festsetzungen geplant, die Mindestgegenstand eines einfachen Bebauungsplans sind. Da die Aufstellung von Bebauungsplänen mit dem Ziel, Wohngebiete auszuweisen oder sonst allgemeine Wohnnutzungen zuzulassen, aber den Darstellungen des Flächennutzungsplans und den Maßgaben der Raumordnung widerspricht, scheint die Gemeinde Marienheide das Instrument der Satzung von § 35 Abs. 4 BauGB verwenden zu wollen. Es ist in den konkreten Fällen aber nicht tauglich.

Daher rege ich im Namen unseres Mandanten an, die Satzung für die Bereiche Wernscheider Berg und Kattwinkel nicht zu beschließen. Dazu im Einzelnen:

1. Die Satzungen können bereits deswegen nicht rechtmäßig aufgestellt werden, weil die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 27 „Lingese Talsperre“ fehlerhaft ist. Zur Vermeidung von Wiederholungen nehme ich Bezug auf mein Schreiben vom 20. Mai 2010, das ich inhaltlich zum Gegenstand dieser Stellungnahme mache.
2. Die Gemeinde Marienheide hat bereits in der Zeit vom 9. Oktober 2008 bis zum 10. November 2008 Entwürfe von Satzungen offen gelegt. Dazu hatte ich mit Schreiben vom 7. November 2008 Stellung genommen. An den darin enthaltenen Einwänden hält unser Mandant weiterhin fest. Zur Vermeidung von Wiederholungen mache ich den Inhalt des Schreibens vom 7. November 2008 zum Gegenstand dieser Stellungnahme. Eine Kopie des Schreibens füge ich bei (**Anlage**).
3. Beide Entwürfe der Satzungen widersprechen § 34 Abs. 5 BauGB.

Die Ziele der Satzungen sind nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Satzungen sollen lediglich aufgestellt werden, weil der Oberbergische Kreis nicht auf die Beachtung der erteilten Baugenehmigungen hinwirken will und die Gemeinde Marienheide ohnehin seit Jahren Wohngebiete ausweisen wollte, obwohl die rechtlichen Voraussetzungen dafür fehlen. Ferner ist die notwendige Infrastruktur weder vorhanden noch realisierbar. Insbesondere fehlt die innere und äußere Erschließung für die beiden Plangebiete.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist auch deswegen nicht gesichert, weil ein Nebeneinander von Wohnnutzung und Wochenendhäusern entstehen würde. Damit sind städtebauliche Konflikte verursacht, für die die Gemeinde Marienheide keine Lösung aufgezeigt hat.

Schließlich sind Festsetzungen in den jeweiligen § 2 vorgesehen, die über die rechtliche Grundlage in § 35 Abs. 5 S. 2 BauGB hinausgehen. Danach können nur einzelne Festsetzungen getroffen werden. Sind mehr als nur einzelne Festsetzungen erforderlich, sind diese einem aufzustellenden Bebauungsplan vorbehalten (vgl. VGH BW, Urteil vom 27. Juni 2007, Az. 3 S 128/06, BauR 2007, 1851). Darin heißt es ausdrücklich, dass die reduzierte Planqualität einer Erweiterungssatzung jedenfalls dann überschritten wird, wenn die getroffenen Festsetzungen zu einer umfassenden normativen Regelung der zulässigen Bebauung nach Art eines qualifizierten Bebauungsplans im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB führen. Diese Voraussetzungen liegen hier vor.

In beiden Satzungsentwürfen ist in den jeweiligen § 2 vorgesehen, dass die Grundstücke eine bestimmte Mindestgröße haben müssen. Zusätzlich wird festgelegt, dass zur Erhaltung der Gebietsstruktur als Siedlungsbereich nur Gebäude mit einem „Vollgeschoss“ zugelassen werden sollen. Des Weiteren wird eine Grundflächenzahl von 0,3 bestimmt und eine Überschreitung durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) für nicht zulässig erklärt. Pult- und Satteldächer sollen nur mit einer Neigung bis zu 30 Grad zulässig sein. Darüber hinaus besteht zur Integration der einbezogenen Außenflächen in das Landschaftsbild des Wochenendhausgebiets die Pflicht, Maßnahmen durchzuführen, die im Landespflegerischen Fachbeitrag näher beschrieben sind. Dadurch ist eine Regelungsdichte vorgegeben, die nicht mehr auf der Grundlage des § 34 Abs. 5 S. 2 BauGB festgelegt werden darf.

4. Die in den jeweiligen Nr. 4 der Begründung angesprochene Erschließung ist entgegen der Darstellung der Gemeinde Marienheide nicht gesichert. Die Straßen für die innere und äußere Erschließung sind nicht hinreichend breit genug, um den erforderlichen Gegenverkehr zu ermöglichen. Weiter ist nicht sichergestellt, dass die

jeweiligen Erschließungsstiche den Anforderungen an die öffentlich-rechtliche Erschließung genügen. Ferner wird ein Erschließungsverkehr notwendig, der das Eigentum an den Grundstücken unseres Mandanten beeinträchtigt. Dass Waldgrundstücke unseres Mandanten bei einer Realisierung der skizzierten Erschließungsvarianten nicht mehr erreicht werden können, hatte ich bereits in dem unter lfd. Nr. 2 in Bezug genommen Schreiben vom 7. November 2008 aufgezeigt. Die zur Konfliktlösung herausgestellte Einbahnstraßenregelung würde es unmöglich machen, die Grundstücke unseres Mandanten zu erreichen. Ein Straßenneu- oder -ausbau ist bei genauer Betrachtung nicht realisierbar, weil hierfür Flächen zahlreicher privater Personen erworben werden müssten, die die notwendigen Flächen nicht zur Verfügung stellen. Es ist nicht ersichtlich, dass hoheitliche Maßnahmen einen zeitnahen Bau oder Ausbau ermöglichen.

Ferner ist nicht dargelegt, dass das Kanalnetz für Wasser und Abwasser ausreichend dimensioniert ist. Da bisher nur eine Infrastruktur für ein Wochenendhausgebiet vorgesehen ist, spricht bereits die bisherige Zielsetzung gegen eine geordnete Erschließung. Schließlich sei herausgestellt, dass - soweit ersichtlich - keine Einleitung des Niederschlagswassers in das öffentliche Kanalnetz angestrebt ist. Das Niederschlagswasser soll wohl in den namenlosen Siefen eingeleitet werden, wodurch bei hohem Regenwasseranfall Nachteile für unseren Mandanten zu erwarten sind. Im weiteren Verlauf des Siefens ist eine Überschwemmung der Grundstücke unseres Mandanten zu erwarten. Sollte die Gemeinde - entgegen der hier vertretenen Auffassung - an der Satzung festhalten, müssten für den Bereich Kattwinkel Regenrückhaltebecken eingeplant und deren Errichtung auch sichergestellt werden. Diese Regenwasserproblematik wird sich weiter verschärfen, weil die Gemeinde innerhalb des Quartiers mit der Satzung die Voraussetzungen für ca. 9.000 qm zusätzliche Baugrundstücke schaffen will, wie sich aus der Anwendung von § 2 der Satzung ableiten lässt.

Für die Verbesserung der Löschwassersituation ist die Errichtung eines Behälters vorgesehen. Ob und wo er errichtet werden kann, ist nicht aufgezeigt. Da es bereits in der Vergangenheit Schwierigkeiten gegeben hat, die Löschwasserversorgung sicherzustellen, müsste die Realisierbarkeit im Einzelnen dargelegt werden. Daran fehlt es.

Soweit im Bereich Wernscheider Berg einzelne Grundstücke - vereinfacht gesagt - in den Innenbereich einbezogen werden sollen, ist keine Satzung erforderlich. Es handelt sich um Baulücken, deren Bebaubarkeit nicht mit einer Satzung gesteuert werden müssen. Auch ist nicht mit der herausgestellten Ausuferung der Bebauung in den Außenbereich zu rechnen, weil § 35 BauGB und die hierzu ergangene Rechtsprechung hinreichend klare Vorgaben für die planungsrechtliche Beurteilung bisher un bebauter Grundstücke macht.

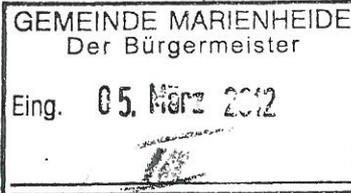
5. Den Entwürfen ist bei genauer Betrachtung zu entnehmen, dass die bauliche Nutzbarkeit des Plangebiets deutlich ausgeweitet werden soll. Künftig soll die Grundflächenzahl 0,3 betragen. Dadurch werden z. B. im Bereich Kattwinkel nach überschlägiger Berechnung ca. 9.000 qm zusätzliche Baufläche geschaffen. Die sich daraus ergebenden Folgen sind bisher nicht abgearbeitet. Sollte die Gemeinde - entgegen der hier vertretenen Auffassung - an den Entwürfen festhalten, rege ich an, die überbaubare Grundstücksfläche auf den Bestand festzuschreiben.
6. Nur vorsorglich sei angemerkt, dass die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz fehlerhaft ist. Weder die Bestandsaufnahme noch die Bewertung ist sachgerecht erfolgt. Ferner sind die hierzu entstandenen Verwaltungsvorgänge nicht in ausreichender Form öffentlich ausgelegt.

Zusammenfassend kann ich festhalten, dass die Voraussetzungen für die beiden Satzungen nicht vorliegen. Daher rege ich an, die Entwürfe zu verwerfen.

Im Rahmen meiner allgemeinen Fristenkontrolle bitte ich um eine kurze schriftliche Eingangsbestätigung.

Mit freundlichen Grüßen





# RITTERSHAUS

Rechtsanwälte

Postfach 10 27 55 • 68027 Mannheim

Gemeinde Marienheide  
Amt III-61 Gemeindeentwicklung/-planung  
Frau Marion Schreiber  
Hauptstraße 20

51709 Marienheide

Vorab per Telefax: 02264 4044 226

Seiten: 2

5. März 2012 HF-hm

Sekretariat: H. Meeser-Rechmitt, C. Bundschuh  
Durchwahl: (0621) 4256-231  
E-Mail: hartmut.fischer@rittershaus.net

1. Änderung d. Bebauungsplans Nr. 27 „Lingese Talsperre“  
Ihr Zeichen: 61 26 27/schr  
Unser Zeichen: HF/01275/08
2. Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 u. 3 BauGB, „Wernscheider Berg“  
Ihr Zeichen: 61 26 27/schr  
Unser Zeichen: HF/01907/08
3. Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 u. 3 BauGB, „Kattwinkel“  
Ihr Zeichen: 61 26 27/schr  
Unser Zeichen: HF/01908/08

Sehr geehrte Frau Schreiber,

die Gemeinde Marienheide führt die öffentliche Auslegung im Rahmen der Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 27 „Lingese Talsperre“ und der Aufstellung von Satzungen für die Siedlungsbereiche „Wernscheider Berg“ und „Kattwinkel“ zur Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 des BauGB gem. § 34 Abs. 6 BauGB durch. In den nunmehr offengelegten Unterlagen sollen - im Wesentlichen - nur die Begründung und der Umweltbericht einschließlich der Ausführungen zu den Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen geändert worden sein.

## MANNHEIM

Prof. Dr. GERALD RITTERSHAUS  
RAINER DIETMANN  
Prof. Dr. CHRISTOF HETTICH  
Dr. ANDREAS NOTZ  
Fachanwalt für Arbeitsrecht  
Dr. BERND-MICHAEL ZINOW  
Dr. DANIEL WEISERT  
KURT WERNER KÜHN  
NICO RITTERSHAUS\*  
VERENA EISENLOHR LL.M.  
Fachanwältin für Handels- u. Gesellschaftsrecht  
BRITTA MARTENSEN  
Dr. MARTIN BÜRMANN  
Dr. ANNETTE SÄTTELE  
Fachanwältin für Arbeitsrecht  
Dr. HARTMUT FISCHER  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
CHRISTIANE BORNMANN  
ANDREAS JUNG  
Dr. PATRICK CERTA  
Fachanwalt für Handels- u. Gesellschaftsrecht  
Dr. MARTIN SCHMIDHUBER  
Dr. WERNER H. BORN  
Dr. CLAUDIA PLESKE  
CHRISTINA ESCHENFELDER  
Dr. MANFRED STOPFKUCHEN-MENZEL  
Vorsitzender Richter am VGH a.D.  
Dr. MATTHIAS KEILBACH  
Dr. ANDREAS TORKA  
Abogado (Allgemein)  
Fachanwalt für Gewerblichen Rechtsschutz  
Dr. MATTHIAS UHL  
RAOUL KREIDE  
Dipl.-Betriebswirt (BA)  
VIOLA KELCH  
Fachanwältin für Arbeitsrecht  
KONSTANZE WAGNER  
KATJA REYHER  
MARC HAUSER  
CAROLINE RUSNIOK LL.M.  
HANS-PETER REPNIK

## FRANKFURT am Main

WENDELIN FRMR. von KETELHODT  
Notar  
Dr. WOLF-HENRIK FRIEDRICH  
HELLA FRFR. von KETELHODT  
JÖRG DÖHRER  
Fachanwalt für Arbeitsrecht  
MARK OLIVER KÜHN LL.M.  
Attorney at Law (New York)  
Dr. MARKUS BAUER  
BERNHARD NAUJACK LL.M.  
Attorney at Law (New York)  
Notar  
WALTHER von WIETZLOW  
Dr. MICHAEL KÜHN  
LARS SCHMIDT  
CLAUDIA CORDES  
CHRISTOPH KULENKAMPFF  
HENRIK STEFFEN BECKER  
Fachanwalt für Gewerblichen Rechtsschutz

## MÜNCHEN

TIM KNORR LL.M.  
Attorney at Law (New York)  
Dr. DANIEL F. BERG  
Fachanwalt für Handels- u. Gesellschaftsrecht  
ELER von BOCKELMANN  
Dr. ANDREAS NOTZ\*\*  
Fachanwalt für Arbeitsrecht

\* In Bürogemeinschaft  
\*\* Zweigstelle

RITTERSHAUS Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft  
Sitz: Mannheim - AG Mannheim: PR 700133  
Sparkasse Rhein Neckar Nord, Konto-Nr. 30144600 (BLZ 670 505 05)  
Commerzbank AG Mannheim, Konto-Nr. 708622200 (BLZ 670 800 50)  
Deutsche Bank AG Frankfurt, Konto-Nr. 0355008 (BLZ 500 700 24)

68163 MANNHEIM  
Harrichweg 4  
Telefon: (0621) 4256-0  
Telefax: (0621) 4256-250  
www.rittershaus.net

Im Namen unseres Mandanten rege ich an, die Satzung für die Bereiche Wernscheider Berg und Kattwinkel nicht zu beschließen.

Im Einzelnen:

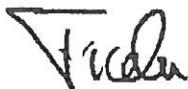
1. Die bereits zu den beiden früheren öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Einwendungen wurden nicht abgearbeitet. Die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 27 „Lingese Talsperre“ ist fehlerhaft. Ferner verstoßen die Satzungsentwürfe gegen höherrangiges Recht. Zur Vermeidung von Wiederholungen nehme ich auf meine bereits vorgetragenen Einwendungen Bezug, insbesondere durch Schreiben vom 7. November 2008 und 20. Mai 2010.
2. Soweit in den aktuellen Entwürfen Änderungen vorgenommen wurden, sei Folgendes angemerkt:

Nach Ziff. 5.3 der Einbeziehungssatzung soll die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,2 reduziert werden. Dieses Maß ist weiterhin zu hoch. Es sollte weiter reduziert werden.

Die vereinfachte landschaftspflegerische Bewertung greift zu kurz. Das Zahlenwerk aus der Vorbemerkung zur Eingriffsbilanzierung ist nicht aus sich heraus verständlich. Besonders grafierend ist die Beurteilung bei den besonders und streng geschützten Arten. Es ist nicht nachvollziehbar, dass sich in einem Bereich, in dem sich zahlreiche besondere und streng geschützte Arten befinden, gerade innerhalb des Plangebiets keine relevanten Arten befinden sollen. Erforderlich ist eine sachgerechte Bestandsaufnahme, die bisher fehlt.

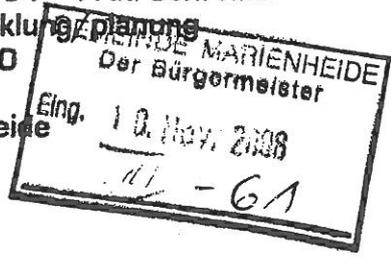
Im Rahmen meiner allgemeinen Fristenkontrolle bitte ich um eine kurze schriftliche Eingangsbestätigung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Fischer  
Rechtsanwalt

Gemeinde Marienheide  
- Fachbereich III-61 - Frau Schreiber  
Gemeindeentwicklung / Planung  
Hauptstrasse 20  
51709 Marienheide



Essen, 7. November 2008

Betrifft: ehemaliger Bebauungsplan Nr. 27 Lingese Talsperre — Satzung  
gem. § 34(4) NR. 1 u. 3 BauG für den Ortsteil „Wernscheider Berg“

Sehr geehrte Frau Schreiber,

herzlichen Dank für die freundliche Zusendung der Unterlagen zu dem  
Thema: Legalisierung der Dauerbewohnung „Wernscheider Berg sowie  
Kattwinkel und Haus Nicola“.

Mit diesem Schreiben lege ich Einspruch ein gegen den Wortlaut der Satzung.  
Nach genaueren Prüfungen werde ich Ihnen dafür auch eine Begründung zu  
kommen lassen.

Mit freundlichen Grüßen



B 10.1

GEMEINDE MARIENHEIDE  
 Herr Bürgermeister  
 19. Mai 2010  
 BM/III

18.05.2010

Gemeinde Marienheide  
 Herrn Bürgermeister Töpfer  
 Hauptstr.20  
 51709 Marienheide

PER BOTEN

- Betreff:
1. Stellungnahme zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes 27 „Lingeser Talsperre“
  2. Stellungnahme zu den Satzungen zur Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile „Kattwinkel“ und „Wernscheider Berg“

Sehr geehrter Herr Töpfer;

ich bin Eigentümer der Grundstücke AG Gummersbach, Gemarkung Marienheide, Flur 12, Flurstücke 522 und 523 (Wernscheider Berg). Diese beiden Flurstücke befinden sich seit 1972 im Besitz meiner Familie.  
 Beide Grundstücke sind im Grundbuch als „Bauplatz, Wernscheid“ ausgewiesen (mit anderen Worten als „Baugrundstücke“) und zudem voll erschlossen.  
 Seit 1972 werden diese Grundstücke durch die Gemeinde mit Grundsteuer B belegt, die immer ordnungsgemäß durch uns entrichtet wurde.

Erworben wurde diese Grundstücke in Kenntnis und unter besonderer Berücksichtigung des damals und derzeitig bestehenden und gültigen Bebauungsplanes 27 „Lingeser Talsperre“ mit dem Gedanken, dort irgendwann einmal zu bauen. Da meiner Familie bis zum Jahr 2000 noch das angrenzende bebaute Grundstück gehörte und deswegen kein Bedarf an weiterem Wohn- / Wochenendraum bestand, wurde das Vorhaben bis heute nicht in die Tat umgesetzt. Mittelfristig ist jedoch eine Bebauung angedacht.

Ihr Vorhaben, den Bebauungsplan 27 teilweise aufzuheben bzw. die von Ihnen vorgelegte Satzung zur Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wernscheider Berg gem. §34 Abs.4 Nr1 und 3 BauGB kollidiert mit unseren Interessen diametral, da meine Flurstücke dem „Außenbereich“ zugeordnet werden würden und somit eine Bebauung nicht mehr in Frage kommen würde.

Ich möchte an dieser Stelle in Erinnerung rufen, aus welchem Grund der Bebauungsplan 27 teilweise aufgehoben werden soll.

Anlass war ein Eingreifen der zuständigen Unteren Bauaufsichtsbehörde, die festgestellt hat, dass die sich über die Jahrzehnte eingeschlichene Nutzung der Wochenendhäuser als Dauerwohnstätten baurechtlich formell illegal ist und folgerichtig entsprechende ordnungsbehördliche Verfahren eingeleitet hat. Herr Töpfer, was wir im persönlichen Gespräch bereits erörtert haben - es war die Gemeinde Marienheide, die es zuließ, dass derartige illegale Nutzung überhaupt zustande kam!

Im Zuge diverser Gespräche mit Herrn Hombitzer, Ihnen Herr Töpfer, der durch Sie beauftragten Anwaltskanzlei, der Forstbehörden und anderen beteiligten Personen und Stellen kristallisieren sich aus meiner Sicht zwei wesentliche Konfliktpunkte zwischen mir und der Gemeinde Marienheide im Zusammenhang mit den im Betreff genannten Punkten heraus.

Zum Einen stellt sich die Frage, ob es sich tatsächlich wie unter I 1 in Ihrer Begründung gem. §9 Abs. 8 BauGB zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes 27 beschrieben „nur“ um einen einfachen Bebauungsplan handelt. Diese Auffassung vertreten Sie und die durch Sie beauftragte Anwaltskanzlei. Aus meiner Sicht und der mich in diesem Zusammenhang vertretenden Anwaltskanzlei GTW (Hr. Dr. Terwiesche) stellt sich die Lage diesbezüglich etwas anders dar, dazu verweise ich auf die Anlage 1 zu diesem Schreiben, die juristische Stellungnahme.

Zum Zweiten scheint sich im Laufe der Jahre und unter Beteiligung der Forstbehörden der Eindruck breit gemacht zu haben, dass durch die relativ starke Bewaldung meiner Flurstücke aus dem „Bauland“ über die Jahre „Wald“ geworden ist – bitte verzeihen Sie meine etwas volksmundige Benennung – und deswegen eine Bebauung per se nicht mehr möglich ist.

Um diesbezüglichen möglichen „Vorurteilen“ von nun an den Nährboden zu nehmen, möchte ich auf das Landesforstgesetz NRW §10 Abs.2 verweisen:

*Ein Kahlhieb oder eine diesem in der Wirkung gleichkommende Lichthauung auf mehr als zwei Hektar zusammenhängender Waldfläche eines Waldbesitzers innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren ist verboten. Gleiches gilt auch für einen Kahlhieb oder eine diesem in der Wirkung gleichkommende Lichthauung auf weniger als zwei Hektar zusammenhängender Waldfläche eines Waldbesitzers, wenn der Kahlhieb oder eine derartige Lichthauung zu einer Bestandsgefährdung einer angrenzenden Waldfläche des Waldbesitzers führt, welche sich zwischen der zum Kahlhieb oder der Lichthauung vorgesehenen Waldfläche und einer angrenzenden Waldfläche befindet, auf welcher bereits ein Kahlhieb oder eine Lichthauung durchgeführt wurde. Ausnahmen von den Verboten der Sätze 1 und 2 können zugelassen werden, wenn wegen einer im Wesentlichen gleichartigen Bestockung einer Waldfläche deren gleichzeitige Nutzung insbesondere aus waldbaulichen Gründen geboten ist oder es sich um Betriebe mit einer durchschnittlichen jährlichen Nutzungsmöglichkeit von weniger als 250 Kubikmeter Holz handelt, oder das Verbot des Kahlhiebs oder der Lichthauung für den Waldbesitzer eine unzumutbare Härte bedeuten würde.*

Meine Flurstücke haben eine Gesamtfläche von 1469 m<sup>2</sup>, Satz 1 des §10 Abs 2 kommt also nicht zum Tragen. Gem. persönlicher Einschätzung und der eines befreundeten Forstbeamten findet auch Satz 2 auf meine Flurstücke keine Anwendbarkeit, ich bin auch der Meinung, dass man, um zu dieser Erkenntnis zu

gelangen kein „Experte“ sein muss, Sie können sich gerne vor Ort selbst überzeugen. Bezüglich des Satzes 3 eröffnen sich nun wiederum Möglichkeiten im Rahmen der „unzumutbaren Härte“ für mich, mit denen ich Sie aber nicht weiter belasten möchte.

Kurzum: Aufgrund des durch das LFoG vorgegebenen rechtlichen Rahmens und der nicht existenten Baumsatzung der Gemeinde Marienheide ist es mir ohne Weiteres rechtlich möglich, einen Kahlschlag auf den Flurstücken durchzuführen. Der Erlös aus dem Verkauf des Holzes dürfte große Teile der mir bislang durch diese „Aktion“ entstandenen Kosten decken.

Liegt ein Kahlschlag im Interesse der Gemeinde?

Nun, er liegt sicher nicht in meinem Interesse, wenn ich weiterhin die Möglichkeit habe, auf diesen Flurstücken zu bauen, da der Baumbestand einen wesentlichen Reiz des Grundstückes ausmacht.

Im Gesamtzusammenhang dieser Problematik möchte ich Sie zudem auf den § 42 Abs. 1 und 2 BauGB aufmerksam machen.

*Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks ein, kann der Eigentümer nach Maßgabe der folgenden Absätze eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen.*

*Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, bemisst sich die Entschädigung nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung ergibt.*

Außerdem kommt in diesem Zusammenhang noch der Abs. 9 zur Geltung:

*Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben, besteht auch der Übernahmeanspruch nach § 40 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1.*

Ich möchte an dieser Stelle nicht in juristische Darstellungen der Problematik ableiten, sondern lediglich hervorheben, dass – für den Fall einer Umsetzung Ihrer Vorhaben gem. Betreff 1 und 2 nicht nur ein möglicher Schadenersatz, sondern auch eine Andienfähigkeit der Grundstücke in Frage kommt. Höhe und Art der Zahlung würden dann natürlich – davon gehe ich aus – der Entscheidung eines deutschen Gerichtes unterliegen.

Ich möchte an dieser Stelle – mit allem gebotenen Respekt aber nicht weniger Nachdruck - darauf hinweisen, dass ich mit allen mir zur Verfügung stehenden Mitteln für eine weitere Bebaubarkeit meiner Flurstücke eintreten werde.

Ich beantrage deshalb, dass - allein schon der Fairness halber und des Grundsatzes nach Treu und Glauben - die Innenbereichssatzung auf meine Flurstücke 522 und 523, sowie auf die Flurstücke 521 und 522 (wo die Eigentumsfrage derzeit nicht geklärt ist) erweitert wird, also der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes 27, Anteil Wernscheider Berg in den Innenbereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles übernommen wird und somit weiterhin bebaubar bleibt. Meinen Informationen nach hat keiner der Anlieger – ob nun Wochenendsiedler oder Dauerwohnnutzer – ein Problem mit diesem Antrag. Eine Einbindung meiner Flurstücke in den „Innenbereich“ dürfte für niemanden einen Nachteil zur

bestehenden rechtlichen Situation darstellen und zudem weitere – für beide Seiten unter Umständen nachteilige rechtliche Auseinandersetzungen – verhindern.

Herr Töpfer, es liegt mir wirklich fern, hier irgendjemanden an den Pranger zu stellen, aber es kann einfach nicht sein, dass mir dadurch ein erheblicher finanzieller und ideeller Nachteil entstehen soll, dass die Gemeinde es in der Vergangenheit versäumt hat, ihren Pflichten nachzukommen und gegen die illegale Nutzung vorzugehen!

Es wäre mir – und ich denke auch der Gemeinde – sehr daran gelegen, wenn wir diese Angelegenheit außergerichtlich zum Abschluss bringen könnten.

Ich bitte nun, der juristischen Stellungnahme (Einlassung) meines Rechtsbeistandes Herrn Dr. Terwiesche (Kanzlei GTW, Anlage 1) die nötige Aufmerksamkeit zukommen zu lassen und verbleibe

Mit freundlichem Gruß

Anlage 1 zum Schreiben vom 18.05.10

## **EINLASSUNG gem. §3 Abs.2 BauGB**

Bezug:

1. Bebauungsplan Nr. 27 „Lingese Talsperre“
2. Satzungen gem. § 34 Abs. 4 für die Ortsteile „Wernscheider Berg“ und „Kattwinkel“

Zu Ihren o.a. Satzungsentwürfen gem. § 3 Abs. 2 BauGB nehmen wir wie folgt Stellung:

Ich [REDACTED] bin Eigentümer der Grundstücke Amtsgericht Gummersbach, Gemarkung Marienheide, Flur 12, Flurstücke 522 und 523. Diese Flurstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 „Lingese Talsperre“. Der Regierungspräsident hat diesen Bebauungsplan am 11.07.1967 gem. § 11 BBauG genehmigt. Die Bekanntmachung dieser Genehmigung erfolgte am 01.10.1967. Dieser Bebauungsplan setzt für die Flurstücke 522 und 523 ein Wochenendhausgebiet gem. § 10 BauNVO in der Fassung von 1962 fest. Als Bauweise ist die geschlossene Bauweise festgesetzt. Ein Vollgeschoss ist zulässig.

Der Bebauungsplan lässt daher die Bebauung der Flurstücke 522 und 523 mit einem 1-geschossigen Wochenendhaus zu.

### I. Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 27 Lingese Talsperre

#### 1. Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB

Auf die Aufhebung eines Bebauungsplans sind gem. § 1 Abs. 8 BauGB die Vorschriften über dessen Aufstellung anzuwenden. Die Aufhebung des Bebauungsplans muss daher dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB entsprechen.

#### a) Interesse an der Beibehaltung des bisherigen Planungszustands

Die Gemeinde darf bei der Änderung eines Bebauungsplans die durch die Erstplanung vorgegebene rechtliche Situation nicht ignorieren. Sie muss deshalb das Interesse des Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes bei der Änderungsplanung in die Abwägung einstellen. Bei einer Änderung des Bebauungsplans ist daher das Interesse des Planbetroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustands nicht nur dann abwägungserheblich, wenn ein subjektiv-öffentliches Recht berührt oder beseitigt wird. Abwägungsrelevant ist vielmehr jedes mehr als geringfügige private Interesse am Fortbestehen des Bebauungsplans in seiner früheren Fassung,

*vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.10.2006 – 4 BN 20.06, BauR 2007, 331 (332); OVG Lüneburg, Urteil vom 26.08.2004 – 1 KN 282/03, NVwZ-RR 2005, 9; Söfker, in: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB Kommentar, § 1 Rn. 197 (Stand: 12/2007).*

Eine Gemeinde kann daher bei einer Planänderung ihr Planermessen nicht mehr so frei ausüben wie bei der Neuaufstellung eines Bebauungsplans. Sie hat ein eventuell entstandenes schutzwürdiges Vertrauen der von dem Plan Betroffenen zu

berücksichtigen. Das gilt insbesondere bei einer jahrelangen Existenz des Bebauungsplans und dann, wenn sich die Planänderung für einen Planbetroffenen als nachteilig erweist,

*vgl. OVG Schleswig, Urteil vom 19.02.2004 – 1 LB 43/03, NVwZ-RR 2005, 156; Söfker, in: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB Kommentar, § 1 Rn. 197 (Stand: 12/2007).*

Die Gemeinde Marienheide hat bei der Erstellung des Planentwurfes mein Interesse an der Beibehaltung des bisherigen planungsrechtlichen Zustandes (Zulässigkeit der Bebauung der Flurstücke mit einem Wochenendhaus) nicht gesehen und daher nicht in die Abwägung einbezogen. In Nr. 2 der Begründung des Entwurfs ist zwar die Rede davon, dass der Bebauungsplan „Ausweisungen von Wochenendhausgebieten“ festsetzt, die Gemeinde hat aber in dem Planentwurf verkannt, dass die Eigentümer der in dem Plangebiet gelegenen Grundstücke ein erhebliches privates Interesse an der Beibehaltung der Bebaubarkeit des Grundstücks mit Wochenendhäusern haben.

Dieses private Interesse entfällt nicht wegen § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB. Die Gemeinde Marienheide hat in ihrem Schreiben an uns (Kanzlei GTW) vom 23.07.2008 die Ansicht vertreten, es handele sich um einen einfachen Bebauungsplan. Die Zulässigkeit von Vorhaben richte sich daher im Übrigen bei den beiden Grundstücken nach § 35 BauGB. Wegen § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB könnten Baugenehmigungen für das Areal nicht erteilt werden.

Diese Ansicht ist unzutreffend. § 30 BBauG ist identisch mit § 30 Abs. 1 BauGB. Der Bebauungsplan Lingese Talsperre enthält eine Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung (Wochenendhausgebiet im Sinne von § 10 BauNVO i.d.F. vom 26.06.1962) und über das Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse im Sinne von § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i.d.F. vom 26.06.1962). Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält er dagegen nicht. Es handelt sich daher um einen einfachen Bebauungsplan. Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplans sind insoweit geeignet, einem öffentlichen Belang die gegen das Außenbereichsvorhaben sprechende Wirkung zu nehmen, als sie in Bezug auf diesen Belang eine Aussage treffen,

*vgl. BVerwG, Beschluss vom 21.06.1983 – 4 B 68.83, Buchholz 406.11 § 35 BauGB Nr. 203.*

Der Bebauungsplan Lingese Talsperre lässt auf meinen Flurstücken eine Bebauung mit Wochenendhäusern zu. Der Bebauungsplan enthält damit nicht nur die Aussage, dass eine Bebauung mit Wochenendhäusern zulässig ist. Vielmehr trifft der Bebauungsplan damit die positive Aussage, dass diese Bebauung weder Belange des Naturschutzes etc. noch das Orts- und Landschaftsbild im Sinne von § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB beeinträchtigt. Insbesondere dient die festgesetzte Zulässigkeit der Bebauung mit einem Wochenendhaus der Erholung im Sinne von § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB. Die Festsetzung „Wochenendhausgebiet“ ist daher geeignet, dem öffentlichen Belang des § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB die gegen ein Außenbereichsvorhaben sprechende Wirkung zu nehmen.

Enthält ein einfacher Bebauungsplan Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, haben die Festsetzungen Vorrang vor den Zulässigkeitsregeln des § 35, jeweils bezogen auf die durch die Festsetzungen geregelten Sachbereiche. Enthält der Bebauungsplan beispielsweise Festsetzungen über die zulässige Art der

baulichen Nutzung, ist ein Vorhaben insoweit zulässig, als es diesen Festsetzungen nicht widerspricht.

*vgl. Söfker, in: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB Kommentar, § 30 Rn. 36*

Die Bebauung der Flurstücke 522 und 523 mit einem Wochenendhaus ist daher selbst dann zulässig, wenn man diese beiden Flurstücke dem Außenbereich zuweisen würde. Es bleibt daher bei dem privaten Interesse unseres Mandanten an der Beibehaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 27.

Die Gemeinde Marienheide hat dieses private Interesse nicht in der Begründung des Planentwurfes aufgeführt. In der Begründung des Planentwurfs taucht mein Interesse an der Beibehaltung der Bebaubarkeit seiner Flurstücke mit einem Wochenendhaus nicht auf. Es wurde also in der Abwägung komplett übersehen. Die Gemeinde Marienheide muss dieses private Interesse aber berücksichtigen, weil sich die Planänderung negativ für mich auswirkt. Nur ein Bebauungsplan gewährt eine rechtssichere Einschätzung der Bebaubarkeit eines Grundstücks. Hinzu kommt, dass der Bebauungsplan Lingese Talsperre seit mehr als 40 Jahren in Kraft ist. Dieser Umstand verstärkt das Interesse des Eigentümers der Flächen an der Beibehaltung der Planungssituation.

Das Ignorieren des schutzwürdigen Vertrauens der von dem Bebauungsplan Betroffenen an der Beibehaltung des jetzigen Zustands ist auch daraus ersichtlich, dass die Gemeinde die Flurstücke 522 und 523 nicht in die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung einbeziehen will. Diese beiden Flurstücke sind von dem Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nicht umfasst. Ein solches Einbeziehen ist durchaus möglich. Die Gemeinde will im südöstlichen Bereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Wernscheider Berg“ ein nicht bebautes Flurstück gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den Innenbereich einbeziehen. Sie hat also im Gegensatz zu dem nördlichen Bereich dieser Satzung davon abgesehen, den Geltungsbereich der Klarstellungssatzung räumlich zu verkleinern. Die Gemeinde hat daher diese beiden Flurstücke in dem Entwurf des Aufhebungs-Bebauungsplans gewissermaßen „ausgeblendet“, ohne dass dafür ein sachlicher Grund existiert.

Wenn der Bebauungsplan Lingese Talsperre entsprechend dem Entwurf aufgehoben wird, würde dieser Aufhebungsbebauungsplan an einem Abwägungsfehler leiden.

#### b) Verkennen der Wirksamkeit des Bebauungsplans Lingese Talsperre

Aus Nr. 4 der Begründung des Entwurfs des Bebauungsplans ist zu entnehmen, dass die Gemeinde Marienheide meint, der Bebauungsplan sei wegen „Funktionslosigkeit“ unwirksam.

Wenn die Gemeinde einen zweiten Bebauungsplan erlässt und sich des bereits bestehenden Bebauungsplans nicht bewusst ist, kann darin ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB liegen,

*vgl. BVerwG, Urteil vom 30.01.1976 – IV C 26/74, NJW 1976, 1329 (1330).*

Dasselbe gilt, wenn die Gemeinde irrtümlich meint, ein Bebauungsplan sei unwirksam; deshalb müsse er aufgehoben werden.

Der Bebauungsplan Nr. 27 ist nicht funktionslos geworden. Ein Bebauungsplan kann funktionslos werden, wenn sich die Sach- oder die Rechtslage nachträglich so verändert hat, dass ein Planvollzug auf unabsehbare Zeit ausgeschlossen erscheint. Bloße Zweifel an der Verwirklichungsfähigkeit des Plans reichen für die Annahme eines unüberwindbaren Hindernisses nicht aus. Ein Bebauungsplan tritt nur dann außer Kraft, wenn offenkundig ist, dass er als Instrument für die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung nicht mehr tauglich ist,

*vgl. BVerwG, Urteil vom 18.11.2004 – 4 CN 11/03, BauR 2005, 671 (675).*

Diese Voraussetzungen liegen nicht vor. Falls eine Vielzahl von Wochenendhäusern im Geltungsbereich des Bebauungsplans abweichend von den Planfestsetzungen als Dauerwohnstätten genutzt werden (vgl. Nr. 4 des Entwurfs des Planentwurfs), handelt es sich dabei um bebauungsplanwidrige, gegen § 30 Abs. 1 BauGB verstoßende Nutzungen. Die Gemeinde Marienheide muss gegen die Dauerwohner wegen dieser rechtswidrigen Nutzungen gem. § 61 Abs. 1 S. 2 BauO Nutzungsuntersagungsverfügungen erlassen. Der Bebauungsplan Lingese Talsperre bleibt also wegen der Möglichkeit, Nutzungsuntersagungsverfügungen zu erlassen, weiterhin verwirklichungsfähig.

Der Bebauungsplan Lingese Talsperre ist außerdem zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung weiterhin tauglich und erforderlich. Gemäß 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan legt die regionalen Ziele der Raumordnung für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Plangebiet fest, § 19 Abs. 1 S. 1 LPlIG. Ziele der Raumordnung sind gem. § 3 Nr. 2 ROG u.a. räumlich bestimmbare, vom Träger der Regionalplanung textliche Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Zu den Raumordnungsplänen zählen auch Regionalpläne, § 3 Nr. 7 ROG. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln enthält für den Bereich Marienheide/Lingese Talsperre auf S. 16 unter folgende textliche Festlegung:

„Als ASB mit Zweckbindung für Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen sind dargestellt und sollen der vorhandenen speziellen Nutzung vorbehalten bleiben: ... Marienheide/Lingese Talsperre“.

Das Gebiet um die Lingese Talsperre soll also Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen vorbehalten bleiben. Ein Wochenendhausgebiet dient der Erholung, § 10 Abs. 1 BauNVO. In Wochenendhäusern verbringt man typischerweise seine Ferien und seine Freizeit. Folglich handelt es sich bei einem Wochenendhausgebiet um eine Ferieneinrichtung oder Freizeitanlage im Sinne von Nr. B.2.3 Ziel 4 des Regionalplans. Daraus folgt, dass der Bebauungsplan Lingese Talsperre auf Gemeindeebene die Darstellungen des Regionalplans für den Regierungsbezirk Köln umsetzt. Er ist daher für die Leitung der baulichen Nutzung im Hinblick auf das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB unverzichtbar.

Als weitere Voraussetzung für die Funktionslosigkeit eines Bebauungsplans muss die Offenkundigkeit des Mangels hinzutreten. Die zur Funktionslosigkeit führende Abweichung zwischen der planerischen Festsetzung und der tatsächlichen Situation muss in ihrer Erkennbarkeit einen Grad erreicht haben, der einem etwa dennoch in die Fortgeltung der Festsetzung gesetzten Vertrauen die Schutzwürdigkeit nimmt,

*vgl. BVerwG, Urteil vom 29.04.1977 – IV C 39/75, BVerwGE 54, 5 (11).*

Auch diese Voraussetzung für die Funktionslosigkeit liegt nicht vor. Es ist nicht offenkundig, ob ein bestimmtes, in dem Plan gelegenes Haus als Dauerwohn- oder als Ferienhaus genutzt wird. Vor dieser Schwierigkeit scheint auch die Gemeinde Marienheide zu stehen. In Nr. 4 der Begründung des Planentwurfs ist lediglich von einer „Vielzahl der Wochenendhäuser“ die Rede, die angeblich als „Dauerwohnstätten genutzt werden“. Allerdings legt die Gemeinde in der Begründung des Planentwurfs weder dar, um welche Hausnummern es sich handelt, noch ist erkennbar, dass die Abweichung zwischen der planerischen Festsetzung und der tatsächlichen Situation erkennbar ist, geschweige denn, dass diese Erkennbarkeit einen Grad erreicht hat, der einem etwa dennoch in die Fortgeltung der Festsetzung gesetzten Vertrauen die Schutzwürdigkeit nimmt.

Daraus folgt, dass der Bebauungsplan Lingese Talsperre nach wie vor wirksam ist. Das Verkennen der Wirksamkeit dieses Bebauungsplans und die fehlerhafte Schlussfolgerung daraus in Nr. 4 der Begründung des Planentwurfes stellen einen Abwägungsfehler dar.

#### c) Plandivergenz

Ein Bebauungsplan leidet an einem Abwägungsfehler, wenn seine Festsetzungen nicht mit dem Willen des Satzungsgebers übereinstimmen,

*vgl. BVerwG, Urteil vom 18.03.2004 – 4 CN 4/03, NVwZ 2004, 856 (857); Stürer, Plandivergenzen, BauR 2006, 31 (32).*

Wie sich aus Nr. 4 der Begründung des Entwurfs ergibt, ist es Wille der Gemeinde Marienheide, gegen die „Dauerwohnstätten“ vorzugehen. Die Festsetzungen – Aufhebung des Bebauungsplans und Erlass der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB – stimmen jedoch mit diesem Willen des Plangebers nicht überein. Die Klarstellungssatzung im Sinne von § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB soll dazu dienen, die in der Vergangenheit häufig auftretenden Streitigkeiten über die Zugehörigkeit eines Grundstücks zum Innen- oder Außenbereich zu vermeiden,

*vgl. Hofherr, in: Berliner Kommentar zum Baugesetzbuch, § 34 Rn. 76 (Stand: 1/2005).*

Durch die Abrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB sollen angrenzende einzelne Außenbereichsgrundstücke städtebaulich sinn- und maßvoll in Ortsteile nach § 34 BauGB einbezogen werden können,

*vgl. Hofherr, in: Berliner Kommentar zum Baugesetzbuch, § 34 Rn. 78 (Stand: 1/2005).*

Nach dieser Einbeziehung wäre Maßstab für die Bebaubarkeit der Grundstücke innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung § 34 Abs. 1 BauGB. Bei der Feststellung dessen, was die „nähere Umgebung“ im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB ausmacht, ist auf der ersten Stufe der Betrachtung alles an Bebauung in den Blick zu nehmen, was in der näheren Umgebung tatsächlich vorhanden ist. Eine Beschränkung auf das, was von der vorhandenen Bebauung städtebaulich wünschenswert oder auch nur vertretbar ist, darf insoweit nicht vorgenommen werden. Auch eine städtebaulich unerwünschte Bebauung darf bei der Bildung des Maßstabs nicht einfach von vornherein vernachlässigt werden,

*vgl. BVerwG, Urteil vom 15.02.1990 – 4 C 23/86, BVerwGE 84, 322 (325).*

Tatsächlich vorhanden sind gemäß den Aussagen in Nr. 4 der Begründung eine Vielzahl von Wochenendhäusern, die als Dauerwohnstätten genutzt werden.

Eine vorhandene, nicht genehmigte Bebauung gehört zum Bebauungszusammenhang, wenn sie in einer Weise geduldet wird, die keinen Zweifel daran lässt, dass sich die zuständigen Behörden mit dem Vorhandensein der Bauten abgefunden haben,

*vgl. BVerwG, Beschluss vom 23.11.1998 – 4 B 29.98, BRS 60 Nr. 82 S.309.*

Die zuständigen Behörden sind gegen diese Art von Nutzung nicht vorgegangen. Sie haben die Nutzung als Dauerwohnungen vielmehr geduldet. Die Eigenart der näheren Umgebung ist daher in dem Baugebiet auch durch die angeblichen „Dauerwohnstätten“ geprägt.

Ein Vorhaben, welches ein Dauerwohnen bezweckt, würde sich daher nach Art der baulichen Nutzung gem. § 34 Abs. 1 BauGB in die nähere Umgebung einfügen. Es müsste genehmigt werden.

Daraus folgt, dass die neuen Festsetzungen nicht bewirken würden, dass die Gebiete am Wernscheider Berg in Zukunft ausschließlich als Ferienwohnungen und Wochenendhäuser genutzt werden. Infolgedessen liegt eine Plandivergenz zwischen den beabsichtigten Festsetzungen und dem Willen des Satzungsgebers vor.

Schließlich kann die Gemeinde mit der Aufhebung des Bebauungsplans ihr Ziel nicht erreichen, die angeblichen „Dauerwohnstätten“ zu unterbinden. Dieses Ziel ist nicht mit der Aufhebung des Bebauungsplans zu erreichen, sondern nur mit dem Erlass von Nutzungsuntersagungsverfügungen gegen die „Dauerwohner“. Es ist davon auszugehen, dass die „Dauerwohner“ diese Art der Nutzung nicht einstellen, weil die Gemeinde Marienheide den Bebauungsplan „Lingese Talsperre“ aufhebt. Das Aufheben des Bebauungsplans ist also ungeeignet, die Planziele zu erreichen.

## 2. Erforderlichkeit der Aufhebung

Falls der Bebauungsplan entgegen den o.a. Ausführungen funktionslos sein sollte, wäre eine Aufhebung nicht im Sinne von § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB erforderlich.

Außerdem ist die Aufhebung des Bebauungsplans nicht im Sinne von § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB erforderlich, um zu gewährleisten, dass in diesem Gebiet die Häuser nicht als Dauerwohnstätten genutzt werden. Zu diesem Zwecke könnte die Gemeinde entsprechende Nutzungsuntersagungsverfügungen gem. § 61 Abs. 1 S. 2 BauO NRW erlassen.

Die Erforderlichkeit im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB verlangt zwar nicht zwingend ein öffentliches Interesse. Es muss sich lediglich um Belange handeln, die eine Bauleitplanung rechtfertigen können. Hierzu gehören alle in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange, da dem Katalog des § 1 Abs. 6 insoweit eine Klarstellungsfunktion zukommt,

*vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.10.2006 – 4 BN 20.06, BauR 2007, 331 (332).*

Die planende Gemeinde muss bei einer Aufhebung der bisher zulässigen Nutzung im Rahmen ihrer Abwägung stets prüfen, ob die Abstufung des Grundstücks städtebaulich geboten ist. Die Entschädigungspflicht des § 42 BauGB soll nur einen Ausgleich für die infolge der Umplanung entstehende Wertminderung bieten, kann jedoch für sich allein die Planänderung nicht städtebaulich rechtfertigen,

*vgl. BVerwG, Beschluss vom 20.08.1992 – 4 NB 3/92, NVwZ 1993, 468 (470).*

Die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange sprechen nicht für die Aufhebung des Bebauungsplans. Sie werden auch von der Gemeinde Marienheide in der Begründung des Planentwurfs nicht geltend gemacht. Die Abstufung ist städtebaulich nicht geboten.

## II. Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB

### 1. Vertikale Satzungskonsistenz, § 1 Abs. 4 BauGB

Eine Innenbereichssatzung muss gemäß § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Dazu gehört auch die Beachtung des § 1 Abs. 4 BauGB,

*vgl. Söfker, in: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB Kommentar, § 34 Rn. 107 (Stand: 3/2007).*

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung würde bewirken, dass die innerhalb des Geltungsbereich dieser Satzung gelegenen Flurstücke im unbeplanten Innenbereich im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB liegen. Das geht auch aus Ihrer Begründung des Entwurfs der „Satzung zur Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wernscheider Berg gem. § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 Baugesetzbuch“ hervor. Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Wernscheider Berg“ trifft keine Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung. Wie oben dargelegt, wäre dann eine Nutzung und Bebauung mit dauerhaft bewohnten Häusern und nicht nur mit Ferien- oder Wochenendhäusern zulässig. Eine solche Nutzung würde jedoch nicht mit den Darstellungen des Regionalplans „Allgemeiner Siedlungsbereich für zweckgebundene Nutzungen – Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen“ übereinstimmen. Es ergäbe sich ein Konflikt mit dem Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB.

### 2. Einbeziehung der Flurstücke 520, 521, 523 und 524 in die Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Für den Fall, dass die Gemeinde Marienheide entgegen den Ausführungen unter Ziffer I. die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 27 beschließen sollte, regen wir daher die Einbeziehung der Flurstücke 520 – 524 in die Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB an. Die Tatbestandsmerkmale dieser Norm liegen vor.

Im Gegensatz zu § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB 1987 ist für die Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB n.F. nicht mehr Voraussetzung, dass dadurch eine „Abrundung der Gebiete“ erfolgen soll,

*vgl. Söfker, in: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB Kommentar, § 34 Rn. 118 (Stand: 3/2007).*

Bei den Flurstücken 520 – 524 handelt es sich um „einzelne“ Außenbereichsflächen im Sinne von § 35 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Umfangreichere Flächen würden nicht einbezogen werden.

Die weitere Voraussetzung, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sein muss, knüpft insbesondere daran an, dass im Hinblick auf den nach § 34 zu fordernden Bebauungszusammenhang aus dem angrenzenden Bereich hinreichende Zulässigkeitskriterien für die Bestimmung der baulichen Nutzung auf den einzubeziehenden Außenbereichsflächen entnommen werden können. Nur soweit – sachlich und räumlich – eine Prägung des angrenzenden Bereichs auf die in Betracht kommenden Außenbereichsflächen gegeben ist, können diese einbezogen werden. Maßgeblich ist die Reichweite der Prägung aus dem angrenzenden bebauten Bereich auf die Außenbereichsflächen insoweit, als damit auch die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale für die Bebaubarkeit der Außenbereichsflächen entnommen werden können,

*vgl. Söfker, in: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB Kommentar, § 34 Rn. 117 (Stand: 3/2007)*

Aus dem angrenzenden Bereich zu den Flurstücken 520 – 524 ergeben sich hinreichende Zulässigkeitskriterien für die Bestimmung der baulichen Nutzung auf den einzubeziehenden Flächen der Flurstücke 520 – 524. Die unmittelbar südlich und südöstlich angrenzenden Grundstücke sind mit Wohn-/Wochenendhäusern bebaut. Die Prägung ergibt sich auch daraus, dass diese Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 liegen. Von einer solchen Prägung geht offenbar auch die Gemeinde Marienheide aus. In die Ergänzungssatzung sollen an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs vier Außenbereichsflächen einbezogen werden, die ebenso wenig wie die Flurstücke 520 – 524 bebaut sind.

Gemäß § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB muss die Ergänzungssatzung mit einer geordneten städte-baulichen Entwicklung vereinbar sein. Diese Vereinbarkeit ist insbesondere nach den Grundsätzen der Bauleitplanung zu beurteilen, d.h. vor allem die Vereinbarkeit mit § 1 Abs. 3 – 7 BauGB. Unmaßgeblich ist dabei, ob die in § 35 Abs. 3 BauGB bezeichneten Belange entgegenstehen,

*vgl. Söfker, in: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB Kommentar, § 34 Rn. 107 (Stand: 3/2007).*

Ein Konflikt mit § 1 Abs. 3 – 7 BauGB ist nicht ersichtlich und wird von der Gemeinde insbesondere in ihrem Schreiben an uns vom 23.07.2008 nicht konkret dargelegt. Außerdem kann im Rahmen der Einbeziehung der Flurstücke 522 und 523 dahinstehen, ob diese Einbeziehung eine Beeinträchtigung oder Verunstaltung im Sinne von § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB bewirkt.

### III. Ergebnis

Eine Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 27 ist abwägungsfehlerhaft. Im Falle einer Aufhebung des Bebauungsplans müssen die Flurstücke 522 und 523 in die Innenbereichssatzung einbezogen werden.

16.08.2010

Gemeinde Marienheide  
Herr Hombitzer o.V.i.A.  
Hauptstr.20  
51709 Marienheide

GEMEINDE MARIENHEIDE  
Der Bürgermeister  
Eing. 17. Aug. 2010  
TH GA

Sehr geehrter Herr Hombitzer,

auf Grundlage des mit Ihnen geführten Gespräches am 02.08.2010 im Beisein von Frau Schreiber, Herrn Heringer und Herrn Rittel möchte ich gerne meine Einlassung gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes 27 vom 18.05.2010 um die nachfolgenden Punkte ergänzen.

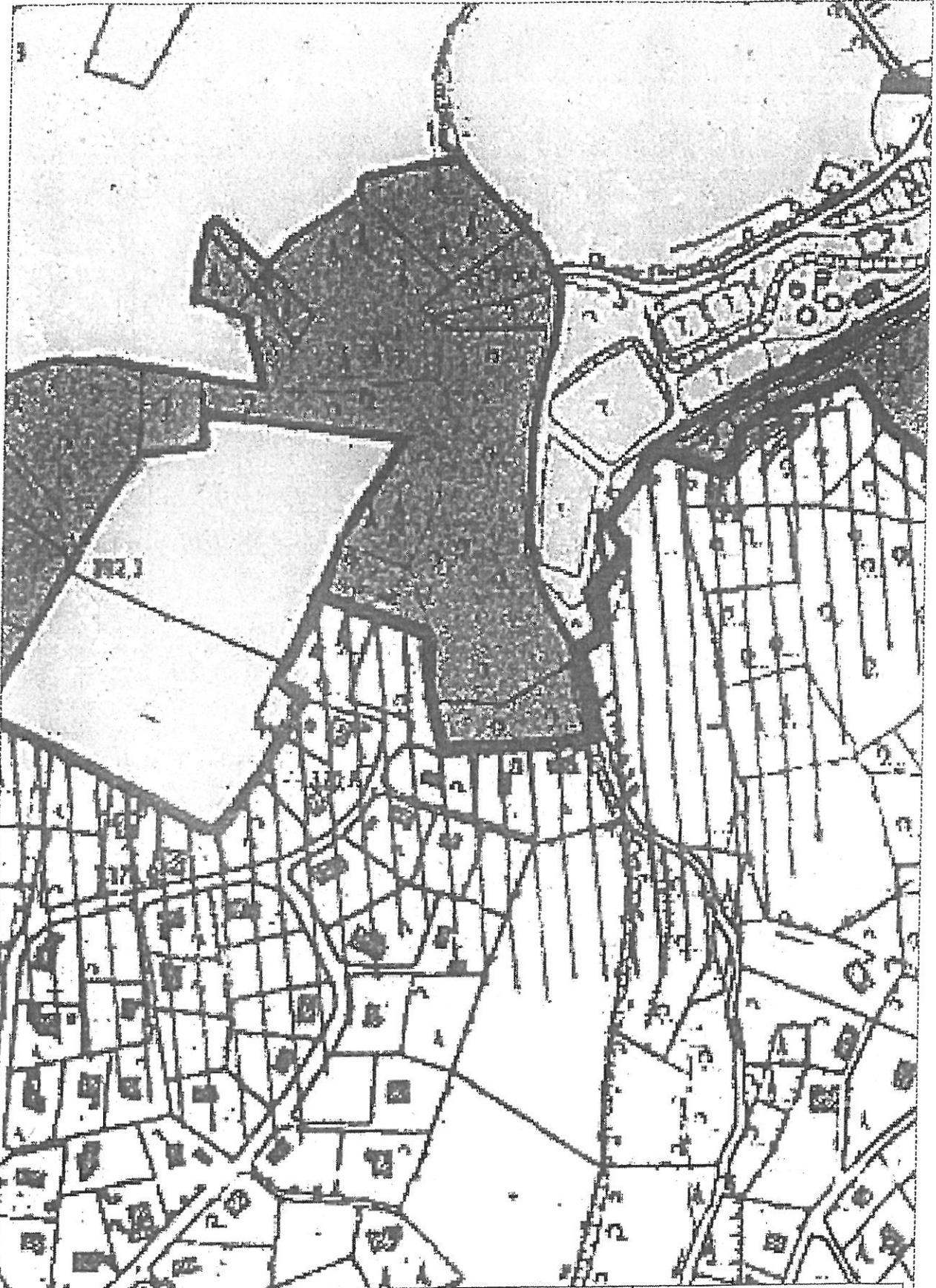
Ihren Angaben zufolge ist es von Seiten der Gemeinde her notwendig im Zuge der geplanten Aufhebung des Bebauungsplanes 27 eine Abgrenzung vorzunehmen zwischen dem sogenannten „Innenbereich“ (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) und dem „Außenbereich“. Nach dem derzeitigen Planungsstand würden meine Flurstücke 521 und 522 dem Außenbereich zugeordnet werden. Hintergrund dieser Abgrenzung ist der Gedanke, dass man verhindern möchte, dass der im Zusammenhang bebaute Ortsteil sich unkontrolliert weiter ausbreitet.

Ich möchte an dieser Stelle auf die besondere Lage meiner beiden Flurstücke hinweisen. Die Nord- und Ostgrenzen stellen gleichzeitig die Grenzen der Gemeinde Marienheide, des Oberbergischen Kreises und des Regierungsbezirkes Köln dar. Die hinter diesen Grenzen liegende Fläche ist stark bewaldet, sehr steil zum Flussbett hin abfallend und meines Erachtens nach für eine weitere Bebauung nicht geeignet.

Schon allein durch den Grenzverlauf ist gewährleistet, dass eine weitere Ausdehnung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Wernscheid“ über meine Flurstücke hinaus ausgeschlossen ist.

Da meine Flurstücke im derzeit gültigen Bebauungsplan als Baugrundstücke ausgewiesen werden und darüber hinaus eine Ausdehnung der bebaubaren Flächen aufgrund obiger Argumentationsführung ausgeschlossen ist, beantrage ich erneut, meine Flurstücke in den Geltungsbereich der Innenbereichssatzung mit einzubeziehen.

Mit freundlichen Grüßen



**Auszug aus dem Geodatenportal**  
**Bebauungspläne Kierspe**

Projekt:

Datum:

23.08.2010

Maßstab:

1: 2500

Bearbeiter:



© Geobasisdaten:  
 Vermessungs- und Katasteramt  
 Landesvermessungsamt NRW



**Märkischer Kreis**

Der Landrat  
 Heedfelder Straße 45  
 58509 Lüdenscheid  
 Tel.: 02351/966-60

[www.maerkischer-kreis.de](http://www.maerkischer-kreis.de)

**Hinweis:** Die Geobasisdaten und hieraus abgeleitete Produkte dürfen nur mit Zustimmung der zuständigen Behörde vervielfältigt, umgearbeitet, ergänzt, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden. Vervielfältigungen oder Umarbeitungen zur innerdienstlichen Verwendung bei Behörden oder zum eigenen Gebrauch im Rahmen des Betriebszweckes sind zulässig.



Oberbergischer Kreis - Der Landrat - 51641 Gummersbach

An den  
Bürgermeister der  
Gemeinde Marienheide  
Postfach 12 20  
51704 Marienheide

- Sie erreichen das Dienstgebäude mit den Bushaltestellen des Verkehrsverbundes Rhein-Sieg, Haltestelle Rathaus.
- Zum Parken nutzen Sie bitte die Parkmöglichkeiten am Kreishaus und die Parkhäuser in unmittelbarer Umgebung des Dienstgebäudes

Auskunft erteilt: Herr Eberz  
Zimmer-Nr.: 1.08  
Geschäftszeichen: 61/1  
Durchwahl:  
Tel. (0 22 61) 88- 6113  
Fax (0 22 61) 88- 6104

Datum: 06.06.2008

## Bauleitplanung der Gemeinde Marienheide

hier: BP. Nr. 27 "Lingese Talsperre" - Aufhebung  
-erneute Beteiligung gemäß § 4, Absatz 1 BauGB-  
Ihr Schreiben vom 06.05.2008; Az.: 61 26-27/schr  
Meine Stellungnahme vom 29.01.2008; Az.: 61/1

Wie bereits in meiner vg. Stellungnahme dargestellt, bestehen gegen die beabsichtigte Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Lingese Talsperre" von Seiten des Oberbergischen Kreises keine grundsätzlichen Bedenken. Aus der Sicht der von hier aus zu vertretenden fachplanerischen Belange wird zu der Planung wie folgt Stellung genommen:

### aus landschaftspflegerischer Sicht

Für die Durchführung der Umweltprüfung, die Erarbeitung des Umweltberichtes und die Abwägung ist festzustellen, dass hier derzeit keine besonderen landschaftspflegerischen Daten, Informationen oder Anforderungen für bzw. an die Planung und den Planungsbereich vorliegen. Mit der Endwurfsfassung der Begründung und des Umweltberichtes ist den im Plangebiet tangierten und zu berücksichtigenden landschaftspflegerischen Belangen entsprochen. Die Notwendigkeit einer weitergehenden Detaillierung von Umweltbericht und Umweltprüfung ist somit derzeit nicht erkennbar bzw. nicht erforderlich.

### aus bodenschutzrechtlicher Sicht

Es wird darauf hingewiesen dass die als Parkplatz dargestellte Fläche im südlichen Bereich des Campingplatzes an der Landstraße L 97 Nähe Oberwipper als Altablagerung im Altlast-Verdachtsflächen-Kataster des Oberbergischen Kreises verzeichnet ist.

-2-

bp nr 27\_lingese\_talsperre\_aufhebung\_obk 06.06.08.doc

Kreissparkasse Köln

Kto. 0341 000 109

BLZ 370 502 99

IBAN DE 82 3705 0299 0341 0001 09

Swift COKSDE 33

Bitte beachten Sie:

Besuchszeiten:

Sparkasse Gummersbach-Bergneustadt

Kto. 190 413

BLZ 384 500 00

IBAN DE 15 3845 0000 0000 190 413

Swift WELADED 1 GMB

Wir haben gleiche Arbeitszeit. Sie erreichen uns am besten telefonisch

montags - freitags von 8.30 - 12.00 Uhr und montags - donnerstags von 14.00 - 15.30 Uhr

Mo. - Fr. 8.00 - 12.00 Uhr, Mo. - Do. 13.00 - 16.00 Uhr und nach Vereinbarung

Postbank Köln

Kto. 456-504

BLZ 370 100 50

IBAN DE 97 370 100 50 0000 456 504

Swift BIC FB NKD EBF

Telefon (0 22 61) 88-0\*

Telefax (0 22 61) 88-1033

Telex 8 84 418

aus wasserwirtschaftlicher Sicht

Es wird auf die erforderliche Einhaltung der Gewässerrandstreifen gemäß § 90 Landeswassergesetz hingewiesen.

aus polizeilicher Sicht

In der Begründung unter Punkt 8 -Erschließung- werden erforderliche Verbesserungen nicht bzw. nicht ausreichend dargestellt. Aus polizeilicher Sicht ist ein Ausbau der gesamten Erschließung zumindest auf ein Niveau zu bringen, das ein Befahren mit Rettungsfahrzeugen sicherstellt. Um rechtzeitige Abstimmung der konkreten Planung mit den zu beteiligenden Behörden wird gebeten.

Darüber hinaus werden derzeit keine weiteren Anregungen zur Planung vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



( Niewöhner )



GEMEINDE MARIENHEIDE  
Der Bürgermeister  
Eing. 14. Okt. 2008  
GA/GO

→ Sie erreichen das Dienstgebäude mit den Buslinien des Verkehrsverbundes Rhein-Sieg, Haltestelle Rathaus.

→ Zum Parken nutzen Sie bitte die Parkmöglichkeiten am Kreishaus und die Parkhäuser in unmittelbarer Umgebung des Dienstgebäudes

Oberbergischer Kreis - Der Landrat - 51641 Gummersbach

An den  
Bürgermeister der  
Gemeinde Marienheide  
Postfach 12 20  
51704 Marienheide

Auskunft erteilt: Herr Eberz  
Zimmer-Nr.: 1.08  
Geschäftszeichen: 61/1  
Durchwahl:  
Tel. (0 22 61) 88- 6113  
Fax (0 22 61) 88- 6104

Datum: 10.10.2008

Bauleitplanung der Gemeinde Marienheide

hier: **BP. Nr. 27 "Lingese Talsperre" - Aufhebung**

-Beteiligung gemäß § 4, Absatz 2 BauGB-

Ihr Schreiben vom 06.10.2008; Az.: 61 26-27/schr

Meine Stellungnahme vom 06.06.2008 (frühzeitige Unterrichtung)

Wie bereits in meiner vg. Stellungnahme dargestellt, bestehen gegen die beabsichtigte Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Lingese Talsperre" von Seiten des Oberbergischen Kreises keine Bedenken. Aus polizeilicher Sicht weise ich jedoch nochmals darauf hin, dass in der Begründung unter Punkt 8 -Erschließung-, erforderliche Verbesserungen nicht bzw. nicht ausreichend dargestellt werden. Ein Ausbau der gesamten Erschließung ist zumindest auf ein Niveau zu bringen, das ein Befahren mit Rettungsfahrzeugen sicherstellt. Um rechtzeitige Abstimmung der konkreten Planung mit den zu beteiligenden Behörden wird gebeten.

Darüber hinaus werden derzeit keine weiteren Anregungen zur Planung vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

( Eberz )

bp nr 27\_lingese\_talsperre\_aufhebung\_obk 10.10.08.doc

Kreissparkasse Köln

Kto. 0 341 000 109

BLZ 370 502 99

IBAN DE 82 3705 0299 0341 0001 09

Swift COKSDE 33

Bitte beachten Sie:

Sparkasse Gummersbach-Bergneustadt

Kto. 190 413

BLZ 384 500 00

IBAN DE 15 3845 0000 0000 190 413

Swift WELADED 1 GMB

Wir haben gleitende Arbeitszeit. Sie erreichen uns am besten telefonisch

montags - freitags von 8.30 - 12.00 Uhr und montags - donnerstags von 14.00 - 15.30 Uhr

Postbank Köln

Kto. 456-504

BLZ 370 100 50

IBAN DE 97 370 100 50 0000 456 504

Swift BIC PBNKD EBF

Telefon (0 22 61) 88-0\*

Telefax (0 22 61) 88-1033

Telex 8 84 418

Besuchszeiten:

Mo. - Fr. 8.00 - 12.00 Uhr, Mo. - Do. 13.00 - 16.00 Uhr und nach Vereinbarung

# Oberbergischer Kreis

Ordnungsamt  
Abteilung für Brandschutz, Rettungsdienst  
Bevölkerungsschutz



# Der Landrat

BRANDSCHUTZDIENSTSTELLE  
Dienstgebäude : Lockenfeld 12 a  
51709 Marienheide  
Besuchszeit soweit nicht anders angegeben  
Montag - Freitag 08.00 - 12.00 Uhr  
und nach Vereinbarung

Der Landrat - Postfach 10 05 55 - 51605 - Gummersbach

Gemeinde Marienheide

per Dienstpost



Auskunft erteilt: Herr Schlütter  
Zimmer-Nr.: Gefahrenvorbeugung  
Geschäftszeichen: 32.32  
Tel.: 02261/8020  
Durchwahl: 02261/802-227  
Datum: 13.11.2008

42. 52.

c/o Planungsamt 61/1 zur Kenntnis

Bauleitplanung Gemeinde Marienheide

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
sehr geehrte Damen und Herren,

hinsichtlich des Beschlusses Ihrer Gemeinde, die Ortslagen Wernscheid und Kattwinkel gemäß § 34 BauGB festzulegen weise ich hinsichtlich der erforderlichen Löschwasserversorgung auf die Einhaltung der hierfür geltenden technischen Bestimmungen der Arbeitsblätter des DVGW Nr. 331 und 405 (neu seit 02/2008) hin. So ist für die vorgesehene Bebauung grundsätzlich eine ausreichende Löschwassermenge von 800 l/min über mind. 2 h insgesamt ausreichend sicherzustellen. Aufgrund Ihrer Absicht, diesen Anforderungen durch einen Behälterbau nachzukommen, sowie in Anbetracht der allgemeinen örtlichen Verhältnisse und der bisherigen Versorgungssituation, die u.a. eine Bachanstauhilfe an einer Brücke vorsieht, bitte ich um frühzeitige Abstimmung der insgesamt erforderlichen Maßnahmen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

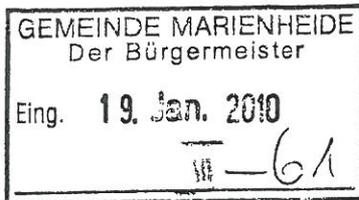
Schlütter  
Brandschutzingenieur

Kreissparkasse Köln  
Kto. 0 341 000 109  
BLZ 370 502 99

Sparkasse Gummersbach-Bergneustadt  
Kto. 190 413  
BLZ 384 500 00

Postgiroamt Köln  
Kto. 456-504  
BLZ 370 100 50

Telefax 02261/802-222  
Telex 884 418



Oberbergischer Kreis - Der Landrat - 51641 Gummersbach

Bürgermeister der Gemeinde Marienheide  
III-61-Gemeindeentwicklung/-Planung  
Herrn Beigeordneten Armin Hombitzer  
Hauptstrasse 20  
51709 Marienheide

- Sie erreichen das Dienstgebäude mit den Buslinien des Verkehrsverbundes Rhein-Sieg, Haltestelle Rathaus.
- Zum Parken nutzen Sie bitte die Parkmöglichkeiten am Kreishaus und die Parkhäuser in unmittelbarer Umgebung des Dienstgebäudes

Auskunft erteilt: Fr. Keil-Riegert  
Zimmer-Nr.: 6-11  
Geschäftszeichen: 65  
Durchwahl:  
Tel. (0 22 61) 88- 6501  
Fax (0 22 61) 88- 6518  
E-Mail: gabriele.keil-riegert@obk.de

Datum: 13.01.2010

Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Lingese Talsperre“  
Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB für die Ortsteile „Wernscheider Berg“ und „Kattwinkel“

Sehr geehrter Herr Beigeordneter Hombitzer,  
sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Marienheide hat im Rahmen der Aufstellungsverfahren zu den im Betreff genannten Satzungen den Landrat des Oberbergischen Kreises beteiligt, der mit Schreiben vom 06.06.2008 und 10.10.2008 aus landschaftspflegerischer, bodenschutzrechtlicher, wasserwirtschaftlicher und polizeilicher Sicht Stellung genommen hat.

Eine Stellungnahme aus bauaufsichtlicher Sicht ist bislang nicht erfolgt und wird hiermit nunmehr abgegeben:

Der formell bislang gültige Bebauungsplan Nr. 27 aus dem Jahre 1967 enthält zeichnerische Festsetzungen zu Wochenendhausgebieten sowie weitere Anforderungen an die Gestaltung und eine Mindestgrundstücksgröße und Größe der bebauten Fläche von 90 qm. Im Juli 2007 habe ich alle Grundstückseigentümer angeschrieben, die mit ihrem Hauptwohnsitz im Wochenendhausgebiet Kattwinkel gemeldet sind.

KopfbogenGemein.Marienheide.doc

Kreissparkasse Köln  
Kto. 0 341 000 109  
BLZ 370 502 99

Sparkasse Gummersbach-Bergneustadt  
Kto. 190 413  
BLZ 384 500 00

Postbank Köln  
Kto. 456-504  
BLZ 370 100 50

Telefon (0 22 61) 88-0\*  
Telefax (0 22 61) 88-1033  
Telex 8 84 418

**Bitte beachten Sie:** Wir haben gleitende Arbeitszeit. Sie erreichen uns am besten telefonisch montags - freitags von 8.30 - 12.00 Uhr und montags - donnerstags von 14.00 - 15.30 Uhr

**Besuchszeiten:** Mo. - Fr. 8.00 - 12.00 Uhr, Mo. - Do. 13.00 - 16.00 Uhr und nach Vereinbarung

Die Verwendung des Wochenendhauses als Dauerwohnstätte erfolge baurechtlich formell illegal, der Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Marienheide weise in diesem Bereich ein Wochenendhausgebiet aus. Die Überprüfung der Zulässigkeit bleibe einem bauaufsichtlichen Verfahren vorbehalten, das eingeleitet und durchgeführt würde, nach dem für die aufgenommene Nutzungsänderung ein Bauantrag eingereicht würde. Da derzeit, aufgrund der illegalen Dauerwohnnutzung des Gebäudes auf dem Grundstück, ein baurechtswidriger Zustand geschaffen worden sei, sei es erforderlich, ein bauordnungsrechtliches Verfahren einzuleiten.

Mir liegen darüber hinaus derzeit Bauanträge zur Nutzungsänderung von Wochenendhaus in dauerhafte Wohnnutzung sowie Bauanträge zur Erweiterung der Wochenendhäuser vor. Die Bearbeitung dieser Anträge ist im Hinblick auf die beabsichtigte Bauleitplanung der Gemeinde Marienheide zurückgestellt worden.

Nach Einschätzung der Gemeinde Marienheide ist die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27 städtebaulich erforderlich, da der Bebauungsplan in den beiden Teilbereichen funktionslos und unwirksam geworden sei. In den 40 Jahren seit Inkrafttreten des Bebauungsplans habe sich eine tatsächliche Entwicklung vollzogen, die im Widerspruch zu den Planfestsetzungen stehe. Die Gebäude in den ausgewiesenen Wochenendhausgebieten würden weit überwiegend zum dauerhaften Wohnen genutzt. Der Bebauungsplan könne seine städtebauliche Funktion nicht erfüllen und nicht mehr sicher stellen, dass für seine Bereiche nur die geringeren infrastrukturellen Anforderungen an eine Freizeitnutzung mit zeitlich beschränktem gelegentlichem Aufenthalt einschlägig sein.

Da der Bebauungsplan Nr. 27 für mich als Untere Bauaufsichtsbehörde aufgrund fehlender Normenverwerfungskompetenz weiterhin gültig ist, kann ich derzeit nicht erklären, dass die eingeleiteten ordnungsbehördlichen Verfahren eingestellt und keine neuen Verfahren mehr eingeleitet werden. Für den Fall, dass das Aufhebungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 27 wie geplant abgeschlossen wird und der Aufhebungsbebauungsplan in Kraft tritt, stelle ich jedoch in Aussicht und sichere hiermit zu, gegen die in den beiden Ortsteilen ausgeübten Wohnnutzungen nicht einzuschreiten und, soweit Verfahren bereits eingeleitet worden sind, diese Verfahren einzustellen und keine neuen Verfahren mehr einzuleiten. Bei einer künftigen Beurteilung nach § 34 BauGB fügt sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in diesem Falle sowohl eine Wochenendhausnutzung als auch eine Wohnnutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Keil-Riegert



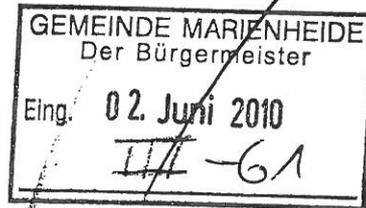


15.

- Sie erreichen das Dienstgebäude mit den Buslinien des Verkehrsverbundes Rhein-Sieg, Haltestelle Rathaus.
- Zum Parken nutzen Sie bitte die Parkmöglichkeiten am Kreishaus und die Parkhäuser in unmittelbarer Umgebung des Dienstgebäudes

Oberbergischer Kreis - Der Landrat - 51641 Gummersbach

Gemeinde Marienheide



Auskunft erteilt: Herr Küttemann  
Zimmer-Nr.:  
Geschäftszeichen: 61.1  
Durchwahl:  
Tel. (0 22 61) 88- 6112  
Fax (0 22 61) 88- 6123  
Datum: 01.05.2010

Satzungen über die Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile „Kattwinkel“ und „Wernscheider Berg“ gem. § 34(4) Nr. 1 und 3 BauGB  
Ihre Schreiben vom 06./14.04.2010, Az.: 61 26/sat-kat/schr

Der Oberbergische Kreis verweist auf das Schreiben der Bezirksregierung Köln vom 20.04.2010, Az.: 32/62.6-1.16.06 ( siehe Anlage).

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Ludwigs

## Anlage: Schreiben der Bezirksregierung Köln

Kopfbogen LR.doc 5.doc1.doc

Kreissparkasse Köln  
Kto. 0 341 000 109  
BLZ 370 502 99

Sparkasse Gummersbach-Bergneustadt  
Kto. 190 413  
BLZ 384 500 00

Postbank Köln  
Kto. 456-504  
BLZ 370 100 50

Telefon (0 22 61) 88-0\*  
Telefax (0 22 61) 88-6123  
Telex 8 84 418

**Bitte beachten Sie:** Wir haben gleitende Arbeitszeit. Sie erreichen uns am besten telefonisch montags - freitags von 8.30 - 12.00 Uhr und montags - donnerstags von 14.00 - 15.30 Uhr  
**Besuchzeiten:** Mo. - Fr. 8.00 - 12.00 Uhr, Mo. - Do. 13.00 - 16.00 Uhr und nach Vereinbarung

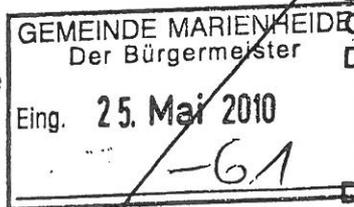


T 1.6.

- Sie erreichen das Dienstgebäude mit den Buslinien des Verkehrsverbundes Rhein-Sieg, Haltestelle Rathaus.
- Zum Parken nutzen Sie bitte die Parkmöglichkeiten am Kreishaus und die Parkhäuser in unmittelbarer Umgebung des Dienstgebäudes

Oberbergischer Kreis - Der Landrat - 51641 Gummersbach

An den  
Bürgermeister der  
Gemeinde Marienheide  
Postfach 12 20  
51704 Marienheide



Auskunft erteilt: Herr Eberz  
Zimmer-Nr.: 1.08  
Geschäftszeichen: 61/1  
Durchwahl:  
Tel. (0 22 61) 88- 6113  
Fax (0 22 61) 88- 6104  
Datum: 19.05.2010

## Bauleitplanung der Gemeinde Marienheide

hier: **BP. Nr. 27 "Lingese Talsperre" - Teilaufhebung**

-erneute Beteiligung gemäß § 4, Absatz 2 BauGB-

Ihr Schreiben vom 06.04.2010; Az.: 61 26-27/schr

Meine Stellungnahmen vom 06.06. und 10.10.2008 (frühz. Unterrichtung / Behördenbeteiligung)

Auch gegen die in der erneuten Beteiligungsphase nochmals geänderte Planung bestehen aus der Sicht des Oberbergischen Kreises keine grundsätzlichen Bedenken.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sollten jedoch bei der nunmehr vorgesehenen Teilaufhebung des bestehenden Bauleitplanes nachfolgende Hinweise beachtet werden:

1. Die als Parkplatz ausgewiesene Fläche im südl. Plangebiet ist als Altablagerung im Altlast-Verdachtsflächen-Kataster des OBK verzeichnet (siehe Stellungnahme vom 21.01.2008)
2. Die Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in das Bodenpotenzial sind gemäß meiner Stellungnahme vom 24.09.2007 festzulegen. Die vorgelegte Bilanzierung ist unvollständig und fachlich nicht korrekt.
3. Auf die Überschreitung der Vorsorgewerte gemäß Bodenbelastungskarte ist hinzuweisen.

Darüber hinaus werden keine weiteren Anregungen zur veränderten Planung vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

( Eberz

bp nr 27\_lingese\_talsperre\_aufhebung\_obk 10.10.08.doc

Kreissparkasse Köln

Kto. 0 341 000 109

BLZ 370 502 99

IBAN DE 82 3705 0299 0341 0001 09

Swift COKSDE 33

**Bitte beachten Sie:**

Sparkasse Gummersbach-Bergneustadt

Kto. 190 413

BLZ 384 500 00

IBAN DE 15 3845 0000 0000 190 413

Swift WELADED 1 GMB

Wir haben gleitende Arbeitszeit. Sie erreichen uns am besten telefonisch

montags - freitags von 8.30 - 12.00 Uhr und montags - donnerstags von 14.00 - 15.30 Uhr

Postbank Köln

Kto. 456-504

BLZ 370 100 50

IBAN DE 97 370 100 50 0000 456 504

Swift BIC PB NKD EFF

Telefon (0 22 61) 88-0\*

Telefax (0 22 61) 88-1033

Telex 8 84 418

**Besuchszeiten:**

Mo. - Fr. 8.00 - 12.00 Uhr, Mo. - Do. 13.00 - 16.00 Uhr und nach Vereinbarung



OBERBERGISCHER KREIS  
DER LANDRAT

UMWELTAMT

OBERBERGISCHER KREIS | DER LANDRAT | 51641 Gummersbach

Gemeinde Marienheide  
Der Bürgermeister

z.H. Herrn Achenbach

Moltkestraße 42  
51643 Gummersbach

Kontakt: Ulrich Herweg  
Zimmer-Nr.: 10-16  
Mein Zeichen:  
Tel.: 02261/88-6731  
Fax: 02261/88-6740

ulrich.herweg@obk.de  
www.obk.de  
Steuer-Nr. 212/5804/0178  
USt.-Id.Nr. DE 122539628

Datum: 25.01.2011

Altlasten und Bodenschutz;  
Aufhebung und Änderung B-Plan 27 Lingese-Talsperre, Marienheide  
Meine Stellungnahme vom 17.05.2010

Sehr geehrter Herr Achenbach,

nach unserem Telefonat von heute zu Punkt 2 meiner o.g. Stellungnahme nehme ich meine dort geäußerten Bedenken zurück. Wenn in der bodenbezogenen Einriffsausgleichs-Berechnung die Einheit „Punkte“ in „m<sup>2</sup>“ verändert wird, entspricht die errechnete Ausgleichsmenge den Vorgaben der Vorschläge für die Ökokonto-Regelung der Unteren Bodenschutzbehörde.

An den Punkten 1. und 3. aus meiner o.g. Stellungnahme halte ich fest.

Die Stellungnahmen vom 24.09.2007 und 21.01.2008 füge ich in Kopie bei.

Freundlichst grüßt



Ulrich Herweg

Kreissparkasse Köln  
Kto. 0 341 000 109 • BLZ 370 502 99  
IBAN DE 82 3705 0299 0341 0001 09  
Swift COKSDE 33

Postbank Köln  
Kto. 456 504 • BLZ 370 100 50  
IBAN DE 97 370 100 50 0000 456 504  
Swift BIC PB NKD EFF

Sparkasse Gummersbach-Bergneustadt  
Kto. 190 413 • BLZ 384 500 00  
IBAN DE 15 3845 0000 0000 190 413  
Swift WELADED 1 GMB

Hinweise zur elektronischen Kommunikation: <http://www.obk.de/cms200/links/email/index.shtml> | Weitere Hinweise unter: [www.obk.de](http://www.obk.de)

61  
Herrn Freiberg

FNP Marienheide  
Änderungen im Bereich der Wochenendhausgebiete Lingese-Talsperre  
Stellungnahme aus bodenschutzrechtlicher Sicht

Gegen das Planvorhaben bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Bei einer eventuellen Neuausweisung von bisher nicht bebauten Grundstückflächen sollten jedoch folgende Hinweise beachtet werden:

Nach Auswertung der Digitalen Bodenbelastungskarte ist davon auszugehen, dass für bestimmte Schadstoffe die Vorsorgewerte nach BBodSchV im Oberboden überschritten werden.

Eine Überschreitung der Prüf- bzw. Maßnahmewerte nach BBodSchV, wodurch eine Gefahrensituation zu erwarten wäre, liegt nicht vor.

Um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte bislang nicht überschritten werden, vor Schadstoffeinträgen zu schützen, sollte der im Plangebiet im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene und ausgehobene Oberboden auf den Grundstücken verbleiben.

In kleinen Teilbereichen des Plangebietes liegen gemäß der Kartierung des Geologischen Landesamtes von 1998 als besonders schutzwürdige Böden sogenannte Böden mit regional hoher Bodenfruchtbarkeit vor. Diese Böden entsprechen gemäß der Vorschläge der UBB zur Einrichtung von Ökokonten im Rahmen der Bauleitplanung den Böden der Kategorie I. Daher empfehle ich als Ausgleich für die Inanspruchnahme dieser Flächen die Beachtung der o.e. Vorschläge zu den dort aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen.

Zusätzlich befinden sich in kleinen Teilbereichen des Plangebietes gemäß der Kartierung des Geologischen Landesamtes von 1998 als besonders schutzwürdige Böden sogenannte grundwasserbeeinflusste Böden. Diese Böden spielen für den Naturhaushalt eine besonders wertvolle Rolle und entsprechen gemäß der Vorschläge der UBB zur Einrichtung von Ökokonten im Rahmen der Bauleitplanung den Böden der Kategorie II, die grundsätzlich nicht ausgleichbar sind. Daher empfehle ich als Ausgleich für eine unvermeidbare Inanspruchnahme dieser Flächen die Beachtung der o.e. Vorschläge zu den dort aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen.

Herweg

61  
Herrn Freiberg

**Aufhebung B-Plan 27 Lingese Talsperre, Marienheide  
Stellungnahme aus bodenschutzrechtlicher Sicht**

Gegen das Planvorhaben bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Es sollten jedoch folgende Hinweise beachtet werden:

Die als Parkplatz ausgewiesene Fläche im südl. Plangebiet ist als Altablagerung im Altlast-Verfallsflächen-Kataster des OBK verzeichnet.

Im Bereich des Plangebietes liegen gemäß der Kartierung des Geologischen Landesamtes von 1998 als besonders schutzwürdige Böden sogenannte Böden mit regional hoher Bodenfruchtbarkeit vor. Diese Böden entsprechen gemäß der Vorschläge der UBB zur Einrichtung von Ökokonten im Rahmen der Bauleitplanung den Böden der Kategorie I. Daher empfehle ich als Ausgleich für die Inanspruchnahme dieser Flächen die Beachtung der o.e. Vorschläge zu den dort aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen.

Herweg

T.1.7



**OBERBERGISCHER KREIS  
DER LANDRAT**

OBERBERGISCHER KREIS | DER LANDRAT | 51641 Gummersbach

**Amt für Planung, Entwicklung  
und Mobilität**

Moltkestraße 34  
51643 Gummersbach

Gemeinde Marienheide

GEMEINDE MARIENHEIDE  
Der Bürgermeister  
Eing. 05. März 2012

Kontakt: Herr Kütemann  
Zimmer-Nr.:  
Mein Zeichen: 61.1  
Tel.: 02261 88-6112  
Fax: 02261 88-6104

dieter.kuetemann@oag-gm.de  
www.obk.de  
Steuer-Nr. 212/5804/0178  
USt.-Id.Nr. DE 122539628

**Datum: 05.03.2012**

Satzungen über die Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile  
„Kattwinkel“ und „Wernscheider Berg“ gem. § 34(4) Nr. 1 und 3 BauGB  
Ihr Schreiben vom 27.01.2012, Az.: 61 26 Sat/kat – wer/schr

Der Oberbergische Kreis verweist auf das Schreiben der Bezirksregierung Köln vom  
20.04.2010, Az.:32/62.6-1.16.06 (siehe Anlage).

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Kütemann

Kreissparkasse Köln  
Kto. 0 341 000 109 • BLZ 370 502 99  
IBAN DE 82 3705 0299 0341 0001 09  
Swift COKSDE 33

Postbank Köln  
Kto. 456 504 • BLZ 370 100 50  
IBAN DE 97 370 100 50 0000 456 504  
Swift BIC PB NKD EFF

Sparkasse Gummersbach-Bergneustadt  
Kto. 190 413 • BLZ 384 500 00  
IBAN DE 15 3845 0000 0000 190 413  
Swift WELADED 1 GMB

Hinweise zur elektronischen Kommunikation: <http://www.obk.de/cms200/links/email/Index.shtml> | Weitere Hinweise unter: [www.obk.de](http://www.obk.de)

Anlage  
T 1.7Datum: 20.04.2010  
Seite 2 von 2

ger Bebauungsplan Nr. 27) dieser speziellen baulich geprägten Nutzung vorbehalten (Regionalplan Köln, TA Köln, Kap. B.2.3., Ziel 4).

Eine Bestätigung der Anpassung einer wie oben beschriebenen Flächennutzungsplanänderung an die Ziele der Landes- und Regionalplanung kann auch nach Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 27 „Lingese Talsperre“ nicht in Aussicht gestellt werden, da immer noch Ziele der Landes- und Regionalplanung entgegen stehen.

Die Durchsetzung dieses landesplanerischen Zieles sowie der bauleitplanerischen Zielsetzungen (FNP-Darstellungen Sonderbaufläche mit Zweckbindung Erholung) liegt in kommunaler Verantwortung und ist weiterhin zu beachten. Sie kann nicht, wie in den Anlagen zu Ihrem o.a. Schreiben ausgeführt, mangels Umsetzung als aufgehoben betrachtet werden (s. Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 27 „Lingese Talsperre“, Punkt 5). Eine weitere bauliche Entwicklung wird an der Zielsetzung des Regionalplans bzw Flächennutzungsplans bewertet werden.

Des Weiteren wird die Regionalplanungsbehörde prüfen, ob die Darstellung Allgemeiner Siedlungsbereich mit Zweckbindung für Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen zu streichen ist, da die inhaltliche Substanz überwiegend entfallen ist.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

  
(Cornelia Chemnitz)



Bezirksregierung Köln, 50606 Köln

Gemeinde Marienheide  
Der Bürgermeister  
Postfach 1220  
51704 Marienheide  
über  
den Oberbergischen Kreis  
Der Landrat  
Moltkestraße 34  
51643 Gummersbach

Datum: 20.04.2010

Seite 1 von 2

Aktenzeichen:  
32/62.6-1.16.06

Auskunft erteilt:  
Cornelia Chemnitz  
cornelia.chemnitz@bezreg-  
koeln.nrw.de  
Zimmer: K 730  
Telefon: (0221) 147 - 3102  
Fax: (0221) 147 - 2905

Zeughausstraße 2-10,  
50667 Köln

DB bis Köln Hbf,  
U-Bahn 3,4,5,16,18  
bis Appellhofplatz

Telefonische Sprechzeiten:  
mo. - do.: 8:30 - 15:00 Uhr

Besuchertag:  
donnerstage: 8:30 - 15:00 Uhr  
(weitere Termine nach Verein-  
barung)

Landeskasse Köln:  
Dt. Bundesbank, Filiale Köln  
BLZ 370 000 00,  
Kontonummer 370 015 20  
WestLB, Düsseldorf  
BLZ 300 500 00,  
Kontonummer 985 60

Hauptsitz:  
Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln  
Telefon: (0221) 147 - 0  
Fax: (0221) 147 - 3185

poststelle@brk.nrw.de  
www.bezreg-koeln.nrw.de

### Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 27 "Lingese Talsperre" der Gemeinde Marienheide sowie Satzungen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. 2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 34 Abs. 6 in Verb. mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Ihre Schreiben vom 06.04.2010

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezug nehmend auf Ihre Bitte um Stellungnahme im Rahmen der o.a. Behördenbeteiligung möchte ich auf nachstehende Sachverhalte hinweisen.

Mit Schreiben vom 24.09.2010 wurde der Gemeinde Marienheide auf die Anfrage gemäß § 34 LPlG vom 11.09.2007 mitgeteilt, dass die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Lingese Talsperre“ in Form der Umwandlung von Sonderbauflächen mit Zweckbindung Erholung in Wohngebiete nicht den Zielen der Landes- und Regionalplanung entspricht.

Der Regionalplan Köln, Teilabschnitt Köln, stellt den Bereich nördlich und östlich der Lingese Talsperre als Allgemeinen Siedlungsbereich mit Zweckbindung für Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen dar.

Der Bereich wurde auf Grund seiner räumlichen Lage, seiner besonderen Standortfaktoren und wegen der rechtlichen Vorgaben (rechtskräfti-

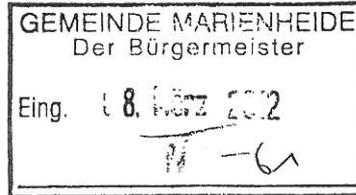




OBERBERGISCHER KREIS  
DER LANDRAT

OBERBERGISCHER KREIS | DER LANDRAT | 51641 Gummersbach

Bürgermeister der  
Gemeinde Marienheide  
Postfach 12 20  
51704 Marienheide



AMT FÜR PLANUNG, ENTWICKLUNG  
UND MOBILITÄT

Moltkestraße 34  
51643 Gummersbach

Kontakt: Eberz  
Zimmer-Nr.: 1.08  
Mein Zeichen: 61.1  
Tel.: 02261 88-6113  
Fax: 02261 88-6104

alexander.eberz@obk.de  
www.obk.de  
Steuer-Nr. 212/5804/0178  
USt.-Id.Nr. DE 122539628

Datum: 05.03.2012

Bauleitplanung der Gemeinde Marienheide

hier: **BP. Nr. 27 "Lingese - Talsperre", Aufhebung**

-erneute (dritte) Beteiligung gemäß § 4, Absatz 2 BauGB-

Ihr Schreiben vom 27.01.2012; Az.: 61 26-27 / schr

Meine Stellungnahmen vom 29.01. / 06.06. / 10.10.2008 und 19.05.2010

Wie bereits in meinen vorgenannten Stellungnahmen dargestellt, bestehen gegen das Vorhaben von hier aus keine grundsätzlichen Bedenken.

Für die bodenschutzrechtlichen Belange verweise ich auf meine Schreiben vom 19.05.2010 und 25.01.2011. Gemäß Umweltbericht sind darüber hinaus die Belange des Artenschutzes auch im Rahmen nachfolgender bauleitplanerischer Verfahren und Maßnahmen zu beachten.

Mit freundlichem Gruß  
Im Auftrag

( Eberz )

Kreissparkasse Köln  
Kto. 0 341 000 109 • BLZ 370 502 99  
IBAN DE 82 3705 0299 0341 0001 09  
Swift COKSDE 33

Postbank Köln  
Kto. 456 504 • BLZ 370 100 50  
IBAN DE 97 370 100 50 0000 456 504  
Swift BIC PB NKD EFF

Sparkasse Gummersbach-Bergneustadt  
Kto. 190 413 • BLZ 384 500 00  
IBAN DE 15 3845 0000 0000 190 413  
Swift WELADED 1 GMB

Hinweise zur elektronischen Kommunikation: <http://www.obk.de/cms200/links/email/Index.shtml> | Weitere Hinweise unter: [www.obk.de](http://www.obk.de)

Kennung: bp nr 27\_lingese talsperre\_aufhebung\_obk 05.03.12.doc

Seite 1 von 1

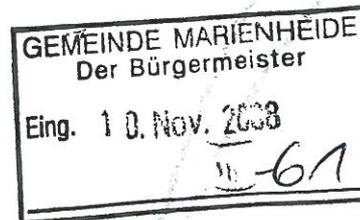


WUPPERVERBAND

Wuppertal • Postfach 20 20 63 • D-42220 Wuppertal

Gemeinde Marienheide  
Fachbereich III-61  
- z. Hd. Frau Schreiber -  
Postfach 1220

51704 Marienheide



Datum und Zeichen Ihres Schreibens

06.10.2008 / 61 26/sat-wer/schr  
Unser Zeichen

2008.0293 Pi

Datum

06.11.2008

Durchwahl

0202 583 - 281

Fax

0202 583 - 555281

E-Mail

Pi@wupperverband.de

Auskunft erteilt

Herr Pischel

### **Satzung zur Festlegung der Grenzen für bebaute Ortsteile „Wernscheider Berg“ und „Kattwinkel“ § 34 Abs.6 und § 13 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bebauungsplan Nr. 27 „Lingese Talsperre“ (3 Teilflächen) wird aufgrund seiner Abweichung von den Festsetzungen als Campingplatz bzw. Wochenendhaus-Siedlung (temporäres Wohnen) aufgelöst und nun nach § 34 BauGB als Dauerwohngebiet als im Zusammenhang bebaute Ortsteile durch eine Satzung neu geordnet.

(12 neue Grundstücke, 11.005 m<sup>2</sup>, davon max. 3.350 m<sup>2</sup> versiegelt)

Der Wuppertalverband kann dieser Satzung zustimmen, soweit die technischen Anschlüsse zu Ver- und Entsorgung einwandfrei eingerichtet sind.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sehen wir hier in erster Linie die Reinhaltung der Gewässer, in diesem Fall die von uns bewirtschaftete Lingese Talsperre.

Bei der geplanten Sanierung der Kanalisation weisen wir deutlich auf die schon heute sehr hohe Fremdwasserbelastung unseres Klärwerks Marienheide an der Wupper aus diesem Gebiet hin.

In Zukunft sollte nur Schmutzwasser in den „Lingese-Rand-Sammler“ geleitet werden. Unverschmutztes Wasser sowie Regenwasser ist vor Ort zu versickern bzw. kontrolliert in vorhandene Gewässer einzuleiten. Fehlan schlüsse und undichte Stellen sind zu beseitigen.

Körperschaft  
des öffentlichen Rechts

Hauptverwaltung:  
Untere Lichtenplatzer Str. 100  
D-42289 Wuppertal  
Telefon (02 02) 583-0  
www.wupperverband.de

Vorsitzender Verbandsrat:  
Claus-Jürgen Kaminski  
Vorstand: Dipl.-Ing. Bernd Wille

Bankverbindung:  
Stadtsparkasse, W-Barmen  
(BLZ 330 500 00)  
Konto-Nr. 121 509

USt-IdNr.: DE121008093  
Umsatzsteuer-Nr.: 131/5937/0032

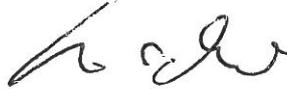
Wasser, Mensch und Umwelt

- 2 -

Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen ist nach den a. a. R. d. Technik zu behandeln (z. B. „Trennerlass“) bzw. hydraulisch gedrosselt und / oder ökologisch angepasst (BWK M3) einzuleiten.

Bei diesen Planungen ist der Wupperverband, Bereich T1, Flussgebietsmanagement, Herr Jahn, Tel. 0202 583 251, [ja@wupperverband.de](mailto:ja@wupperverband.de) zu beteiligen

Mit freundlichen Grüßen



( Pischel )

Rheinische Bodendenkmalpflege · Endenicher Straße 133 · 53115 Bonn

Rheinische Bodendenkmalpflege

Gemeinde Marienheide  
Gemeindeentwicklung/-planung  
Frau Schreiber  
Postfach 12 20

Datum und Zeichen bitte stets angeben

10.11.2008  
333.45 – 85.1b/08-004  
333.45 – 85.1b/08-003

51704 Marienheide

Frau Schneider  
Tel.: (02 28) 98 34- 164  
Fax: (02 21) 82 84- 0370  
Elisabeth.Schneider@lvr.de

**Satzungen zur Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile  
„Wernscheider Berg“ und „Kattwinkel“  
Beteiligung als Träger öffentlicher Belange  
hier: Belange des Bodendenkmalschutzes**

*Ihr Schreiben vom 06.10.2008 Az.: 6126/sat-wer/schr*

Sehr geehrte Frau Schreiber,

ich bedanke mich für die Übersendung der Planungsunterlagen zur Festsetzung der Grenzen für die bebauten Ortsteile „Wernscheider Berg“ und „Kattwinkel“.

Hinweise auf Bodendenkmäler liegen derzeit aus den Flächen nicht vor. Da jedoch keine systematische Erhebung durchgeführt wurde, verweise ich auf die §§ 15 und 16 DSchG NW und bitte Sie sicherzustellen, dass bei der Planrealisierung auf diese gesetzlichen Vorgaben hingewiesen wird. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder die Rheinische Bodendenkmalpflege, **Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22**, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung der Rheinischen Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
E. Schneider

Besucheranschrift:  53115 Bonn - Endenicher Straße 133  
 53115 Bonn - Endenicher Straße 129 und 129a

Zahlungen nur an den Landschaftsverband Rheinland – Finanzbuchhaltung - 50663 Köln auf eines der untenstehenden Konten

Besuchszeit: Mo. - Fr. 9.00 - 15.00 Uhr oder nach telefonischer Vereinbarung

Westdeutsche Landesbank 60 061 (BLZ 300 500 00)  
Postbank Niederlassung Köln 5 64-5 01 (BLZ 370 100 50)

Straßenbahnhaltestelle Bonn-Hauptbahnhof  
Bushaltestelle Karlstraße - Linien 621, 634, 636, 637, 638, 639, 800, 843, 846  
DB-Hauptbahnhof Bonn

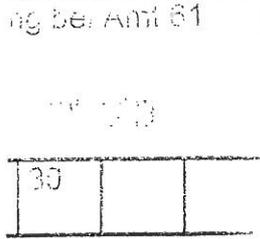


Au

Gemeinde  
Marienheide



Bezirksregierung Köln



⊖  
T4

Postfach 7220

57704 Marienheide

E. 6173 - 22.04.10

9

Datum: 20.04.2010  
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:  
32/62.6-1.16.06

Auskunft erteilt:  
Cornelia Chemnitz  
cornelia.chemnitz@bezreg-koeln.nrw.de  
Zimmer: K 730  
Telefon: (0221) 147 - 3102  
Fax: (0221) 147 - 2905

Zeughausstraße 2-10,  
50667 Köln

DB bis Köln Hbf,  
U-Bahn 3,4,5,16,18  
bis Appellhofplatz

Telefonische Sprechzeiten:  
mo. - do.: 8:30 - 15:00 Uhr

Besuchertag:  
donnerstags: 8:30 - 15:00 Uhr  
(weitere Termine nach Vereinbarung)

Landeskasse Köln:  
Dt. Bundesbank, Filiale Köln  
BLZ 370 000 00,  
Kontonummer 370 015 20  
WestLB, Düsseldorf  
BLZ 300 500 00,  
Kontonummer 965 60

Hauptsitz:  
Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln  
Telefon: (0221) 147 - 0  
Fax: (0221) 147 - 3185

poststelle@brk.nrw.de  
www.bezreg-koeln.nrw.de

**Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 27 "Lingese Talsperre" der Gemeinde Marienheide sowie Satzungen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB**

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bzw. 2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 34 Abs. 6 in Verb. mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Ihre Schreiben vom 06.04.2010

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezug nehmend auf Ihre Bitte um Stellungnahme im Rahmen der o.a. Behördenbeteiligung möchte ich auf nachstehende Sachverhalte hinweisen.

*2007*

Mit Schreiben vom 24.09.2010 wurde der Gemeinde Marienheide auf die Anfrage gemäß § 34 LPIG vom 11.09.2007 mitgeteilt, dass die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Lingese Talsperre“ in Form der Umwandlung von Sonderbauflächen mit Zweckbindung Erholung in Wohngebiete nicht den Zielen der Landes- und Regionalplanung entspricht.

Der Regionalplan Köln, Teilabschnitt Köln, stellt den Bereich nördlich und östlich der Lingese Talsperre als Allgemeinen Siedlungsbereich mit Zweckbindung für Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen dar.

Der Bereich wurde auf Grund seiner räumlichen Lage, seiner besonderen Standortfaktoren und wegen der rechtlichen Vorgaben (rechtskräfti-





Datum: 20.04.2010  
Seite 2 von 2

ger Bebauungsplan Nr. 27) dieser speziellen baulich geprägten Nutzung vorbehalten (Regionalplan Köln, TA Köln, Kap. B.2.3., Ziel 4).

Eine Bestätigung der Anpassung einer wie oben beschriebenen Flächennutzungsplanänderung an die Ziele der Landes- und Regionalplanung kann auch nach Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 27 „Lingese Talsperre“ nicht in Aussicht gestellt werden, da immer noch Ziele der Landes- und Regionalplanung entgegen stehen.

Die Durchsetzung dieses landesplanerischen Zieles sowie der bauleitplanerischen Zielsetzungen (FNP-Darstellungen Sonderbaufläche mit Zweckbindung Erholung) liegt in kommunaler Verantwortung und ist weiterhin zu beachten. Sie kann nicht, wie in den Anlagen zu Ihrem o.a. Schreiben ausgeführt, mangels Umsetzung als aufgehoben betrachtet werden (s. Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB zur Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 27 „Lingese Talsperre“, Punkt 5). Eine weitere bauliche Entwicklung wird an der Zielsetzung des Regionalplans bzw. Flächennutzungsplans bewertet werden.

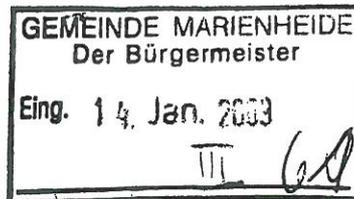
Des Weiteren wird die Regionalplanungsbehörde prüfen, ob die Darstellung Allgemeiner Siedlungsbereich mit Zweckbindung für Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen zu streichen ist, da die inhaltliche Substanz überwiegend entfallen ist.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

  
(Cornelia Chemnitz)



T.S.1



Regionalforstamt Bergisches Land, Bahnstraße 27, 51688 Wipperfürth

Gemeinde Marienheide  
Der Bürgermeister  
Postfach 12 20

51704 Marienheide

13.01.09

Seite 1 von 2

Aktenzeichen

310-11-62-27

bei Antwort bitte angeben

Herr Frühlingsdorf/he

FG3 Hoheit

Telefon 02267/8857-33

Telefax 02267/8857-85

**Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Lingese Talsperre“ und Erstellung von Satzungen zur Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile „Wernscheider Berg“ und „Kattwinkel“**  
Aktenzeichen: ho/da

Ihr Schreiben vom 30.12.2008

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. Zur Satzung „Wernscheider Berg“

Einer Einbeziehung der Grundstücke Gem. Marienheide, Flur 12, Flurstücke Nr. 522 und Nr. 523 würden Belange der Forstwirtschaft nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB entgegenstehen.

Begründung:

Die beiden Flurstücke sind flächendeckend mit den Baumarten: Eiche, Buche und Fichte bestockt. Sie entsprechen damit der Walddefinition des § 2 Abs. 1 BauGB. Das Alter der Bäume ist für diese Feststellung unerheblich. Insofern habe ich Ihre Frage, ob die Waldeigenschaft bereits 1967 bestand nicht weiter recherchiert. Zumindes bei den Eichen habe ich allerdings keinen Zweifel, dass diese bereits 1967 dort standen. Die Waldeigenschaft wird auch nicht durch § 2 Abs. 2 BWaldG in Frage gestellt, da das entscheidende Tatbestandsmerkmal der „kleineren Fläche“ nicht gegeben ist. Die genannten Flurstücke stehen im unmittelbaren funktionellen Zusammenhang untereinander und mit der sich nördlich anschließenden Landschaft.

Die bisherige Zuordnung der Flurstücke zum Bebauungsplan Nr. 27 erlaubt keine Umwandlung der Waldnutzung in eine Baufläche ohne vorherige Genehmigung nach § 39 LFoG. Ein einfacher Bebauungsplan vermag diese Genehmigung nicht zu ersetzen; dies ist allein qualifizierten Bebauungsplänen vorbehalten. Ob ein Antrag auf Waldumwandlung in der derzeitigen Situation Aussicht auf Erfolg hätte, kann im Augenblick nicht prognostiziert werden, da mir ohne Durchführung eines Verfahrens nach § 42 LFoG nicht alle Abwägungsgesichtspunkte bekannt sind.

Bankverbindung

WestLB

Konto :4 011 912

BLZ :300 500 00

IBAN: DE10 3005 0000 0004

0119 12

BIC/SWIFT: WELA DE DD

Ust.-Id.-Nr. DE 814373933

Steuer-Nr. 337/5914/3348

Dienstgebäude und

Lieferanschrift:

Regionalforstamt Bergisches  
Land

Bahnstraße 27

51688 Wipperfürth

Telefon +49 2267 8857-0

Telefax +49 2267 8857-85

bergisches-land@wald-und-

holz.nrw.de

www.wald-und-holz.nrw.de

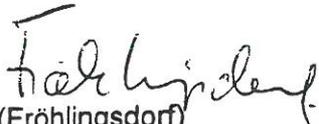


Würden Sie die beiden Flurstücke zum Gegenstand einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB machen, könnte dieser Satzung im Hinblick auf das Genehmigungserfordernis nach § 39 LFoG ersetzenden Charakter bekommen (§43 Abs. 1 Ziffer a LFoG). Daher müssten Sie im Rahmen der Satzungsaufstellung die materiell rechtlichen Abwägungen des § 39 LFoG, einschließlich der Klärung des Kompensationsbedarfs, abarbeiten. Dies ist bislang nicht geschehen. Aus meiner Sicht lässt sich die Notwendigkeit der Waldinanspruchnahme nach § 1 a Abs. 2 BauGB nicht darstellen. Somit steht einer Erweiterung des Satzungsbereichs um die Flurstücke 522 und 523 der Belange der Walderhaltung entgegen.

## 2. Zur Satzung „Kattwinkel“

Die Holzabfuhrmöglichkeit durch das Gebiet Kattwinkel ist bereits seit Jahren unbefriedigend. Vor diesem Hintergrund ist im Wege der Flurbereinigung für das Waldgebiet Eichholz eine alternative Erschließungsmöglichkeit geschaffen worden. Somit ist der Waldbesitzer nicht auf die bestehende Zufahrt durch Kattwinkel angewiesen. Für Holzspediteure war die Zufahrt durch Kattwinkel bereits lange nicht mehr zumutbar. Gleichwohl wird nicht verkannt, dass die kürzere Wegverbindung durch Kattwinkel infolge einer Einbahnstraßenregelung noch weiter verschlechtert wird. Hier könnte zur Entschärfung über eine Ausnahmeregelung für land- und forstwirtschaftliche Maschinen nachgedacht werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

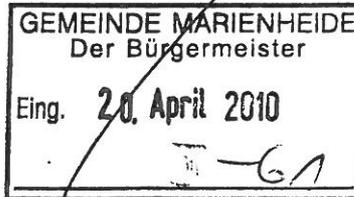
  
(Fröhlingdorf)



T. 5.2

Regionalforstamt Bergisches Land Bahnstraße 27, 51688 Wipperfürth

Gemeinde Marienheide  
Der Bürgermeister  
III-61 Gemeindeentwicklung/-planung  
Postfach 1220  
51704 Marienheide



16.04.2010  
Seite 1 von 1

Aktenzeichen  
310-11-62-Wer  
Bearbeiter:  
Herr Flocke  
FG3 Hoheit  
Telefon 02267 8857-22  
Mobil 0171 5871361  
Telefax 02267 8857-85  
bergisches-land@wald-und-  
holz.nrw.de

**Satzung über die Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteilen „Kattwinkel“ und „Wernscheider Berg“ gem. § 34 Abs. 4 Nr.1 und 3 BauGB**  
**2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 34 Abs. 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB**  
**Ihr Schreiben vom: 6.4.10**

Bankverbindung  
WestLB  
Konto :4 011 912  
BLZ :300 500 00  
IBAN: DE10 3005 0000 0004  
0119 12  
BIC/SWIFT: WELA DE DD

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ust.-Id.-Nr. DE 814373933  
Steuer-Nr. 337/5914/3348

gegen das o. a. Vorhaben bestehen aus forstlicher Sicht, unter Bezug auf meine Stellungnahme vom 13.01.2009, keine grundsätzlichen Bedenken.

Bereits jetzt möchte ich schon darauf hinweisen, dass für zukünftige Wohnbebauung ein Abstand von 35m zum Waldrand gefordert werden muss.

Dienstgebäude und  
Lieferanschrift:  
Regionalforstamt Bergisches  
Land  
Bahnstraße 27  
51688 Wipperfürth  
Telefon 02267 8857-0  
Telefax 02267 8857-85  
bergisches-land@wald-und-  
holz.nrw.de  
www.wald-und-holz.nrw.de

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

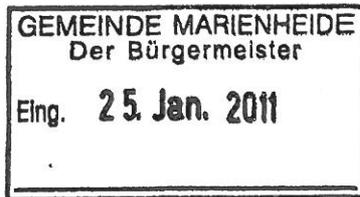
(Fröhlingsdorf)



T 5.3

Regionalforstamt Bergisches Land, Steinmüllerallee 13, 51643 Gummersbach

Gemeinde Marienheide  
Der Bürgermeister  
III-61 Gemeindeentwicklung/-planung  
Postfach 1220  
51704 Marienheide



25.01.2011  
Seite 1 von 1

Aktenzeichen  
310-11-62-027

Herr Kuhlmann / JR  
FG3 Hoheit  
Telefon 02261 7010-302  
Telefax 02261 7010-222  
bergisches-land@wald-und-  
holz.nrw.de

Teilaufhebung des BPlanes Nr. 27 „Lingese Talsperre“; Satzungen gem.  
§ 34 Ab. 4 Nr. 1 u. 3 BauGB für die Ortsteile „Wernscheider Berg“ und  
„Kattwinkel“  
Ihre Anfrage vom 29.12.2010 zur Waldeigenschaft von Grundstücken

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Flurstücke 520, 521, 522, und 523 sind Wald.

Im Schreiben des Forstamtes vom 13.01.2009 ist ausführlich dargestellt, dass  
die Belange des Waldes in diesem Fall einer Überplanung oder anderweitigen  
Nutzung entgegen stehen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Kuhlmann

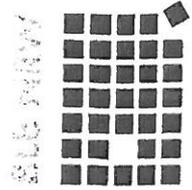
Bankverbindung  
WestLB  
Konto :4 011 912  
BLZ :300 500 00  
IBAN: DE10 3005 0000 0004  
0119 12  
BIC/SWIFT: WELA DE DD

Ust.-Id.-Nr. DE 814373933  
Steuer-Nr 337/5914/3348

Dienstgebäude und  
Lieferanschrift:  
Regionalforstamt Bergisches  
Land  
Steinmüllerallee 13  
51643 Gummersbach  
Telefon 02261 7010-0  
Telefax 02261 7010-111  
bergisches-land@wald-und-  
holz.nrw.de  
www.wald-und-holz.nrw.de



T6 ⊖



BLB NRW Köln · Domstraße 55-73 · 50668 Köln

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW  
Köln

Gemeinde Marienheide  
Der Bürgermeister  
Hauptstraße 20

**51709 Marienheide**

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Auskunft	Datum
Az.: 61 26-27/schr u.	025-AM-RoM	M. Roß Telefon: +49 221 - 35660-105 E-Mail: melitta.ross@blb.nrw.de	10.02.2012

**Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Lingese Talsperre“;  
Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die  
3. öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Ihr Schreiben vom 27.01.2012; Aktenzeichen: 61 26-27/schr  
Ihr Schreiben vom 27.01.2012; Aktenzeichen: 61 26 Sat/kat-wer/schr

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch eine private Anfrage aus dem Jahr 2011 bin ich auf die Eigentumssituation in dem Ortsteil Marienheide-Wernscheid aufmerksam geworden. Ich konnte den erhaltenen Unterlagen entnehmen, dass die „Wochenendsiedlung Wernscheid Wegeunterhaltungs G.m.b.H. Wernscheid“ durch Erklärung vom 24.01.1989 auf das Eigentum an den Grundstücken ( hier: Verkehrsflächen mit seitlich einmündenden Stichwegen ) verzichtet hatte. Dieser Verzicht wurde in Grundbuchblatt 1355A am 15. Febr.1989 eingetragen.

Die an den inneren Erschließungsring anbindenden Stichwege sind - mit einer Ausnahme - seit dem Jahr 1989 herrenlos. Die Flurstücke in Flur 11, die den inneren Erschließungsring bilden, wurden zwischenzeitlich öffentlich gewidmet. Den Beteiligungen vom 27.01.2012 konnte ich entnehmen, dass es nicht geplant ist die seitlich einmündenden Erschließungsstiche in das Eigentum der Gemeinde zu übernehmen und auszubauen, diese Wege sollen lt. Gemeindeplanung künftig im Eigentum und in der Unterhaltung der jeweiligen Grundstückseigentümer bleiben.



Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW Köln · Domstraße 55-73 · 50668 Köln  
Telefon: +49 221 35660-0 · Telefax: +49 221 35660-999 · E-Mail: k.poststelle@blb.nrw.de

Geschäftsführung: Rolf Krähmer

Bankverbindung: Westdeutsche Landesbank · BLZ 300 500 00 · Konto: 400 99 16 · Steuer-Nr. 105/5806/1540

www.blb.nrw.de



Die aktuelle Eigentumssituation stellt sich wie folgt dar: Die Flurstücke der Stichwege – bis auf eine Zuwegung – sind seit 1989 ohne Eigentümer ( herrenlos ).

Im Zusammenhang der herrenlosen Wegegrundstücke in Wernscheid habe ich an die Gemeinde Marienheide ein gesondertes Schreiben mit Datum 08.02.2012 gesandt. Darin habe ich mitgeteilt, dass das Land Nordrhein-Westfalen, vertreten durch den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, von dem ihm zustehenden Recht auf Aneignung nach § 928 Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch keinen Gebrauch machen wird und bereit ist das Aneignungsrecht abzutreten ( Verzicht ).

Das innere Erschließungssystem des Ortsteils Wernscheid, bestehend aus dem inneren Erschließungsring mit den Stichwegen zu den Privatgrundstücken, stellt einen gemeindlichen Belang dar. Die Gemeinde Marienheide wird daher bei der Abtretung des Aneignungsrechts nach § 928 Abs. 2 BGB mit Vorrang berücksichtigt.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

( Roß )

**Satzung für den Ortsteil „Kattwinkel“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 u. 3 BauGB****3. Beteiligungsverfahren**Vermerk

Herr Anke (RWE) teilte heute mit, dass grundsätzlich keine Bedenken zu o.g. Satzung bestehen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass über die Grundstücke Gemarkung Marienheide, Flur 12, FI-Nr. 692 und 693 ein Niederspannungskabel verläuft. Dieses ist bei Baumaßnahmen zu beachten und ggf. zu verlegen.



.....  
Marion Schreiber