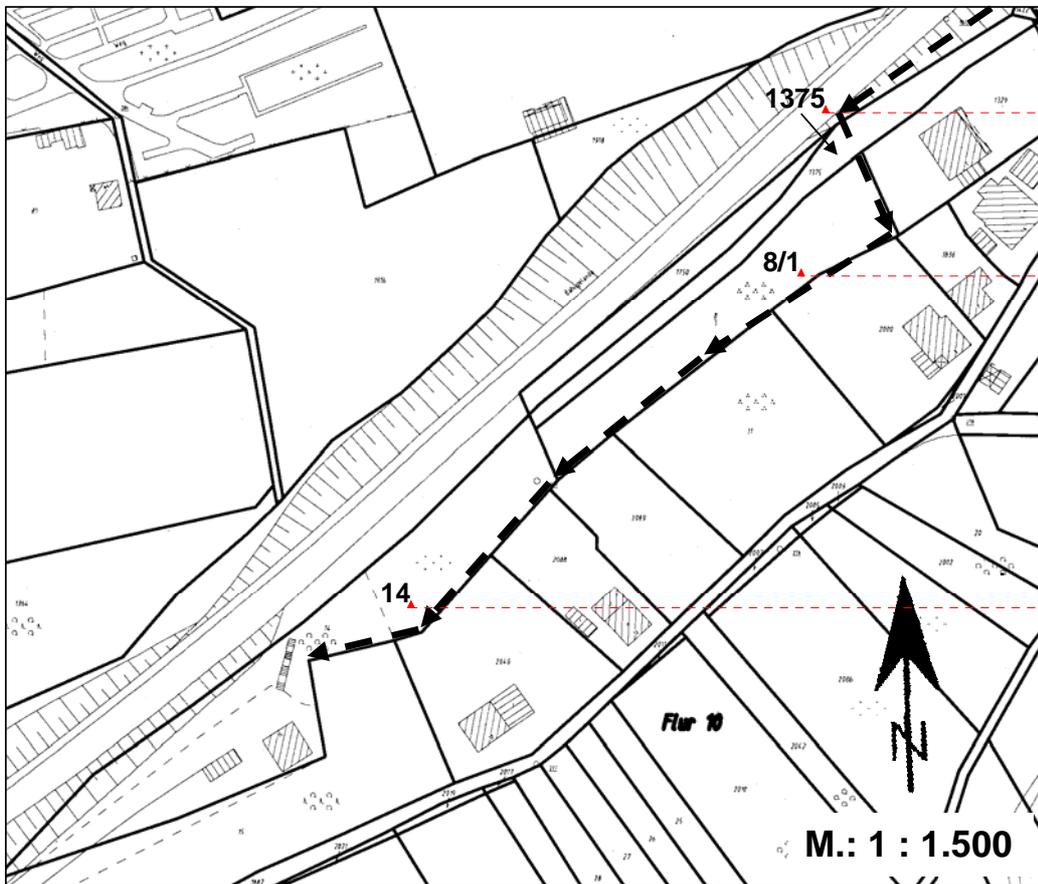


Beschlussentwurf über Stellungnahmen

**A Deutsche Telekom AG**  
**Postfach 100709, 44782 Bochum**  
**Schreiben vom 16.08.2006**

Im Bereich der vorgesehenen Ausgleichsfläche befindet sich eine oberirdische Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom AG, die aus beigefügtem Plan ersichtlich ist. Bei der Bepflanzung der Ausgleichsfläche ist diese zu berücksichtigen. Die telekommunikationstechnische Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude durch die Deutsche Telekom AG erfolgt von der vorhandenen oberirdischen Telekommunikationslinie aus (Grundstücksrückseite). Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.



Formatiert: Schriftart: Fett

Formatiert: Schriftart: Fett

Formatiert: Schriftart: Fett

--- ► Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom AG

...

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Telekommunikationslinie verläuft am Rande der Ausgleichsflächen. Die Flurstücke 8/1 und 1375 werden aus dem Geltungsbereich der Satzung herausgenommen, da diese nicht als Ausgleichsflächen benötigt werden. Die Ausgleichsfläche im Bereich des Flurstücks 14 liegt nicht am Flurstücksrand, so dass die in § 4 Abs. 1 der Satzung festgesetzte Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern durch die Telekommunikationslinie nicht beschränkt wird (s. Stellungnahme zu F).

### **Beschlussentwurf:**

Der Rat nimmt Kenntnis.

### **B Fritz und Christine Laschinski Flabbenhäuschen 7, 51381 Leverkusen Schreiben vom 20.08.2006**

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung berührt meine rechtlichen Interessen in erheblichem Umfang. Bei einer Bebauung mit 5 Häusern (Zweiparteienhäusern) würde sich der Verkehr der an meinem Grundstück vorbei geht, mehr als verdreifachen. Dies bedeutet für mich nicht nur eine erhöhte Lärm- und Schadstoffbelastung, sondern auch die Zufahrt zu meiner Garage wird deutlich erschwert da diese sehr unübersichtlich ist. Hierbei ist eine mögliche Bebauung von Flabbenhäuschen 8 noch gar nicht berücksichtigt worden.

Insbesondere darf durch diese Satzung nicht im Nachhinein die Möglichkeit eröffnet werden, die bislang baurechtlich nichtzulässige Errichtung einer Garage an der Grenze zu unserem Grundstück, nur im Rahmen des § 34 BauGB wiederum als Ausnahme zuzulassen. Das wäre eine eklatante Verletzung in das schutzwürdige Vertrauen verwaltungsrechtlichen Handelns.

Leider ist vor kurzem der Ausweichplatz im Bereich Flabbenhäuschen 8 mit Pfählen und Absperrleinen zu einem Privatparkplatz umfunktioniert worden. Das bedeutet für entgegenkommende Fahrzeuge ein Hin- und Herfahren und Zurücksetzen auf die Hauptverkehrsstraße. Man bedenke die erhebliche Unfallgefahr. Des Weiteren habe ich seit 1990 einen Nutzungsvertrag zur Pflege und Nutzung des Gartengrundstückes Flabbenhäuschen 13. Aufgrund meiner Gehbehinderung parke ich auf der Straße die sich in Privateigentum befindet und nur zu Erschließungszwecken (Feuerwehr/Müllabfuhr) mit einer dünnen Teerdecke versehen wurde. Die Durchfahrtsperre Richtung Neukronenberger Straße wurde 1989 errichtet. Erhöhter Verkehr würde wohl auch einen Ausbau der Straße und somit enorme Anliegerkosten mit sich bringen.

Ich bitte meine erheblichen Bedenken bei der weiteren städtebaulichen Planung zu berücksichtigen.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Von einer „Verdreifachung des Verkehrs“ kann bei der maßvollen Nachverdichtung im Bereich der Ergänzungssatzung nicht die Rede sein. Selbst bei Schließung der fünf Baulücken sind insgesamt nur die Zu- und Abfahrten der Anlieger möglich, da die Straße Flabbenhäuschen über eine Durchfahrtsperre zur Neukronenberger

Straße verfügt, die nach der Planung auch künftig erhalten bleibt. Es handelt sich somit um eine reine Anliegerstraße mit äußerst geringem Zu- und Abgangsverkehr, auf der infolge der geringen Breite der Fahrbahn nur langsam gefahren werden kann. Rechnet man die bestehenden Gebäude und die zu erwartenden neuen Vorhaben zusammen, dient die Straße Flabbenhäuschen unter Einbeziehung des Hauses Nr. 7 der Erschließung von lediglich zehn Ein- oder Zweifamilienhäusern. Durch den zu erwartenden und insgesamt gering bleibenden An- und Abgangsverkehr ergibt sich nur eine sehr geringe und kaum messbare Lärm- oder Schadstoffbelastung.

Die Satzung verändert nicht die baurechtliche Zulässigkeit von Garagen in den seitlichen Grenzabständen der Wohngebäude. Sowohl das Grundstück der Einwender, Flabbenhäuschen 7, als auch das nachbarliche Grundstück Flabbenhäuschen 8, liegen nicht im Ergänzungsbereich, sondern bereits derzeit im baulichen Innenbereich im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB, also im klarstellenden Teil der Satzung (siehe Anlage A zu § 1). Wie sich aus § 2 der Satzung ergibt, richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben - und dazu zählen auch Garagen - allein nach § 34 BauGB. Ob auf dem Nachbargrundstück noch eine Garage errichtet werden darf oder nicht, wird durch die Satzung überhaupt nicht beeinflusst, sondern richtet sich allein nach dem Einfügungsgebot des § 34 Abs. 1 BauGB.

Wie sich aus der Stellungnahme selbst unmittelbar ergibt, ist aufgrund parkender Fahrzeuge ein zügiges Fahren ausgeschlossen, da sich nicht alle bereits im Zuge der Kanalverlegung befestigten Flächen im Eigentum der Stadt Leverkusen befinden. Im Ergänzungsteil der Satzung sind diese Flächen als Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt (siehe Anlage B zu § 1). Die Schaffung einer Wendemöglichkeit am Ende der Straße (siehe die Darstellung im 4. Abschnitt der Begründung) soll das Wenden von Fahrzeugen ermöglichen, ohne dass diese - wie bislang noch - private Grundstücksflächen in Anspruch nehmen müssen. In diesem Bereich wird daher eine kurze Verlängerung des befestigten Teils der Fahrbahn erforderlich. Die Schaffung der neuen Wendemöglichkeit muss im Zusammenhang mit der Bebauung der Lücke zwischen den Häusern Flabbenhäuschen 13 und 15 erfolgen, da ansonsten für dieses Vorhaben die Erschließung nicht gesichert wäre. Zur Realisierung dieser Ausbaumaßnahme wird voraussichtlich ein Erschließungsvertrag mit dem künftigen Bauherrn abgeschlossen werden.

#### **Beschlussentwurf:**

Die vorgetragenen Bedenken werden nicht geteilt.

#### **C Nicole Wascheszio und Thomas Gessner Flabbenhäuschen 12, 51381 Leverkusen Schreiben vom 21.08.2006**

Zu der im Betreff genannten Satzung sowie dem förmlichen Verfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

A

- 1) Es wird gerügt, dass eine ordnungsgemäße Beteiligung der Öffentlichkeit entgegen § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB nicht erfolgen konnte. Gemäß § 3 Abs. 2 S. 2, 1. Halbsatz BauGB sind Ort und Dauer der Auslegung mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist darauf hinzuweisen, dass und

wo Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können. Dieser Hinweis nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB muss im Rahmen seiner Anstoßfunktion so formuliert sein, dass ein von der Planung möglicherweise Betroffener nicht davon abgehalten wird, überhaupt Bedenken und Anregungen abzugeben. Diesen Anforderungen entspricht der der Bekanntmachung beige-fügte Hinweis nicht. Vielmehr wird beim unerfahrenen Leser der Eindruck erweckt, dass im Elberfelder Haus nur der Satzungsentwurf eingesehen werden

kann. Wo letztendlich die Anregungen schriftlich eingereicht oder mündlich zur Niederschrift geäußert werden können, ist nicht ersichtlich. Dies wird noch dadurch unterstrichen, dass der Hinweis zur Abgabe von Anregungen in der Bekanntmachung durch die zeichnerische Darstellung von Ort und Zeit der Auslegung optisch getrennt wird. Auch ist eine Wartezone nicht geeignet persönliche Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift abzugeben. Ein unerfahrener Leser müsste also erst persönlich nachfragen, wo er denn seine Anregungen vorbringen kann. Denn auf die Möglichkeit, Bedenken und Anregungen im Elberfelder Haus oder an anderem Ort schriftlich vorzutragen, wurde er nicht hingewiesen. Diese Einschränkung ist geeignet, Bürger und Betroffene davon abzuhalten, Bedenken und Anregungen zu erheben. Die psychologische Hemmschwelle für eine persönliche Vorsprache bzw. Nachfrage aus Unwissenheit ist bekanntermaßen größer, als wenn lediglich eine schriftliche Äußerung nur einzureichen bzw. einzuwerfen ist.

- 2) Zudem ist zu rügen, dass die in der Bekanntmachung angekündigte einzusehende Kopie des Satzungsentwurfes bei der Sparkasse Bergisch Neukirchen vom 25.07.2006 bis einschließlich 02.08.2006 nicht einzusehen war. Zwar wurde darauf hingewiesen, dass diese Auslegung unabhängig vom förmlichen Verfahren der öffentlichen Auslegung erfolgt, jedoch muss sich die Stadt Leverkusen, wenn Sie eine solche Auslegung in der Bekanntmachung im unmittelbarem Zusammenhang mit der förmlichen Auslegungszeit ankündigt, Versäumnisse zurechnen lassen. Denn der im Verwaltungsrecht bestehende Grundsatz des schutzwürdigen Vertrauens Dritter in das Verwaltungshandeln, gebietet es sicherzustellen, dass eine Kopie des Satzungsentwurfes dort zu den Öffnungszeiten und innerhalb der Auslegungsfrist einzusehen ist. Wenn die Stadt Leverkusen diese Möglichkeit der Kenntnisnahme ausdrücklich ermöglicht und alternativ in der Bekanntmachung ankündigt, kann sie sich nicht durch den Hinweis "unabhängig vom förmlichen Verfahren" jedweder weiterer Verantwortlichkeit entziehen, zumal eine Sparkasse noch einigen öffentlich rechtlichen Bindungen unterliegt. Da gerade ein unerfahrener Leser des betroffenen Gebietes, die späteren Öffnungszeiten der Sparkasse aus beruflichen Gründen den Öffnungszeiten des Elberfelder Hauses zur Einsichtnahme vorzieht, konnte dieser erst zu einem späteren Zeitpunkt von der Satzung und ihrem Inhalt Kenntnis erlangen und war daher zeitlich nicht in der Lage die volle Auslegungsfrist für seine Anregungen zu nutzen. Dieser Passus war daher geeignet beim Leser den Eindruck zu erwecken, dass auch während der gesamten Auslegungsfrist eine Kopie bei der Sparkasse zur Einsichtnahme vorliegt. Die sich daraus ergebende Verletzung schutzwürdiger Interessen eines Dritten, muss sich die Stadt Leverkusen im Rahmen des förmlichen Verfahrens in Analogie wie auch nach Treu und Glauben zurechnen lassen.

Somit ist auch vorliegend von einer nicht ordnungsgemäßen Bürgerbeteiligung wegen Verstoßes von § 3 Abs. 2 S. 1 und 2 BauGB auszugehen.

- 3) Eine weitere Verletzung einer ordnungsgemäßen Bürgerbeteiligung liegt in dem unterlassenen Hinweis von § 3 Abs. 2 S. 2 2.Hs BauGB, dass eine nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahme bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben kann. Ein unerfahrener Leser kann somit den Eindruck gewinnen, dass unabhängig vom Auslegungsverfahren weitere Anregungen zu einem späteren Zeitpunkt vorgebracht und auf jeden Fall in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Die Anstoßfunktion, nur innerhalb dieser Auslegungsfrist seine Anregungen vorzubringen, wird damit unterlaufen. Sollte der Hinweis absichtlich unterblieben sein, um evtl. nachträgliche Anregungen mit in die Abwägung einzubeziehen im Rahmen eines pflichtgemäßen Ermessens, so hätte in der Bekanntmachung ausdrücklich darauf hingewiesen werden müssen, um allen Bürgern diese Möglichkeit zur Kenntnis zu bringen, die evtl. davon ausgehen, dass nur während der Auslegungsfrist Anregungen eingebracht werden können.

## B

- a) Das vereinfachte Verfahren gem. § 34 Abs. 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB kann vorliegend nicht angewandt werden, da durch die Ergänzungssatzung die Grundzüge der Planung berührt und der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wesentlich verändert wird. Insofern wird der fehlende Umweltbericht, die Umweltprüfung, die fehlende vorgezogene bzw. frühzeitige Bürgerbeteiligung gerügt. Die Grundzüge der Planung beziehen sich primär auf die räumlichen Auswirkungen der Änderungen. Die Änderungen haben wesentliche Auswirkungen auf das gesamte Baugebiet, so dass von einer Berührung der Grundzüge der Planung ausgegangen werden muss.
- b) Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung widerspricht dem Gebot der Planrechtfertigung des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB. Denn dann müsste die Satzung in Bezug auf das Ziel, Anlass und Zeitpunkt der Planung wie auch Umfang und Inhalt der planerischen Darstellungen und Festsetzungen erforderlich i. S. des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes sein. Ein überwiegend privatnütziger B-Plan ist unzulässig, da als Gründe der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung allein öffentliche Belange in Betracht kommen, insbes. gem. § 1 Abs. 5 BauGB. Das Planungsermessen der Gemeinde mag zwar weit gefasst sein, scheitert jedoch an der nicht absehbaren Verwirklichung sowie vordergründig privatnützigen Belangen. Denn wie ist es möglich, dass sich die Mindestgrundstücksgröße an einer am 09.06.2005 genehmigten Grundstücksteilung orientiert (S. 17), wenn bis dato noch nicht einmal die Auslegung und Bürgerbeteiligung bzw. Beteiligung anderer Behörden erfolgte und eine Rechtskraft der Satzung in weiter Ferne lag. Die Erteilung der Teilungsgenehmigung mit dieser Mindestgröße sowie die Zusage der Bebaubarkeit der Grundstücke dieser Größe, lässt konkludent auf eine vordergründige Berücksichtigung privater Belange und weniger der des Gemeinwohls schließen.
- c) Eine Einbeziehung der Splitterbebauung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil setzt eine aufeinander folgende Bebauung voraus, die auch bei Vorliegen von Baulücken den Eindruck der Zusammengehörigkeit vermittelt. Von einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil kann somit nur gesprochen werden, wenn ein Baukomplex (Wohnhäuser) nach Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt (mindestens 4 Wohngebäude) und

Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur (i.d.R. Vorhandensein von Erschließungsanlagen und Läden) ist. Nicht ausreichend ist eine Splittersiedlung, die nur aus wenigen Gebäuden besteht und keine gewachsenen Strukturen aufweist. Insofern wird die Satzung contra legem zum Anlass genommen, bebaute Außenbereichsflächen zu erleichterten Bedingungen dem Innenbereich zuzuschlagen.

- d) Eine besondere städtebauliche Rechtfertigung für die in die Ergänzungssatzung einzubeziehenden bebauten Grundstücke die sich nicht zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil entwickeln lassen, kann den Ausführungen nicht entnommen werden, berücksichtigt man den Willen des Gesetzgebers, nur unbebauten Grundstücke erstmals einer Bebauung zuzuführen. Insbesondere der durch § 35 Abs. 4 BauGB bewirkte "aktive Bestandsschutz" für angemessene Erweiterungen, ist als Regulierungsinstrument für eine behutsame Fortentwicklung geeigneter und angemessener, als eine Einbeziehung mit den nachfolgenden nachteiligen, unangemessenen und unzumutbaren Folgererscheinungen der Ergänzungssatzung. Eine "behutsame" Verdichtung und Auffüllung weniger Freiflächen ist nicht gegeben, da alle verfügbaren Freiflächen einer Bebauung zugeführt werden können. Dies entspricht eher einer groben als einer behutsamen Verdichtung. Als Negativbeispiel einer angrenzenden völlig fehlerhaften Planung und des sich nicht Einfügens in die nähere Umgebung ist die Reihenhausbebauung Claashäuschen 15 a-c anzuführen. Jeder Stadtplaner würde diesen Fremdkörper vermieden haben. Dass z.B. ein solches Konzept wie auch ein Hochhauskonzept im Bereich Flabbenhäuschen nicht verwirklicht werden kann, ist aus stadt- wie auch aus bauplanungsrechtlicher Sicht mehr als offensichtlich. Unter Berücksichtigung der Bebauungsmöglichkeiten soll daher entgegen den Ausführungen und Begründungen gerade eine stark verdichtete Bebauung (aufgrund der örtlichen und rechtlichen Gegebenheiten) ermöglicht werden. Ein schonender Umgang mit Grund und Boden ist in dieser Planung nicht zu sehen, da z.B. Ausnahmen von Größe und Ausgleichspflanzungen des Baugrundstücks (2040) erfolgen, um einer Bebauung um jeden Preis den Vorrang einzuräumen. Auch die durchgängige Hanglage im rückwärtigen Grundstücksbereich begrenzt die bebaubare Fläche auf natürliche Art, so dass der vorhandene bebaubare Bereich fast vollständig versiegelt wird. Eine behutsame Verdichtung und Fortentwicklung ist darin nicht zu sehen.
- e) Weiterhin wird das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung verletzt, da wesentliche Probleme ausgeklammert bzw. nicht gelöst wurden. Bislang wurde ein Ausgleich zwischen den Belangen nur in der Weise vorgenommen, die zu einer objektiven Gewichtung der Belange außer Verhältnis stand. Da aus dem geänderten Flächennutzungsplan das ehemalige Landschaftsschutzgebiet nun als Wohnbebauung ausgewiesen wurde und der Satzungsbereich daher hinsichtlich des Grades der Störanfälligkeit und damit der Schutzbedürftigkeit einem Wohngebiet i. S. der §§ 3, 4 BauNVO ähnelt, stellt eine Wohnbebauung unmittelbar neben dem Pferdehof aufgrund der intensiven Immissionen eine grobe Missachtung der Belange von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB dar. Durch eine solche Planung werden die vorgenannten Belange völlig verkannt (Bewertungsfehlschätzung).

Zudem sind nur die Festsetzungen aus § 9 BauGB sowie aufgrund der BauNVO, gestützt auf § 9a BauGB zulässig. Es ist festzuhalten, dass die Stadt Leverkusen

ihrem eigenen Interesse an der Ausweisung als Wohnbebauungsgebiet i.S. von § 1 Abs. 6 Nr.2 und Nr. 11 BauGB eine vorrangige Bedeutung zuerkannt hat, dem sich alle widerstreitenden Interessen unterzuordnen haben. Trotz allgemeiner Zusicherungen der Notwendigkeit dieser Maßnahme unterlässt es die Gemeinde daher auch, dieses Gebiet gem. der BauNVO gesondert auszuweisen. Dabei werden die berechtigten Interessen der betroffenen Anwohner außer Acht gelassen, da Art und Maß der planerischen Festsetzungen bodenrechtliche Spannungen begründen. Denn die Nutzung der Parzelle 11 als Pferdekoppel, Pferdestall sowie Pferdehof widerspricht eindeutig der ausgewiesenen Nutzung und steht im Widerspruch zur näheren und beplanten Umgebung. Die bereits bestehenden Spannungen hinsichtlich der wohl genehmigten bzw. geduldeten Reiterhofansiedlung sowie der bisherigen Wohnbebauung wird durch die Ergänzungssatzung mit den ausgewiesenen Bauplätzen erhöht. Dies widerspricht zudem dem Grundsatz der Trennung unverträglicher Nutzungen.

Der Reiterhof ist dabei nicht als Fremdkörper außen vor zu lassen, da diese genehmigte bzw. geduldete Nutzung gerade charakteristisch für privilegierte Vorhaben im Außenbereich ist. Der prägende Charakter wird durch die bisherige Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet und dem gegenüberliegenden Naturschutzgebiet unterstrichen, da sich diese Pferdehaltung bzw. Nutzung besonders in diese natürliche, landschaftlich schützenswerte Umgebung eingefügt hat. Insoweit lässt sich die Ergänzungssatzung mit der ausschließlichen Wohnbebauung nicht in die nähere Umgebung einbinden, ohne den bisherigen Charakter vollständig aufzuheben. Eine Notwendigkeit für einen dermaßen schwerwiegenden gestalterischen Eingriff, ist weder aus den dargelegten planerischen noch städtebaulichen Gründen vertretbar.

Weiterhin zeugt dies von einem widersprüchlichen Verhalten der Verwaltung, da noch während der Planung und der Ausarbeitung der Satzung ab 2001 der Reiterhof als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich in 2004 geduldet bzw. genehmigt wurde, dann aber im gleichen Prozess das Planungsgebiet der reinen Wohnbebauung zugeführt werden soll durch vollständige Aufgabe des typisierenden und privilegierten Außenbereichs, jedoch ein evtl. Bestandsschutz herbeigeführt werden soll.

- f) Auch das Optimierungsgebot wurde nicht beachtet, da Naturschutzflächen getrennt durch eine höchstens drei Meter breite Straße einer höheren Intensität von Verkehr und Immissionen durch Ausweisung der Bauplätze, durch Ausweisung des Wendehammers offensichtlich unterliegen. Es werden einseitig die Interessen der Stadt Leverkusen im Rahmen einzelner privatnütziger Zwecke in den Vordergrund gestellt und in keiner Weise der hohen Bedeutung des Grundrechts auf Gesundheit aus Art. 2 Abs. 2 S.1 GG und des darauf basierenden Belanges gemäß §1 Abs.6 Nr.7c BauGB Rechnung getragen.

Die angeführten Prognoseentscheidungen i.F. einer kritischen Betrachtung sind völlig verfehlt, da bei einer gedachten Bebauung mit fünf Zweifamilienwohnhäusern und einer Annahme bei heutigen Verhältnissen von zwei und mehr Pkws pro Wohneinheit dies einen Verkehrszuwachs von 20 und mehr Pkws ergibt. Dieser Zuwachs von mindestens einhundert Prozent Verkehrserwartung, Verkehrslärm sowie Abgaben zeugt nicht mehr von einer kritischen Betrachtungsweise, da diese Belastungen für die Ausweisung von fünf

Bauplätzen nicht verhältnismäßig und auch nicht zumutbar ist. i.S. von § 5 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG. Denn wie auf Seite 17 selbst eingeräumt wird, kann die vorhandene Straße aufgrund der geringen Breite kaum größeren Zu- und

Abgangsverkehr mehr aufnehmen. Welche unverhältnismäßigen Maßnahmen müssten straßenbaurechtlich und mit welchen unverhältnismäßigen Kosten (evtl. Anliegerbeiträge) durchgeführt werden, um hier eine Anpassung vorzunehmen. Der bisherige Ausweichplatz für entgegenkommende Pkws schräg gegenüber Flabbenhäuschen 8 ist zudem mittlerweile nur noch eingeschränkt nutzbar, da Begrenzungsstäbe und Pylonen gesetzt wurden. Bei einem objektiv zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommen, müssten die Pkws ständig für entgegenkommende Pkws die Straße bis zum angedachten Wendehammer zurückfahren. Eine weitere unzumutbare Belastung für Anwohner und Betroffene.

Auch ist zu berücksichtigen, dass eine Verbreiterung der Einfahrt zur Straße "Flabbenhäuschen" im Hinblick auf die vorhandene Bebauung rechtlich und tatsächlich unmöglich ist. Ebenso wäre eine Verbreiterung der Straße im Hinblick auf die Eigentumsverhältnisse und das vorhandene, gerade ausgewiesene Naturschutzgebiet ebenfalls nicht möglich. Denn die Aufwertung des Landschaftsschutzes zum Naturschutz, um die Aufhebung des Landschaftsschutzes zur Wohnbebauung zu ermöglichen, würde letztlich wieder zu einer Abwertung dieser Interessen führen und somit ad absurdum geführt. Ein klares planerisches Konzept nebst einer Konfliktbewältigung liegt somit nicht vor.

Die Straße Flabbenhäuschen wird zudem überwiegend durch Radfahrer, Jogger, Spaziergänger und Hundebesitzer genutzt. Durch diese erhöhte Pkw-Nutzung i.H.v. mindestens 100 % würde diese Nutzung zudem erheblich eingeschränkt bzw. erschwert. Denn es würde ein stark erhöhter Durchgangsverkehr zum Wendehammer erfolgen. Auch würden Spaziergänger und Gäste oder Nutzer des Reiterhofes verstärkt diese Möglichkeit nutzen, um Parkmöglichkeiten bzw. bequeme Wendemöglichkeiten zu erhalten. Die Nutzung der Straße für Kinder und andere schutzbedürftige Teilnehmer im Straßenverkehr würde wesentlich gefährlicher und müsste mit weiteren unverhältnismäßigen straßenverkehrsrechtlichen bzw. kostenintensiven Maßnahmen des Straßenbaus geregelt werden. Die Ausfahrt der Anwohner aus dem eigenen Grundstück würde ebenfalls erheblich erschwert.

Der vorgenommene Konflikttransfer der Veräußerung privater Flächen ist ebenfalls nicht zulässig, da diese Konfliktbewältigung bereits in der Vergangenheit scheiterte und keine Anhaltspunkte für neue Annahmen in dieser Hinsicht vorliegen. Zudem wird durch die ungeklärte Frage der Übertragung des Grundeigentums eine ausgleichsbedürftige beachtliche Spannung begründet.

Dabei ist zu bedenken, dass die im Privateigentum stehenden asphaltierten Flächen nur der eigenen Erschließung dienen und nur in Absprache mit dem Nachbarn der angrenzenden Parzelle von Dritten für deren Erschließung genutzt werden durften. Der weitere asphaltierte Platz wird als Stellplatz (Pkw) im Rahmen der Ausnutzung des eigenen Grundeigentums genutzt, da kein weiterer Platz vorhanden ist. Ein Teil der privaten asphaltierten Fläche muss als Ausweichfläche für die Stützmauer im Fall von Bodenschwankungen bzw. Bodenerosionen oder Druckschäden usw. genutzt werden. Auch stehen die

angedachten Ausgleichsflächen für Flur 15 im Privateigentum eines Dritten, so dass dieser Ausgleich noch nicht abschließend geklärt und eine Lösung zukünftig noch gar nicht absehbar ist.

- g) Die ausgewiesenen Bauplätze nebst Festsetzungen begründen weiterhin erhebliche boden- und ausgleichsrechtliche Spannungen, da sie nach Anzahl, Lage, Umfang und Zweckbestimmungen der Eigenart der näheren Umgebung widersprechen und das Gebot der Rücksichtnahme (§ 15 Abs. 1 BauNVO bzw. 34 BauGB) außer Acht lassen.

Die Ausgleichsflächen im Rahmen der Festsetzungen eines fünf Meter breiten Pflanzstreifens wurden auf dem angedachten Bauplatz von Flabbenhäuschen 13 Flurstück 2040 weggelassen mit der Begründung, dass die künftige Baufläche bereits als Wohngarten genutzt wird und das Grundstück eine dichte Randbepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen aufweist. Infolge dieses dichten Baum- und Strauchbestandes seien Festsetzungen für weitere Pflanzungen im Bereich des Gartens nicht mehr möglich, da hierdurch die Nutzbarkeit dieser Freifläche für Wohnzwecke unterbunden würde. Diese Argumentation ist in sich nicht schlüssig, da sie einmal den "ausreichenden Grünbewuchs" an den Grundstücksgrenzen für die entfallene Ausgleichsfläche als Begründung anführt. Zugleich wird jedoch darauf hingewiesen, dass für einen Pflanzstreifen keine Möglichkeiten bestehen, da ansonsten die Nutzbarkeit der Freifläche für Wohnzwecke unterbunden würde und daher der Errichtung eines Wohnhauses "ausnahmsweise" der Vorzug eingeräumt wird.

Diese Begründung ist fadenscheinig und wird den tatsächlich vorhandenen Gegebenheiten nicht gerecht. Entgegen den Ausführungen besteht zum Grundstück 2088 nachweislich keine dichte Begrünung, bzw. bis auf einen Apfelbaum in fünf Meter Grenz Entfernung keine Randbepflanzung. Eine zwingende evtl. geringere seitliche Ausgleichsfläche ist daher vorliegend notwendig, um sicherzustellen, dass die vorhandene Begrünung im rückwärtigen Bereich durch oder im Rahmen der Baumaßnahme auf diesem kleineren Bauplatz ohne gravierende Begrünungsverluste entfallen kann. Im Rahmen des planerischen Ermessens würde diese Alternative eher dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz sowie dem Rücksichtnahmegebot entsprechen. Eine Konfliktverlagerung in die Zukunft ist durch die Festsetzung eines geringeren (evtl. nur drei m breiten) Pflanzstreifens zu vermeiden. Dabei könnte ein Wohnhaus aufgrund der zulässigen Festsetzungen errichtet werden. Wenn bereits die planerische Gestaltung von Ausnahmen geprägt wird in Bezug auf Grundstückgröße sowie Ausgleichsfläche, verstärkt dies den Eindruck eines krasen Missverhältnisses zwischen städtebaulichen Belangen sowie den planungsrechtlichen Gegebenheiten.

Auch wird die Planung durch die Festsetzungen in der Ergänzungssatzung dem das Baurecht, insbesondere durch die §§ 34 BauGB und der BauNVO, beherrschenden Gebot der Rücksichtnahme, nicht gerecht. Die Festsetzungen sehen gem. § 3 Abs. 3 und 4 des Satzungsentwurfs eine zulässige Grundfläche von 100 qm zzgl. 40 qm Anlagen gem. § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO sowie eine zulässige Firsthöhe von 11,5 m (2040, 2088, 2089) vor. Unterster Bezugspunkt ist dabei das natürliche Gelände, gemessen in der Mitte des Baukörpers. Bei diesen Festsetzungen wurde nicht beachtet, dass das "natürliche"

Gelände der Parzellen 2049 und 2089 durch künstliche Boden- und Erdbewegungen mittlerweile zum Grundstück 2088 terrassenmäßig dermaßen erhöht wurde, dass die angedachten Bauten das Gebäude 2088 deutlich überragen

würden und damit das Ziel des "Einfügens in die nähere Umgebung" verfehlt würde. Ansatzpunkt für den untersten Bezugspunkt kann wenn überhaupt nur das Straßenniveau darstellen. Würde diese Regelung beibehalten, würde ein über 100 Jahre altes Gebäude des bisherigen geschützten Außenbereiches durch planerische Willkür letztlich etwaigen Neubauten untergeordnet und würde sich somit als "Fremdkörper" in Höhe und Größe darstellen. Von einem behutsamen planerischen Vorgehen bzw. Entwicklung kann vorliegend nicht mehr gesprochen werden.

Bei der Planung wurde zudem nicht berücksichtigt, dass die Gärten der Grundstücke bzw. Terrassen am Haus bisher immer in Ost-West-Richtung orientiert waren, um den größtmöglichen Lichteinfall von Süden in diesem Tal zu ermöglichen. Für den Neubau 2040 bedeutet dies, dass der Bau soweit wie möglich an die Grundstücksgrenze zu 2088 rückt, um den Lichteinfall zu ermöglichen. Durch die erlaubte Höhe von 11,5 m bei zudem erhöhten Bodenniveau, wäre die jahrzehntelang bestehende Terrasse von 2088 größtenteils verschattet. Eine solche Konfliktsituation wurde vor dieser Planung durch die bestehenden Grundstücksgrößen vermieden. Es ist kein städtebaulicher Grund ersichtlich, nun von diesem bewährten Prinzip abzuweichen und Konfliktsituationen ohne städtebauliche Not zu schaffen, nur um für fünf nicht benötigte Bauplätze eine gewisse Rechtssicherheit bzgl. der Abgrenzung von Außen- und Innenbereich zu ermöglichen, die im Bereich Flabbenhäuschen zudem offensichtlich ist und entgegen der gesetzlichen Intention bebauten Land durch eine Ergänzungssatzung dem Innenbereich zuzuschlagen.

Augrund der geplanten Bebauung und der offensichtlich daraus resultierenden Nachteile für das Grundstück 2088, i.F. von unzumutbaren Beeinträchtigungen der Nutzung, ergeben sich letztlich erhebliche Wertminderungen.

- h) In diesem Zusammenhang ist es zudem nicht nachvollziehbar, warum die Parzelle von Flabbenhäuschen Nr. 8 nicht mit in die Ergänzungssatzung einbezogen wurde, obwohl diese Parzelle auch erst mit dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 13.03.2006 als Wohnbaufläche ausgewiesen wurde und bis dato ebenfalls dem Außenbereich i.S. des § 35 BauGB zuzuordnen ist. Denn diese Parzelle bildet mit der Parzelle Nr. 11 eine wirtschaftliche Einheit, da sich Nebenanlagen des Reiterhofs auf dem Grundstück der Parzelle Flabbenhäuschen Nr. 8 befinden und der Reiterhof von dieser Parzelle aus betrieben wird. Diese ebenfalls bebauten Parzelle würde den einschränkenden Festsetzungen der Satzung (§ 2 Abs. 1) wie z.B. Parzelle 2040 oder 2088 bei unterstellter Rechtskraft nicht unterliegen, sondern nur am Maßstab des § 34 Abs. 1 BauGB gemessen. Diese scheinbar willkürliche und nur mit der Parzelle 11 begründete Behandlung ist letztlich die Konsequenz der Einbeziehung bebauter Flächen in die Ergänzungssatzung contra legem, obwohl der Gesetzgeber aufgrund der vorliegenden Motive von dieser planerischen Möglichkeit keinen Gebrauch machen wollte. Diese unterschiedliche Behandlung widerspricht dem Gleichbehandlungsgebot des Art. 3 GG und der sich letztlich daraus ergebenden Selbstbindung der Verwaltung.

- i) Abschließend stellt sich die Frage, warum ein Landschaftsschutzgebiet aufgegeben wurde, in dem gegenwärtig mehrfach ein Steinkauzpaarchen sowie verschiedene Kröten beobachtet wurden. Warum dieser Bereich jetzt sogar der Bebauung zugänglich gemacht werden soll, ist auch vor diesem Hintergrund nicht nachvollziehbar.

Es ist zu überlegen, ob die Beibehaltung des bisherigen Zustandes nicht nur die Anwohnerbelange, sondern auch die städtebaulichen Belange im Bereich Flabbenhäuschen am ehesten berücksichtigt, da dieser Außenbereich durch den Reiterhof und den angrenzenden Wald bzw. das Naherholungsgebiet mit Naturschutz gänzlich den Außenbereich charakterisiert, eindeutig abgrenzt und kein Bedürfnis für weiteren Wohnraum seitens der Anwohner sowie der Bevölkerung (rückläufige Zahlen) besteht. Mit einer gewaltsamen Verdichtung und der Ausnutzung sämtlicher baulicher Ressourcen wird dieser kleine Bereich in ein städtebauliches Konzept gepresst, dem er letztlich nicht entsprechen kann. Denn auch mit den Regelungen des § 35 BauGB ist eine klare städtebauliche und am bestehenden Konzept orientierte Fortentwicklung möglich. Die bisher angeführten Gründe des Gemeinwohls überwiegen daher nicht. Fehlende Harmonie und neue, kaum zu bewältigende bodenrechtliche Spannungen begründen die Unverhältnismäßigkeit dieser Planung, die zudem den Anschein erweckt, zu Gunsten eines bestimmten Klientel entwickelt bzw. auf sie zugeschnitten worden zu sein.

Wir hoffen, dass unsere Kritik, Anmerkungen und Anregungen geeignet sind ein Umdenken im Rahmen des vorzunehmenden Abwägungsvorgangs herbeizuführen.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die vorgetragenen verfahrensrechtlichen und materiellen Aspekte unterstellen einen nicht ordnungsgemäßen Verfahrensablauf und eine materielle Unzulässigkeit der Planung. Die unter A aufgeführten Unterpunkte 1. bis 3. betreffen das Verfahren. Unter B werden planerische Aspekte behandelt. Das Originalschreiben enthält im Abschnitt B keine Untergliederung; die einzelnen Gesichtspunkte wurden von der Verwaltung mit den Buchstaben a - i versehen, um die Übersicht zu erleichtern.

zu A

- 1) Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Satzungsentwurfs vom 17.07.2006 entspricht der langjährigen Verwaltungspraxis und genügt den bundesrechtlichen Anforderungen. Sie enthält darüber hinaus eine gut lesbare Karte mit der Abgrenzung des Plangebiets, so dass deutlich erkennbar wird, wer von der Planung betroffen ist. Das Ergebnis der Offenlage macht auch deutlich, dass alle interessierten Personen von der Bekanntmachung Kenntnis erhalten haben und auch ausreichende Informationen erlangen konnten. Dass die Anregungen bei der Behörde, die die öffentliche Auslegung durchführt, vorzubringen sind, ist eine Selbstverständlichkeit und bedarf keines entsprechenden Hinweises in der Bekanntmachung.

Die öffentliche Auslegung wurde im Erdgeschoss des Elberfelder Hauses an der Anschlagtafel für öffentliche Bekanntmachungen durchgeführt. Dieser Ort ist barrierefrei erreichbar und liegt unmittelbar neben dem während der

Öffnungszeiten ständig besetzten Empfang. An der Anschlagtafel war ein deutlich sichtbarer Hinweis auf den Ansprechpartner für Auskünfte angebracht. Hiervon wurde auch während der Offenlage rege Gebrauch gemacht.

- 2) Der Aushang einer Kopie des Satzungsentwurfs in der Zweigstelle Bergisch Neukirchen der Sparkasse Leverkusen stellt eine zusätzliche Serviceleistung dar, um insbesondere älteren oder gehbehinderten Bürgern die Information zu erleichtern. Aus der Bekanntmachung ergibt sich eindeutig, dass diese Einsichtsmöglichkeit unabhängig von der öffentlichen Auslegung angeboten wird. Folgt man den Argumenten der Einwender, darf keine zusätzliche Information vor Ort erfolgen, wenn diese nicht zugleich in der Qualität der öffentlichen Auslegung erfolgt. Diese Argumentation findet im BauGB keine Stütze. Die Beteiligungsvorschriften verbieten der Stadt nicht, zusätzlich zur öffentlichen Auslegung die Unterlagen auch noch an anderer Stelle auszuhängen oder ins Internet einzustellen.
- 3) In der Bekanntmachung fehlt der so genannte Präklusionshinweis, wonach nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können. Im vorliegenden Falle ist dies ohne Bedeutung, da alle eingegangenen Stellungnahmen berücksichtigt wurden.

zu B

- a) Die Ausführungen treffen nicht zu. Für die Entwicklungssatzung und für die Ergänzungssatzung ordnet § 34 Abs. 6 die entsprechende Anwendung des „vereinfachten“ Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB an. Nach § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB ist Voraussetzung für die Anwendung dieser Satzungen, dass keine Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen. Nach § 34 Abs. 5 Satz 4, letzter Halbsatz BauGB sind in der Begründung Angaben zu den Zielen, den Zwecken und den wesentlichen Auswirkungen der Satzung erforderlich; ein gesonderter Umweltbericht ist nicht gefordert. Die offengelegte Entwurfsbegründung enthält alle erforderlichen Angaben.
- b) Die Ausführungen treffen nicht zu. Die Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB dienen regelmäßig der Ermöglichung privater Vorhaben. Bebauungspläne und Innenbereichssatzungen dürfen dazu dienen, die Bebauung privater Grundstücke vorzubereiten, ja es ist geradezu der Hauptzweck dieses vom Gesetzgeber geschaffenen Instruments. Die Ergänzungssatzung Unterölbach ist erforderlich, um eine geordnete bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Ohne die Satzung mit ihren einschränkenden Festsetzungen besteht bei der Zulassung von Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB die Gefahr einer zu starken Verdichtung der Bebauung. Dass sich die Satzungsbestimmungen an den vorhandenen Grundstücksgrößen orientieren, entspricht dem Grundsatz einer situationsgerechten Planung.
- c) Die Ausführungen treffen nicht zu. Das Gesetz verlangt für eine Ergänzungssatzung, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden im Zusammenhang bebauten Ortsteils geprägt sind. Diese Voraussetzung ist durch den Wohngebäudebestand beidseits der Straße Zum Claashäuschen gegeben. Hinzu kommt, dass die zur Ergänzung einbezogenen Flächen die Wohnhäuser Flabbenhäuschen 12, 13 und 15 aufweisen.

- d) Die Ausführungen sind nicht nachvollziehbar, da gerade durch die Satzung eine behutsame Bebauung erreicht werden soll. Im Ergänzungsbereich dürfen ausschließlich Einzelhäuser auf großen Grundstücken errichtet werden, während der bebaute Teil der Ortslage erheblich dichtere Strukturen aufweist. Aus den Festsetzungen ergibt sich, dass von einer stark verdichteten Bebauung oder einer fast vollständigen Versiegelung nicht die Rede sein kann.
- e) Die Ausführungen gehen insgesamt ins Leere, da die im Ergänzungsbereich liegenden Pferdekoppeln und Ställe weder bauaufsichtlich genehmigt, noch geduldet sind. Vielmehr wurde am 10.04.2006 ein bauaufsichtliches Verfahren mit dem Ziel der Beseitigung dieser Nutzungen eingeleitet. Der Ordnungspflichtige hat daraufhin eine Bauvoranfrage zur Bebauung seines Grundbesitzes mit zwei Einzelhäusern eingereicht, deren Bearbeitung jedoch wegen des noch nicht abgeschlossenen Satzungsverfahrens ruht.
- f) Die Vorentscheidung zur Bebauung der Grundstücke im Bereich der Ergänzungsflächen wurde bereits mit der Ausweisung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan und der Aufhebung des Landschaftsschutzes getroffen. Die zusätzliche Bebauung mit Wohnhäusern beeinträchtigt die angrenzenden Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete ebenso wenig, wie die bereits vorhandenen Wohnhäuser. Die wenigen zu erwartenden Fahrten gefährden nicht die Nutzung der Straße Flabbenhäuschen durch Fußgänger und Radfahrer. Wenn die als in öffentliches Eigentum zu überführenden bereits befestigten Straßenflächen von den Eigentümern nicht veräußert werden sollten, wird es bei dem Querschnitt der Straße verbleiben, wie er bereits im öffentlichen Eigentum steht. Dieser reicht aus, um das Befahren mit Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen sowie mit Versorgungsfahrzeugen zu ermöglichen.
- g) Die Überlegungen zum Gebot der Rücksichtnahme sind im Satzungsverfahren verfehlt. Das baurechtliche Rücksichtnahmegebot ist Bestandteil des Tatbestandsmerkmals des Einfügens nach § 34 Abs. 1 BauGB und kann nur anhand eines konkreten Vorhabens geprüft werden. Die Ergänzungssatzung setzt mit ihren Bestimmungen den Rahmen für eine künftige Bebauung. Ob diese dann tatsächlich - wie von den Einwendern befürchtet - ausgeführt werden soll und zu einer starken Beeinträchtigung ihres Grundbesitzes führen kann, bleibt der Prüfung in einem künftigen Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Die Festsetzungen erzwingen eine Einzelhausbebauung mit seitlichen Grenzabständen entsprechend dem Gebäudebestand im Ergänzungsbereich und berücksichtigen dadurch bereits grundsätzlich nachbarliche Belange in Bezug auf die Freihaltung von Abständen zwischen den Gebäuden. Die Höhe der Baukörper ist durch § 3 Abs. 4 der Satzung beschränkt, so dass unter Berücksichtigung der nach § 6 BauO NRW einzuhaltenden Abstandflächen eine übermäßige Beschattung der Freiflächen bereits bebauter Grundstücke nicht eintreten kann.
- h) In die Ergänzungssatzung konnten nur Außenbereichsflächen einbezogen werden. Das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück Flabbenhäuschen 8 gehört zum baulichen Innenbereich und war daher in den klarstellenden Teil der Satzung einzubeziehen. Dass dieses Grundstück und die angrenzenden, mit einer Pferdekoppel und mit Stallungen bebauten Grundstücke von der gleichen Familie genutzt werden, ist unerheblich. Für den klarstellenden Teil der Satzung sind keine Festsetzungen möglich, da das Gesetz Festsetzungen nur im Ergänzungsbereich erlaubt. Die unterschiedliche Behandlung ist weder

willkürlich, noch widerspricht sie dem Gleichbehandlungsgrundsatz, sondern ist allein durch die Ermächtigungsnorm bedingt.

- i) Dass auf den bislang nur gering bebauten Flächen Tiere zu beobachten sind, rechtfertigt nicht die Aufrechterhaltung bzw. Wiederherstellung des Landschaftsschutzes im Bereich der Ergänzungssatzung. Die Grundstücke im aufgehobenen Landschaftsschutzgebiet sind bereits mit Wohnhäusern und Nebenanlagen bebaut, darunter auch das Grundstück der Einwender. Wer selbst im Landschaftsschutzgebiet wohnt und damit gegen das grundsätzliche Verbot der Bebauung verstößt, kann nicht im öffentlichen Interesse dessen Erhalt verlangen. In Wahrheit geht es bei diesem Argument um die Erhaltung einer privilegierten Wohnsituation zum Nachteil der Eigentümer der angrenzenden, noch nicht bebauten Grundstücke.

#### **Beschlussentwurf:**

Die vorgetragenen Bedenken werden nicht geteilt.

**D Andrea und Alexander Skalacki  
Zum Claashäuschen 18, 51381 Leverkusen  
vertreten durch Rechtsanwälte Lenz und Johlen, Kaygasse 5, 50676 Köln  
Schreiben vom 24.08.2006**

Das Grundstück unserer Mandanten liegt im räumlichen Geltungsbereich der vorgenannten Satzung. Namens unserer Mandanten regen wir an, das Aufstellungsverfahren zu der Ergänzungssatzung Unterölbach einzustellen. Zu dem offen gelegten Entwurf der Satzung nehmen wir wie folgt Stellung:

I.

Die Voraussetzungen für den Erlass einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den an die Ortslage Unterölbach in süd-östlicher Richtung anschließenden bebauten Bereich - Ergänzungsfläche nach Anlage B - sind nicht gegeben. Nach dieser Vorschrift kann die Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Zunächst zutreffend wird in der Begründung darauf hingewiesen, dass die Grundstücke Flabbenhäuschen 12 - 15 am Bebauungszusammenhang nicht mehr teilnehmen, weil dieser durch das Flurstück 11, auf dem mehrere Pferdeställe errichtet worden seien, unterbrochen werde; zu ergänzen sei bereits an dieser Stelle, dass es sich formell und materiell um illegale Ställe für Pferde, Ziegen und Hunde handelt. Dass die Splitterbebauung Flabbenhäuschen 12 - 15 Bestandschutz genießt und auch im Rahmen des § 35 Abs. 4 BauGB begünstigt ist, vermag den Erlass der Ergänzungssatzung für die unbebauten Grundstücke nicht zu begründen. Dem beabsichtigten Erlass der Ergänzungssatzung steht entgegen, dass es an der erforderlichen planerischen Ordnung im Erschließungsbereich mit der Regelung über Verkehrsanlagen und sonstige Infrastruktureinrichtungen fehlt und die Grundstücke nicht ordnungsgemäß erschlossen sind. Die hier beabsichtigte Schaffung von bis zu 10 Wohneinheiten geht über die gesetzliche Ermächtigung hinaus, wonach lediglich einzelne Außenbereichsgrundstücke mit einbezogen werden dürfen.

II:

Die Ergänzungssatzung ist ferner deswegen unheilbar fehlerhaft, weil eine ordnungsgemäße Erschließung nicht gesichert ist. Im Begründungsentwurf wird selbst eingeräumt, dass Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen nicht zugelassen werden könnten, da die Straße Flabbenhäuschen aufgrund ihrer geringen Breite darüber hinausgehenden Zu- und Abgangsverkehr nicht aufnehmen könne. Diese Erwägung gilt jedoch nicht erst für mehr als 10 Wohneinheiten, sondern bereits für die jetzige Bebauung und damit für jede weiter hinzukommende Wohneinheit. Dabei sind der vorgesehene Wendehammer sowie die vorgesehenen Zuerwerbsflächen nicht geeignet, die fehlende Erschließung zu gewährleisten.

1.

Nach der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Münster z. B. Urteil vom 15.06.2000 - 7 A 4922/99 - muss die Zuwegung ungeachtet etwaiger Mängel geeignet sein, dem Grundstück eine angemessene, hinreichend gefahrlose Verbindung mit dem übrigen Verkehrsnetz der Gemeinde zu vermitteln. An ihren Ausbauzustand sind dabei keine überhöhten Anforderungen zu stellen, doch hat die Zuwegung zumindest sicher zu stellen, dass das erschlossene Grundstück jederzeit mit Kraftfahrzeugen erreichbar ist, die im öffentlichen Interesse - insbesondere zur Gefahrenabwehr - zum Einsatz gelangen. Außerdem muss die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs in einer Weise gewährleistet sein, dass ein gefahrenloser Begegnungsverkehr von Kraftfahrzeugen stattfinden kann und dass auch Fußgänger vor Gefahren ausreichend gesichert sind. Diese Voraussetzungen, die jeweils kumulativ vorliegen müssen, sind nicht erfüllt. In den Gebieten (stadtkernnahe Altbaugebiete, Wohngebiete in Orts- oder Stadtrandlage und dörfliche Gebiete), in denen die EAE 85/95 Anliegerwege mit einer Breite von 3,0 m zur Erschließung von bis zu 10 Wohneinheiten vorsehen, ist eine Weglänge von maximal 50,0 m gewünscht. Zudem wird eine Geschwindigkeit von höchstens 20 km/h angestrebt sowie eine Wendeanlage und eine Ausweichstelle am Wegende für erforderlich gehalten.

2.

Entgegen diesen rechtlichen Vorgaben ist hier ein gefahrenloser Begegnungsverkehr von Kraftfahrzeugen aufgrund der geringen Ausbaubreite auf fast allen Teilstücken ausgeschlossen. Dies gilt bereits für das rund 70 m lange 1. Teilstück von der Straße zum Claashäuschen bis zur ersten Kurve des Flabbenhäuschen. Aber auch das restliche Teilstück des insgesamt ca. 300 m langen Weges gewährleistet einen gefahrenlosen Begegnungsverkehr nicht. Im Scheitel der Kurve befand sich zwar eine Ausweichbucht, die bei Gegenverkehr in der Kurve genutzt werden konnte; diese gehörte jedoch nicht zum Weg. Es ist daher offen und steht im Belieben des Grundstückseigentümers, wie lange dieser Zustand erhalten bleibt - der Grundstückseigentümer hat eine entsprechende Nutzung bereits untersagt und dort Parkplätze eingerichtet. Da diese Ausweichmöglichkeit entfallen ist, muss im Falle einer Begegnung in der Kurve ein Fahrzeug mindestens 70 m zurückfahren. Dies birgt, vor allem bei Dunkelheit, erhebliche Gefahren für nachfolgende Fahrzeuge oder gar Fußgänger. Bei Glätte durch Eis und Schnee oder bei schlechter Sicht infolge Nebels oder Regens erhöhen sich diese Gefahrenmomente gerade im Hinblick auf die Steigung des Flabbenhäuschen in Richtung zum Claashäuschen deutlich. Da wegen der beschriebenen Kurve nicht immer rechtzeitig Sichtkontakt besteht, ist auch nicht sicher gestellt, dass sich die Fahrer entgegenkommender Fahrzeuge frühzeitig dahingehend abstimmen können, wer von beiden den Weg zuerst befahren und wer warten soll. Dies bedeutet, dass es nicht selten zu Verkehrssituationen kommen wird, in denen

ein Fahrzeug über eine längere Strecke zurücksetzen muss, was im Hinblick auf die enge Fahrbahn und die nicht unerhebliche Steigung vor allem bei Dunkelheit oder ungünstigen Witterungsverhältnissen zu Risiken führt. Besonders heikel kann die Begegnungssituation auch denn werden, wenn die schweren Entsorgungsfahrzeuge den Weg befahren. Gefährlich stellt sich die Erschließungssituation schließlich vor allem auch für Fußgänger und Radfahrer dar.

III:

Anlässlich dieser Stellungnahme zu dem Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung dürfen wir darauf hinweisen, dass es sich bei dem Reiterhof auf dem Flurstück 11 mit den dort befindlichen Ställen für Pferde, Ziegen und Hunde um baurechtlich illegale Anlagen handelt. Insbesondere fehlt auch eine Dungstätte für den Mist der Pferde und sonstigen Tiere; derzeit wird der Dung einfach auf einem Anhänger, der am Straßenrand steht, abgeladen. Namens unserer Mandanten fordern wir Sie hiermit auf, gegen diese baurechtlich illegalen Zustände ordnungsbehördlich einzuschreiten und diese nicht weiter zu dulden. Wir bitten höflich, uns den Eingang dieses Antrages auf ordnungsbehördliches Einschreiten durch das Bauordnungsamt zu bestätigen und behalten uns vor, erforderlichenfalls die Bezirksregierung Köln unterstützend einzuschalten.

IV.

1.

Mit der beabsichtigten Ermöglichung von fünf weiteren Wohngebäuden mit jeweils zwei Wohneinheiten, also insgesamt 10 Wohneinheiten, ist eine erhebliche zusätzliche Störung für unsere Mandanten durch Verkehrslärm, Abgase und Erschütterungen verbunden. Da das Haus und der Garten unmittelbar an der Straße liegen, wird es nicht mehr möglich sein, dort Ruhe und Erholung zu finden. Unsere Mandanten haben das Grundstück seinerzeit zu einem höheren Kaufpreis erwerben müssen, weil es unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet angrenzte. Durch das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen wird dem Grundstück sein besonderer werterhöhender Erholungsfaktor genommen und der Verkehrswert erheblich gemindert.

2.

Entgegen Ihrer Auffassung besteht auch für die bebauten Grundstücke Flabbenhäuschen 12, 13 und 15 eine Ausgleichsverpflichtung. Diese Grundstücke liegen - unstrittig - im Außenbereich nach § 35 BauGB und sollten nunmehr konstitutiv dem Innenbereich zugeordnete werden. Dass Erweiterungen der bestandsgeschützten Gebäude keinen Eingriff auslösen, ist nicht begründet und wird sich auch nicht begründen lassen.

3.

Unsere Mandanten haben in dem unmittelbar angrenzenden Naturschutzgebiet bereits mehrmals ein Steinkauzpärchen gesehen. Es finden sich dort auch immer wieder Krötenwanderungen entlang der Straße zum Claashäuschen/Flabbenhäuschen statt, die erheblich gestört würden.

4.

Nach Mitteilung unserer Mandanten hat der Satzungsentwurf in der ersten Woche entgegen der Bekanntmachung, bis Donnerstag, den 03.08.2006, bei der Sparkasse in Bergisch Neukirchen, nicht ausgelegt. Da die Sparkasse Bergisch Neukirchen längere Öffnungszeiten hat, ist sie für unsere Mandanten als Berufstätige sehr wichtig, um Einsicht in den Plan nehmen zu können. Zudem wurde ihnen mitgeteilt, dass

die Anregung und die Stellungnahme zu der Satzung bei der Sparkasse Bergisch Neukirchen mit Empfangsbestätigung abgegeben werden könnten. Dies steht im Widerspruch zur Bekanntmachung, in der diese Auslegung unabhängig von formalen Verfahren erfolgen soll. Es würde hiernach ein Verfahrensfehler darstellen, wenn ein Bürger seine Stellungnahme bei der Sparkasse fristgerecht einreichen, diese aber bei der Abwägung nicht berücksichtigt würde, da sie nicht fristgerecht bei der Stadt Leverkusen eingegangen wäre.

V.

Nach alledem leidet der Entwurf der Ergänzungssatzung an mehreren Fehlern. Nicht lösbar ist jedoch die Frage der Erschließung, so dass das Satzungsverfahren hinsichtlich der Ergänzungssatzung einzustellen ist.

Wegen der baurechtlich illegalen Anlagen und Nutzungen auf dem Flurstück 11 bringen wir abschließend nochmals ein Tätigwerden des Bauordnungsamtes in Erinnerung, für das wir zunächst um eine Eingangsbestätigung bitten.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

zu I.

Die in die Ergänzungssatzung einbezogene Splitterbebauung ist bereits heute mit der Bebauung im klarstellenden Satzungsteil optisch eng verbunden. Die wenigen freien Grundstücke sind grundsätzlich nach § 35 Abs. 2 BauGB bebaubar, da der Flächennutzungsplan diese als Wohnbaufläche darstellt, der Landschaftsschutz nicht mehr besteht und auch keine öffentlichen Belange zu erkennen sind, die einer Schließung der verbliebenen Lücken entgegenstehen könnten. Anders als § 35 Abs. 2 BauGB vermag jedoch eine Ergänzungssatzung aufgrund ihrer satzungsrechtlichen Bestimmungen zur Bebauung der Grundstücke die städtebauliche Entwicklung des Bereichs in den Einzelheiten zu steuern und auch die Erschließungsverhältnisse zu verbessern. Um die in der Ergänzungssatzung enthaltenen städtebaulichen Ziele durchzusetzen, die über die gesetzlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 35 Abs. 2 BauGB hinausgehen, ist der Satzungserlass geboten. Der Umfang des Ergänzungsbereichs überschreitet auch nicht die gesetzliche Ermächtigung, da nach dem Wortlaut des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB nicht nur „eine einzelne“ Fläche, sondern „einzelne“ Flächen, also auch mehrere Flächen, in die Satzung einbezogen werden dürfen. Die gesetzliche Voraussetzung, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt sein müssen, ist im vorliegenden Falle erfüllt.

zu II.

1. Die Straße Flabbenhäuschen weist zwar nur geringe Breiten zwischen 3 m und 4,5 m auf, kann jedoch als reine Anliegerstraße sowohl den bereits heute vorhandenen Zu- und Abgangsverkehr aufnehmen als auch den durch die Neubebauung zu erwartenden Verkehr bewältigen. Die Straße diente in früheren Jahren bis zur Errichtung der Durchfahrtsperre sogar dem so genannten „Schleichverkehr“ nach Quettingen. Heute hat sie den Charakter einer Wohnstraße. Hinzu kommt, dass sie derzeit nur die fünf Wohngebäude Flabbenhäuschen 6, 7, 8, 12 und 13 erschließt und künftig lediglich fünf weiteren Gebäuden als Zufahrt dient. Aufgrund des Ausbauszustands reichen Breite und Befestigung der befahrbaren Verkehrsfläche für 10 Wohngebäude aus, um die wenigen Fahrten der Anwohner und der Versorger bewältigen zu können. Die

Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsanlagen - EAE 1985/95, ersetzt durch die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006 - RAST 06 (herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Köln, 2007), verhalten sich nicht zu den baurechtlichen Erfordernissen, sondern sind vielmehr Maßstab für die Planung und Anlage von Straßen (BVerwG, Urteil vom 26.5.1989 - 8 C 6.88, BVerwGE 82, 102). Als sachverständige Konkretisierung moderner Grundsätze des Straßenausbaus liefern sie der Gemeinde allgemeine Anhaltspunkte für ihre Planungsentscheidung (OVG NRW, Urteil vom 22.3.1993 - 11a NE 64/89, NVwZ-RR 1994, 311 ff. = ZfBR 1994, 49). Für die Bauleitplanung gelten somit - anders als für die baurechtliche Zulässigkeitsprüfung - strengere Maßstäbe.

Bei den Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB handelt es sich gerade nicht um Bauleitpläne und erst recht nicht um Bebauungspläne. Mit ihrer Hilfe wird nur die Zulässigkeitsprüfung von Vorhaben im Rahmen des § 34 Abs. 1 BauGB gesteuert. Nach dieser baurechtlichen Vorschrift muss die Erschließung „gesichert“ sein. Bei der Frage der „gesicherten“ Erschließung geht es nicht um das anzustrebende Optimum der Gestaltung der Straße für die Bewältigung bestimmter verkehrlicher Situationen, sondern um die nach den örtlichen Gegebenheiten erforderlichen Mindestanforderungen an die Erschließungsanlagen (vgl. BVerwG, Urteil vom 30.8.1985 - 4 C 48.81, BauR 1985, 661 = BRS 44 Nr. 75 = DÖV 1986, 299 = NJW 1986, 394). Abzustellen ist weder auf die „volle“ Erschließung, noch auf das Vorliegen oder Fehlen einer Ordnungsstörung, sondern allein darauf, ob die Erschließungsanlage ungeachtet etwaiger Mängel geeignet ist, dem Grundstück eine angemessene, hinreichend gefahrlose Verbindung mit dem übrigen Verkehrsnetz der Gemeinde zu vermitteln (BVerwG, Urteil vom 28.10.1981 - 8 C 4.81, BRS 38 Nr. 58). Die Anforderungen für den Neubau von Straßen, wie sie das Straßenrecht und die Ausbaurichtlinien vorsehen, liegen weit oberhalb dieser Maßstäbe. Für die Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens hinsichtlich der wegemäßigen Erschließung sind dagegen die Umstände des Einzelfalls maßgebend.

2. Von der Einmündung in die Straße Zum Claashäuschen bis in Höhe des Grundstücks Flabbenhäuschen 8 weist der im Gefälle liegende Straßenkörper lediglich eine Breite von wenig mehr als 3 m auf. Dieser Abschnitt ist geradlinig und gut zu überblicken, so dass der einfahrende Kraftfahrer sieht, ob die Strecke frei ist und befahren werden kann. Das an diesen engen Abschnitt anschließende Straßenteilstück im Bereich der Ergänzungssatzung ist abschnittsweise breiter und ermöglicht Begegnungsverkehr. Bislang hat das Befahren zu keinen Problemen geführt. Der geringe Verkehr der wenigen zusätzlichen Gebäude kann von der Straße in ihrem derzeitigen Ausbauzustand aufgenommen werden. Weder ist zu befürchten, dass Kraftfahrer längere Abschnitte zurücksetzen müssen, noch kann es angesichts der möglichen Geschwindigkeiten von weniger als 30 km/h zu einer Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs kommen. Die Fußgänger sind nicht gefährdet, da die Straße keine Trennung von Fahrbahn und Fußweg aufweist, so dass der Kraftfahrer sein Fahrzeug bei Beachtung der rechtlichen Vorgaben der Straßenverkehrsordnung nur mit Schrittgeschwindigkeit bewegen kann. Auch steht den Fußgängern ab dem Grundstück Flabbenhäuschen 8 eine eigene, nicht befahrbare Fußwegverbindung zur Straße Unterölbach zur Verfügung. Die Herrichtung einer Wendemöglichkeit soll durch die Ergänzungssatzung

ermöglicht werden, so dass dieser Mangel künftig entfällt. Versorgungsfahrzeuge und Besucherverkehre müssen dann nicht mehr angrenzende Flächen des Naturschutzgebiets zum Wenden in Anspruch nehmen. Für die Bewohner bildet das Fehlen einer Wendemöglichkeit am Ende der Stichstraße kein Problem, da sie ihre privaten Zufahrten zum Wenden der Fahrzeuge nutzen.

zu III. Auf dem Flurstück 11 befindet sich kein „Reiterhof“. Vielmehr hat der Eigentümer hier Pferdekoppeln und Ställe errichtet, die allerdings bauaufsichtlich nicht genehmigt sind. Bereits am 10.04.2006 wurde ein bauaufsichtliches Verfahren mit dem Ziel der Beseitigung dieser Nutzungen eingeleitet, da eine Tierhaltung in dem vorgefundenen Ausmaß in dem durch Wohnnutzungen geprägten Umfeld unzulässig ist. Der Ordnungspflichtige hat daraufhin eine Bauvoranfrage zur Bebauung seines Grundbesitzes mit zwei Einzelhäusern eingereicht, deren Bearbeitung jedoch wegen des noch nicht abgeschlossenen Satzungsverfahrens ruht.

zu IV.

1. Die Auswirkungen einer Neubebauung im Bereich der Ergänzungssatzung halten sich aufgrund der Festsetzungen in engen Grenzen. Durch höchstens 5 hinzutretende Wohngebäude wird der Zu- und Abgangsverkehr nur unwesentlich verstärkt. Messtechnisch ist diese Zunahme nicht erfassbar. Nach wie vor wird es möglich sein, in dem an das Wohnhaus angrenzenden Garten Ruhe und Erholung zu finden. Auch an dem Charakter eines ruhigen Wohnbaugrundstücks mit Ausblick auf das angrenzende Ölbachtal ändert sich nichts.
2. Bei den in die Ergänzungssatzung einbezogenen bereits bebauten Grundstücken Flabbenhäuschen 12, 13 und 15 lösen Erweiterungen der Bebauung keine Ausgleichsverpflichtung aus, da situationsbedingt hierfür nur bereits baulich geprägte Flächen in Anspruch genommen werden können. Insoweit liegt kein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 4 Abs. 1 LG vor. Auch durch die Errichtung eines Satteldaches auf dem Flachdachgebäude Flabbenhäuschen 15 kann das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden.
3. Im Rahmen der Änderung des Landschaftsplanes wurden große Teile des Ölbachtals zwischen der Ortslage Unterölbach und dem Ortsteil Quettingen als Naturschutzgebiet festgesetzt. Eine derartige Festsetzung setzt natürlich voraus, dass entsprechend schutzwürdige Pflanzen- und Tierbestände vorhanden sind. Dass insbesondere die Tierbestände durch die angrenzende Bebauung in Unterölbach/Flabbenhäuschen gestört würden, ist nicht zu erwarten, da die Verkehrs- und Wohnbauflächen nicht in dieses Naturschutzgebiet hinein erweitert werden. Auch die Kraftfahrzeugbewegungen ändern sich nur marginal. Durch den Ausbau der Wendemöglichkeit am Ende der Straße Flabbenhäuschen wird künftig auch unterbunden, dass Kraftfahrzeuge beim Wenden auf der engen Fahrbahn die angrenzenden unbefestigten Flächen des Naturschutzgebietes befahren.
4. Der Aushang einer Kopie des Satzungsentwurfs in der Zweigstelle Bergisch Neukirchen der Sparkasse Leverkusen stellt eine zusätzliche Serviceleistung dar, um insbesondere älteren oder gehbehinderten Bürgern die Information zu erleichtern. Aus der Bekanntmachung ergibt sich eindeutig, dass diese Einsichtsmöglichkeit unabhängig von der öffentlichen Auslegung angeboten wird. Folgt man den Argumenten der Einwender, darf keine zusätzliche Information

vor Ort erfolgen, wenn diese nicht zugleich die Qualität der öffentlichen Auslegung aufweist. Diese Argumentation findet im BauGB keine Stütze. Die Beteiligungsvorschriften verbieten der Stadt nicht, zusätzlich zur öffentlichen Auslegung die Unterlagen auch noch an anderer Stelle auszuhängen. Aus der Bekanntmachung konnte nicht geschlossen werden, dass über die Einsichtnahme hinaus bei der Sparkasse nähere Informationen zu erhalten gewesen wären, ferner nicht, dass eine Stellungnahme an die Sparkasse zu adressieren sei. Keiner der Einwender hat sich so verhalten. Vielmehr wurden alle Stellungnahmen bei der Stadtverwaltung fristgerecht eingereicht.

Zu V. Dass die Ergänzungssatzung an Fehlern leidet, stellt die Rechtsauffassung des Einwenders dar, die nicht geteilt wird. Die Erschließungssituation lässt sich bei Realisierung der Festsetzungen nachhaltig verbessern.

Bis zum Abschluss des Satzungsverfahrens kann das gegen den Eigentümer des Flurstücks 11 eingeleitete ordnungsbehördliche Verfahren ruhen, da bei einer dann möglichen Erteilung des Vorbescheids für die beantragte Wohnbebauung sich ohnehin ordnungsgemäße Zustände in Übereinstimmung mit den Festsetzungen der Ergänzungssatzung herstellen lassen.

#### **Beschlussentwurf:**

Die vorgetragenen Bedenken werden nicht geteilt.

**E Ralf Laschinski**  
**Flabbenhäuschen 13, 51381 Leverkusen**  
**vertreten durch Rechtsanwälte Hüttemann Nickel & Hoepner**  
**Franz-Kail-Straße 2, 51375 Leverkusen**  
**Schreiben vom 23.08.2006**

In der obigen Angelegenheit hat unser Mandant nach wie vor berechnigte Bedenken gegen die Klarstellungs- und Ersetzungssatzung Unterölbach. Diesen Bedenken ist auch durch den geänderten Satzungsvorschlag bislang nicht ausreichend Rechnung getragen.

1.

Wir weisen darauf hin, dass unser Mandant bislang rechts der Straße auf dem zu seinem Grundstück gehörenden Streifen parkt. Die Stadt Leverkusen beabsichtigt durch die Ergänzungssatzung offensichtlich, diesen Teil des Grundstücks unseres Mandanten der Straße "zuzuschlagen" und unserem Mandanten dadurch die ihm zustehenden Parkmöglichkeiten zu nehmen. Die Parkplätze auf dem Grundstück unseres Mandanten sollen also der Straße geopfert und unserem Mandanten jegliche Parkmöglichkeit genommen werden. Diese Vorgehensweise verträgt sich nicht mit dem Eigentumsrecht unseres Mandanten und dem Umstand, dass er die ihm gehörende Fläche bislang als Parkfläche genutzt hat. Wir sehen nicht, aus welchem rechtlichen Grund die Stadt Leverkusen berechnigt sein sollte, die Parkplätze unseres Mandanten auf seinem eigenen Grundstück einer Straße zuzuschlagen. Dies gilt umso mehr, als die gegenüber gelegenen Flächen auf der anderen Straßenseite der Stadt Leverkusen gehören, die Stadt also die Möglichkeit hat, wenn sie eine Verbreiterung der Straße beabsichtigt, diese auf ihrem eigenen Grund und Boden durchzuführen.

2.

Die Klarstellungs- und Ersetzungssatzung stößt offensichtlich nicht nur bei unserem Mandanten sondern auch bei allen anderen Angrenzern auf Unverständnis. Bislang war ein Ausweichplatz im Bereich Flabbenhäuschen 8 vorhanden. Dieser Ausweichplatz ist vom Eigentümer mittlerweile mit Pfählen und Absperrleinen zu einem Privatparkplatz umgestaltet worden. Dadurch ergeben sich für sämtliche Anlieger erhebliche Verkehrsbeeinträchtigungen, die kaum hinnehmbar sind und die erst recht nicht durch eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung perpetuiert dürfen. Durch die Sperrung des vorhandenen Ausweichplatzes ergibt sich die Verkehrssituation, dass bei Gegenverkehr einer der Verkehrsteilnehmer nun ca. 300 Meter rückwärts fahren muss, weil zwei Fahrzeuge nicht auf der Straße vorbei passen. Dies bedeutet im Ergebnis, dass alle Fahrzeuge über das Grundstück unseres Mandanten bis zum geplanten Wendehammer geleitet werden, um dort zu wenden. Angesichts dieses Sachverhalts trägt die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach Auffassung des Unterzeichners dem Gebot der Problemlösung nicht ausreichend Rechnung. Es werden mehr Probleme aufgeworfen als beseitigt. Die Verkehrssituation wird durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung in keiner Weise gelöst. Die Satzung kann daher in der vorliegenden Form keinen Bestand haben.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

zu 1. Es wurden lediglich die bereits mit einer leichten bituminösen Decke versehene Teile des Privatgrundstücks, unter denen der öffentliche Abwasserkanal verläuft, als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche bildet die vorhandene Einfriedungsmauer. Die Schlussfolgerung, dass nach dem Eigentumsübergang dort nicht mehr geparkt werden kann, trifft nicht zu. Auch andere Anliegerstraßen im Stadtgebiet Leverkusen dienen dem Abstellen von Kraftfahrzeugen, wenn der Platz auf dem eigenen Grundstück nicht ausreicht. Auf dem Grundstück Flabbenhäuschen 13 befinden sich jedoch eine 5,5 m breite und 5 m tiefe Garagenzufahrt sowie an der westlichen Grundstücksgrenze eine weitere im Mittel 5 m breite und 5 m tiefe befestigte Zufahrt, Diese Flächen dienen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und werden durch den beabsichtigten Erwerb der Verkehrsflächen im Bereich der Straße in ihrer Funktion nicht eingeschränkt. Die derzeit im Eigentum der Stadt Leverkusen befindliche Straßenfläche reicht bis unmittelbar an das Naturschutzgebiet heran. Eine Erweiterung der Verkehrsfläche in dieses Naturschutzgebiet hinein ist nicht vertretbar, zumal die bereits heute mit einer bituminösen Decke versehene Straßenfläche, die sich aus dem öffentlichen und dem privaten Eigentum zusammensetzt, in Höhe des Hauses Flabbenhäuschen 13 eine Breite von ca. 5 m aufweist.

Dass die Stadt die faktisch als öffentliche Verkehrsfläche genutzten privaten Grundstücksflächen erwerben möchte, ist schon aus Gründen der Rechtsklarheit sinnvoll und geboten. Eine Rechtfertigung ergibt sich gerade auch aus der planerischen Konzeption für den Bereich der Ergänzungssatzung, nach der die öffentlich genutzte Verkehrsfläche entsprechend den derzeitigen örtlichen Verhältnissen und dem Verlauf des Schmutzwasserkanals in städtisches Eigentum überführt werden soll, soweit die Eigentümer hierzu bereit sind. Für diese hat das den Vorteil, dass sie sich ihrer - privaten - Verkehrssicherungspflicht entledigen können.

Zu 2. Die geplante Breite der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Ergänzungssatzung von 4,5 m bis 5 m reicht aus, um einen Begegnungsverkehr von Personenkraftfahrzeugen zu ermöglichen.

**Beschlussentwurf:**

Die vorgetragenen Bedenken werden nicht geteilt.

**F Hans-Georg Stiefvater  
Bechlenberg 65, 42799 Leichlingen  
vertreten durch Rechtsanwälte Lenz und Johlen, Kaygasse 5, 50676 Köln  
Schreiben vom 23.08.2006 und 26.04.2006 sowie vom 27.12.2006**

In oben genannter Angelegenheit überreichen wir Ihnen anliegend nochmals unser Schreiben vom 26.04.2006, das an Sie am 26.06.2006 versandt wurde. Wir machen den Inhalt dieser Stellungnahme zum Gegenstand der Stellungnahme im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zu der derzeit offen liegenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Darüber hinaus wird weitergehend wie folgt Stellung genommen:

1.

Die Festsetzung in § 4 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 3 der Satzung ist unangemessen und unverhältnismäßig. Wir bitten, die Ausgleichsflächenzuordnung der Flurstücke 8/1, östlicher Teil des Flurstücks 14 u. 1375 zum östlichen Teil des Flurstücks 15 nicht festzusetzen. Die Ausgleichsverpflichtung zum Pflanzen von 10 Laubbäumen sowie mit heimischen Sträuchern auf mindestens 700 m<sup>2</sup> entspricht nicht dem zu erwartenden Eingriff auf dem Flurstück 15, auf dem nach den Festsetzungen eine maximale Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> bzw. 140 m<sup>2</sup> zulässig ist. Es ist nicht zu erwarten, dass der notwendige Ausgleich die gesamte Fläche der Flurstücke 8/1, östlicher Teil des Flurstücks 14 u. 1375 in Anspruch nehmen wird. Dies gilt insbesondere für den östlichen Bereich des Flurstücks 8/1 u. 1375, der sich innerhalb der bebauten Ortslage befindet und nur von der deklaratorischen Klarstellungssatzung erfasst sein dürfte. Unser Mandant ist bereit, die durch die Baumaßnahmen verursachten Eingriffe auszugleichen. Dies sollte aufgrund einer korrekten Eingriffs- und Ausgleichsberechnung erfolgen. Etwaige Ausgleichsmaßnahmen können sodann auf den Grundstücken unseres Mandanten durchgeführt werden. Die flächendeckende Ausweisung der genannten Flurstücke ist hierfür nicht erforderlich. Unser Mandant ist bereit, seiner Ausgleichsverpflichtung durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages i.S.v. § 1 a Abs. 3 S. 4 BauGB nachzukommen.

2.

Es liegen auch für den von Ihnen als Klarstellungssatzung bezeichneten Bereich die Voraussetzungen für den Erlass einer Entwicklungssatzung im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB vor. In die Entwicklungssatzung können bebaute Bereiche im Außenbereich einbezogen werden. Es ist nicht Voraussetzung für die Einbeziehung in die Entwicklungssatzung, dass alle in diesem Bereich gelegenen Grundstücke bebaut sind, das Satzungsgebiet muss nur nach Größe und Zuschnitt, einschließlich der unbebauten, aber bebaubaren Grundstücke nach entsprechender Bebauung einen Ort im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB darstellen können (so Söfker in: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB Rn. 102 zu § 34). Dies wird im vorliegenden Fall durch die Kombination der Klarstellungssatzung sichergestellt. Aus diesem Grunde ist auch die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen entbehrlich.

3.

Aus den vorgenannten Gründen bitten wir auch, den östlichen Teil der Flurstücke 8/1 und 1375 aus der Darstellung als Ergänzungsfläche auszunehmen. Dieser Bereich ist bereits jetzt als unbepannter Innenbereich anzusehen und bedarf nur der Einbeziehung in die deklaratorische Klarstellungssatzung. Es ist insbesondere nicht einsehbar, dass unser Mandant schlechter gestellt werden soll, als die Eigentümer der Flurstücke 11 u. 2089, bei denen es sich auch um vollständig unbebaute Grundstücke handelt, denen aber zugestanden wird, der Ausgleichsverpflichtung durch Anlegung von 5 m breiten Pflanzstreifen nachzukommen. Für diese Ungleichbehandlung ist eine Rechtfertigung nicht ersichtlich.

4.

Auf die erheblichen Beschränkungen durch die in § 3 enthaltenen bodenrechtlichen Festsetzungen haben wir bereits in dem als Anlage beigefügten Schreiben hingewiesen, auf das wir nochmals besonders Bezug nehmen. Wie Sie in Ihrem Schreiben vom 28.06.2006 darlegen, verfügt das Gebäude auf dem Flurstück 14 bereits über eine Grundfläche von 170 m<sup>2</sup>. Dies bedeutet, dass die Satzung mit einer Festsetzung einer erheblich geringeren Grundfläche in den Bestand eingreift und daher auch bei erheblichen Umbaumaßnahmen bestandsmindernd wirkt. Aus diesem Grunde bleiben wir bei unserer Anregung, die Grundfläche auf allen Grundstücken zu erhöhen, um angemessene Wohnverhältnisse zu schaffen. Dies gilt für die Flurstücke 14 u. 15 insbesondere deshalb, weil auf diesem Grundstück noch dazu eine Firsthöhenbegrenzung gilt. Jedenfalls aber muss für das auf dem Flurstück 14 befindliche Gebäude eine bestandsschutzsichernde Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen werden.

5.

Wir halten auch an unserer Stellungnahme hinsichtlich des Wendehammers fest. Wie Sie wissen, gibt es westlich der Grundstücke unseres Mandanten bereits eine Wendemöglichkeit und die einzige Zufahrtsmöglichkeit zum Flurstück 14, so dass diese ohnehin aufrechterhalten werden muss und daher die Wendemöglichkeit auch in diesem bereits vorhandenen öffentlichen Verkehrsraum hergestellt werden kann.

6.

In § 1 Abs. 2 gehen wir davon aus, dass sich der an die Ortslage Unterölbach anschließende bebaute Bereich in südwestlicher Richtung und nicht in südöstlicher Richtung befindet. Hierbei handelt es sich also ausschließlich um eine redaktionelle Klarstellung.

Im Übrigen halten wir an der diesem Schreiben beigefügten Stellungnahme fest und greifen gerne Ihren Vorschlag auf, die Einzelheiten einmal vor Ort zu besprechen, um auf tatsächlichen Verhältnissen beruhende Unklarheiten zu beseitigen.

#### **Inhalt des in Bezug genommenen Schreibens vom 26.04.2006:**

Wir haben die Bestimmungen des Satzungsentwurfs und ihrer Begründung aufmerksam gelesen und dürfen uns erlauben, hierzu, auch bereits im Vorgriff auf die beabsichtigte Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, wie folgt Stellung zu nehmen:

1.

Gemäß § 2 der Satzung wird bestimmt, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung nach § 34 BauGB richtet. Gleichzeitig wird für

Vorhaben auf den Ergänzungsflächen §§ 3 und 4 der Satzung für anwendbar erklärt. Hierzu regen wir Folgendes an:

- a) Dem Begründungstext ist zu entnehmen, dass Sie durch die Festlegung der Mindestbaugrundstücksgröße erreichen wollen, dass die Nachverdichtung nur begrenzt erfolgt. Diese Intention ist grundsätzlich verständlich. Gleichwohl schlagen wir vor, die Mindestgrundstücksgröße auf 500 qm festzusetzen, da auch in der angrenzenden Ortslage Flabbenhäuschen bzw. Unterölbach vergleichbare Grundstücksgrößen vorhanden sind und dies also eine ortsbildgerechte Entwicklung ermöglicht. Wir gehen des Weiteren davon aus, dass die sich im Eigentum unseres Mandanten, Herrn Hans Georg Stiefvater, befindlichen Ausgleichsflächen mit der Flurstücksnummer 14 bei der Bemessung der Baugrundstücksgröße berücksichtigt werden.
- b) In § 3 Abs. 3 der Satzung wird die zulässige Grundfläche der Baugrundstücke der Ergänzungsfläche auf 100 qm begrenzt. Wir bitten Sie, hier eine angemessene Erhöhung auf 150 qm zuzulassen. Das auf dem Flurstück 14 bereits vorhandene Wohngebäude verfügt bereits über eine Wohnfläche von etwa 130 qm. Da eine Erweiterung dieses Gebäudes ausweislich der Begründung der Satzung ohnehin zulässig wäre, bitten wir dies zum einen auch für eine etwaige Neubebauung dieses Grundstücks mit den genannten Flächengrößen zu ermöglichen und diese Möglichkeit auch für den derzeit nicht bebauten Teil des Flurstücks 15 vorzusehen.
- c) Entsprechendes gilt für die Gebäudehöhen. Es ist nicht nachvollziehbar, dass auf dem Flurstück 2040 etwa eine volle zweigeschossige Bebauung mit einer Firsthöhe von 11,50 m zulässig sein soll, nicht aber auf den unmittelbar angrenzenden Flurstücken 14 und 15. Auch hier bitten wir den Maßstab des § 34 BauGB durchgängig anzuwenden und eine entsprechende angemessene Höhenentwicklung, insbesondere eine Zweigeschossigkeit auf den Flurstücken 14 und 15 zu ermöglichen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die begrenzte Grundfläche, die ein heutigen Bedürfnissen entsprechendes Wohnen nur bei einer entsprechend großen Geschossfläche ermöglicht.
- d) Bemerkenswert ist zumindest die im Vergleich zu den Flurstücken 11 und 2289 erheblich größere Ausgleichsverpflichtung für die Baumaßnahme auf dem Flurstück 15. Wir gehen davon aus, dass dies damit zusammen hängt, dass unser Mandant Eigentümer der Flurstücke 8/1, 14 und 1375 ist. Auch wenn wir es für rechtlich zulässig hielten, die Flächen unseres Mandanten im Rahmen einer Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB festzusetzen, die eine Ausgleichspflicht nicht auslöst, ist unser Mandant allerdings zur Durchführung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen auf seinen Grundstücken bereit, wenn hierfür entsprechende Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden. Auch dies sollte bei der Festsetzung von Grundflächen und Gebäudehöhen berücksichtigt werden. Bei einem zu krassen Missverhältnis zwischen dem Aufwand für die Schaffung von Baurecht und den geschaffenen Baumöglichkeiten würden die Auflagen des Bebauungsplanes anderenfalls zu einem nicht hinnehmbaren Missverhältnis zwischen Aufwand und Nutzen führen.

2.

Im Bereich des Flurstücks 15, also dem Grundstück unseres Mandanten, soll eine Wendemöglichkeit geschaffen werden und westlich dieser Wendemöglichkeit ist eine

Durchfahrtssperre vorgesehen. Diese Regelungen werden den tatsächlichen Gegebenheiten und der beabsichtigten Entwicklung der Grundstücke nicht gerecht. Das Haus Flabbenhäuschen 15 wird derzeit von der westlichen Gabelung her über die Flurstücke 16 und 15 angefahren. Aufgrund der Topographie des Geländes ist eine Erschließung dieses Objektes über die südlich des Flurstücks 15 verlaufende Straße Flabbenhäuschen nicht gegeben, so dass die bestehende süd-westliche Zufahrt gesichert bleiben muss. Dies bedingt, dass es zu einer Durchfahrtssperre westlich des vorgesehenen Wendehammers nicht kommen kann.

Des Weiteren ist Folge der tatsächlichen Erschließungsgegebenheiten, dass der Wendehammer im Bereich der südlichen Gabel der Straße Flabbenhäuschen errichtet werden sollte. In diesem Bereich befindet sich bereits eine Aufweitung, so dass eine Wendemöglichkeit ohne größeren baulichen Aufwand realisiert werden kann. Da diese Fläche ohnehin bereits jetzt und bestandsgeschützt für Erschließungszwecke genutzt wird, bietet sich der Ausbau dieses Bereichs mit einem Wendehammer an. Im Übrigen beeinträchtigt der nach dem derzeitigen Satzungsentwurf vorgesehene Wendehammer im Flurstück 15 die Nutzungsmöglichkeiten dieses Grundstücks erheblich.

3.

Des Weiteren bitten wir unserem Mandanten die Möglichkeit einzuräumen, eine Angleichung der Böschungslinien vorzunehmen, die es ermöglicht, das Gelände im Bereich des Flurstücks 14, Flabbenhäuschen 15 zu modellieren und dort ein Gebäude auf Straßenniveau zur Straße Flabbenhäuschen neu zu errichten. Damit kann eine das Orts- und Landschaftsbild weniger beeinträchtigende Bebauung realisiert werden.

4.

Wir bitten Sie höflich, diese Anregungen zu berücksichtigen und sie möglichst bereits zum Gegenstand der Offenlage zu machen. Gerne können wir Einzelheiten kurzfristig besprechen, damit ein mit unserem Mandanten abgestimmter Planentwurf präsentiert werden kann.

#### **Inhalt des in Bezug genommenen Schreibens vom 27.12.2006:**

Wir überreichen Ihnen in der Anlage eine naturschutzfachliche Bewertung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und bitten auf Grund dessen, die insoweit getroffenen Festsetzungen auf den Flurstücken 8/1 und 1375 entfallen zu lassen.

Anmerkung:

Der Text des Gutachtens ist auszugsweise ohne die Fotos nachfolgend abgedruckt:

## **Satzung zur Festlegung der Innenbereichsgrenzen für den Ortsteil Unterölbach**

Naturschutzfachliche Bewertung der Eingriffs- Ausgleichsproblematik auf den Grundstücken Flabbenhäuschen, Flur 10, Flurstücke Nr. 14, 15, 16, 8/1 und 1375 in der Gemarkung Leverkusen - Bergisch Neukirchen

Stand: 05.12.06

*Garten- & Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Ilsmarie Warnecke  
Schannenbacher Weg 40, 64646 Heppenheim*

### **1. Ausgangssituation**

Die Grundstücke in der Gemarkung Leverkusen - Bergisch Neukirchen, Flur 10, Nr. 14, 15 und 16, Eigentümer Herr Hans- Georg Stiefvater, befinden sich innerhalb der „Satzung zur Festlegung der Innenbereichsgrenzen für den Ortsteil Unterölbach - Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Unterölbach-“, die im April 2006 Rechtskraft erlangt hat. Das Grundstück Nr.14 ist seit 1954 bebaut (Flabbenhäuschen Nr. 15); zunächst wurde ein Behelfsheim genehmigt. 1956 folgte die Baugenehmigung für eine Garage, 1966 die Genehmigung für eine Erweiterung und einen Umbau zu einem Wohnhaus. Die versiegelte Fläche beträgt insgesamt ca. 250 m<sup>2</sup> (Wohnhaus und Garage). Für dieses Gebäude besteht nach § 35 Abs. 4 BauGB Bestandschutz und keine Ausgleichsverpflichtung. Entsprechend Punkt 5 der Entwurfsbegründung ist das gesamte Grundstück so vorgeprägt, dass „auch Erweiterungen der bestandsgeschützten Gebäude keine Eingriffe auslösen“.

Das Grundstück Nr. 15 ist bisher nicht bebaut. Durch die Klarstellungssatzung wird jedoch eine Nachverdichtung ermöglicht, da der Bereich zwischen dem Gebäude Nr. 13 (Grundstück Nr. 2040) und Nr. 15 (Grundstück Nr. 14) als Baulücke bewertet wird. Ein Baufenster ist in der Planung nicht eingetragen, die Standorte für die zukünftigen Wohngebäude sind in den Karten zur Entwurfsbegründung als Kreise (mögliche Bauvorhaben) dargestellt. Die neu hinzu kommenden Gebäude werden somit der Erschließungsstraße „Flabbenhäuschen“ zugeordnet, um eine Hinterlandbebauung auszuschließen. Die Satzung ermöglicht in dem hängigen Gelände jeweils eine Bebauung mit einem eingeschossigen Wohngebäude und ausgebautem Dachgeschoß. Die Festsetzung einer Firsthöhe von 8,5 m bezieht sich auf das natürliche Gelände, gemessen in der Mitte des Baukörpers, und soll eine höhenmäßige Anpassung an die vorhandene Bebauung bewirken sowie einen harmonische Übergang zur freien Landschaft gewährleisten. Während das vorhandene Gebäude (mit der Nr. 15) innerhalb des Grundstücks Nr. 14 auf einer höheren Ebene liegt und von oben her erschlossen ist, soll das zukünftige Gebäude im Hangbereich entstehen und der Erschließungsstraße „Flabbenhäuschen“ zugeordnet werden.

Bei einem Neubau auf dem Grundstück Nr. 15 ist ein Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten. Anhand der Ausführungen wird dargelegt, dass für den Eingriff, der durch einen Neubau entstehen würde, die in der Satzung festgelegten Ausgleichsflächen überdimensioniert sind und nicht der Größenordnung des Eingriffs entsprechen.

#### **2.1 Gehölzbestand auf den Grundstücken Nr. 14, 15 und 16**

Das gesamte Gelände wurde ursprünglich mit verschiedenen Ziergehölzen bepflanzt, die größtenteils auch heute noch vorhanden sind. Die Zufahrt zum vorhandenen Haus verläuft parallel zur nordwestlichen Grundstücksgrenze, der stillgelegten

Gleisanlage, und ist alleeartig mit Fichten sowie anderen Nadelgehölzen gesäumt. Dieser Bereich soll nicht verändert werden und bietet eine gute Abschirmung nach Nordwesten.

Die Grundstücksfläche, die innerhalb eines spitzen Dreiecks zwischen der Privatstraße, dem Wohnhaus und der Straße „Flabbenhäuschen“ liegt und in das Grundstück Nr. 16 ausläuft, weist einen dichten Gehölzbestand auf, in den ebenfalls nicht eingegriffen werden soll. Es werden allenfalls Pflegemaßnahmen durchgeführt.

Anfang der 50er Jahre wurde der Garten gestaltet und der Hang befestigt, d. h. überwiegend mit Fichten bepflanzt. Auf dem Grundstück Nr. 15 hat sich östlich des bestehenden Wohnhauses auf einer Fläche von ca. 300 m<sup>2</sup> ein waldartige Fichtenpflanzung entwickelt. Diese Fichten sind mittlerweile ca. 40 - 50 Jahre alt, zu dicht gesetzt und als Stangenholz zu bewerten.

Süd- und südöstlich des Wohnhauses sind die Laubgehölze (mit Ausnahme der auf den Grundstücken mittlerweile hoch gewordenen Laub- und Nadelbäume), auch die immergrünen Sträucher wie z. B. Kirschlorbeer, regelmäßig zurück geschnitten worden, so dass dieser Bereich nach Osten, zur Talau des Ölbachs hin offen und einsehbar ist.

## **2.2 Biotopwert der Grundstücksflächen**

In der Satzung wurde zur Berechnung des Ausgleichsbedarfs das Bewertungsverfahren nach Froelich/Sporbeck von 1991 angewandt. Da auf dem Grundstück Nr. 15 verschiedene Biotoptypen vertreten sind, kann eine Zusammensetzung von Rasen, Hecken, Einzelbäumen, Ziersträuchern und Fichtenwald vorausgesetzt werden. Ein Mittelwert von 12 Werteinheiten dürfte daher zutreffend sein. Es kann jedoch nicht nachvollzogen werden, dass die bei den vorgesehenen Eingriffen in den Hangbereich durch Wohnbebauung und den Wendehammer zu beseitigenden Gehölzbestände als hochwertig bezeichnet werden. Der zentrale Bereich auf dem Grundstück Nr. 15, in den durch eine Bebauung eingegriffen werden wird, besteht aus ökologisch minderwertigen Fichtenbeständen, die keinen Unterwuchs aufweisen. Es fehlt zudem eine abgestufte Randbepflanzung zur östlichen Grundstücksgrenze, d. h. zur Erschließungsstraße. Die hohen Nadelbäume stehen unmittelbar an der Einzäunung.

Da es sich bei der vorliegenden Geländesituation um eine sehr enge Nachbarschaft zwischen Gebäudekomplexen und hohen Bäumen handelt, ist es zum Schutz der in den bestehenden Gebäuden wohnenden Personen ohnehin notwendig, das Windwurfisiko durch die hohen Nadelbäume zu mindern. Das würde auch die Sicherheit für Spaziergänger und Radfahrer erhöhen, die den Weg „Flabbenhäuschen“ in hoher Frequentierung für die Naherholung nutzen. Gleichzeitig kann durch die entsprechende Ausgestaltung der zukünftigen Gartenflächen auch der ökologische Wert der betroffenen Grundstücksbereiche und insbesondere der östlichen Randzone gesteigert werden.

Hinsichtlich der Flächengröße ist u. E. zu differenzieren zwischen öffentlicher und privater Fläche und zwischen kurzfristigem Eingriff und langfristigen Eingriffsfolgen. Der durch die Satzung vorgegebene Eingriff in die Gehölzbestände des Grundstücks Nr. 15, um einen Wendehammer anzulegen, liegt im öffentlichen Interesse, die Bebauung mit einem Wohnhaus ist dagegen ein privates Anliegen. Die in der Satzung für die genannten Eingriffe zugrunde gelegte Fläche von 850 m<sup>2</sup> dürfte sich nur auf den kurzfristigen Zeitfaktor während der Bauphase beziehen, langfristig werden die

nicht versiegelten Flächen wieder herstellt. Dauerhaft versiegelt bleiben die Flächen des Wendehammers (ca. 50 m<sup>2</sup>) sowie die festgesetzten Flächen des Wohnhauses und der Nebenanlagen mit insgesamt 140 m<sup>2</sup>.

Unserer Auffassung nach kann der Ausgleich für den Bau des Wendehammers nicht einem privaten Grundstückseigentümer zur Last gelegt werden. Für den Ausgleich eines Eingriffs ist der Verursacher, d. h. die Gemeinde, zuständig. Da der Wendehammer im öffentlichen Interesse liegt, ist die Maßnahme von allen Beteiligten zu tragen. Die Erschließung und deren Kosten sind im § 123 BauGB ff geregelt. Die Gemeinde kann über eine Satzung (§135a BauGB) die Kostenerstattung anteilmäßig festlegen.

### **3. Ausgleichsmaßnahmen**

Zwischen Eingriff und Ausgleich sollte möglichst ein funktionaler Zusammenhang bestehen. Insofern ist die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme in unmittelbarer Nähe zum Eingriff optimal. Es bestehen lediglich Bedenken wegen der Größenordnung der festgesetzten Ausgleichsfläche.

#### **3.1 Bestand**

Der in der Satzung als Ausgleichsfläche festgesetzte Teil des Flurstücks Nr. 14 wird als Garten genutzt und gepflegt. Als Begrenzung zur benachbarten Gleistrasse hat sich eine Hecke aus hohen Laubgehölzen entwickelt. Zum östlich angrenzenden Grundstück Nr. 2040 schließen sich ebenfalls Hecken an, die durch Schnitt geformt werden. Dazwischen befindet sich eine Rasenfläche mit einem nicht mehr genutzten Schwimmbaden, das zurückgebaut werden soll.

#### **3.2 Maßnahmen**

Auf dem lang gezogenen Grundstück verbleibt zwischen den begrenzenden Hecken ein Streifen von ca. 600 m<sup>2</sup>. Mit einer Pflanzung von bodenständigen Laubgehölzen kann gegenüber der gegenwärtig vorhandenen Rasenfläche eine höhere Wertigkeit der Fläche erzielt und eine landschaftsgerechte Einbindung des gesamten Bereichs erzielt werden. Wenn die Ausgleichsmaßnahmen wie beschrieben durchgeführt werden, entsteht eine Aufwertung in einer Größenordnung von etwa 9.600 Wertpunkten. Damit kann sicher auch der durch den Wendehammer verursachte Eingriff ausgeglichen werden, sofern sich die Gemeinde mit dem Eigentümer über die Kosten einigt.

Die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen Nr. 8/1 und 1375 kann nicht nachvollzogen werden. Aus den o. a. Gründen werden die Maßnahmen auf dem Grundstück Nr. 14 für völlig ausreichend gehalten.

Es ist weiterhin nicht zu begründen, warum bei gleichen großen Eingriffen (festgesetzt sind 100 m<sup>2</sup> pro Baulücke) unterschiedliche Größenordnungen der Ausgleichsmaßnahmen vorgeschrieben werden. Zum Beispiel:

1. Für die ergänzende Bebauung auf dem Grundstück Nr. 2040 werden keine Ausgleichsmaßnahmen gefordert, weil „die künftige Baufläche bereits als Wohngarten genutzt wird und das Grundstück eine dichte Randbepflanzung der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen aufweist“. (Zitat aus der Entwurfsbegründung).
2. Als Ausgleich für eine ergänzende Bebauung auf dem Flurstück 11 werden

lediglich Pflanzstreifen in 5 m Breite verlangt, d. h. insgesamt 200 m<sup>2</sup> pro Pflanzstreifen. Die Festsetzung wird damit begründet, dass durch die Baumaßnahme vorrangig das Landschaftsbild betroffen sein würde. Dies trifft u. E. auch für das Grundstück Nr. 15 zu.

#### 4. Zusammenfassung

Die Klarstellungssatzung ermöglicht in Unterölbach eine Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung und setzt pro Baulücke eine überbaubare Fläche von 100 m<sup>2</sup>, mit Nebenanlagen 140 m<sup>2</sup> fest. Wenn noch Treppen, Wege und Terrassen hinzu gerechnet werden, ergibt sich z. B. für die Parzelle Nr. 15 eine versiegelte Fläche von maximal 250 m<sup>2</sup>. In der Satzung wird für die Eingriffe durch Wohnbebauung und Wendehammer eine Fläche von insgesamt 850 m<sup>2</sup> angenommen. Diese Verknüpfung von öffentlichen und privaten Planungen kann nicht nachvollzogen werden.

Für das auf dem Grundstück Nr. 15 mögliche Wohngebäude werden daher 250 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche angenommen und nicht – wie in der Satzung ausgeführt - 850 m<sup>2</sup>. Das wird damit begründet, dass die während der Bauphase auftretenden Beeinträchtigungen durch erforderliche Abgrabungen und Aufschüttungen mit Neuanpflanzungen kurzfristig, d. h. innerhalb eines Jahres, ausgeglichen werden können.

**Gegenüberstellung** der in der Satzung angegebenen Eingriffs- und Ausgleichsflächen (1) und einer alternativen Berechnung (2):

	Fläche	Ökologische Wert-einheiten	Eingriffswert in ökologischen Werteeinheiten
Eingriff (1):	850 m <sup>2</sup>	12	10.200
Ausgleich (1):	700 m <sup>2</sup>	16	11.200
Eingriff (2):	250 m <sup>2</sup>	12	3.000
Ausgleich (2):	600 m <sup>2</sup>	16	9.600

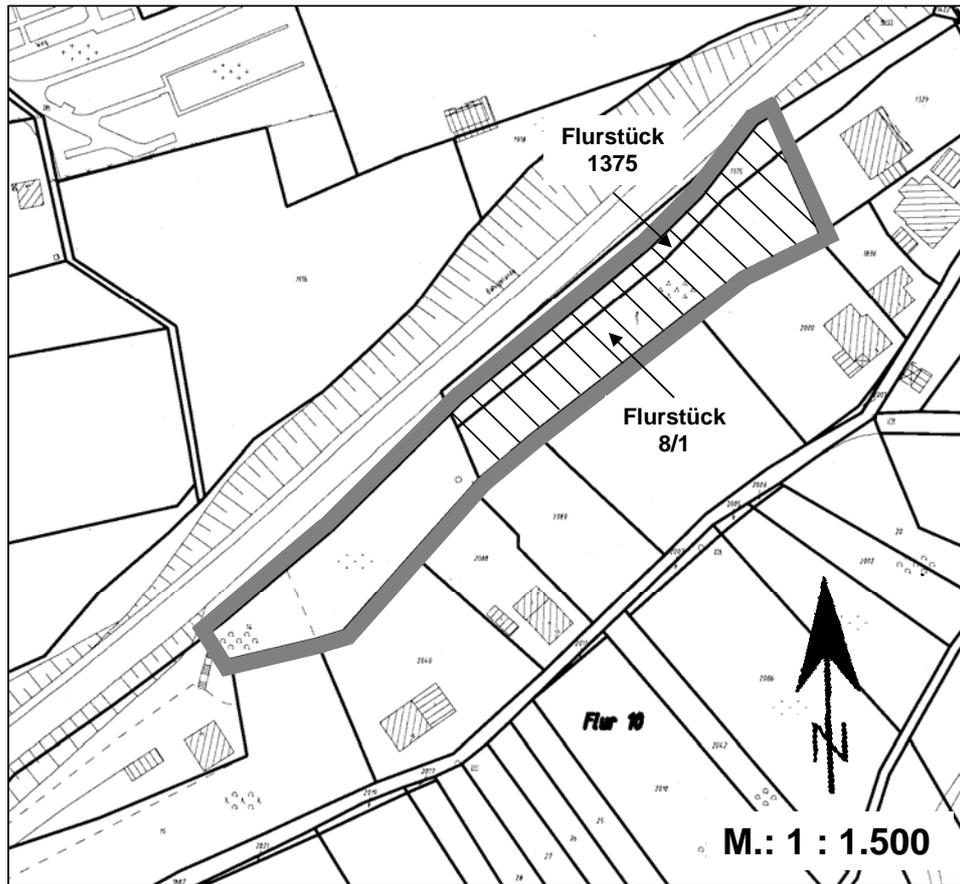
Die Ausgleichsberechnung für den vorgesehenen Wendehammer als öffentliche Maßnahme bleibt von dieser Berechnung zunächst unberührt.

Der Grundstückseigentümer bietet somit eine dreifach größere Ausgleichsfläche als erforderlich an. Auch wegen des Gleichbehandlungsgrundsatzes werden die Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück Nr. 14 für mehr als ausreichend gehalten. Die auf den Grundstücken Nr. 8/1 und 1375 festgesetzten Maßnahmen sind u. E. nicht erforderlich.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

##### **zum Schreiben vom 23.08.2006**

- zu 1. Die mit Schreiben vom 27.12.2006 vorgelegte naturschutzfachliche Bewertung verdeutlicht, wenn ihr auch nicht in allen Teilen gefolgt werden kann, dass die Ausgleichsfläche im Bereich der Flurstücke 8/1 und 1375 nicht benötigt wird.



 **Umgrenzung der Ausgleichsflächen im ausgelegten Entwurf**

 **Ausgleichsflächen, auf die verzichtet werden kann**

- zu 2. Die Auffassung, dass der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Unterölbach auch durch eine Entwicklungssatzung im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB geregelt werden könnte, trifft nicht zu. Aufgrund der Anzahl der Gebäude mit Aufenthaltsräumen und deren räumliche Zuordnung steht außer Zweifel, dass es sich bei Unterölbach um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB handelt. Für diesen Bereich kommt nur der Erlass einer Klarstellungssatzung in Betracht. Fraglich ist dagegen, ob die von dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Unterölbach deutlich abgerückten Gebäude Flabbenhäuschen 12, 13 und 15 bereits einen bebauten Bereich im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB bilden, für den der Erlass einer Entwicklungssatzung zulässig wäre. Dies hätte zur Folge, dass keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich wären. Die Vorschrift definiert nicht, was unter einem „bebauten Bereich im Außenbereich“ zu verstehen ist. Aus Sinn und Zweck der Regelung lässt sich erkennen, dass es sich um einen Bebauungszusammenhang handeln muss, dem nur noch die Ortsteileigenschaft fehlt. Untergeordnete Splitterbebauungen im Außenbereich, denen noch nicht einmal die Eigenschaft einer Splittersiedlung im Sinne des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB zugebilligt werden kann, rechnen nicht hierzu.

Die Gebäude Flabbenhäuschen 12 und 13 einerseits sowie das Gebäude Flabbenhäuschen 15 andererseits liegen an unterschiedlichen Zuwegungen, sind durch dichten Baum- und Strauchbestand optisch voneinander getrennt und weisen auch einen starken höhenmäßigen Versatz auf. Dies schließt es aus, der Bebauung das Gewicht einer Splittersiedlung zuzubilligen. Daher kommt für diesen Bereich nur der Erlass einer Ergänzungssatzung im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Betracht, was zur Folge hat, dass die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen sind.

- zu 3. Wie bereits zu 1. dargelegt, kann auf die Ausgleichsflächen im Bereich der Flurstücke 8/1 und 1375 verzichtet werden. Die beiden Flurstücke werden aus dem Geltungsbereich der Satzung herausgenommen. Nur der schmale nord-östliche Teil des Flurstücks 1375 zwischen der Böschung der ehemaligen Bahnlinie und dem Wohnhausgrundstück Zum Claashäuschen 1 verbleibt im klarstellenden Teil der Satzung. Eine mit den Flurstücken 11 und 2089 vergleichbare Situation ist weder in tatsächlicher noch in rechtlicher Hinsicht gegeben. Die Flurstücke 8/1 und 1375 liegen oberhalb einer Hangkante auf dem Niveau der ehemaligen Eisenbahntrasse und sind durch Aufschüttungen künstlich entstanden. Sie unterliegen dem Landschaftsschutz und werden von der Wohnbauflächendarstellung des Flächennutzungsplans nicht mehr erfasst. Aufgrund der örtlichen Situation sind sie Teil des baurechtlichen Außenbereichs im Sinne des § 35 BauGB. Eine Einbeziehung in die Ergänzungssatzung scheidet im Übrigen an der fehlenden Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplans und dem bestehenden Landschaftsschutz.
- zu 4. Durch die Festsetzung in § 3 Abs. 3 der Satzung wird die zulässige Grundfläche von Hauptanlagen auf 100 m<sup>2</sup> Grundfläche und die zulässige Grundfläche der Haupt- und Nebenanlagen einschließlich der Stellplätze und Garagen auf 140 m<sup>2</sup> Grundfläche begrenzt. Das Wohnhaus Flabbenhäuschen 12 verfügt über eine Grundfläche von lediglich rund 90 m<sup>2</sup>. Das Wohnhaus Flabbenhäuschen 13 weist dagegen eine Grundfläche von rund 125 m<sup>2</sup>, das Wohnhaus Flabbenhäuschen 15 eine Grundfläche von rund 170 m<sup>2</sup> auf. Die Satzungsbestimmung des § 3 Abs. 3 führt in Bezug auf die beiden letztgenannten Gebäude dazu, dass diese im Falle eines Abrisses mit nachfolgender Neubebauung nur in verkleinerter Form mit höchstens 100 m<sup>2</sup> Grundfläche errichtet werden dürften. Eine derartige Neubebauung kann z. B. nach einem Brand erforderlich werden. Auch durch Umbaumaßnahmen, z. B. durch Beseitigung eines Flachdaches mit nachfolgender Dachaufstockung, geht der Bestandsschutz verloren, so dass eine Reduzierung der Grundfläche auf das zulässige Maß erforderlich würde. Es trifft daher zu, dass die Satzung bezüglich der Wohnhäuser Flabbenhäuschen 13 und 15 bestandsmindernd wirkt. Eine generelle Erhöhung der Grundfläche zur Erfassung des Bestands ist aber nicht vertretbar, da dann auf den Freiflächen im Bereich der Ergänzungssatzung generell wesentlich größere Gebäude errichtet werden dürften. Grundzug der Satzung ist eine behutsame Nachverdichtung der Bebauung, die hinter der Bebauungsdichte im klarstellenden Teil der Satzung deutlich zurückbleibt. Dies ist schon mit Rücksicht auf den umgebenden wertvollen Landschaftsraum und die geringe Breite der Anliegerstraße geboten. Die angeregte Aufnahme einer den Bestand sichernden Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO scheidet an der Voraussetzung, dass hierfür ein Baugebiet festgesetzt werden müsste, was jedoch aufgrund der Vorprägung des Gebiets durch die vorhandene Bebauung

nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist. Um einem Abwägungsmangel zu begegnen, bietet sich gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO eine den Gebäudebestand sichernde Ausnahmeregelung in § 3 Abs 3 der Satzung an. Danach können nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von der festgesetzten Grundfläche vorgesehen werden. Für die bestehenden Wohnhäuser Flabbenhäuschen 13 und 15 wird eine Überschreitung bis zur tatsächlich vorhandenen Grundfläche als Ausnahme zugelassen, wenn das jeweilige Gebäude wesentlich geändert oder aber durch einen Brand, ein Naturereignis oder ein anderes außergewöhnliches Ereignis zerstört wurde und alsbald neu errichtet werden soll.

- zu 5. Die Lage der in § 3 Abs. 5 der Satzung festgesetzten Wendemöglichkeit orientiert sich an den örtlichen Gegebenheiten. Die Wendefläche wurde im Bereich einer bestehenden Grundstückseinfahrt angeordnet, um die Bodenversiegelung und den Eingriff in das Privateigentum so gering wie möglich zu halten. Darüber hinaus berücksichtigt die Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche, dass der nach Süden ausgerichtete Wohngarten eines im Anschluss an das Gebäude Flabbenhäuschen 13 neu errichteten Wohngebäudes nicht durch die Straßenerweiterung für die Wendefläche unnötig beschnitten wird.
- zu 6. Die Formulierung des § 1 Abs. 2 der Satzung enthält insofern einen Fehler, als es nicht in „südöstlicher Richtung“, sondern in „südwestlicher Richtung“ heißen muss. Der Fehler ist im Satzungstext zu berichtigen.

#### **zum Schreiben vom 26.04.2006**

- zu 1. a)  
Die in § 3 Abs. 1 der Satzung geregelten Mindestgrundstücksgrößen sollen verhindern, dass eine Verdichtung der Bebauung, vergleichbar der im klarstellenden Teil der Satzung eintritt. Die angeregte Reduzierung des Wertes von 700 m<sup>2</sup> auf 500 m<sup>2</sup> ist angesichts dieser städtebaulichen Zielsetzung nicht vertretbar. Die Ausgleichsflächen können entgegen der Annahme im Schreiben vom 26.04.2006 nicht angerechnet werden, da sich die Festsetzungsermächtigung des § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB nur auf Baugrundstücke bezieht. Wie sich aus § 1 Abs. 2 in Verbindung mit § 2 der Satzung ergibt, unterliegt nur die Ergänzungsfläche den Bestimmungen des § 34 BauGB. Die Ausgleichsfläche ist in § 1 Abs. 3 der Satzung besonders geregelt und in der Anlage B zu § 1 besonders gekennzeichnet. Sie ist nach § 4 Abs. 1 Satz 1 der Satzung der Ergänzungsfläche aufgrund der Ermächtigung des § 9 Abs. 1a BauGB lediglich zugeordnet und bildet daher keinen Bestandteil des Baugrundstücks.

b)  
Wie zu Punkt 4 des Schreibens vom 23.08.2006 dargelegt, scheidet eine generelle Erhöhung der zulässigen Grundfläche aus. Die in die Satzung aufzunehmende Ausnahmeregelung für die Gebäude Flabbenhäuschen 13 und 15 berücksichtigt auch den Rechtsgedanken aus § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Die Eigentümer werden durch die Ausnahmeregelung somit nicht schlechter gestellt, als wenn ihre Gebäude im baurechtlichen Außenbereich verblieben wären. Darüber hinaus können sie ihre Gebäude wesentlich ändern, also z. B. den Grundriss umgestalten oder die Dachkonstruktion verändern. Die Ausnahmeregelung verhindert einerseits eine städtebaulich nicht erwünschte

Erweiterung der Bebauung am Rande zum Außenbereich und berücksichtigt andererseits einen so genannten „aktiven“ Bestandsschutz.

c)

Die in § 3 Abs. 4 der Satzung geregelten zulässigen Gebäudehöhen stellen auf die örtlichen Gegebenheiten ab. Im Kernbereich der Ergänzungsfläche sind bereits die beiden höheren Gebäude Flabbenhäuschen 12 und 13 vorhanden. Die geringere zulässige Höhe der Gebäude auf den Flurstücken 11, 14 und 15 soll einerseits einen harmonischeren Übergang zur bestehenden niedrigeren Bebauung Flabbenhäuschen 6 und 8 und andererseits zur freien Landschaft hin gewährleisten. Es handelt sich hierbei um keine Ungleichbehandlung gleichgelagerter Fälle, sondern eine die planerische Konzeption umsetzende Festsetzung. Die Begrenzung der Höhe der Gebäude am westlichen Satzungsrand trägt ferner dem Umstand Rechnung, dass das Gebäude Flabbenhäuschen 15 deutlich höher am Hang liegt als die Gebäude Flabbenhäuschen 12 und 13. Auch ein Neubau in der Lücke zwischen den Gebäuden Flabbenhäuschen 13 und 15 wird unter Berücksichtigung der Himmelsrichtung und des Hangbereichs erhöht angeordnet werden. Um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen ist daher eine Einschränkung der Höhe der Bebauung geboten. Andererseits ermöglicht die Festsetzung ein am Hang stehendes Gebäude mit Normalgeschoss, ausgebautem Dachgeschoss und hangseitig freiliegendem Untergeschoss, so dass trotz der Begrenzung der Grundfläche ausreichend Wohnfläche für zwei Wohnungen gewonnen werden kann. Darüber hinaus lässt die Festsetzung auch ein ausgebautes Satteldach auf dem flachgedeckten Gebäude Flabbenhäuschen 15 zu.

d)

Die bebaubaren Grundstücke im Ergänzungsbereich der Satzung weisen unterschiedliche Ausgleichsverpflichtungen auf. Dies ist keine Folge einer Ungleichbehandlung, sondern resultiert aus unterschiedlich starken Eingriffen in Natur und Landschaft. Zweifelsohne ist der durch die Satzung vorbereitete Eingriff im Bereich der Flurstücke 14 und 15 wesentlich intensiver als der auf den übrigen Flurstücken. Dies hängt mit dem vorhandenen dichten Fichtenbestand zusammen, der aus Gründen der Gefahrenabwehr im Falle einer Bebauung vollständig entfernt werden muss. Da wie unter Punkt 2 der Stellungnahme zum Schreiben vom 23.08.2006 dargelegt, ein Fall des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB nicht vorliegt, muss der Eingriff ausgeglichen werden. Es ist allerdings zuzugestehen, dass die Wertigkeit des Fichtenbestandes nur gering ist. Dies belegt die vorgelegte naturschutzfachliche Bewertung. Unter Berücksichtigung der Ausgleichsmöglichkeiten auf dem hochgelegenen Teil des Flurstücks 14 durch Rückbau eines Schwimmbeckens mit einer Rasenfläche und anschließender standortgerechter Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern auf einer Fläche von rund 600 m<sup>2</sup> kann auf die Ausgleichsflächen im Bereich der Flurstücke 8/1 und 1375 vollständig verzichtet werden.

- zu 2. Eine Verschiebung der Wendemöglichkeit in westliche Richtung bis zur Einmündung der privaten Zufahrt des Grundstücks Flabbenhäuschen 15 in die Straße Flabbenhäuschen (im Schreiben vom 26.04.2006 als „südliche Gabel“ bezeichnet) ist weder städtebaulich sinnvoll, noch landschaftsrechtlich vertretbar. Durch die Verschiebung würde sich eine Verlängerung der Fahrbahn um rund 100 m entlang des angrenzenden Naturschutzgebiets ergeben. Dieser

Abschnitt ginge als reiner Fuß- und Radweg somit verloren. Im Bereich der Einmündung könnte die Wendemöglichkeit aufgrund des vorhandenen Längs- und Quergefälles nur mit erheblichem baulichem Aufwand geschaffen werden. Ein verkehrlicher Vorteil wäre mit dieser Lösung nicht verbunden.

Dass die vorgesehene Anordnung der Wendemöglichkeit im Bereich des Flurstücks 15 die örtlichen Gegebenheiten besser berücksichtigt als die Alternative ist unter Punkt 5 der Stellungnahme zum Schreiben vom 23.08.2006 dargelegt. Hierdurch werden die Nutzungsmöglichkeiten des Flurstücks 15 keineswegs - wie behauptet - erheblich beeinträchtigt. Vielmehr lässt sich im Anschluss an die Wendemöglichkeit eine in den Hang eingeschobene Garage mit einer Treppe zum bestehenden höher gelegenen Gebäude anordnen.

- zu 3. Die gewünschte weitere Bebauungsmöglichkeit unterhalb des bestehenden Wohnhauses Flabbenhäuschen 15 würde einen Eingriff in die Hangsituation erfordern und darüber hinaus zu einer übermäßigen Verdichtung der Bebauung am Rande des Naturschutzgebiets führen. Die städtebauliche Konzeption ermöglicht jedoch nur einen geringen Verdichtungsgrad im westlichen Randbereich der Satzung. Allerdings ist es nicht ausgeschlossen bei einem Abbruch des bestehenden Gebäudes Flabbenhäuschen 15 ein neues satzungskonformes, talseitig tiefer gelegenes Gebäude zu errichten.
- zu 4. Die bereits vor der öffentlichen Auslegung eingegangene Stellungnahme wird durch das Schreiben vom 23.08.2006 vollinhaltlich zum Gegenstand der vorgetragenen Stellungnahme gemacht, so dass trotz teilweiser Wiederholungen auf die Punkte im Einzelnen eingegangen werden musste.

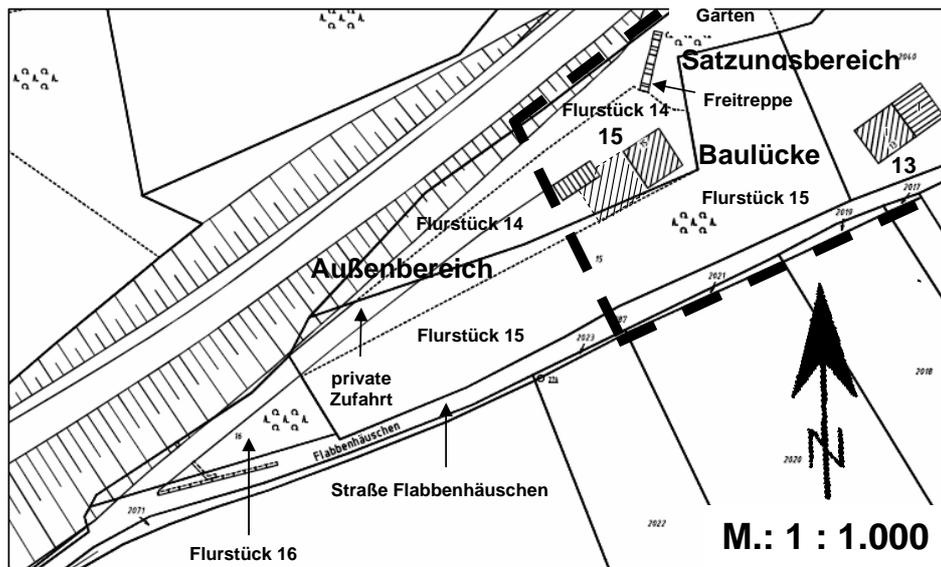
#### **zum Schreiben vom 27.12.2006**

Mit diesem Schreiben wurde ergänzend zum Vorbringen in der Offenlage eine naturschutzfachliche Bewertung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen vorgelegt. Wegen des inneren Zusammenhangs mit dem Vorbringen während der Offenlage des Satzungsentwurfs ist diese Bewertung in die Abwägung einzubeziehen. Im Ergebnis ist der Bewertung zuzustimmen, wengleich auch zu einzelnen Punkten klarstellende oder korrigierende Anmerkungen erforderlich sind.

- zu 1. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Unterölbach ist noch nicht in Kraft getreten. Die naturschutzfachliche Bewertung bezieht sich auf den offengelegten Entwurf, was aus dessen Überschrift erkennbar ist. Die Darstellung zur bestehenden Bebauung Flabbenhäuschen 15 und zur geplanten Schließung der Baulücke zwischen den Wohnhäusern Flabbenhäuschen 13 und 15 nimmt auf die Angaben der Entwurfsbegründung Bezug.

Missverständlich ist in der Bewertung die Bezugnahme auf Hausnummern und Flurstücksnummern. Diese sind zum Teil deckungsgleich: so befindet sich das Wohnhaus Flabbenhäuschen 15 auf den Flurstücken 14 und 15. Aufgrund dieser Tatsache kann es leicht zu Verwechslungen kommen.

Die Ausgangslage ist der nachfolgenden Karte zu entnehmen.



Zur Verdeutlichung:

Das Wohnhaus Flabbenhäuschen 15 liegt auf einem mit Bäumen und Sträuchern dicht bepflanzten Grundstück, das sich aus den Flurstücken 14, 15 und 16 zusammensetzt. Es befindet sich im oberen Hangbereich und ist über eine private Zufahrt in westliche Richtung an die tiefer gelegene Straße Flabbenhäuschen angebunden.

Vom Wohnhaus wiederum führt eine Freitreppe zum höher gelegenen Teil des Flurstücks 14. Dort befindet sich eine Gartenanlage mit Rasen und einem nicht mehr benutzten Schwimmbaden. Der Teil des Grundstücks zwischen der privaten Zufahrt und der Straße Flabbenhäuschen weist sehr dichten Fichtenbestand auf. Im Bereich der Baulücke weist das Grundstück eine Randbepflanzung aus Fichten zum Nachbargrundstück und zur Straße hin auf. Im unteren Hangbereich zur Straße Flabbenhäuschen hin befindet sich eine Wiese mit Sträuchern, der obere Hangbereich ist wiederum mit Fichten dicht bepflanz.

Die Ergänzungssatzung erfasst nicht das gesamte Grundstück, sondern nur dessen östlichen Teil mit dem bestehenden Wohnhaus und der Gartenanlage. Die Satzung regelt die Zulässigkeit der Baulückenschließung zwischen den Häusern 13 und 15. Der von der Ergänzungssatzung nicht erfasste westliche Grundstücksteil liegt im baurechtlichen Außenbereich und im Landschaftsschutzgebiet. Hier ist das Bauen grundsätzlich untersagt. Zusätzlich ergibt sich durch die Landschaftsschutzfestsetzung des Landschaftsplans eine weitere Einschränkung in der Nutzbarkeit dieses Teils des Grundstücks.

zu 2.1 Da die Satzung nur den östlichen Grundstücksteil erfasst, ist die Schilderung des Gehölzbestandes im westlichen Grundstücksteil ohne rechtliche Bedeutung. Die Darstellung des Bepflanzungsbestandes im Eingriffsbereich trifft zu. Die Bewertung der Fichtenbepflanzung im oberen Hangbereich der Baulücke als zu dichtes Stangenholz wird geteilt.

zu 2.2 Die zu erwartenden Eingriffe sind auf den Bereich der Baulücke beschränkt. Die in diesem Bereich an den Grundstücksgrenzen stehenden hohen Nadelbäume müssen aus Gründen der Gefahrenabwehr ohnehin beseitigt werden. Auch der dichte Fichtenbestand im oberen Hangbereich kann bei einer Bebauung der Lücke nicht verbleiben und muss zur Vermeidung des Windwurfrisikos beseitigt werden. Auch für die Herrichtung der Wendemöglichkeit muss Grundstücksrandbepflanzung entfernt werden, wenn auch der überwiegende Teil der Wendefläche vorhandene Wegeflächen betrifft. Insgesamt resultiert daraus ein Erfordernis zur vollständigen Beseitigung des Gehölzbestandes auf rund 850 m<sup>2</sup> Fläche.

Obwohl der zu entfernende Fichtenbestand als nicht standortgerecht bezeichnet werden kann, ist der Eingriff als massiv zu werten. Nach Realisierung der Bebauung können nämlich keine Baumpflanzungen in vergleichbarem Umfang erfolgen. Schon aus Gründen der Gefahrenabwehr sind auf den Grundstücksfreiflächen keine hohen Bäume möglich. Es steht zu erwarten, dass ein „vernünftig“ handelnder Bauherr nur Sträucher und einige wenige niedrige Bäume anpflanzen wird, um den Aufenthaltsraumfenstern seines Gebäudes ausreichenden Lichteinfall zu ermöglichen. Die künftigen Freiflächen des Grundstücks weisen somit eine Wertigkeit auf, die mit dem derzeit vorhandenen waldartigen Gehölzbestand nicht vergleichbar ist. Dies rechtfertigt es, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen anders anzusetzen, als bei den übrigen Grundstücken im Ergänzungsbereich der Satzung. Auch die Einbeziehung des Wendehammers in die Betrachtung ist sachgerecht. Die Verlängerung der befestigten Fahrbahn dient einzig und allein dazu, die notwendigen Erschließungsvoraussetzungen zur Bebauung der Lücke zwischen den Häusern Flabbenhäuschen 13 und 15 zu schaffen. Ohne diese zusätzliche Baumöglichkeit bräuhete die befestigte Fahrbahn auch nicht verlängert zu werden. Es hätte ausgereicht, nordöstlich des Gebäudes Flabbenhäuschen 13 eine Wendemöglichkeit im Bereich der dort vorgesehenen neuen Bebauung festzusetzen. Da die befestigte Fahrbahn nur verlängert werden muss, um die Neubebauung der Lücke zu ermöglichen, muss dem Vorhaben die Herrichtung der Wendemöglichkeit und die Fahrbahnverlängerung zugerechnet werden.

zu 3. Die Verkleinerung der Ausgleichsfläche berücksichtigt die Bedenken hinsichtlich der Größenordnung der Ausgleichsmaßnahmen angemessen.

zu 3.1 Der angebotene Rückbau des nicht mehr genutzten Schwimmbeckens und die standortgerechte Bepflanzung der Rückbaufläche und der anschließenden Rasenfläche stellt eine ausreichende Ausgleichsmaßnahme dar.

zu 3.2 Die zur Verfügung stehenden 600 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche bilden einen ausreichenden Ersatz für die in der Bebauungslücke zu beseitigende Bepflanzung. Dass dieser Eingriff grundsätzlich schwerer zu werten ist als die Eingriffe auf den übrigen Grundstücken im Ergänzungsbereich, steht mit der unterschiedlichen Grundstücksvorprägung im Zusammenhang. Der Bereich Flabbenhäuschen 8 bis 13 hat für den mit baurechtlichen Fragen nicht vertrauten Betrachter bereits den Charakter eines Baugebiets, auch wenn die Flächen selbst noch im Außenbereich liegen. Der Bereich ist aber durch bauliche Anlagen und Wohngärten bereits stark vorgeprägt. Dagegen stellt sich das Wohnhaus Flabbenhäuschen 15 als eine in waldartige Umgebung eingebettete isolierte

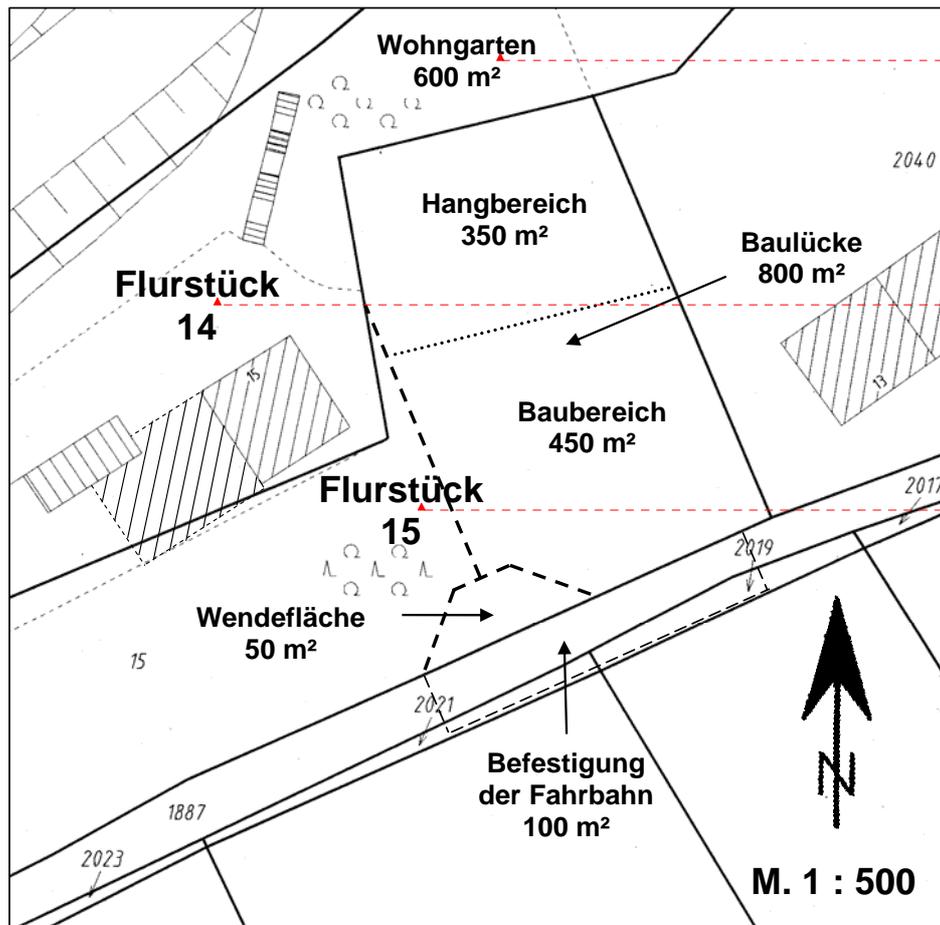
Bebauung dar. Diesen Eindruck verstärkt die Lage des Gebäudes, weit zurückgesetzt von der Straße Flabbenhäuschen und höhenmäßig versetzt im Hang. Es wirkt optisch abgerückt von der übrigen Bebauung. Aufgrund dieser Lagebesonderheiten sind die Grundstücke nicht als gleichwertig einzustufen. Sie werden erst durch die Satzung dem Rechtsregime des § 34 BauGB unterworfen, was für die Grundstückseigentümer infolge der neu eingeräumten Baumöglichkeiten begünstigend wirkt. Dabei sind die Wertsteigerungen für das Grundstück Flabbenhäuschen 15 deutlich höher anzusetzen, als für die Grundstücke im übrigen Ergänzungsbereich der Satzung, da dort eine stärkere bauliche Vorprägung besteht. Dass im Rahmen des Satzungsverfahrens die unterschiedliche Situation der einbezogenen Grundstücke bezüglich der Ausgleichsverpflichtung unterschiedlich zu bewerten ist, stellt keine Ungleichbehandlung gleichgelagerter Sachverhalte, sondern eine situationsgerechte Bepflanzung unter Berücksichtigung der jeweiligen Ausgleichsaspekte dar.

Für die Baulückenschließung zwischen den Gebäuden Flabbenhäuschen 12 und 13 muss lediglich ein durch künstliche Aufschüttung entstandener Terrassenbereich mit angrenzender Rasenfläche in Anspruch genommen werden. Der ökologische Wert der zu bebauenden Fläche ist als gering einzuschätzen. Die Hinnahme eines geringfügigen Ausgleichsdefizits von deutlich weniger als 10 % liegt angesichts der Schwächen des mathematischen Bewertungsverfahrens noch im Rahmen des der Gemeinde eingeräumten Abwägungsspielraums (so das BVerwG im Beschluss vom 07.11.2007 - 4 BN 45.07, BauR 2008, 329). Im vorliegenden Falle wurde bei der Abwägung berücksichtigt, dass der Eigentümer des Wohnhauses Flabbenhäuschen 13 insbesondere den ansteigenden rückwärtigen Grundstücksbereich in der Vergangenheit bereits dicht mit Laubgehölzen bepflanzt hat, so dass eine weitere Aufwertung durch Bepflanzungen räumlich nicht mehr möglich ist. Diese Tatsache darf aber nicht zu seinem Nachteil gereichen, vielmehr ist sein aus ökologischer Sicht als positiv zu bezeichnendes Verhalten in die Abwägung einzustellen. Daher ist ein Verzicht auf Ausgleich in diesem Sonderfall vertretbar.

Bei der Bebauung des Bereichs zwischen den Gebäuden Flabbenhäuschen 8 und 12 (Flurstücke 11 und 2089) war zu berücksichtigen, dass sich dort Pferdestallungen, Schuppen, Pferdekoppeln und befestigte Flächen befinden. Die zu erwartenden Eingriffe infolge der künftigen Bebauung mit Wohnhäusern betreffen daher kaum den Boden, sondern wirken sich auf das Landschaftsbild aus. Die neue Wohnbebauung wird optisch deutlich massiver in Erscheinung treten als die vorhandenen baulichen Anlagen. Um diesem Nachteil zu begegnen, soll durch überbreite seitliche Randbepflanzungen der Eindruck einer aufgelockerten, durchgrünteren Bebauung erreicht werden. Dieser Sachverhalt ist nicht vergleichbar mit der Schwere des Eingriffs auf dem Flurstück 15.

- zu 4. Bei einer Bebauung der Lücke zwischen den Wohngebäuden Flabbenhäuschen 13 und 15 sind sowohl massive Eingriffe in den Boden als auch solche in das Landschaftsbild zu erwarten. Um überhaupt eine sichere Bebauung ermöglichen zu können, muss zunächst der gesamte Nadelholzbestand beseitigt werden, was - ungeachtet der ökologischen Wertigkeit des Nadelholzes an diesem Standort - das Landschaftsbild sehr stark beeinträchtigen wird. Eine vergleichbar dichte Baumpflanzung kann nach Realisierung der Bebauung schon sicherheitsbedingt nicht wieder neu als Ersatz geschaffen werden.

Die durch Hochbauten und Wege versiegelte Fläche darf aufgrund der Festsetzungen maximal 250 m<sup>2</sup> betragen. Hinzu kommen 50 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche im Bereich der neu zu schaffenden Wendemöglichkeit, die vorhabenbedingt an dieser Stelle angeordnet werden muss und demzufolge in die Betrachtung einzubeziehen ist, ebenso 100 m<sup>2</sup> Fahrbahnverlängerung. Da ein „vernünftig“ handelnder Bauherr nur Sträucher und einige wenige niedrige Bäume im Baubereich anpflanzen wird, um den Aufenthaltsraumfenstern ausreichenden Lichteinfall zu ermöglichen, werden nur die Freiflächen im Hangbereich eine Wertigkeit aufweisen, die mit der des vorhandenen waldartigen Gehölzbestandes vergleichbar ist. Dies rechtfertigt es, die Bewertung abweichend von der für die übrigen Grundstücke im Ergänzungsbereich durch einen Flächenvergleich vorzunehmen (s. Punkt 2.2 zum Schreiben vom 27.12.2006).



**Formatiert: Schriftart: Fett**

**Formatiert: Schriftart: 16 pt, Fett**

**Formatiert: Schriftart: 16 pt, Fett**

Die Eingriffsfläche im Bereich des Flurstücks 15 ist mit 850 m<sup>2</sup> anzusetzen. Davon entfallen 800 m<sup>2</sup> auf die eigentliche Baulücke und 50 m<sup>2</sup> auf die neu zu schaffende Wendefläche. Hinzu kommen 100 m<sup>2</sup> Fahrbahnbefestigung für die Verlängerung der befestigten Fahrbahn, die ursächlich durch das Bauvorhaben bedingt sind. Abzuziehen sind 350 m<sup>2</sup> Hangbereich, da davon auszugehen ist, dass dieser nach der Bepflanzung mit heimischen Laubgehölzen der Wertigkeit der Bepflanzung vor dem Eingriff zumindest gleichkommt.

Es ergeben sich im Bereich des Flurstücks 15 rund 500 m<sup>2</sup> (450 + 50 m<sup>2</sup>) und zusätzlich für die Fahrbahnverlängerung der Straße Flabbenhäuschen 100 m<sup>2</sup>, zusammengerechnet also 600 m<sup>2</sup> auszugleichende Eingriffsfläche.

Auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 14 stehen 600 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche zur Verfügung. Durch Rückbau eines Schwimmbeckens mit einer Rasenfläche und anschließender standortgerechter Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern kann ein Ausgleich für den zu erwartenden Eingriff erfolgen (s. Punkt 1.d zum Schreiben vom 26.04.2006). Da im 450 m<sup>2</sup> großen Baubereich nur 250 m<sup>2</sup> Fläche versiegelt werden dürfen, verbleibt eine als Wohngarten zu begrünende und bepflanzende Fläche von 200 m<sup>2</sup>, so dass der Ausgleich den Eingriff sogar noch leicht übertreffen dürfte.

Die Ausgleichsflächen im Bereich der Flurstücke 8/1 und 1375 sind daher nicht erforderlich.

#### **Beschlussentwurf:**

1. Der Ergänzungsteil wird insoweit geändert, als die Flurstücke 8/1 und 1375 (teilweise) aus dem Geltungsbereich der Satzung herauszunehmen sind.
2. Im ersten Satzteil des § 1 Abs. 2 der Satzung wird das Wort „südöstlicher“ durch das Wort „südwestlicher“ ersetzt.
3. § 3 Abs. 3 der Satzung wird um eine den Gebäudebestand sichernde Ausnahmeregelung ergänzt. Angefügt wird ein neuer Satz 3:  
*„Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ist ausnahmsweise für die Gebäude Flabbenhäuschen 13 und 15 im Falle der alsbaldigen Neuerrichtung nach einem Brand, Naturereignis oder außergewöhnlichen Ereignis oder im Falle der wesentlichen Änderung die vorhandene Grundfläche bzw. der um 40 v. H. erhöhte Wert anzusetzen.“*
4. In § 4 Abs. 1 Satz 2 der Satzung wird der Wert 700 m<sup>2</sup> durch den Wert 600 m<sup>2</sup> ersetzt.
5. Im Übrigen werden die vorgetragenen Bedenken nicht geteilt.