

RECHTSANWÄLTE

D-53003 Bonn

**Vorab per E-Mail: [j.bootz@hennef.de](mailto:j.bootz@hennef.de)****Vorab per Telefax: 02242 / 888-111**

Stadt Hennef

- Amt für Stadtplanung-  
und Entwicklung -

Frau Jutta Bootz

Frankfurter Straße 97

53773 Hennef

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Telefon +49

Telefax +49

Bonn, den 9. Januar 2015

Reg.-Nr.: 44/03410-13

TPR/sa/3410geg\_0901

**Stadtplanung in Hennef/Aktueller Bebauungsplan in der  
Öffentlichkeitsbeteiligung****hier: Öffentliche Auslegung gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2  
Satz 1 Nr. 2 BauGB der Zweiten Änderung der Abgrenzungssatzung  
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB über die Grenzen  
des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Hennef (Sieg)-Rott,  
S – 13.1 (in der Zeit vom 01.12.2014 bis 09.01.2015)**Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Wittmer,  
sehr geehrte Frau Bootz,  
sehr geehrter Herr Schüßler,

namens und in Vollmacht unseres Mandanten,

Hennef, nehmen wir zu dem im Betreff angeführten Änderungsentwurf der Abgrenzungssatzung Rott S – 13.1 (2. Änderung) wie nachstehend Stellung:

**A.****Vorbemerkungen**

Die von Seiten unseres Mandanten anzugreifende Schaffung von Bauplanungsrecht für ein einzelnes Bauvorhaben hat eine „Vorgeschichte“, die bis in das Jahr

Deutsche Bank Bonn  
BLZ 380 700 59  
Konto 0 360 990  
IBAN:  
DE33 3807 0059 0036 0990 00  
BIC: DEUTDEK380Sparkasse Köln Bonn  
BLZ 370 501 98  
Konto 8 383  
IBAN:  
DE10 3705 0198 0000 0083 83  
BIC: COLSDE33Berlin  
Leipziger Platz 3  
D-10117 Berlin  
Tel. +49 30 885665-0  
Fax +49 30 885665-99Brüssel  
172, Avenue de Cortenbergh  
B-1000 Brüssel  
Tel. +32 2 74003-20  
Fax +32 2 74003-29Leipzig  
Mozartstraße 10  
D-04107 Leipzig  
Tel. +49 341 21378-0  
Fax +49 341 21378-30London  
265 Strand  
London WC2R 1BH | England  
Tel. +44 20 740486-41  
Fax +44 20 743003-06München  
Maffeistraße 4  
D-80333 München  
Tel. +49 89 2420678-0  
Fax +49 89 2420678-89Rechtsanwälte  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Sitz Bonn  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
AG Essen, PR 1947  
UST-ID: DE 122128379

2006 zurückreicht.

Wir hatten seinerzeit noch unter der Registernummer 44 06 1856 unter dem Datum des 22.01.2007 das Mandat bei der Stadt Hennef anlässlich des vom – durch die nunmehr streitbefangene Abgrenzungssatzung begünstigten – Bauherrn beantragten Vorhabens zum Neubau eines 2-Familien-Hauses mit Garage angezeigt.

Der Unterzeichner selbst hatte am 30.01.2007 Akteneinsicht bei der Stadt Hennef genommen und die entsprechenden Bauvorlagen eingesehen sowie auszugsweise in Fotokopie ausgehändigt erhalten.

Zwecks Vermeidung allzu ausufernder Vorbemerkungen fügen wir als

#### Anlage 1

ein Luftbild der Stadt Hennef bei, das zu den Unterlagen gehörte, die der Unterzeichner im v.g. Akteneinsichtstermin erhalten hatte.

Wie diesem Luftbild unschwer zu entnehmen ist, das aus 2006 stammt, befanden sich auf dem nunmehr durch die streitbefangene Abgrenzungssatzung begünstigten Vorhabengrundstück Obstbäume, und zwar als eine insgesamt verdichtete und entsprechend bewaldete Streuobstwiese.

Ausweislich eines hier aktenkundigen Schreibens der Stadt Hennef an den Rhein-Sieg-Kreis vom 13.06.2007 unterlag das hier in Rede stehende Baugrundstück in der Gemarkung Söven, Flur 9, Flurstück-Nr. 238 bis 2006 zwar keinem Landschaftsschutz, so dass der Grundeigentümer offenbar erste Vorbereitungen für eine Bebauung in die Wege leitete.

Jedoch befand sich dieses Grundstück sodann in einem Landschaftsschutzgebiet (LSG), wobei man nach diesseitiger Erkenntnislage auf Seiten der Stadt Hennef (Amt für Stadtplanung und -entwicklung) davon ausgeht, dass das fragliche Grundstück jedenfalls zwischen August 2006 und Mai 2008 im Landschaftsschutz lag.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hennef sieht für dieses Grundstück keine Wohnbaufläche (W) vor, sondern die Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ (L).

Wenn und soweit man auf Seiten der Stadt Hennef aufgrund hier ebenfalls aktenkundiger Verlautbarungen des Amtes für Stadtplanung und -entwicklung davon auszugehen scheint,

RECHTSANWÄLTE

Seite 3

dass die Grenzen des Landschaftsschutzes zwar mit dem Landschaftsplan Nr. 9 (LP 9) Stadt Hennef-Uckerather Hochfläche „weitgehend unmittelbar“ an die Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplanes herangerückt seien, eine Teilfläche des Flurstücks-Nr. 238 (Welche?!) aber weiterhin außerhalb des Landschaftsschutzes liege, wird dies von hier aus zunächst einmal substantiiert bestritten.

Dessen ungeachtet wurde unserem Mandanten von Seiten der Leiterin der Bauaufsicht und Unteren Denkmalbehörde unter dem Datum des 08.01.2008 mitgeteilt, dass der Bauantrag mit dem Einverständnis des Bauherrn bereits seit dem 01.02.2007 „bis zur Rechtskraft der Änderung der Satzung für Hennef-Rott“ ruhe.

Mit anderen Worten: Seit nunmehr fast 8 (!) Jahren ruht ein Bauantrag, dessen Genehmigung nunmehr mit der im Betreff angeführten Satzung bauplanungsrechtlich ermöglicht werden soll. Nur nebenbei bemerkt hat der Unterzeichner dieser Stellungnahme, der sich seit über 25 Jahren intensiv mit dem öffentlichen Baurecht beschäftigt, noch nie zuvor gehört, dass ein Bauantrag nahezu acht Jahre lang ruht.

Lässt man einmal die sich möglicherweise auch schon stellende Frage nach einem fortwährenden Sachbescheidungsinteresse des Bauherrn beiseite, so widerspricht es jeglichen allgemeinen Grundsätzen des Verwaltungsrechts, ein Verwaltungsverfahren, das genuin auf die zeitnahe Bescheidung rechtlich gebundener Verwaltungsakte angelegt ist, ein knappes Jahrzehnt lang ruhend zu stellen.

Von letztlich maßgeblicher Bedeutung bleibt allerdings der Umstand hervorzuheben, dass der Bauherr seinen Bauantrag nicht nur bis heute ruhend gestellt hat, sondern die Streuobstwiese, die einer Bebauung seinerzeit rechtlich wie tatsächlich entgegenstand, schlicht selbst händisch beseitigt hat. Damit hat der Bauherr die Versagung einer Baugenehmigung faktisch vereitelt.

Auf aktuellen Luftbildern ist folglich die Streuobstwiese, die noch auf dem als

### Anlage 1

vorgelegten alten Luftbild aus dem Jahre 2006 gut erkennbar ist, schlicht nicht mehr vorhanden.

Ausweislich der Begründung zur Abgrenzungssatzung (Stand: 30.10.2014) ist nunmehr nur noch von einem „Wiesengrundstück“ die Rede; ein Baumbestand sei nicht mehr vorhanden!

Wenn und soweit dem „Fachbeitrag Artenschutz“ (Mai 2014) auf dessen Seite 11 die lapidare Feststellung zu entnehmen ist, dass

„Verluste von Streuobstbäumen oder sonstigen Gehölzbeständen ... projektbedingt nicht zu erwarten“

seien, so mutet dies insofern als eine Farce an, als der durch die öffentlich ausliegende Abgrenzungssatzung allein begünstigte Grundstückseigentümer selbst die „Verluste von Streuobstbäumen“ herbeigeführt und zu verantworten hat.

Soweit sich unser Mandant in der Zwischenzeit seinerseits auch unmittelbar an den Rhein-Sieg-Kreis gewandt hatte, und von dort, namentlich vom zuständigen Umweltdezernenten, die Antwort erhalten hatte, dass die wohl im Jahre 2007 vom Grundstückseigentümer durchgeführten „Rodungsarbeiten“ für die Frage, ob dieses Grundstück in die Satzung einbezogen werden darf, „nicht von Belang“ seien, so waren diese verwaltungsseitig euphemistisch bezeichneten „Rodungsarbeiten“ schlicht und einfach rechtswidrig, weil sie ohne jegliche Genehmigung oder vorherige Kenntnisnahme seitens der Verwaltung durchgeführt worden sind.

Nachdrücklich ist an dieser Stelle hervorzuheben, dass diese wohl im Jahre 2007 durchgeführten „Rodungsarbeiten“ nachweislich während des bestehenden Landschaftsschutzes durchgeführt worden sind. Akten zu diesem Vorgang sind aus welchen Gründen auch immer beim Rhein-Sieg-Kreis nicht mehr verfügbar.

Es ist nicht minder auffällig und erstaunlich, dass die spätere (etwaige) Aufhebung des Landschaftsschutzes mit den fortwährenden bauherrenseitigen Bemühungen um Erlangung von Bauplanungsrecht koinzidierte.

Diese Umstände werden nun in den öffentlich ausliegenden Satzungsunterlagen nicht nur völlig desavouiert, sondern im Grunde genommen mit Feststellungen, wie sie vorstehend aus dem „Fachbeitrag Artenschutz“ rezitiert wurden, pervertiert.

## **B.**

### **Rechtliche Stellungnahme**

Vor dem Hintergrund dieser nicht nur mandantenseitig als notwendig erachteten Vorbemerkungen nehmen wir nunmehr zu dem bis einschließlich 09.01.2015 öffentlich ausliegenden „Änderungsentwurf“ wie nachstehend im Einzelnen Stellung:

- I. Rechtlich „vor die Klammer gezogen“ gilt mit nochmaliger Bezugnahme auf die vorstehenden Ausführungen zu A. ein aus dem Strafrecht bekannter Rechtsgedanke auch für die hier einschlägige Materie des öffentlichen Bauplanungsrechts, und zwar die sog. „Früchte des vergifteten Baumes (fruit of the poisonous tree)“-Doktrin.

Nach diesem Sprachbild können Strafermittlungsorgane bei bestehendem Verdacht eine Beweisquelle vermuten (Baum), die zur Aufklärung des Falles und gerichtsverwertbaren Beweisen führen kann (Früchte). Wenn und soweit sie jedoch darauf zugreifen, **ohne rechtsstaatliche Kriterien zu beachten** [Hervorhebungen mittels Fettdrucks durch Unterzeichner], machen sie diese Beweise unverwertbar, sie „vergiften“ also bildlich gesprochen den Baum.

Dieser Rechtsgedanke greift auch und gerade insofern im vorliegenden Fall, als es dem Grundstückseigentümer schon aus rechtsstaatlichen Erwägungen verwehrt sein muss, von der von ihm rechtswidrig durchgeführten faktischen „Baufeldfreimachung“ heute Nutzen zu gewinnen, und zwar unabhängig davon, dass er ausweislich des Umweltberichts mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag einen Ausgleich des mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft schaffen muss.

Der Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef (Sieg) hätte bei der Aufstellung der 2. Änderung der Abgrenzungssatzung für die Ortslage Hennef (Sieg) – Rott in seiner Sitzung am 14.11.2013 im Rahmen der Ausübung seines Satzungsermessens zwingend die vorstehenden Hintergründe („Vorgeschichte“) zumindest bei seiner Entscheidungsfindung berücksichtigen müssen.

Da diese Einzelheiten den entsprechenden Beschlussvorlagen der Stadt Hennef nicht zu entnehmen waren, ist das Satzungsermessen insoweit fehlerhaft und rechtswidrig ausgeübt worden.

- II. Vorliegend sind zunächst einmal die Anforderungen an die Bekanntmachung der Arten verfügbarer Umweltinformationen nach § 3 Abs. 2 Satz 1 Halbs. 1 BauGB, die ohnehin einer Ausnahme nicht zugänglich sind,

vgl. BVerwG, Urteil vom 11.09.2014 – 4 CN 1.14,

augenscheinlich nicht erfüllt.

Die öffentliche Auslegung beruht vorliegend auf § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1

Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB.

Nach bekannter neuerer höchstrichterlicher Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, eingeleitet mit dem Grundsatzurteil vom 18.07.2013 – 4 CN 3/12, sind die Gemeinden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB verpflichtet, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Dieses Bekanntmachungserfordernis erstreckt sich auch auf solche Arten verfügbarer Umweltinformationen, die in Stellungnahmen enthalten sind, die die Gemeinde für unwesentlich hält und deshalb nicht auszulegen beabsichtigt. Diese Anforderungen dienen bekanntermaßen der Gewährleistung der sog. Anstoßfunktion amtlicher (öffentlicher) Bekanntmachungen.

Soweit vorliegend ausweislich der amtlichen Bekanntmachung der Stadt Hennef (Sieg) vom 12.11.2014 lediglich davon die Rede ist, dass „der Änderungsentwurf, der in der Ortslage Rott einen Bereich südwestlich der Straße „Untere Hardt“ umfasst“, im Zeitraum vom 01.12.2014 bis 09.01.2015 im Amt für Stadtplanung und -entwicklung von jedermann eingesehen werden kann, genügt diese Verkürzung der öffentlich ausliegenden Satzungsunterlagen erkennbar nicht den aktuellen höchstrichterlichen Anforderungen.

Seitens der Stadt Hennef wäre in der Bekanntmachung nicht nur ausdrücklich darauf hinzuweisen gewesen, dass neben der Begründung ein „Fachbeitrag Artenschutz“ sowie ein „Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag“ öffentlich ausliegt. Zudem hätte die Stadt Hennef, zulässigerweise in Anlehnung an das Inhaltsverzeichnis des Umweltberichts, in Themenblöcken zusammenfassen müssen, welche Arten verfügbarer Umweltinformationen vorliegend grundsätzlich beachtlich sind.

Die hier streitbefangene 2. Änderung der Abgrenzungssatzung leidet bereits an diesem **rechtserheblichen Bekanntmachungsmangel** und würde folglich unter diesem Aspekt weder einer späteren Normenkontrolle vor dem Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen (OVG Münster) noch einer Inzidentkontrolle auf Seiten des Verwaltungsgerichts Köln im Zuge einer Anfechtung der späteren Baugenehmigung standhalten.

III. Von materiell-rechtlich durchschlagender Bedeutung ist in den Mittelpunkt dieser Stellungnahme zu stellen, dass die Voraussetzungen für eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, wonach die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezichen kann, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind, nicht ansatzweise erfüllt sind.

Zwar grenzt die hier einzubeziehende Außenbereichsfläche an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an, und die einzubeziehende Fläche ist dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Allerdings kommt es nicht auf eine bloße „Abrundung“ an, sondern darauf, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die städtebauliche Situation muss also so sein, dass sich aus der vorhandenen Bebauung durch den Innenbereich eine **hinreichende Prägung der bisherigen Außenbereichsflächen**, und zwar insbesondere nach Art und Maß der baulichen Nutzung, ergibt,

vgl. Mitschang/Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr,  
Kommentar zum BauGB, 12. Aufl. 2014, § 34 Rn. 88.

Soweit eine Prägung der Außenbereichsflächen immer voraussetzt, dass dem angrenzenden Innenbereich im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche, die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale für die Bebaubarkeit auch der Außenbereichsflächen entnommen werden können, muss im Hinblick auf die Notwendigkeit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine hinreichend konfliktfreie bauliche Nutzung möglich sein.

Die vor diesem Hintergrund durch § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ermöglichte Regelung von Bauplanungsrecht findet im vorliegenden Fall ihre Grenzen gleich in zweierlei Hinsicht:

1. Zum einen endet die prägende Wirkung der angrenzenden Bebauung spätestens mit dem Grundstück unseres Mandanten.

Der Begründung zur Abgrenzungssatzung lässt sich zwar unter deren Textziffer 1 als eine wichtige Voraussetzung entnehmen, dass die Außenbereichsflächen, die in den Ortsteil durch Satzung miteinbezogen werden sollen, durch die bauliche

Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sein müssen.

Jedoch enthält die für die Auslegung der Satzung vornehmlich entscheidende Begründung nichts Substantiiertes zur Subsumtion unter diese Grundbedingung.

Der bloße Hinweis darauf, dass eine bauliche Entwicklung dieser Fläche „einen neuen städtebaulich sinnvollen Ortsrandabschluss“ schaffe und mit einer Bebauung des südwestlichen Teilbereiches auch „ein Lückenschluss herbeigeführt“ werde, genügt sicher nicht den Anforderungen an eine hinreichend substantiierte Darlegung der hier maßgeblichen Prägung der einzubeziehenden Außenbereichsfläche durch den vorhandenen Innenbereich.

Ein „Lückenschluss“ kann denotwendig nur dann herbeigeführt werden, wenn und soweit eine „Baulücke“ besteht.

Das hier in Rede stehende Baugrundstück stellt hingegen bereits begrifflich und rein tatsächlich keine echte „Baulücke“ dar, weil es allenfalls (nur) von einer Seite durch bauliche Anlagen begrenzt wird, und damit jedenfalls nicht von drei Seiten durch bauliche oder natürliche Hindernisse eine Eingrenzung erfährt, die eine „Baulücke“ erst ermöglichen würde.

Mangels vorhandener „Baulücke“ im bauplanungsrechtlichen Sinne geht die städtebaulich ohnehin sehr zurückhaltende Argumentation der Stadt Hennef zur Herbeiführung eines „Lückenschlusses“ ins Leere.

2. Zum anderen und insbesondere wird man vorliegend auch den Rechtsstandpunkt einnehmen können, dass durch die Einbeziehung der hier in Rede stehenden Außenbereichsfläche, und zwar ungeachtet ihrer Größe, ein qualifiziertes Planungsbedürfnis ausgelöst wird, so dass neues Bauplanungsrecht nur qua „normaler“ Bebauungsplanverfahren geschaffen werden könnte.

Denn die bloße Kleinflächigkeit der hier einzubeziehenden Außenbereichsfläche führt für sich genommen noch nicht dazu, ein solches qualifiziertes Planungsbedürfnis von vornherein zu negieren.

Vielmehr lässt insbesondere einmal mehr die Begründung zur Abgrenzungssatzung, die letztlich eine unzulässige „Einzelfallplanung“ darlegt, vermissen, ob und

wie beispielsweise das zukünftige Baugrundstück hinreichend erschlossen wird.

Offenbar soll die Erschließung über eine in den Außenbereich hineinragende Stichstraße erfolgen, wobei zudem die wiederum in der Begründung enthaltene Eingriffsregelung gleichermaßen ein qualifiziertes Planungsbedürfnis indiziert.

Soweit die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB den betreffenden Flächen konstitutiv die Qualität von Innenbereichsgrundstücken vermittelt, setzt dies die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB voraus.

Die im Rahmen einer späteren Normenkontrolle vor dem OVG Münster wie auch bei einer Inzidentkontrolle im Rahmen einer Anfechtungsklage gegen die Baugenehmigung einer richterlichen Auslegung zuzuführende Begründung zur Abgrenzungssatzung enthält auch zu diesen weiteren inhaltlichen Anforderungen gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB schlicht nichts Substantiiertes.

Insbesondere fehlt eine nachvollziehbare Abwägung mit der einer Bauflächenentwicklung entgegenstehenden Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Hennef als „Fläche für die Landwirtschaft“.

- VI. Im Übrigen weist die „Satzungsgenese“ einige Friktionen auf, die hier am Ende dieser Stellungnahme nur noch beispielhaft und daher ohne Anspruch auf Vollständigkeit angeführt werden sollen:
1. Ohne dass dies den öffentlich ausliegenden Satzungsunterlagen selbst so dezidiert zu entnehmen wäre, liegen dem Unterzeichner schriftliche Informationen seitens der Stadt Hennef darüber vor, dass man verwaltungsseitig von einer hinreichend gesicherten Erschließung über die Straße „Untere Hardt“ (einschließlich eines Kanalanschlusses) auszugehen scheint (siehe oben).

Es ist auf Seiten der Stadt Hennef aktenkundig bekannt, dass sich auf der hier in Rede stehenden Parzelle einmal eine Streuobstwiese befand. Da der Regionalplan im Jahre 2008 für diesen Bereich keinen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ vorsah, wurde der Beschluss gefasst, diese Fläche nicht weiterzuerfolgen.

Dass diese Argumentation insofern nicht länger aufrechterhalten wurde, als im

Nachhinein festgestellt worden ist, dass sich auf der beantragten Teilfläche keine Obstbäume mehr befinden und sich tatsächlich erst südlich hieran eine Streuobstwiese anschließt, wäre diese Änderung der tatsächlichen Verhältnisse selbstverständlich verwaltungsseitig zumindest näher zu hinterfragen gewesen.

Anstatt dessen geht man nunmehr offenbar davon aus, dass kein Landschaftsschutz mehr betroffen sei, wobei einmal mehr den öffentlich ausliegenden Satzungsunterlagen auch hierzu nicht dezidiert entnommen werden kann, ob und inwieweit nun das betroffene Grundstück möglicherweise doch noch im Landschaftsschutz liegt oder hiervon zumindest unmittelbar berührt ist.

2. Offenbar wurde die Grundstücksgröße zwischenzeitlich verändert respektive vergrößert und die ursprüngliche „Keilförmigkeit“ in eine Art „Parallelogramm“ des Baufensters verändert, ohne dass diese Änderungen im Bauplanungsrecht näher erläutert werden und ohne dass zudem erkennbar wird, ob und inwieweit der Grundstückseigentümer hierauf bauordnungsrechtlich im Rahmen des seit 8 Jahren ruhenden Bauantragsverfahrens zu reagieren gedenkt.

Der durch die hier anzugreifende Satzung bauplanungsrechtlich begünstigte Bauherr hat offenkundig zwischenzeitlich die frühere faktische Bauflucht zu seinen Gunsten, in den Außenbereich hinein, verschoben.

Als

### Anlage 2

überreichen wir in Fotokopie einen Übersichtsplan (auf normalem Postwege im DIN A3-Format, per Telefax im DIN A4-Format) vom 12.01.2007, den der Bauherr unserem Mandanten seinerzeit persönlich unter Hinweis auf die in diesem Plan so bezeichnete „Linie Erweiterungsbereich“ ausgehändigt hatte.

Diese „Linie Erweiterungsbereich“ hält nicht mehr die durch das gegenüberliegende Grundstück vorgeprägte tatsächliche Bauflucht ein.

Welchen Hintergrund diese bauherrenseitige „Justierung“ des zukünftigen „Baufensters“ hat, vermag man jedenfalls anhand der öffentlich ausliegenden Satzungsunterlagen nicht nachzuvollziehen.

Dem Ausschuss wäre zumindest ein aktueller Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster vorzulegen gewesen, um derartige bauherrnseitige Modifizierungen des „Baufensters“ überhaupt erkennbar werden zu lassen.

3. Schließlich ist entgegen den Ausführungen im „Fachbeitrag Artenschutz“ zu bezweifeln, ob tatsächlich insgesamt für alle im Wirkraum des Projektes relevanten besonders geschützten Arten das Auftreten von projektbedingten Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgeschlossen werden kann.

Dem Mandanten, der seit vielen Jahren als unmittelbarer Nachbar vor Ort wohnt und lebt, ist vielmehr persönlich bekannt, dass es dort durchaus Fledermäuse, Grünspechte, Reptilien (möglicherweise beispielsweise auch Feuersalamander) und weitere schützenswerte Arten gibt. Insbesondere hat unser Mandant schon selbst Rotmilane gesichtet.

Vor diesem Hintergrund erscheinen die Ausführungen hierzu in den Gutachten als unzutreffend und widerlegbar.

Dies könnte von Seiten unseres Mandanten im Rahmen nachfolgender Verwaltungsrechtsstreitigkeiten durch Gegengutachten noch näher belegt werden.

Dies als beispielhafte „Ungereimtheiten“ im Rahmen der „Satzungsgenese“.

### C.

#### **Zusammenfassung**

Aus den vorstehenden Gründen begegnet die Abgrenzungssatzung sowohl durchgreifenden formell-rechtlichen als auch materiell-rechtlichen Bedenken; sie erweist sich insgesamt als rechtswidrig und wird einer Normenkontrolle durch das OVG Münster wie auch einer Inzidentkontrolle durch das VG Köln, die unser Mandant zu veranlassen gedenkt, nicht standhalten.

Insbesondere bleibt auch abschließend nochmals hervorzuheben, dass es nicht sein Bewenden haben kann, in der Begründung unter der Textziffer 2.4 (Vorhandene Flächennutzung) ledig-

RECHTSANWÄLTE

Seite 12

lich darauf hinzuweisen, dass „auf dem betroffenen Teilstück des Flurstücks, das nun in die Abgrenzungssatzung einbezogen wird, kein Baumbestand mehr vorhanden“ sei.

Einem Grundstückseigentümer, der den nachweislich zuvor vorhandenen Baumbestand eigenmächtig nur deshalb (rechtswidrig während nachweislich bestehenden Landschaftsschutzes) beseitigt hat, um im Rahmen einer durch die vorliegende Satzung ermöglichten Einzelplanungs Baurecht zu erlangen, muss die Schaffung von Bauplanungsrecht versagt bleiben. Zumindest sind auch derartige Erwägungen und Hintergründe im Rahmen der Ausübung des Satzungsermessens zu berücksichtigen (gewesen), weshalb namens und in Vollmacht unseres Mandanten schlussendlich **angeregt** wird, das eingeleitete Satzungsverfahren einzustellen respektive den entsprechenden Aufstellungsbeschluss vom 14.11.2013 aufzuheben.

Wir bitten um schriftliche Eingangsbestätigung dieser fristwährenden Stellungnahme und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

RECHTSANWALT

Anlagen:

Anlagen 1 und 2: je 1-fach

Stadt HENNEF

09

Abfolge 1



