



den 06.10.2021

→ Wehrleitung an +B5 per
Heil + Kopie per Hauspost.
+ ca
Gemeindewerke R 15.10.21



Bürgermeisterin der Gemeinde Windeck
Rathausstr. 12

51570 Windeck

Anregung gem. § 24 Gemeindeordnung NRW

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates,

der Unterzeichner regt an, dass der Gemeinderat eine Satzung zur Aufhebung der
Ortslagenabgrenzungssatzung von Lüttershausen 1. Änderung/Erweiterung, im Folgenden
als „Satzung“ bezeichnet, beschließen möge.

-Die Satzung ist nichtig.

-Rat und Verwaltung der Gemeinde halten sich nicht an die Satzung.

-Der Unterzeichner ist als Eigentümer von Grundstücken im Satzungsbereich betroffen und
geschädigt.

Begründung:

Nichtigkeit/Unwirksamkeit der Satzung

Erklärte Absicht der Gemeinde Windeck war es, mit einer Satzung gemäß § 34 BauGB eine
weitere Bebauung der Flächen im Satzungsbereich auszuschließen. Dies ist daran zu
erkennen, dass der Flächennutzungsplan nicht geändert wurde, sodass ausnahmslos Flächen
für die Landwirtschaft von der Satzung erfasst sind. Gerade die innerhalb eines gem. § 34
BauGB liegenden landwirtschaftlichen Flächen dürfen baulich nicht genutzt werden, außer
eben für landwirtschaftliche Zwecke. Somit konnte die Satzung von vorneherein ihren Zweck
nicht erfüllen, den Grundstücken Baulandqualität zu vermitteln. Vielmehr schließt sie eine
Bebauung gänzlich aus. Dies führt zur Nichtigkeit/Unwirksamkeit der Satzung (siehe hierzu
OVG NRW Beschluss vom 02.03.2004 Az.: 7a D 15/03 NE). Lügen die landwirtschaftlichen

Flächen wie zuvor im Außenbereich, könnten sie nach § 35 BauGB immerhin noch für privilegierte Bauvorhaben genutzt werden. Durch den mit der Satzung gewollten Verlust dieser Möglichkeiten haben die Grundstücke an Wert verloren.

Rat und Verwaltung halten sich selbst nicht an die Satzung

Die Mitglieder des Rates hatten laut Textteil der Satzung beschlossen, dass das Niederschlagswasser nach § 51a LWG NRW zu beseitigen und dabei der MURL-Erlass vom 23.06.1998 zu beachten ist. Die Eigentümer der Grundstücke sind dieser Vorschrift gefolgt und haben das Niederschlagswasser gemäß den satzungsrechtlichen Vorgaben auf den eigenen Grundstücken beseitigt. Ungeachtet der selbst gesetzten Vorschrift zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung, sind die gleichen Personen, diesmal in ihrer Funktion als Mitglieder des Betriebsausschusses, hingegangen und haben den Bau eines Regenwasserkanals beschlossen. Damit haben sie gleich gegen zwei der Vorschriften ihrer eigenen Satzung verstoßen: Gegen den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag der eine umweltschonende Verrieselung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone vorgibt und Bestandteil der Satzung ist und gegen die Vorschrift, das Niederschlagswasser nach § 51a LWG zu beseitigen. Nach erfolgtem Beschluss des Betriebsausschusses einen Niederschlagswasserkanal zu bauen, applaudierten die eigentlich zum Wohle des Volkes verpflichteten Mitglieder sich selbst dafür, die Bürger zum Wohle der WTE um hunderttausende Euro belastet zu haben. Für das anwesende und betroffene Publikum ein Schlag ins Gesicht.

Die Entscheidung fiel im schönen Ambiente des Gästehauses der Wuppertaler Stadtwerke (Waldhaus Herchen). Die Ausschussmitglieder berieten und stimmten ab, während sie vor den Augen der Bürger und Bürgerinnen den gereichten Imbiss verzehrten. Offensichtlich hatte die WTE die Ausschusssitzung arrangiert um es den Mitgliedern im wahrsten Sinne des Wortes „schmackhaft“ zu machen, die Festsetzungen der Satzung zu missachten und stattdessen die WTE mit dem Bau eines Niederschlagswasserkanals zu beauftragen. Immerhin stand vorher schon fest, dass sie den Auftrag bekommen wird und ihr die lukrativen Einnahmen aus Beiträgen, wie zukünftigen Niederschlagswassergebühren, zufließen.

So wurden den Grundstückseigentümern ihre im Vertrauen auf die Satzung getätigten Investitionen in eigene Niederschlagswasserbeseitigungen nicht nur zu Nichte gemacht, sondern zugleich der Grundstein für rechtswidrigen Kanalanschlussbeiträge und zukünftige Gebühren, bis hin zu Zwangsvollstreckungen in das Eigentum, gelegt. Von der Verschwendung öffentlicher Gelder ganz zu schweigen. Wohlgermerkt: Geschehen mit vollem Mund und händeklatschend. Und wo man schon einmal dabei war die Ortslagenerweiterungssatzung zu ignorieren, warum nicht gleich auch die Beitrags- und Gebührensatzung für Abwasser? Denn der Betriebsausschuss, ausgerechnet von der WTE beraten, hat in all seiner „Bürgerfreundlichkeit“ geflissentlich übersehen, dass keine

Kanalanschlussbeitragspflicht besteht, wenn baulich nicht nutzbare landwirtschaftliche Grundstücke einen Kanalanschluss erhalten und bezüglich des Niederschlagswassers keine Beitragspflicht entsteht, wenn wie hier, eine Satzung die Grundstückseigentümer zu deren Beseitigung verpflichtet.

Der Rat bzw. der Haupt- und Finanzausschuss möge sich mit der Frage beschäftigen, wer oder was den Betriebsausschuss der Gemeinde Windeck veranlasst hat, die Ortslagenerweiterungssatzung von Lüttershausen nicht zu beachten und dadurch der privaten Firma WTE einen Auftrag zu vermitteln. Ebenso möge er klären, wie die Gemeinde die Folgeschäden, etwa für Eigentumsverlust, Verlust grundbuchlich gesicherter Rechte, Vollstreckung in schuldnerfremdes Eigentum (siehe Verwaltungsvorgang), wie den Verlust von Nutzungsmöglichkeiten (dazu weiter unten) zu regulieren gedenkt.

Bei der anschließenden Vollstreckung der zu Unrecht erhobenen Anschlussbeiträge in einer Höhe von 138.763,- Euro hat die Gemeinde ausgerechnet dem Gewerbebetrieb, welcher Begünstigter der Satzung sein sollte, die Existenz genommen. Dabei war sich die Gemeinde noch nicht einmal zu schade, die von ihr für nicht bebaubar erklärten landwirtschaftlichen Flächen zu Baulandpreisen (laut Gutachten 18,- €/m²) versteigern zu lassen. Wer soll nach diesen Vorgängen noch daran zweifeln, dass es der Gemeinde von vorneherein darum ging einen Gewerbebetrieb zu liquidieren, um dabei richtig Kasse zu machen. Allerdings hat die Weitsicht nicht soweit gereicht um zu erkennen, was man damit zukünftigen Eigentümern antut. Die haben, im Vertrauen darauf Bauland erworben zu haben, lediglich unbebaubare landwirtschaftliche Flächen erhalten. Für deren Bebauung wird es, zumindest solange die Satzung nicht aufgehoben ist, keine Baugenehmigung geben. Ja sogar erteilte Baugenehmigungen dürften wegen der nichtigen/unwirksamen Satzung zur Disposition stehen.

Wirtschaftlicher Schaden für den Unterzeichner

Nach dem der Unterzeichner Eigentümer zweier im Satzungsbereich liegender Grundstücke geworden ist und ihm die vorgenannte Entscheidung des OVG bekannt wurde, musste er zur Kenntnis nehmen, dass eine bauliche Nutzung des nach § 35 BauGB genehmigten Gebäudebestandes durch die nach § 34 BauGB erlassene Satzung bzw. durch die Festsetzungen des Flächennutzungsplanes ausgeschlossen ist.

Soweit im Zusammenhang mit der Erhebung von Kanalanschlussbeiträgen die „Bauverhinderungssatzung“ dazu genutzt wurde eine bauliche Nutzungsmöglichkeit, wie auch einen wirtschaftlichen Vorteil lediglich nur vorzutäuschen, fühlt sich der Unterzeichner mit einem Beitragsbescheid in Höhe von 12.747,14 Euro (noch rechtshängig beim OVG-NRW) regelrecht betrogen. Daher dieser Antrag.

Da aus den geschilderten Gründen die Satzung nichtig bzw. unwirksam ist, wäre die Gemeinde verpflichtet ein Verfahren zur Aufhebung einzuleiten. Dies gilt auch für die

Baubehörde, die ihre Entscheidungen nicht auf eine nichtige/unwirksame Satzung stützen kann (siehe OVG NRW Urteil vom 10.01.2012 - 2 D 103/10.NE) Schon allein um den Anschein, es sei den Grundstücken mit der Satzung Baulandqualität vermittelt worden, zu beseitigen, wäre die Satzung aufzuheben. Auf das Schreiben vom 16.08.2021 an die Bürgermeisterin hinsichtlich der fehlenden wegemäßigen Erschließung des Satzungsbereiches sei verwiesen.

Ich bitte daher der Anregung zu folgen und die Satzung aufzuheben.

Mit freundlichen Grüßen

