

Anlage 4

30
3011-0478/2010 Ma

17.05.2010

01

über Dez. I a.d.D.

Unterschutzstellung der Mittelterrassenkante als Naturdenkmal im Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 61454/02 Arbeitstitel „Herrigergasse in Köln-Müngersdorf“

hier: Ihre Anfrage vom 15.03.2010

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrer am 22.03.2010 hier eingegangenen Anfrage wurden seitens der verschiedenen beteiligten Fachämter die angeforderten, ergänzenden Informationen sukzessive erst Ende April / Anfang Mai zur Verfügung gestellt, so dass eine Beantwortung erst zum jetzigen Zeitpunkt erfolgen konnte.

Sie bitten um rechtliche Einschätzung,

- I. ob eine Unterschutzstellung der Mittelterrassenkante als Naturdenkmal im Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 61454/02 Arbeitstitel „Herrigergasse in Köln-Müngersdorf“ gemäß § 22 Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) verpflichtend zu veranlassen ist sowie
- II. welche Auswirkungen eine mögliche Unterschutzstellung auf die bisherige Planung hat und ob bzw. welche Schadensersatzansprüche für die Stadt Köln entstehen könnten.

Als **Gesamtergebnis** ist Folgendes festzuhalten:

- I. Zwar handelt es sich bei der Terrassenkante um ein Naturdenkmal. Es besteht aber keine rechtliche Verpflichtung zur Unterschutzstellung des fraglichen Bereiches als Naturdenkmal. Aufgrund vorliegender anthropogener Einflüsse ist die innerhalb des Ermessens zu beurteilende Schutzwürdigkeit der Hangkante im Bebauungsplangebiet nordwestlich der Herrigergasse als gering einzustufen. Im Rahmen der notwendigen Interessenabwägung überwiegen aufgrund erheblicher baulicher Eingriffe auf Nebengrundstücken und Berücksichtigung der Tatsache, dass nördlich des Bebauungsplangebietes eine weitgehend unbeeinflusste Mittelterrassenkante inklusive Prallhang eines alten Rheinarms vorhanden und deutlich erkennbar ist, die Interessen des Eigentümers an der Bebaubarkeit des Grundstücks.

- II. Eine Unterschutzstellung wäre nur unter Zahlung einer erheblichen Entschädigung überhaupt möglich. Die Ausweisung als Naturdenkmal würde eine künftige Bebaubarkeit der geschützten Flächen verhindern, wenn die Stadt den zurzeit bindenden Vorbescheid aufhebt. Der in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan müsste entsprechend geändert, eine dortige Bebaubarkeit bei Unterschutzstellung ausgeschlossen werden.

Zur Herstellung eines rechtssicheren Bebauungsplans reicht es nicht aus, die Unterschutzstellung zu verneinen. Der Belang der Unterschutzstellung als Naturdenkmal ist bisher nicht ausreichend in die Abwägung eingestellt worden, so dass es in Bezug auf diesen Aspekt einer erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung sowie anschließenden Einarbeitung der Abwägung in den zur Beschlussfassung anstehenden Bebauungsplan bedarf.

Da das Grundstück für den Eigentümer wertlos würde, wäre zum Einen eine ausgleichende Entschädigung für die Nichtnutzbarkeit des Grundstücks zu zahlen. Der Eigentümer könnte wegen der unzumutbaren Grundstücksbeschränkung von der Stadt Köln alternativ die Übernahme des Grundstücks zu einem angemessenen Preis verlangen. Zum Anderen könnte der Eigentümer nach notwendigem Widerruf des Vorbescheides Ausgleich der Vermögens-

nachteile (Ausgleich der im Vertrauen auf den Bestand des Bescheides getätigten Aufwendungen) geltend machen.

Die Begründung entnehmen Sie bitte den nachfolgenden Ausführungen.

I. Verpflichtung zur Unterschutzstellung der Mittelterassenkante als Naturdenkmal im Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 61454/02 Arbeitstitel „Herrigergasse in Köln-Müngersdorf“ ?

Es besteht keine rechtliche Verpflichtung zur Unterschutzstellung des fraglichen Bereiches als Naturdenkmal.

1. Sicherung einer beabsichtigten Unterschutzstellung

Die Sicherung einer beabsichtigten Unterschutzstellung als Naturdenkmal kann nach § 42e Abs. 1 LG NRW dadurch gewährleistet werden, dass das fragliche Gebiet mit Ermächtigung der höheren Landschaftsbehörde (Bezirksregierung Köln) durch die untere Landschaftsbehörde (ULB) mittels ordnungsbehördlicher Verordnung oder Allgemeinverfügung für die Dauer von höchstens vier Jahren einstweilig sichergestellt werden kann.

Die Bezirksregierung Köln hat der ULB unter dem 19.01.2010 die Ermächtigung erteilt, die einstweilige Sicherstellung vorzunehmen. Aus einer Ermächtigung folgt allerdings noch keine Verpflichtung.

Der Bereich der geplanten Unterschutzstellung ist in der als Anlage 1 beigefügten Karte als rot umrandeter Bereich verdeutlicht. Zum Vergleich ist als Anlage 2 das Gebiet des Bebauungsplanes Herrigergasse beigefügt. Die geplante Ausweisung als Naturdenkmal überschneidet sich im Bereich nordwestlich der Herrigergasse mit dem Bebauungsplangebiet.

2. Voraussetzungen für die Unterschutzstellung als Naturdenkmal

Die Unterschutzstellung von Naturdenkmälern richtet sich nach § 22 LG NRW. Als Naturdenkmale werden danach Einzelschöpfungen der Natur oder entsprechende Flächen bis fünf Hektar festgesetzt, soweit ihr besonderer Schutz

- a) aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, landeskundlichen oder erdgeschichtlichen Gründen oder
- b) wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit erforderlich ist.

Bei der Entscheidung über die Unterschutzstellung handelt es sich um eine Ermessensentscheidung.

Der rechtlichen Begutachtung liegen die nachfolgend unter b. – e. geschilderten Stellungnahmen sowie eine eigene Inaugenscheinnahme der Verfasserin zugrunde. Vorgehend ist unter a. zum Verständnis dargelegt, um was es sich bei einer Terrassenkante handelt.

a. Begriff der Flussterassen / Kölner Rheinterassen

Gegenstand der Betrachtung sind hier die sog. Kölner Rheinterassen. Flussterrassen sind geomorphologische Formen, die weite Landschaften auf allen Kontinenten prägen und für die Anlage zahlreicher Siedlungen wichtig waren. Flussterrassen entstehen durch den in einem Fließgewässer mitgeführten Transport von Gesteinstrümmern und die darauffolgende Ablagerung als zusammenhängende Sedimentschichten auf einer oder beiden Seiten des Flusses aufgrund der abnehmenden Transportkraft des Flusses im Flussverlauf. Wenn diese Schotter-, Sand- und Tonablagerungen aufgrund von klimatischen Gründen abnehmen, wie etwa in den Warmzeiten des aktuellen Eiszeitalters, schneiden sich die Flüsse in die Flussablagerungen ein und formen Terrassen.

In frühen Erdzeitaltern floss der Rhein in Mäandern auf breitem und flachem Talgrund. Senkungen (Kölner Bucht) bewirkten, dass der Rhein ins Mittelgebirgsvorland Sand und Schotter ablagerte und Hebungen (Rheinische Schiefergebirge), dass er sich in Zwangsmäandern eintiefte. Da die Landschaft sich in Schüben hob, bildete er bei Stillstand jeweils einen breiten Talboden aus, in den er sich bei der nächsten Hebung wiederum einschnitt. Flussterrassen in gleicher Höhe beiderseits des Flusses zeigen heute diese verschiedenen Hebungsphasen an. Im Schotterfächer des Rheins ab der Kölner Bucht unterscheidet man Niederterrasse, Mittelterrasse und Rheinische Hauptterrasse.

b. Stellungnahmen des Geologischen Dienstes vom 10.12.2009 / 30.03.2010

Aus der Stellungnahme des Geologischen Dienstes vom 10.12.2009 geht hervor, dass im beabsichtigten Unterschutzstellungsabschnitt (vgl. Anlage 1) die Straße Alter Militärring entlang einer 5 und 10 m hohen Böschung verläuft, die Teil der sog. Terrassenkante der Unteren Mittelterasse ist, die hier steil gegen die östlich angrenzende Terrassenkante abbricht.

Der Höhenunterschied zwischen den beiden Terrassenkanten beträgt rund 12 m und ist im Abschnitt zwischen der Herrigergasse und einem weiter nordöstlich befindlichen Schulzentrum auf einen schmalen Geländestreifen konzentriert, der wohl als Prallhang einer alten Rheinschlinge zu interpretieren ist. Die Müngersdorfer Terrassenkante lasse deutlich werden, in welchem Maße sich das Rheintal zwischen den Aufschotterungsphasen der Saale-Kaltzeit vor ca. 200.000 Jahren (Untere Mittelterasse) und der Weichsel-Kaltzeit vor ca. 75.000 Jahren (Niederterasse) eingetieft hat. Die Terrassenkante in Köln-Müngersdorf sei im bebauten Stadtgebiet Kölns vermutlich die am besten erhaltene Struktur dieser Art und vermittele Erkenntnisse über die Entwicklung der Erde. Die Unterschutzstellung sei aus den in § 22 LG NRW genannten Voraussetzungen notwendig, um zukünftig alle Handlungen untersagen zu können, die die morphologische Gestalt der Terrassenkante beeinträchtigen könnten.

c. Sitzungsvorlage für den Beirat der ULB vom 14.12.2009

Aus o.g. Sitzungsvorlage für den Beirat der ULB geht ergänzend hervor, dass die Herrigergasse mitsamt der nördlich angrenzenden Flächen des Bebauungsplangebietes auf Anregung der Bodendenkmalpflege (4512) aus landeskundlichen Gründen in die Ausweisung als Naturdenkmal einzubeziehen sei. Bei der Herrigergasse handele es sich um die historische Wegeverbindung zwischen Ober- und Unterdorf der mittelalterlichen Siedlung Müngersdorf, die zudem durch zwei Naturdenkmäler (einen Ahorn und eine Platane) gesäumt sei. Im Bereich nordwestlich der Herrigergasse existieren Reste von mittelalterlich-frühneuzeitlichen Hofanlagen, die mitsamt der historischen Wegeverbindung Herrigergasse zur Eintragung in die Liste der Bodendenkmäler anstehen. Für die archäologische Bodendenkmalpflege und die historische Geographie sei die Mittelterassenkante

insofern von Bedeutung, als sich die unterschiedliche Bodenbildung auf der Mittel- und Niederterasse des Rheines in vorgeschichtlicher Zeit in unterschiedlichen siedlungsgeschichtlichen Abläufen niederschläge. Die topographisch markante Abbruchkante sei Anlass für die Errichtung von Wohngebäuden römischer Gutshöfe gewesen, die die Terrassenkante genutzt haben, um das Umland per Fernblick übersehen zu können.

d. Gutachten der Kühn Geoconsulting GmbH vom 18.02.2010 sowie darauf fußendes Rechtsgutachten der Rechtsanwälte Lenz und Johlen vom 25.02.2010 für den Vorhabenträger

Die geologische Begutachtung erfolgte unter Einbeziehung von Bohrungen, die zu einem anderen Zweck, nämlich der Baugrunduntersuchung im Frühjahr 2009 getätigt wurden. Sie bezieht den Vergleich historischer Kataster- und Kartenunterlagen im Bereich der Herrigergasse mit der heutigen Topographie ein.

In Übereinstimmung mit der Begutachtung des Geologischen Dienstes stellt dieses Gutachten fest, dass auf den Grundstücksflächen nördlich des Bebauungsplangebietes (konkret nördlich des Flurstücks 170/2; vgl. Anlage 3) eine annähernd ungestörte natürliche Hangsituation gegeben ist. In diesem Gebiet ist die gesamte Terrassenkante vom Hangfuß bis zum Hangtop aufgeschlossen. Eine Bebauung sieht man nur hinter dem Hangtop.

Der eigentliche Prallhang eines kartierten alten Rheinarms liege ausweislich der geologischen Karte von 1926 nördlich des Bebauungsgebietes und sei nur in diesem Bereich deutlich sichtbar. Im Bereich der Herrigergasse hingegen sei die Terrassenkante erheblich anthropogen beeinflusst:

- Beeinflussung durch einen römischen Gutshof und eine mittelalterliche Hofanlage (belegt durch Untersuchungen von 4512 auf Flurstück 1395)
- Bestandsbebauung aus neuerer Zeit mit Terrassierung / Teilauffüllung (Haus Nr. 42 an der Herrigergasse)
- Auffüllungen hinter der nördlich der Herrigergasse verlaufenden Ziegelsteinmauer zur Erhöhung des Geländes am Haus Nr. 42 sowie Auffüllungen im

Bereich des Alten Militärrings (bis zu 4 m Dicke) am Hangfuß (Rückschlüsse des Gutachters aus den Bohrungen anlässlich der Baugrunduntersuchung)

- die Urkatasterkarte von 1818 stelle zwischen der Herrigergasse und dem Flurstück 170/2 eine deutliche Senke durch Böschungsstraffungen dar, die in der heutigen Örtlichkeit nicht mehr ersichtlich sei; dies betreffe das im Bebauungsgebiet liegende Flurstück 1367 zwischen Haus Nr. 42 und Altem Militärring
- aus den alten Karten sei ersichtlich, dass die historische Herrigergasse als Hohlweg auf dem Gebiet des jetzigen Bebauungsplangebietes nördlich der jetzigen Herrigergasse verlaufen und danach verlegt worden sei; der ehemalige Hohlweg in diesem Bereich sei eingeebnet worden
- im Bereich des DEG-Gebäudes südlich der Herrigergasse fanden durch diesen umfassenden Neubau umfangreiche Veränderungen an der Hangkante statt.

Aufgrund der erheblichen Veränderungen der ursprünglichen Hangtopographie im Bebauungsgebiet handele es sich nicht mehr um eine natürliche Hang- oder Terrassenkante. Durch die erheblichen anthropogenen Eingriffe in diesen Bereich, der schon seit fast 2000 Jahren dem menschlichen Siedlungsbereich zugehörig sei, sei das Naturdenkmal Terrassenkante hier weitgehend zerstört worden. Die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung lägen nicht vor.

Das auf dieser geologischen Begutachtung fußende Rechtsgutachten der Anwälte Lenz und Johlen vom 25.02.2010 kommt zu der rechtlichen Schlussfolgerung, dass es sich aufgrund der erheblichen Aufschüttungen und Veränderungen durch Menschenhand an der Hangkante nicht mehr um ein natürliches Gebilde handele und verneint das Vorliegen eines Naturdenkmals.

e. Ergänzende Ausführungen durch 4512 vom 30.03.2010

Die Bodendenkmalpflege hat auf Veranlassung der ULB zu den seitens der Kühn Geoconsulting GmbH gefundenen Ergebnissen und Rückschlüssen aus den Bohrungen anlässlich der Baugrunduntersuchung Stellung genommen. Die Kühn

Geoconsulting GmbH hatte aus ihren Baugrunduntersuchungsbohrungen rückgeschlossen, dass im Hangbereich nordwestlich der Herrigergasse unterhalb des Hauses Nr. 42 Auffüllungsdicken zwischen 2,3 m und 4,3 m (am Hangfuß) vorhanden seien. Die Geländeauffüllung durch Menschenhand sei zweifelsfrei dadurch nachgewiesen, dass sich in den Bohrungskernen Ziegel- und Bauschutteinlagerungen befänden.

Die archäologischen Untersuchungen auf dem Flurstück 1395 nordwestlich der Herrigergasse bestätigen die Existenz einer spätmittelalterlichen Hofanlage an dieser Stelle. Im Gegensatz zu den Untersuchungen der Kühn Geoconsulting GmbH legt 4512 dar, dass die Terrassenkante im Bereich nördlich der Herrigergasse ausweislich ihrer Untersuchungen seit dem 15./16. Jahrhundert keiner verstärkten Erosion mehr ausgesetzt gewesen sei. Die festgestellten Auffüllungen mit Einschlüssen von Ziegel und Holzkohle seien dem natürlichen Bodenabtrag während der spätmittelalterlich-frühneuzeitlichen Besiedelung zuzurechnen. Aus dem Schichtenaufbau leite sich ab, dass die von der Kühn Geoconsulting angetroffene 4 m tiefe Eingrabung zu einer Grube aus dem spätmittelalterlich-frühneuzeitlichen Siedlungskontext gehöre.

f. Inaugenscheinnahme

Eine eigene Inaugenscheinnahme der Verfasserin in erläuternder Begleitung von Herrn Dr. Dietmar/573 ergab folgendes Bild:

Im Bereich nördlich des Flurstücks 170/2 ist die Terrassenkante in voller Ausprägung sichtbar. Im Bereich des Flurstücks 170/2 ist die Terrassenkante durch eine wuchtige Wohnbebauung bis weit in den unteren Bereich mit sich anschließendem abgeflachtem Rasenbereich bis fast an den Alten Militärring erheblich menschlich beeinflusst. Im Bereich des Bebauungsgebietes nordwestlich der Herrigergasse ist durch das Haus Nr. 42 ein Eingriff in die natürliche Hangsituation gegeben. Im Vergleich zur Steile der Hangsituation nördlich des Flurstücks 170/2 erscheint dieselbe im Bereich des hier vorliegenden Hanges um einiges flacher ausgeprägt. Die Hangkante an sich ist allerdings noch deutlich zu erkennen.

g. Vorliegen der Voraussetzungen der Unterschutzstellung nach § 22 LG NRW

aa. Einzelschöpfung der Natur bzw. entsprechende Fläche

Tatbestandliche Voraussetzung der Unterschutzstellung ist zunächst das Vorliegen eines Naturdenkmals, d.h. einer Einzelschöpfung der Natur oder einer entsprechenden Fläche bis fünf Hektar. Damit werden sowohl großflächigere Unterschutzstellungen (Abgrenzung zu den Flächenschutzkategorien z.B. Landschaftsschutzgebiet, geschützte Landschaftsbestandteile) als auch allein von Menschenhand geschaffene Gebilde von der Unterschutzstellung ausgeschlossen. Relevant ist, dass es sich um ein natürliches Gebilde handelt, d.h. ein von den Kräften der Natur hervorgebrachtes Gebilde handelt.¹ Hierzu zählen auch erdgeschichtliche Naturdenkmäler wie geologische Aufschlüsse und Erosions- und Verwitterungserscheinungen aller Art.²

Eine Mitbeeinflussung durch menschliches Tun ist in diesem Zusammenhang unschädlich. Anthropogen veränderte Naturbestandteile sind nicht aus dem Begriff des Naturdenkmals ausgeschlossen.³

Entlang des Alten Militärrings ist – auch im Bebauungsplangebiet – nach allen Auffassungen und vorliegenden Gutachten unstreitig das Vorliegen der Mittelterrassenkante in ihrer Abgrenzung zur Niederterrassenkante als erdgeschichtlicher Aufschluss mit Abbruchkante zu erkennen. Weitgehend unbeeinflusst ist dieser Zustand nördlich des Flurstücks 170/2 gegeben. Auf dem Bebauungsplangebiet nordwestlich der Herrigergasse hat es seit dem Mittelalter menschliche Eingriffe in diese Hangkante gegeben (mittelalterlich-frühzeitliche Hofanlage, partieller Verlauf der alten Herrigergasse über dieses Gebiet; Bau des Hauses Nr. 42). Aufgrund eines Vergleichs durch Inaugenscheinnahme ergibt sich weiterhin, dass die Abbruchkante

¹ Stollmann, Kämper, Praxis der Kommunalverwaltung, 10. Nachlieferung März 2008, § 22 Rn 2.1; Meßerschmidt, Kommentar zum BNatSchG, 8. Aktualisierung 2005, § 28 Rn 29

² Stöcke/Müller in Erbs/Kohlhas, Strafrechtliche Nebengesetze, 176. Auflage 2009, § 28 BNatSchG, Rn 4

³ Stollmann, Kämper, aaO; Messerschmidt, aaO

im Bebauungsplangebiet nicht so steil ausgeprägt ist wie nördlich des Flurstücks 170/2, was jedenfalls für Erosionen, mit einiger Wahrscheinlichkeit aber jedenfalls für partielle Auffüllungen an diesem Hang spricht. Hier differieren die verschiedenen Ergebnisse. Das für den Vorhabenträger erstellte Gutachten der Kühn Consulting GmbH geht von massiven Auffüllungen bis hin zu 4,3 m aus und schließt daraus auf so massive menschliche Eingriffe, die zu einer Zerstörung des hier ehemals vorliegenden Naturdenkmals einer natürlichen Terrassenkante geführt haben. Dahingegen kommt die Stellungnahme der Bodendenkmalpflege nach Durchführung erster archäologischer Suchschnitte zu dem Ergebnis, dass die „Auffüllungen“ dem natürlichen Bodenabtrag durch Erosion zuzurechnen seien, insgesamt nur eine mäßig ausgeprägte Anhäufung am Hangfuß der Terrassenkante zu erkennen sei und Hinweise für tiefgreifende moderne Überformungen des fraglichen Bebauungsplangeländes fehlen würden.

Unstreitig liegen im Bebauungsplangebiet menschliche Einflüsse auf die Terrassenkante vor, die bei der rechtlichen Bewertung nicht unberücksichtigt bleiben können. Viele der in der Sitzungsvorlage für den Landschaftsbeirat aufgeführten Gründe für eine Unterschutzstellung als Naturdenkmal sind unter rechtlicher Betrachtung des § 22 LG NRW irrelevant. Der ehemalige Verlauf des historischen Herrigergasse als Wegeverbindung zwischen Ober- und Unterdorf der mittelalterlichen Siedlung Müngersdorf, die Existenz einer mittelalterlich-frühneuzeitlichen Hofanlage sowie die Abbildung siedlungsgeschichtlicher Abläufe stellen allesamt Gesichtspunkte dar, die als von Menschenhand geschaffene Besonderheiten für eine naturdenkmalrechtliche Unterschutzstellung nicht von Bedeutung sind.

Betrachtet man die besondere Morphologie des markanten Übergangs von der Nieder- zur Mittelterrassenkante so wird deutlich, dass dieser trotz der menschlichen Eingriffe im Bebauungsplangebiet als Geländestufe nach sehr deutlich zu erkennen ist. Der von den Rechtsanwälten Lenz und Johlen als Vertreter des Vorhabenträgers gezogene Rückschluss, bereits aufgrund der erheblichen menschlichen Eingriffe könne kein Naturdenkmal mehr angenommen werden, kann daher nicht gefolgt werden. Der nach Vorlage der geologischen wie rechtlichen Gutachten des

Vorhabenträgers erneut eingeschaltete Geologische Dienst NRW kommt in seiner ergänzenden Stellungnahme vom 30.03.2010 insoweit folgerichtig zu dem Ergebnis, dass die Geländestufe im Bebauungsplangebiet durch anthropogene Einflüsse teilweise durch Anschüttungen verändert worden sein könnte. Der morphologisch markante und für die Unterschutzstellung relevante Niveauunterschied von bis zu 12 m auf kurzer Entfernung sei aber eindeutig natürlichen Ursprungs.

bb. Denkmalcharakter

Aus dem Begriff des Naturdenkmals folgt weiter, dass dem Naturgebilde Denkmalcharakter zukommen muss. Bezogen auf das Naturdenkmal bedeutet dies, dass sich dieses durch eine „gewisse Einmaligkeit“ hervorheben muss. Notwendig ist nicht Einmaligkeit im Sinne von Einzigartigkeit. Es genügt die Heraushebung des Schutzobjektes aus anderen Naturbestandteilen. Es muss im Vergleich zu anderen Exemplaren seiner Art besonders schön, eigenartig oder für die Forschung interessant sein.⁴

Der Geologische Dienst NRW zeigt in seiner Stellungnahme vom 10.12.2009 auf, dass es sich bei der Terrassenkante in Köln-Müngersdorf im bebauten Stadtgebiet Kölns um die mutmaßlich besterhaltene Struktur dieser Art handelt, die von einer Seltenheit in der Region geprägt ist. In Ergänzung dazu wird unter dem 30.03.2010 dargelegt, dass aus geologischer Sicht die Erhaltung des Gesamteindrucks der unverbauten Terrassenkante wesentlich sei.

Die geforderte besondere Eigenart und gewisse Einmaligkeit in der Region mit besonderem Interesse für Wissenschaft und Forschung ist daher gegeben. Es mag zutreffen, dass auch an anderer Stelle in Köln die Hangausbildung zwischen Mittel- und Niederterrassenkante feststellbar ist. Der Geologische Dienst NRW stellt jedoch – und das ist hier wesentlich – darauf ab, dass an keiner anderen Stelle in Köln über einen so großen Abschnitt ein morphologisch markanter Niveauunterschied sichtbar ist.

⁴ Meßerschmidt, aaO, § 28 BNatSchG, Rn 28; Schmidt-Räntsch in Gassner/Bendomin-Kahlo/Schmidt-Räntsch/Schmidt-Räntsch, Kommentar zum BNatSchG, 2. Auflage 2003, § 28 Rn 9

cc. Flächenhaftes Naturdenkmal

Schließlich ermöglicht § 22 LG NRW nicht nur die Unterschutzstellung einer Einzelschöpfung der Natur, sondern auch die Unterschutzstellung sog. flächenhafter Naturgebilde bis zu 5 ha. Vorliegend ist von der Hangausbildung in einem bestimmten Abschnitt am Alten Militärring als deutlich erkennbarem erdgeschichtlichen Aufschluss mit morphologisch bedeutsamem Niveauunterschied als flächenhaftem Naturgebilde auszugehen.

Die Hangkante im streitgegenständlichen Bereich stellt damit ein Naturdenkmal i.S.d. § 22 LG NRW dar.

dd. Schutzgründe

Eine Unterschutzstellung kommt nur dann in Betracht, wenn einer der in § 22 LG NRW benannten Schutzgründe einschlägig ist. Die Ausweisung darf nur erfolgen, wenn der Schutz des Objektes aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, landeskundlichen oder erdgeschichtlichen Gründen erforderlich ist.

Aus wissenschaftlichen Gründen erforderlich ist der Schutz, wenn an dem fraglichen Objekt (natur- oder geschichts-) wissenschaftliche Studien betrieben werden können und dieses Objekt zu diesem Zweck aufgrund seiner objektiven Eignung benötigt wird. Aus naturgeschichtlichen Gründen ist die Erhaltung des Objekts erforderlich, wenn es Aufschluss über die historische Entwicklung der Natur gibt. Schließlich sprechen landeskundliche Gründe für die Erhaltung, wenn man Entwicklung und Eigenart der Region, in dem sich das Objekt befindet, (auch) an dem Objekt erkennen und erforschen kann.

Die vorliegende Mittelterassenkante gibt Aufschluss über die verschiedenen Aufschotterungsphasen des Rheins in bestimmten Zeitaltern. Sie zeugt daher über die historische Entwicklung der Natur. An ihr können natur- und geschichtswissenschaftliche Studien betrieben werden. In Kombination mit den dargelegten bodendenkmalpflegerischen Aspekten sprechen schließlich auch landeskundliche Gründe für eine Unterschutzstellung, da die Entwicklung der Ortschaft Müngersdorf mitsamt ihrer Siedlungsgeschichte (diese namentlich im fraglichen Bebauungsplangebiet) hier erforscht werden können.

Die Schutzgründe des § 22 LG NRW, die vor allem die Erhaltung und Bedeutung des Objektes als Erkenntnisquelle zum Ziel haben⁵, liegen vor.

3. Ermessensentscheidung hinsichtlich der Ausweisung als Naturdenkmal

Die Entscheidung über das Schutzbedürfnis, die Schutzwürdigkeit sowie Art und Ausmaß der Schutzgewährung liegen im pflichtgemäßen Ermessen der Behörde. In die hier erforderliche Interessenabwägung sind die öffentlichen Belange für eine Unterschutzstellung mit den privaten Belangen der Grundstücksnutzung unter Einbeziehung aller bekannten Einzelfallumstände einzustellen und gegeneinander sowie untereinander abzuwägen.

Die Erforderlichkeit eines besonderen Schutzes bedeutet, dass die Unterschutzstellung dem öffentlichen Interesse dienen muss.⁶ Ein Schutzbedürfnis besteht dabei nicht erst dann, wenn die Schutzgüter, die die Ausweisung rechtfertigen, konkret gefährdet sind. Aus dem Tatbestandsmerkmal der Erforderlichkeit lässt sich nicht ableiten, dass nur solche Schutzmaßnahmen ergriffen werden dürfen, die zur Erreichung des Schutzzwecks unabweislich oder gar zwingend geboten erscheinen. Müsste die zuständige Behörde mit einer Unterschutzstellung solange warten, bis ein Schaden unmittelbar droht oder bereits eingetreten ist, so würde das verfolgte Ziel in einer Vielzahl von Fällen verfehlt. Schrankenfunktion hat das Tatbestandsmerkmal der Erforderlichkeit im wesentlichen lediglich insofern, als der Gesetzgeber zum Ausdruck bringt, dass in den Fällen, in denen ein Gebiet aus naturschutzrechtlicher Sicht besonders schutzwürdig und -bedürftig erscheint, eine Schutzausweisung nur dann in Betracht kommt, wenn sie vernünftigerweise geboten ist. Hierfür reicht schon die abstrakte Gefährdung der gesetzlichen Schutzgüter aus. Von einer solchen Gefährdung ist auszugehen, wenn

⁵ Gassner/Heugel, Das neue Naturschutzrecht, München 2010, Rn 436

⁶ Stöckel/Müller in Erbs/Kohlhaas, aaO, § 28 BNatSchG Rn 6

ein Schadenseintritt ohne die vorgesehene Maßnahme nicht bloß als entfernte Möglichkeit in Betracht zu ziehen ist.⁷

Die die Eigentümerbefugnisse beschränkenden Regelungen erweisen sich unter Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkten sowie Beachtung des Übermaßverbots dann als unzulässig, wenn dem Eigentümer ohne jeglichen Ausgleich nicht mehr genügend Raum für einen privatnützigen Gebrauch des Grundstücks verbleibt. Bei Grundstücken mit Baulandqualität innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile sind in Bezug auf die naturschutzrechtliche Schutzbedürftigkeit der tatsächliche Eindruck vor Ort sowie bauliche Einbrüche auf dem zu betrachtenden Grundstücksteil einzubeziehen.⁸

Gemessen an diesen Grundsätzen ist die Unterschützstellung des Bebauungsplangebietes nordwestlich der Herrigergasse als unverhältnismäßig anzusehen.

Im Bebauungsplangebiet haben seit dem Mittelalter in nicht unerheblichem Umfang anthropogene Eingriffe stattgefunden. Zwar ist die Mittelterassenkante als morphologisch markanter Niveauunterschied auch hier noch deutlich erkennbar. Gegen eine uneingeschränkte Schutzwürdigkeit sprechen aber die Reste der mittelalterlich-frühzeitlichen Hofanlagen auf Flurstück 1395, die städtischerseits genehmigten Errichtungen von Gebäuden auf den Flurstück 1394 (Häuser Nr. 42 und 42a), die von Menschenhand angelegte Wegführung der historischen Herrigergasse über einen Teil des Geländes sowie ihre spätere Einebnung sowie die seitens der Bodendenkmalpflege aufgefundene Grube aus dem spätmittelalterlich-frühneuzeitlichen Siedlungskontext, die später aufgefüllt worden sein muss.

Dabei kann es dahinstehen, ob die gesamte Hangkante im fraglichen Bereich aufgeschüttet wurde (so das Kühn Geoconsulting im Auftrag des Vorhabenträgers)

⁷ BVerwG, Beschluss vom 18.07.1997 - 4 BN 5/97 -, NVwZ-RR 1998, 225; OVG Schleswig, Urteil vom 13.06.2002 - 1 K 3/01 -, NuR 2003, 380

⁸ OVG Saarlouis, Urteil vom 25.06.2009 – 2 C 284/09 – BeckRS 2009, 35879

oder nur eine mäßige Aufschüttung am Hangfuß (so die Bodendenkmalpflege) stattgefunden hat.

Bestätigt durch den tatsächlichen Eindruck vor Ort steht fest, dass das Bebauungsplangebiet wie auch die angrenzenden Nebengrundstücke (Flurstücke 309, 178/4, 170/2) durch erhebliche bauliche Einbrüche gekennzeichnet sind, die auf die Naturschöpfung eingewirkt haben. Sowohl auf dem DEG-Gelände als auch auf den nördlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Flurstücken 309, 178/4 und 170/2 befinden sich in der Hangkante große Gebäude, die einen unbeeinträchtigten Eindruck der Terrassenkante erheblich stören. Der Charakter einer zusammenhängenden Terrassenkante als Gesamteindruck – auf die auch der geologische Dienst abstellt – ist stark beeinträchtigt.

Im Gegensatz dazu steht der Bereich nördlich des Flurstücks 170/2, das mit seiner Einzäunung eine optische Grenze markiert. Ab diesem Zaun ist die gesamte Terrassenkante vom Hangfuß bis zum Hangtop ohne anthropogene Einflüsse aufgeschlossen. Gerade in diesem Bereich ist der Prallhang der alten Rheinschlinge deutlich sichtbar. Insofern besteht auch Übereinstimmung mit den gutachterlichen Aussagen der Kühn Geoconsulting GmbH, die in geologischen Karten die Kartierung eines alten Rheinarms erst nördlich des Bebauungsplangebietes erkennen will.

In diesem Bereich bietet die Terrassenkante einen in sich abgeschlossenen Bereich, der bisher von baulichen Eingriffen freigehalten wurde.

Das Bebauungsplangebiet nordwestlich der Herrigergasse liegt als Baulücke innerhalb von im Zusammenhang bebauter Ortsteile und besitzt damit grundsätzlich Baulandqualität. Gegenüber dem Eigentümer wurde mit baurechtlichem Vorbescheid vom 21.11.2007 die planungsrechtlich zulässige Bebaubarkeit des Grundstücks bejaht. Der Vorbescheid wurde durch unter dem 18.11.2009 bis zum 22.11.2010 verlängert. Seitens der Stadt Köln wurde dem Eigentümer Vertrauen in den Bestand der Bebaubarkeit geschaffen. Angesichts der Bebauung der Nebengrundstücke (links DEG-Verwaltungsgebäude, rechts massives großzügiges Wohngebäude) wie partiell der Grundstücksfläche selbst (Häuser Nr. 42 und 42a) bestanden auch keinerlei Anhaltspunkte für eine naturschutzrechtliche Unterschutzstellung.

Eine Unterschutzstellung als Naturdenkmal hat nach § 34 Abs. 3 LG NRW zur Folge, dass die Beseitigung eines Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu seiner Zerstörung, Beschädigung, Veränderung oder nachhaltigen Störung führen können, verboten sind. Für das fragliche Bebauungsplangebiet würde dies die künftige Bebaubarkeit des Geländes ausschließen. Dieser Umstand wäre nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Zur Herstellung der gesetzlichen Wirkungen der Unterschutzstellung müsste die Stadt Köln den erlassenen und sie zur Zeit bindenden Vorbescheid widerrufen.

Für den Eigentümer würde dann kein Raum mehr für einen privatnützigen Gebrauch seines Grundstücks und eine sich nach Lage der Dinge anbietende Bebaubarkeit durch Baulückenschließung verbleiben.

Die Schutzwürdigkeit der Terrassenkante als Naturdenkmal ist im Bebauungsplangebiet aufgrund der vielfältigen, weit in die Vergangenheit zurückreichenden menschlichen Eingriffe als gering einzustufen. Die in diesem Zusammenhang im Raum stehenden bodendenkmalpflegerischen Aspekte können anderweitig berücksichtigt werden. Die im Bebauungsplangebiet vorgefundenen Reste der ehemaligen Hofanlagen sowie die historische Herrigergasse stellen Bodendenkmäler dar, deren Eintragung in die Liste der Bodendenkmäler bevorsteht. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf führt hierzu aus, dass das Amt für Archäologische Bodendenkmalpflege mit hoher Wahrscheinlichkeit nach Durchführung der ersten Sichtgrabungen keine Bodendenkmäler erwartet, die vor Ort verbleiben und einer Bebaubarkeit widersprechen würden. Vielmehr ist beabsichtigt, bauvorgreifend Ausgrabungen durchzuführen und sodann über den weiteren Umgang mit den Ausgrabungsergebnissen nach Maßgabe des Denkmalschutzgesetzes NRW zu entscheiden.

Eine Ablehnung der Unterschutzstellung des fraglichen Abschnittes würde auch nicht zu einem völligen Verzicht einer Unterschutzstellung der Terrassenkante als erdgeschichtlich wertvollem Naturzeugnis führen. Die Unterschutzstellung des Bereiches nördlich des Flurstücks 170/2 bleibt ohne massive Eingriffe in Eigentumspositionen in Bezug auf Bauland weiter möglich. Diese bietet wegen der hier bisher fehlenden

anthropogenen Einflüsse einen deutlich markanteren Eindruck als das schon durch Bebauung unterbrochene Gebiet des Bebauungsplans.

In der Gesamtabwägung überwiegen damit im Bebauungsplangebiet die Interessen des Eigentümers gegenüber den öffentlichen Interessen an einer Unterschutzstellung als Naturdenkmal.

Es besteht weder eine Verpflichtung der ULB zur Unterschutzstellung noch kann eine solche im Bebauungsplangebiet ermessensfehlerfrei ohne eine angemessene Entschädigung für diesen schwerwiegenden Eingriff in das Privateigentum erfolgen.

II. Auswirkungen einer möglichen Unterschutzstellung auf die bisherige Planung / Entstehung von Schadensersatzansprüchen für die Stadt Köln

1. Auswirkungen auf die bisherige Planung

Eine Unterschutzstellung als Naturdenkmal hätte nach § 34 Abs. 3 LG NRW zur Folge, dass die Beseitigung eines Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu seiner Zerstörung, Beschädigung, Veränderung oder nachhaltigen Störung führen können, verboten sind. Für das fragliche Bebauungsplangebiet würde dies die künftige Bebaubarkeit des Geländes ausschließen, wenn die Stadt zudem den erlassenen Vorbescheid widerruft.

a. Keine Hinderung der Unterschutzstellung durch Vorbescheid

Das Vorliegen eines rechtswirksamen und für die Stadt Köln bindenden Vorbescheides würde eine Unterschutzstellung grundsätzlich nicht hindern.⁹

Der Vorbescheid nach § 71 BauO NRW ist ein vorweggenommener Teil der Baugenehmigung. Mit dem Vorbescheid wird abschließend und für die Kommune bindend über die zu klärenden Fragen – hier planungsrechtliche Zulässigkeit –

⁹ vgl. OVG NRW, Beschluss vom 14.02.2006 – 10 B 2119/05 – NVwZ-RR 2006, 527 ff.

entschieden. In einem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist dieser Gesichtspunkt nicht erneut zu prüfen. Dies gilt auch für den Fall, dass während der Geltungsdauer des Vorbescheides Rechtsänderungen eintreten, die die Erteilung des Vorbescheides unmöglich gemacht hätten. Die Bindungswirkung des Vorbescheides bewirkt, dass er wegen eingetretener Änderungen der Sach- und/ oder Rechtslage nur unter den Voraussetzungen der §§ 48, 49 VwVfG NRW zurückgenommen oder widerrufen werden kann.¹⁰

Vorliegend ist durch den erlassenen Vorbescheid für alle Beteiligten für die Dauer seiner Geltung (bis 22.11.2010) bindend geklärt, dass der Vorhabenträger an diesem Ort bauen darf. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren wäre 63 an diese Feststellung gebunden und dürfte nur noch bauordnungsrechtliche Gesichtspunkte prüfen. Hieran würde auch eine zeitlich nachfolgende Unterschutzstellung nichts ändern. Zur Herstellung der gesetzlichen Wirkungen der Unterschutzstellung müsste die vom Vorbescheid ausgehende Wirkung beseitigt werden.

Um die Bindungswirkung dieses Vorbescheides zu beseitigen, wäre nach § 49 Abs. 2 Nr. 3 VwVfG NRW der Widerruf desselben notwendig. Die hierfür tatbestandlich notwendige Gefährdung des öffentlichen Interesses kann unter Zugrundelegung des obigen Abwägungsergebnisses nur schwer begründet werden. Jedenfalls wäre ein Widerruf aber entschädigungspflichtig.¹¹

b Einstellung in die Abwägung

Die Frage des Vorliegens eines Naturdenkmals ist ein Belang des Naturschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), den die Kommune nach § 1 Abs. 7 BauGB regelmäßig in die notwendige Abwägung einzustellen hat. Entscheidungserheblicher Zeitpunkt für die Frage, ob alle erheblichen Belange in die Abwägung eingestellt wurden, ist der Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses.

¹⁰ Krebs/Brilla/Kast, Praxis der Kommunalverwaltung, Kommentar zur BauO NRW, Ergänzungslieferung Stand 09/2007, § 71 Rn 1.2.2

¹¹ s. hierzu die weiteren Ausführungen unter Ziffer 2

Zur Herstellung eines rechtssicheren Bebauungsplans reicht es nicht aus, die Unterschutzstellung – wie bisher im Text der Beschlussvorlage vorgesehen – zu erneuern. Die Frage der Unterschutzstellung scheidet vorliegend nicht schon auf tatbestandlicher Ebene, sondern erst auf der Rechtsfolgenseite im Rahmen der Abwägung zwischen dem öffentlichen Interesse an der Erforderlichkeit der Unterschutzstellung und den privaten Interessen an der Bebaubarkeit des Grundstücks. Die Frage der Unterschutzstellung ist auch abwägungserheblich, da eine Bejahung die Bebaubarkeit der Fläche nordwestlich der Herrigergasse ausschließen würde. Dieser Belang der Unterschutzstellung als Naturdenkmal ist bisher nicht ausreichend in die Abwägung eingestellt worden, so dass es in Bezug auf diesen Aspekt einer erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung sowie anschließenden Einarbeitung der Abwägung in den zur Beschlussfassung anstehenden Bebauungsplan im o.g. Sinne bedarf.

Die Tatsache, dass 57 diesen Belang im Rahmen der Behördenbeteiligung vor Offenlage des Bebauungsplans nicht in die Diskussion eingebracht hat, hat keine Präklusionswirkung. Das bedeutet, dass die Stadt Köln den ihr nunmehr bekannten Gesichtspunkt in die Abwägungsentscheidung des Bebauungsplanes einzustellen hat.

Nach § 4a Abs. 6 BauGB dürfen Stellungnahmen, die im Verfahren der Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan nur dann unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Stellen, die Teil der Gemeinde sind, (z.B. gemeindliche Umwelt-, Landschaftspflege oder Denkmalämter), gehören mangels Selbstständigkeit nicht zu den Behörden nach § 4 BauGB, auch wenn sie in ihren Entscheidungen selbstständig sind oder Pflichtaufgaben nach Weisung wahrnehmen. Das gilt auch dann, wenn solche

Stellen übertragene Aufgaben wahrnehmen, und der Weisung staatlicher Behörden unterliegen.¹²

Voraussetzung für die Präklusion ist weiterhin, dass das Vorbringen der Gemeinde ansonsten unbekannt war und unbekannt sein durfte. Diese Einschränkung beruht auf dem Gebot gerechter Abwägung. Dieses verpflichtet die Gemeinde dazu, von Amts wegen alle erkennbar relevanten Belange zu ermitteln und in ihrer Entscheidung zu berücksichtigen (§ 2 Abs 3 BauGB). Mängel des Abwägungsvorgangs werden nicht dadurch irrelevant, dass auch die beteiligte Öffentlichkeit bzw. die beteiligten Behörden sie nicht rechtzeitig ausgleichen. Eine Präklusion findet weiter auch dann nicht statt, wenn der Inhalt der verspäteten Stellungnahme für die Rechtmäßigkeit der Abwägungsentscheidung von Bedeutung ist.

Mangels Behördeneigenschaft von 57, der Abwägungserheblichkeit der Unterschutzstellung und der Tatsache, dass die Frage der Unterschutzstellung auch im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung aufkam, kommt eine Präklusion nach § 4a Abs. 6 BauGB nicht in Betracht.

Aufgrund der insofern notwendigen Ergänzung des Bebauungsplanes bedarf dieser nach § 4a Abs. 3 BauGB einer erneuten Auslage und Einholung von Stellungnahmen. Dabei kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den ergänzten Teilen abgegeben werden können; hierauf ist in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 hinzuweisen. Zudem kann die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt werden.

2. Entstehung von Entschädigungs-/Schadensersatzansprüchen bei angedachter Unterschutzstellung

¹²Krautzberger in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Kommentar zum Baugesetzbuch, 92. Ergänzungslieferung 2009, § 4 BauGB Rn 30

Bei einer möglichen Unterschutzstellung und Sicherstellung derselben durch Widerruf des Vorbescheides könnte der Eigentümer das Grundstück im Wesentlichen nicht mehr nutzen, insbesondere wäre eine Bebaubarkeit unmöglich.

Eine Entschädigung nach dem Planungsschadensrecht den §§ 40 ff. BauGB scheidet hier aus, da der Eingriff nicht durch Planungsrecht entstehen würde. Soweit Maßnahmen nach anderen Fachplanungsgesetzen – hier die Unterschutzstellung nach dem LG NRW zu entschädigungspflichtigen Eingriffen führen, richtet sich die Entschädigung nach den Vorschriften dieses Gesetzes.

Nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 LG NRW ist dem Eigentümer eine angemessene Entschädigung in Geld zu zahlen, soweit durch Maßnahmen aufgrund dieses Gesetzes eine bisher ausgeübte rechtmäßige Grundstücksnutzungen aufgegeben werden müssen oder unzumutbar eingeschränkt oder erschwert werden.

Nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 LG NRW sind zudem Aufwendungen zu ersetzen, die wertlos werden, wenn sie für beabsichtigte, bisher rechtmäßige Grundstücksnutzungen in schutzwürdigem Vertrauen darauf gemacht wurden, dass diese rechtmäßig bleiben.
Oder

Der Ausschluss einer künftig zumutbaren wirtschaftlichen Nutzung eines Grundstücks als Bauland, das nach bisherigen Erkenntnissen bebaubar war (Baulandqualität im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB) wird von der Rechtsprechung als unzumutbare Einschränkung der Grundstücksnutzung angesehen, die nur gegen angemessene Entschädigung erfolgen darf.¹³ Dabei ist es irrelevant, ob dieser Umstand bereits durch Vorbescheid bestätigt war oder nicht.

Da durch eine Unterschutzstellung eine bisher zulässige Nutzung gänzlich aufgehoben würde, dürfte sich die Höhe der angemessenen Entschädigung an den Grundsätzen des Planungsschadensrechts orientieren. Hier bemisst sich Höhe der Entschädigung hinsichtlich der Beeinträchtigung des Grundstückswerts nach dem

¹³ OVG Saarlouis, Urteil vom 25.06.2009, 2 C 284/09, aaO

Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der ausgeübten Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Beschränkung ergibt.

Die Höhe der hiernach an den Eigentümer zu zahlenden Entschädigung dürfte beträchtlich sein, da sich das Grundstück in einer bevorzugten Wohnlage Kölns befindet und mit seiner Unterschützstellung für den Eigentümer wertlos würde.

Aufgrund der Erheblichkeit des Eingriffs könnte der Eigentümer alternativ nach § 7 Abs. 3 LG NRW wegen der unzumutbaren Grundstücksbeschränkung von der Stadt Köln auch die Übernahme des Grundstücks gegen Zahlung eines angemessenen Grundstückspreises verlangen.

Neben den Grundstücksentschädigungskosten (§ 7 Abs. 3 Nr. 1 LG NRW) könnte der Eigentümer zudem den Ersatz all derjenigen Aufwendungen verlangen, die er in schutzwürdigem Vertrauen darauf getätigt hat, dass die von ihm beabsichtigte, bisher rechtmäßige Grundstücksnutzungen auch rechtmäßig bleibt und die durch die Unterschützstellung wertlos werden (§ 7 Abs. 3 Nr. 2 LG NRW).

Dem Eigentümer wurde in einem Vorbescheid vom 21.11.2007 vor Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans die planungsrechtliche Zulässigkeit seines Vorhabens auf der Grundlage des § 34 BauGB bestätigt (im Zusammenhang bebauter Ortsteil ohne Bebauungsplan). Nach Abschluss des Offenlageverfahrens wurde dieser Vorbescheid bis zum 22.11.2010 verlängert. Im Verfahren über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB die Vorschriften über die Zurückstellung von Baugesuchen, die im normalen Bebauungsplanverfahren anwendbar sind, kraft ausdrücklicher gesetzlicher Anordnung ausgeschlossen. Der Vorhabenträger hatte damit einen Anspruch auf die Verlängerung seines Vorbescheides, weil zum damaligen Zeitpunkt keine Gesichtspunkte bekannt waren, die einer Bebaubarkeit des Grundstücks entgegengestanden hätten.

Aufgrund der erlassenen Vorbescheide ist das Vertrauen des Eigentümers in Bezug auf die Bebaubarkeit des Grundstücks und die planungsrechtliche Zulässigkeit seines Bauvorhabens schutzwürdig.

Der Eigentümer hat während der Gültigkeitsdauer des Vorbescheides keinen Anspruch auf Ersatz seines Vertrauensschadens, da die Bebaubarkeit seines Grundstücks nicht allein durch die Unterschutzstellung ausgeschlossen würde, sondern es zudem des Widerrufs des Vorbescheides bedürfte, um den gesetzlichen Wirkungen der Unterschutzstellung zur Geltung zu verhelfen.

Nach Ablauf der Geltungsdauer des Vorbescheides (22.11.2010) wäre die Entschädigungsregelung des § 7 Abs. 3 Nr. 2 LG NRW jedoch anwendbar. Der Eigentümer könnte dann alle für ihn wertlos gewordenen Aufwendungen von der Stadt Köln ersetzt verlangen, die er im Vertrauen auf die Bebaubarkeit getätigt hat (z.B. sämtliche Planungskosten für die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans). Die Stadt Köln hätte dieses Vertrauen durch die erlassenen Vorbescheide bestätigt und würde dem Eigentümer durch eine Unterschutzstellung die Grundlage für die Bebauung entziehen.

Zur Beseitigung der Bindungswirkung des Vorbescheides und damit der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens wäre nach § 49 Abs. 2 Nr. 3 VwVfG NRW der Widerruf desselben notwendig. Ein solcher Widerruf wäre nach § 49 Abs. 2 S. 2 VwVfG NRW i.V.m. § 48 Abs. 4 VwVfG NRW ebenfalls in Bezug auf den entstandenen Vertrauensschaden ausgleichspflichtig. Dem Eigentümer wären alle Vermögensnachteile auszugleichen, die dieser dadurch erleidet, dass er auf den Bestand des Verwaltungsaktes vertraut hat.

Für Rückfragen zu dieser Thematik stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen