

Vorlage Nr. 059/18

- Betreff: **Bebauungsplan Nr. 67,**
Kennwort: "Burrichter Straße/Laustraße", der Stadt Rheine
- I. **Beratung der Stellungnahmen**
 1. **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB**
 2. **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB**
 - II. **Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz**
 - III. **Satzungsbeschluss nebst Begründung**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	25.04.2018	Berichterstattung durch:	Herrn Gausmann Herrn Dr. Vennekötter Herrn Dörtelmann				
TOP	Abstimmungsergebnis				z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.		
Rat der Stadt Rheine	08.05.2018	Berichterstattung durch:	Herrn Hachmann Herrn Gausmann				
TOP	Abstimmungsergebnis				z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.		

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Leitprojekt 4	Rheine - die gesunde Stadt
Produktgruppe 51	Stadtplanung

Finanzielle Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> jährlich	<input type="checkbox"/> einmalig + jährlich
Ergebnisplan		Investitionsplan		
Erträge	€	Einzahlungen	€	
Aufwendungen	€	Auszahlungen	€	
Verminderung Eigenkapital	€	Eigenanteil	€	
Finanzierung gesichert				
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	durch		
<input type="checkbox"/>	Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt			
<input type="checkbox"/>	sonstiges (siehe Begründung)			

VORBEMERKUNG / KURZERLÄUTERUNG:

Der StUK hat in seiner Sitzung am 22. November 2017 die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes für den Bereich Burrichter Straße/Schützenstraße/Laustraße/Friedhofstraße beschlossen. Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist die Steuerung der Nachverdichtung in diesem Wohngebietsbereich durch die Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten auf zwei pro Gebäude, um den Charakter des Wohngebietes zu erhalten

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hat vom 8. Januar 2018 bis einschließlich 8. Februar 2018 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beteiligt, d.h. insbesondere zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert.

Über die während dieser Zeit vorgebrachten Stellungnahmen ist zu beraten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um danach den Satzungsbeschluss zu fassen.

Alle wichtigen planungsrelevanten Daten und Maßnahmen sind der Begründung zu dem Bebauungsplan (Anlage 2) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 3) zu entnehmen, die dieser Vorlage beigelegt sind. Die Begründung ist als Verdeutlichung der Entscheidungsfindung bzw. als Basismaterial bei gerichtlicher Abwägungskontrolle mit zu beschließen.

Ein Auszug aus dem Entwurf des Bebauungsplanes liegt ebenfalls bei (Anlage 1).

BESCHLUSSVORSCHLAG / EMPFEHLUNG:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine folgende Beschlüsse zu fassen:

I. Beratung der Stellungnahmen

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs.2 Nr. 2 BauGB

1.1 Anwaltskanzlei Baumeister, Postfach 1308, 48003 Münster;

Vorbemerkung: Die Anwaltskanzlei hat Anregungen zum Bebauungsplanverfahren vorgetragen und gleichzeitig Klage beim Verwaltungsgericht Münster gegen die Zurückstellung eines Bauantrages im Plangebiet eingereicht. Die Klagebegründung wurde seitens des Rechtsanwaltes zur Anlage der Anregungen gemacht. In der Klagebegründung wurde u.a. die Erteilung

einer Baugenehmigung für das Bauvorhaben im Plangebiet gefordert. Die Stadt Rheine hat auf diese Forderung mit der Ankündigung der Ablehnung und einer entsprechenden Anhörung geantwortet. Hierauf hat der Rechtsanwalt mit einem weiteren Schreiben reagiert, worauf die Stadt Rheine wiederum geantwortet hat. Auch diese Schreiben werden zur Vervollständigung des Sachverhaltes nachfolgend mitaufgenommen.

Zur besseren Übersicht werden die einzelnen Anregungen bzw. Schreiben nachfolgend chronologisch aufgenommen, mit einer Aufzählung versehen und jeweils direkt anschließend der zugehörige Abwägungsvorschlag unterbreitet. Es ergibt sich daraus insgesamt folgende Gliederung der Abwägung:

A Anregungen zum Bebauungsplan

A I: Inhalt

1. Fehlendes Erfordernis
2. nicht ausreichende Berücksichtigung der Interessen der Mandantin
3. Schadenersatzansprüche

A II: Abwägungsempfehlung zu den vorgetragenen Anregungen zum Bebauungsplan

A II.1: zu 1 Fehlendes Erfordernis der Planung?

A II.2: zu 2 Fehlende Berücksichtigung der Interessen der Mandantin?

A II.3: zu 3 Mögliche Schadenersatzansprüche

B Anlage Klagebegründung

B I: Inhalt

Anträge an das Verwaltungsgericht

1. Aufhebung Zurückstellungsbescheid
2. Verpflichtung zur Erteilung einer Baugenehmigung
3. Hilfsweise Verpflichtung zur Erteilung eines positiven Bauvorbescheides

Begründung

- I. Sachverhalt
- II. Begründetheit
 1. Klageantrag zu 1.
 2. Klageantrag zu 2.
 3. Klageantrag zu 3

B II: Abwägungsempfehlungen zur Klagebegründung

1. Aufhebung Zurückstellungsbescheid
2. Erlass eines erneuten Zurückstellungsbescheides
3. Ankündigung Ablehnung Bauantrag/vierwöchige Anhörungsfrist

Begründungen zu den Abwägungsempfehlungen/Schreiben der Stadt Rheine

B II.1: Aufhebung Zurückstellungsbescheid durch Stadt Rheine

B II.2: Erneuter Zurückstellungsbescheid der Stadt Rheine

B II.3: Ablehnung Bauantrag/vierwöchige Anhörungsfrist

C Antwort Rechtsanwalt auf Ankündigung der Ablehnung des Bauantrages/Anhörung

C I: Inhalt

C II: Abwägungsempfehlung zur Antwort Rechtsanwalt auf Ankündigung Ablehnung Bauantrag

A. Anregungen zum Bebauungsplan

FAX vom 07. Februar 2018

AI: Inhalt:

„In oben genannter Angelegenheit zeigen wir an, dass wir die Firma XXX vertreten. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert.

Gegenstand unserer Beauftragung ist die Offenlage der Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 67 „Burrichter Straße/Laustraße“. Namens und im Auftrag unserer Mandantin machen wird folgende

Einwendungen

gegen den Entwurf des Bebauungsplanes geltend.

- 1. Die Planung ist nicht im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städtebaulich erforderlich. Nach dieser Regelung haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind.*

Vgl. BVVerwG, Urteil vom 27. 03. 2013 – 4 C 13/11-, juris.

Diese Voraussetzungen sind nicht gegeben. Die Planung dient ausschließlich der Verhinderung des Bauvorhabens unserer Mandantin. Unsere Mandantin hat für das Baugrundstück Schützenstraße XX, 48429 Rheine, einen Bauantrag für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen gestellt. Das Bauvorhaben fügt sich ohne weiteres in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Vergleichbare Gebäude sind unmittelbar auf der anderen Straßenseite zu dem Baugrundstück vorhanden. Die Planung dient damit ausschließlich dazu, das Bauvorhaben unseres Mandanten zu verhindern. Dies wird bereits dadurch belegt, dass der Bebauungsplan nur eine Festsetzung hinsichtlich der zulässigen Zahl der Wohneinheiten enthält. Weitere Regelungen enthält er nicht. Es handelt sich um einen Bebauungsplan mit reiner Ausschlusswirkung.

Eine Planung, die ausschließlich dazu dient, Bauvorhaben zu verhindern, ohne dass hier städtebauliche Zielvorstellungen zugrunde liegen, ist eine Verhinderungsplanung. Sie ist nicht im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städtebaulich erforderlich. Der Bebauungsplan wird bereits deshalb im Falle seiner Beschlussfassung unwirksam sein.

- 2. Der Bebauungsplan wird auch abwägungsfehlerhaft sein. Das Interesse unserer Mandantin an der Verwirklichung des Bauvorhabens wird nicht ausreichend berücksichtigt. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass in der näheren Umgebung bereits Wohnhäuser mit mehr als zwei Wohnungen vorhanden sind. Die Stadt strebt an anderer Stelle eine Nachverdichtung an. Es ist deshalb unter Gleichheitsgesichts-*

punkten sachlich nicht gerechtfertigt, dass an dieser Stelle die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt werden soll.

3. *Abschließend weisen wir darauf hin, dass eine Weiterführung der Planung zu erheblichen Schadenersatzansprüchen unserer Mandantin gegen die Stadt Rheine führen wird. Eine Zurückstellung des Baugesuchs erfolgte zwar. Die Zurückstellung des Baugesuchs erfolgte jedoch vor der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses. Ferner wurde die Zurückstellung nicht für sofort vollziehbar erklärt. Unsere Mandantin hat gegen die Zurückstellung Klage erhoben. Der Bauantrag hätte weiter bearbeitet werden müssen. Nach Ablauf der regelmäßigen Bearbeitungsfrist hatte unsere Mandantin einen Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung. Aufgrund des Versäumens der Stadt Rheine, die Anordnung des Sofortvollzugs des Zurückstellungsbescheides vorzunehmen, steht unserer Mandantin im Falle der Versagung der Baugenehmigung auf der Grundlage eines in Kraft gesetzten Bebauungsplanes ein Schadenersatz zu. Im Falle hypothetisch rechtmäßigen Alternativverhaltens hätte unsere Mandantin nach Ablauf der Bearbeitungsfrist eine Baugenehmigung für das beantragte Vorhaben erhalten müssen. Wir verweisen insoweit auf den Entwurf unserer Klagebegründung den wir in der Anlage beifügen. Ausgehend von den in Rede stehenden Schadenersatzansprüchen regen wir dringend an, das Bauleitplanverfahren zur Vermeidung eines weiteren Schadens einzustellen.“*

A II: Abwägungsempfehlung zu den vorgetragenen Anregungen zum Bebauungsplan

A II. 1: Zu 1 Fehlendes Erfordernis der Planung?

Es wird festgestellt, dass gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB in Bebauungsplänen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden kann. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 67 nimmt diese Möglichkeit auf.

Gem. einschlägiger Kommentierungen (vgl. Ernst-Zinkahn-Bielenberg zu § 9 Abs. 1 Nr. 6) kann die Vorschrift angewendet werden zur Erhaltung und Entwicklung einer bestimmten Eigenart oder städtebaulichen Funktion eines Wohngebietes. Dabei wird darauf verwiesen, dass die Festsetzung nach Nr. 6 in qualifizierten, einfachen oder vorhabenbezogenen Bebauungsplänen zum Einsatz kommen kann. Es wird explizit darauf verwiesen, dass mit einem einfachen Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB die Festsetzungen auch in Gebieten nach § 34 BauGB vorgesehen werden können.

Die Festsetzung der Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden muss die Anforderungen des § 1 BauGB, insbesondere des § 1 Abs. 3 Satz 1 (Aufstellung von Bebauungsplänen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist), Abs. 6 (zu berücksichtigende Ziele) und Abs. 7 (Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und Landschaftsschutzes), sowie des § 1 a BauGB (Umweltschutz) erfüllen. Wie bei anderen differenzierenden Festsetzungen mit beschränkendem Charakter bedarf es des Vorliegens spezifischer städtebaulicher Gründe, die die Begrenzung der Zahl der Wohnungen insbesondere unter Berücksichtigung der Belange des Grundstückseigentümers einerseits und der mit der Beschränkung der Zahl der Wohnungen verfolgten städtebaulichen Anliegen andererseits nach dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 rechtfertigen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Beschränkungen nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB von der grundsätzlichen Zulässigkeit der Wohnnutzung ausgehen, also die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsregelungen insoweit den Belangen des Grundstückseigentümers entsprechen, und dass andere Festsetzungen zur Begrenzung der Wohnnutzung wie die Einschränkung der zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wiederum zu Einschränkungen führen können. Es müssen daher städtebau-

liche Gründe vorliegen, die als öffentliche Belange im Rahmen der Abwägung mit den privaten Belangen des Grundstückseigentümers die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen rechtfertigen.

Nach dem VGH Mannheim Beschl. v. 30.9.1993 – 8 S 1676/92 – kann die Gemeinde nach Nr. 6 die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei begrenzen, um zu verhindern, dass sich der Charakter eines bisher nur mit Einfamilienhäusern bebauten allgemeinen Wohngebietes durch das Hinzukommen von Mehrfamilienhäusern ändert. Diese Intention wird von der Stadt Rheine mit dem Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 67 umgesetzt.

In dem genannten Urteil wird wiederum darauf verwiesen, dass die Anwendung des § 9 (1) Nr. 6 BauGB auch in einem bereits weitgehend bebauten Gebiet – wie im vorliegenden Bauleitplanverfahren – möglich ist.

Die Neufassung des § 9 (1) Nr. 6 durch das BauGB sollte in entsprechenden städtebaulichen Situationen die Möglichkeit eröffnen, die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden zu begrenzen. Die städtebauliche Notwendigkeit für eine solche Festsetzung kann sich insbesondere in Gebieten ergeben, in denen durch eine Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohnungen unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Gebiets verhindert werden sollen (vgl. die Begründung des Regierungsentwurfs, BT-Drs. 10/4630, S. 72). Die städtebauliche Eigenart eines Gebiets in diesem Sinn wird durch die allgemeine Zweckbestimmung der in der BauNVO genannten Gebiete nicht erschöpfend bestimmt; sie ergibt sich vielmehr aus der jeweiligen städtebaulichen Situation und den spezifischen von der Gemeinde mit der Planung verfolgten Zielsetzungen. Der Charakter eines Wohngebietes kann dementsprechend auch durch die Zahl der Wohnungen in den Häusern (mit)bestimmt sein.

In dem Urteil wird weiter ausgeführt, dass sich die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten durch die spezifische städtebauliche Funktion des Plangebietes und einer Abschätzung der städtebaulichen Auswirkungen einer Veränderung im überplanten Gebiet, die mit der Festsetzung verhindert werden sollen, rechtfertigt. Dieses wurde für das in Frage stehende Plangebiet auf Grund der folgenden Inhalte bejaht: Das Plangebiet war weitgehend bebaut. Bei den errichteten Gebäuden handelte es sich mit Ausnahme eines Mehrfamilienhauses um Einfamilienhäuser. Mit der Begrenzung auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude sollte nach dem Willen der Gemeinde das Entstehen weiterer Mehrfamilienhäuser auf den bisher unbebauten Grundstücken verhindert werden, um eine homogene und aufgelockerte Bebauung des gesamten Plangebietes zu gewährleisten. Die getroffene Festsetzung wird damit von besonderen städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 (1) Nr. 6 BauGB getragen. Es lag – nach Auffassung des Gerichts – auf der Hand, dass der städtebauliche Charakter eines aus Einfamilienhäusern bestehenden Wohngebietes durch das Hinzukommen von Mehrfamilienhäusern verändert wird. Dies gilt jedenfalls im Hinblick auf die größere städtebauliche „Unruhe“, die dadurch in das Gebiet hineingetragen wird. Eine solche Entwicklung zu verhindern, ist ein nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB legitimes Ziel.

Im vorliegenden Fall geht die angesprochene größere städtebauliche Unruhe nicht von bisher unbebauten Grundstücken aus, sondern von der unverhältnismäßigen Nachverdichtung durch Gebäude mit mehreren Wohneinheiten.

Das Gericht kommt im beschriebenen Fall zu dem Ergebnis, dass der Gemeinderat mit den Inhalten der Bauleitplanung dem Gebot, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (§ 1 (5) S. 3 BauGB), entsprochen hat.

Der Verwaltungsgerichtshof stellt weiter fest, dass sich aus § 1 (5) S. 2 Nr. 4 BauGB ergibt, dass die Erhaltung städtebaulicher Strukturen ebenfalls ein wichtiger, bei der Bauleitplanung zu berücksichtigender Belang darstellt. Ein dringender Wohnbedarf besteht im Übrigen gerade auch bei Familienheimen in Sinn des II. WoBauG, d.h. an Eigenheimen, die nach Größe und Grundriss ganz oder teilweise dazu bestimmt sind, dem Eigentümer und seiner Familie als Heim zu dienen. Gemäß § 89 (3) WoBauG, sind die Gemeinden verpflichtet, „im Rahmen einer geordneten Entwicklung des Gemeindegebiets in ihren rechtsverbindlichen städtebaulichen Plänen für eine Bebauung mit Familienheimen geeignete Flächen in einem so ausreichenden Umfang auszuweisen, dass die vorrangige Förderung des Baus von Familienheimen entsprechend den Vorschriften dieses Gesetzes durchgeführt werden kann“. Die Festsetzungen, das Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen, ist ein hierfür geeignetes Instrument. Jedenfalls im Hinblick hierauf begegnet das Abwägungsergebnis auch unter dem Blickwinkel des § 1(5) S.3 BauGB (Bodenschutzklausel) keine Bedenken.

Insgesamt wird deutlich, dass das Aufstellungsverfahren keine Verhinderungsplanung darstellt, sondern das städtebauliche Ziel umsetzt, die städtebauliche Qualität des bestehenden Wohnquartiers langfristig zu sichern und die Nachverdichtung in diesem Wohnquartier zu steuern.

A II.2: Zu 2 Fehlende Berücksichtigung der Interessen der Mandantin?

Es wird festgestellt, dass es Ziel des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 67 ist, die im Baublock Schützenstraße/Laustraße/Friedhofstraße/Burrichterstraße vorhandene ortstypische Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, die in ein- und zweigeschossiger Bauweise entstanden sind, zu sichern. Entsprechend dieser architektonischen Ausprägung findet sich eine kleinteilige Grundstücksstruktur: die Gebäude stehen jeweils auf einem separaten Grundstück. Angrenzend an das Plangebiet stellt sich – wie der Rechtsanwalt richtig darstellt – die städtebauliche Struktur völlig anders dar: südlich der Schützenstraße findet sich ebenfalls eine einheitliche Gebäudestruktur, jedoch in einer städtebaulich-architektonisch völlig anderen Ausprägung: Geschosswohnungsbau mit 7 zwei- und dreigeschossigen Wohnhäusern auf einem großen Baugrundstück. Östlich der Laustraße ist eine Einheitlichkeit weder in Bezug auf die Gebäudestruktur noch auf die Nutzungsstruktur zu erkennen. Der Bereich ist durchmischt mit Ein- und Mehrfamilienhäusern in unterschiedlichster Ausprägung. Nördlich und westlich des Plangebietes finden sich nur einzelne Gebäude, die nach § 35 zu beurteilen sind.

Im Rahmen der Innenentwicklung rücken generell die großflächigen Einfamilienhausgebiete aus den 1950er bis 1970er Jahren verstärkt in den Fokus von Investoren. Im Lebenszyklus dieser Einfamilienhausgebiete steht aktuell ein Generationswechsel bevor, sodass vermehrt entsprechende Einfamilienhausgrundstücke zum Verkauf angeboten werden. Dies gilt vor allem dort, wo die Generation der Kinder aus unterschiedlichen Gründen nicht bereit oder in der Lage ist, die elterliche Immobilie zu übernehmen. Allerdings sind Käufer außerhalb der Familie weniger am selbstgenutzten Eigentum interessiert. Steht ein Einfamilienhausgrundstück zum Verkauf, besteht nicht selten die Absicht, das Grundstück intensiver und damit wirtschaftlicher nutzen zu wollen. Das in Frage stehende Grundstück ist ein Beleg für diese Entwicklung.

Grundsätzlich entspricht das private Interesse, größere Grundstücke intensiver bebauen zu wollen, dem öffentlichen Interesse, die Innenentwicklung zu fördern und dem steigenden

Bedarf an qualitativ vollen Wohnungen insbesondere für ältere Menschen, Singles oder allein lebende Paare decken zu können. Andererseits kann ein Übermaß an städtebaulicher Verdichtung ohne Rücksicht auf die vorhandene Siedlungsstruktur auf Dauer dazu führen, dass die städtebaulichen Qualitäten eines Einfamilienhausgebietes schrittweise und unumkehrbar zerstört werden.

Das städtebauliche Ziel, den vorhandenen Charakter des Plangebietes zu sichern, spiegelt sich weitestgehend in den Festsetzungen des Bebauungsplanes wider, wobei eine moderate Verdichtung nicht vollständig ausgeschlossen wird.

Die tatsächlichen Grundstücksgrößen und die Inhalte des Bebauungsplanentwurfes lassen in Teilen des Plangebietes eine moderate Intensivierung der Bebauung zu. Das Grundstück der Mandantin kann auch hierfür als „Musterbeispiel“ herangezogen werden:

Auch unter der Vorgabe, dass pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten errichtet werden können, ist das vom Antragsteller erworbene Grundstück profitabel zu bebauen: bei einer Grundstücksgröße von derzeit 853 m² lassen sich hieraus ohne Schwierigkeiten zwei Grundstücke bilden, die z.B. jeweils mit einer Stadtvilla bebaut werden können. Auf Grund des zurzeit im Gebiet der Stadt Rheine herrschenden Mangels an Baugrundstücken dürfte ein entsprechender Verkauf leicht fallen. Auch könnte – bei einer Grundstücksteilung – auf beiden neu zu bildenden Grundstücken jeweils ein Zweifamilienhaus entstehen. Ursprünglich war das Gesamtgrundstück nur mit einem Einfamilienhaus bebaut. Bei Umsetzung der Bebauung mit Zweifamilienhäusern ergäbe sich – auch unter Beibehaltung der Vorgaben aus dem Bebauungsplanentwurf – die Realisierung eines erheblichen Nachverdichtungspotentials mit insgesamt 4 Wohnungen gegenüber ursprünglich 1 Wohneinheit. Dabei geht jedoch bei einer Doppelhausbebauung mit jeweils zwei Wohneinheiten pro Gebäude der Charakter des Wohngebietes gegenüber einem Bauvorhaben mit 4 Wohnungen nicht verloren: Bei Zweifamilienhaus-Objekten handelt es sich zu einem Großteil um Vorhaben der Eigentumsbildung, der Eigentümer zieht in das Objekt mit ein, wie z.B. bei Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnungen. Bei einem Gebäude mit 4 Wohneinheiten steht die Vermietung an oberster Stelle, wobei der Charakter des Quartiers als Einfamilienhausgebiet verloren gehen würde.

Die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten würde jedoch dazu führen, dass z.B. die Einsichtnahme auf Nachbargrundstücke – wie sie beim Geschosswohnungsbau üblich ist – tendenziell reduziert würde. Das Bauvorhaben des Antragstellers kann wiederum als Beleg für diese Aussage herangezogen werden: Bei dem projektierten 6-Familienhaus sind auch im Dachgeschoss – also in der dritten Geschossebene – separate Wohnungen geplant. Bei einer dieser Wohneinheiten ist der Balkon/Loggia direkt zum benachbarten Grundstück ausgerichtet. Auf Grund der Höhenlage ist hier die Einsichtnahmemöglichkeit in den Garten des Nachbarn besonders ausgeprägt. Auch bei der Beschränkung der Wohneinheiten besteht tendenziell die Möglichkeit, dass in der dritten Geschossebene eine Loggia entsteht. Es ist jedoch unwahrscheinlich, dass hier der einzige Außenwohnbereich entsteht, wie bei einem 6-Familienhaus. Bei einem Zweifamilienhaus wird – sofern das Dachgeschoss ausgebaut wird – in den meisten Fällen eine Wohnung im Erdgeschoss und eine Wohnung im 1.OG entstehen, wobei ggf. die Wohnung im OG als Maisonette ausgebildet wird. Bei dieser Aufteilung wird jedoch der Hauptaußenwohnbereich der Wohnung in den OG's im 1. OG entstehen. Die Störwirkung für den Nachbarn ist in diesem Fall also deutlich geringer.

Neben der Rücksichtnahme auf die vorhandenen Bau- und Wohnstrukturen bietet die Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auch den Vorteil, dass die Zunahme an Kraftfahrzeugen begrenzt wird. Eine Nachverdichtung wird durch die Inhalte des Bauleitplanverfahrens nicht generell ausgeschlossen, es erfolgt jedoch eine deutliche Begrenzung. Da-

mit wird das vorhandene Verkehrsnetz in Bezug auf die Aufnahme weiterer Fahrzeuge nicht unzumutbar überlastet. Auch in Bezug auf die Bereitstellung von Stell-/Parkplätzen erfolgt durch die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten eine Verbesserung gegenüber einer ungebremsten Zunahme von Wohnungen. Zum einen wird die Nachfrage generell eingeschränkt, da nur eine geringere Anzahl von neuen Wohneinheiten im Plangebiet entstehen kann, zum anderen ist bei kleineren Gebäudeeinheiten die Wahrscheinlichkeit größer, dass pro Wohneinheit mehr als ein Stellplatz pro Wohnung entsteht, insbesondere wenn es sich um Eigentumsmaßnahmen handelt. Ein Gebäude-/Wohnungseigentümer ist tendenziell eher bereit, auf dem eigenen Grundstück mehrere Stellplätze anzulegen als den Parkdruck in den öffentlichen Straßenraum zu verlagern. Es besteht zum Beispiel die Möglichkeit, die Abstellfläche vor einer Garage als zweiten Stellplatz zu nutzen. Beim Geschosswohnungsbau - insbesondere beim Mietwohnungsbau - wird größtenteils auf den Bau von Garagen verzichtet und es werde in der Regel nur die unbedingt notwendigen Stellplätze - gegenwärtig ein Stellplatz pro Wohneinheit - auf dem Grundstück angelegt. Die Erfahrung zeigt jedoch, dass ein Stellplatz pro Wohneinheit nicht ausreicht. Der verbleibende Bedarf wird deshalb in den öffentlichen Straßenraum gedrängt. Hier entstehen dann vielfach Streitigkeiten über die Nutzung der öffentlichen Verkehrsflächen zwischen den neuen und den alten Bewohnern eines Plangebietes. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten führt deshalb zu einer Reduzierung dieses Konfliktpotentials.

Die dargestellte Problematik in Bezug auf unverhältnismäßige Nachverdichtung in Wohngebieten wird von der Stadt Rheine auch in anderen Quartieren aufgegriffen. Es sind bereits zwei Bauleitplanverfahren abgeschlossen worden, um in vergleichbaren Quartieren die Zahl der Wohneinheiten zu begrenzen. Für mehrere andere Wohngebiete liegen vergleichbare Anträge vor, die zum Teil bereits im Fachausschuss beraten worden sind. Auch liegt eine - ebenfalls bereits im StUK beratene - gesamtstädtische Analyse vor, um zu klären, in welchen Quartieren die Nachverdichtung aus städtebaulicher Sicht zu steuern ist.

Es wird insgesamt deutlich, dass das Bauleitplanverfahren das Ziel verfolgt, mögliche Nachverdichtungsmaßnahmen nicht zu verhindern, sondern unter Berücksichtigung der Interessen von Bewohnern, Eigentümern und Investoren in geordnete städtebauliche Bahnen zu lenken. Der Hinweis auf die bereits vorliegende gesamtstädtische Analyse verdeutlicht, dass ein Ausgleich gesucht wird, insbesondere zwischen den wirtschaftlichen Interessen von Investoren und den Bewohnern/Eigentümern vor Ort.

Zusammenfassend soll das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 67 das städtebauliche Ziel umsetzen, die Qualität des bestehenden Wohnquartiers langfristig zu sichern und die aufgezeigten Probleme, die mit einer ungeordneten Nachverdichtung einhergehen, zu minimieren. Mit der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten auf maximal zwei pro Gebäude wird eine Nachverdichtung nicht generell verhindert, da z.B. im Plangebiet mehrere Grundstücke flächenmäßig so groß sind, dass auch Grundstücksteilungen möglich sind. Auf jedem Grundstück könnten zwei Wohneinheiten entstehen. Dem städtebaulichen Ziel, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, kann damit entsprochen werden. Die Inhalte des Bebauungsplanes sind das Ergebnis einer Abwägung zwischen der Notwendigkeit, vorhandene Baugebiete zu verdichten und dem Anspruch der vorhandenen Bewohner auf einer weitgehenden Beibehaltung der intakten Wohngebietsstruktur.

Das beantragte Vorhaben mit insgesamt 6 Wohneinheiten auf einem Grundstück steht insbesondere der Sicherung der Wohnstruktur entgegen und führt zu den bereits dargestellten Problemen insbesondere in Bezug auf die Rücksichtnahme auf die direkt angrenzende Bebauung und die Entstehung von Problemen in verkehrstechnischer Sicht.

A II.3: Zu 3 mögliche Schadenersatzansprüche

Aus dem zeitlichen Ablauf des Bauantrages und dem Aufstellungsverfahren lässt sich herleiten, dass der Antragsteller rechtzeitig über ein mögliches Bauleitplanverfahren informiert worden ist und sich somit der angedeutete Schadenersatzanspruch nicht ohne weiteres Aufrechterhalten lässt:

8. September 2017:

telefonische Antwort auf eine Mail-Anfrage mit Lageplan des Architekten der Mandantin zur Bebauung des Grundstücks Schützenstraße/Laustraße mit folgendem Inhalt: maximal zwei Vollgeschosse, kein Staffelgeschoss, maximale Baumasse: maximale Grundfläche 200 m², Gebäudehöhe nicht höher als die Gebäude im Baublock Schützenstraße/Burrichterstr./Laustraße

18. September 2017.

Eingang eines Antrages auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet Laustraße/Burrichterstr./Schützenstraße und Friedhofstraße mit dem Ziel, die Anzahl der Wohneinheiten auf 2 pro Wohngebäude zu beschränken

22. September 2017:

Information des Architekten der Mandantin per Mail über den Eingang des Antrages auf Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem dargestellten Ziel und die Information darüber, dass die Stadtplanung diesen Antrag positiv bewertet

9. Oktober 2017:

Abschluss Kaufvertrag über das Grundstück Schützenstraße/Laustraße durch die Mandantin

10. Oktober 2017:

Eingang Bauantrag für ein Mehrfamilienhaus mit 6 WE für das Grundstück Schützenstraße/Laustraße. Dieser Bauantrag nimmt in wesentlichen Teilen die Vorgaben bezüglich der Bebauungsmöglichkeit des Grundstücks aus dem Telefonat vom 8. September 2017 nicht auf. Insbesondere werden die Vorgaben bezüglich der möglichen Gebäudegrundfläche und der Höhenbegrenzung nicht eingehalten.

22. November 2017:

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 67, Kennwort: „Burrichterstraße/Laustraße im Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz

28. November 2017:

Zurückstellung des Bauantrages vom 10. Oktober 2017 für 12 Monate gem. § 15 Abs. 1 BauGB durch die Bauaufsicht auf Antrag der Gemeinde/Stadtplanung

15. Dezember 2017:

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs- und Bürgerbeteiligungsbeschlusses

8. Januar 2018 – 8. Februar 2018:

öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

6. März 2018

Ankündigung der Ablehnung des Bauantrages/Beginn einer vierwöchigen Anhörungsgel-
genheit zur Ablehnung

6. März 2018

Erneute Zurückstellung des Bauantrages für einen Zeitraum von 5 Monaten nach Zustellung
des Bescheides

9. März 2018

Aufhebung des Zurückstellungsbescheides vom 28. 11. 2017 durch die Stadt Rheine

23. März 2018

Stellungnahme Rechtsanwalt zur geplanten Ablehnung des Bauantrages

11. April 2018

Antwort der Stadt Rheine auf die Anhörung zur geplanten Ablehnung des Bauantrages

25. April 2018

Voraussichtlich Beratung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz über
den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan

8. Mai 2018

Voraussichtlich Beratung im Rat über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan

Aus der Darstellung des zeitlichen Ablaufs wird deutlich, dass der Bauherr bzw. sein Archi-
tekt sowohl vor Abschluss des Grundstückskaufvertrages als auch vor Einreichung des Bau-
antrages über den vorliegenden Antrag auf Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten und
dessen positive Bewertung durch die Stadtplanung informiert worden ist. Entgegen dieser
rechtzeitigen Informationen wurde jedoch ein Bauantrag für ein 6 Familienhaus eingereicht,
der zusätzlich den gemachten Vorgaben bezüglich § 34 BauGB nicht entsprach.

B Anlage Klagebegründung

B I: Inhalt

FAX vom 07. Februar 2018

*Verwaltungsgericht Münster
Piusallee 38
48147 Münster*

07. 02. 2018

*In dem verwaltungsgerichtlichen Verfahren
XXXX Immobilien GmbH & Co. KG
./.*

Stadt Rheine
- XX XXX/17 -

beantragen wir, für Recht zu erkennen:

1. *Der Zurückstellungsbescheid der Beklagten vom 28.11.2017 (Az.: 00XXX-17-02) wird aufgehoben.*
2. *Die Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin die beantragte Baugenehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen auf dem Grundstück Schützenstraße XX, Flur 173, Flurstücke XXX, XXX, Gemarkung Rheine, entsprechend dem Bauantrag vom 29.09.2017, bei der Stadt Rheine am 10.10.2017 eingegangen, zu erteilen.*

Hilfsweise

3. *Die Beklagte wird verpflichtet, der Klägern einen positiven Bauvorbescheid über die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen auf dem Grundstück Schützenstraße XX, Flur 173, Flurstücke XXX, XXX, Gemarkung Rheine, entsprechend dem Bauantrag vom 29.09.2017, bei der Stadt Rheine am 10.10.2017 eingegangen, zu erteilen.*

Begründung:

I. Sachverhalt

1. *Die Klägerin beantragte unter dem 10.10.2017 die Erteilung einer Baugenehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Stellplätzen auf dem Grundstück Schützenstraße XX in Rheine. Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich nach § 34 BauGB. Die Klägerin plant die Errichtung eines zweigeschossigen Wohnhauses mit einem Satteldach.*
2. *Der Rat der Beklagten fasste in seiner Sitzung am 22.11.2017 den Beschluss, den Bebauungsplan „Burrichterstraße/Laustraße“ aufzustellen. Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Ziel der Planung ist, die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude in dem Bebauungsplan auf zwei zu begrenzen. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Münsterländischen Volkszeitung vom 15.12.2017 bekannt gemacht.*
3. *Die Beklagte stellte den Bauantrag des Klägers mit Bescheid vom 28.11.2017 nach § 15 BauGB für einen Zeitraum von 12 Monaten zurück. Der Zurückstellungsbescheid wurde der Klägerin am 30.11.2017 und damit vor der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 15.12.2017 zugestellt. Die Beklagte ordnete nicht den Sofortvollzug des Zurückstellungsbescheides auf der Grundlage von § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO an.*

II. Begründetheit

1. **Klageantrag zu 1.**

Der Klageantrag zu 1. ist begründet. Der Zurückstellungsbescheid vom 28.11.2017 ist rechtswidrig und verletzt die Klägerin in eigenen Rechten (§ 113 Abs. 1 Satz 1 VwGO). Der Zurückstellungsbescheid ist aufzuheben.

a) Nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag der Gemeinde die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall für einen Zeitraum bis zu 12 Monate aussetzen, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde und die Voraussetzungen für eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB vorliegen, eine solche Veränderungssperre jedoch nicht beschlossen wurde.

Nach § 14 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist Voraussetzung für eine Veränderungssperre der Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans. Materielle Rechtmäßigkeitsvoraussetzung der Veränderungssperre ist, dass ein wirksamer Planaufstellungsbeschluss gefasst und öffentlich bekannt gemacht worden ist (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Die Voraussetzungen gelten gleichermaßen für den Zurückstellungsbescheid nach § 15 BauGB.

Vgl. OVG NRW, Beschluss vom 22.04.2010 – 2 B 293/10 -, juris Rn. 7 f; Sennekamp, in: Brügelmann, BauGB, Kommentar, Stand: September 2017, § 15 Rn. 20.

Die Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 BauGB setzt damit zwingend die vorherige Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses voraus.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 15.04.1988 – 4 N 4.87 = BVerwGE 79, 200.

b) Diese Voraussetzungen liegen nicht vor. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Münsterländischen Volkszeitung vom 15.12.2017 bekannt gemacht (Blatt 15 der Verwaltungsakte). Der Zurückstellungsbescheid wurde der Klägerin bereits am 30.11.2017 bekannt gemacht. Zum Zeitpunkt des Erlasses des Zurückstellungsbescheides und damit dem maßgebenden Zeitpunkt war der Aufstellungsbeschluss nicht bekannt gemacht. Die Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB lagen damit nicht vor. Der Zurückstellungsbescheid ist rechtswidrig. Er ist aufzuheben.

c) Ungeachtet dessen liegt eine bloße Verhinderungsplanung vor. Planungsziel der Beklagten ist ausschließlich das Vorhaben der Klägerin zu verhindern. Eine bloße Verhinderungsplanung ohne positive planerische Vorstellungen ist nicht sicherungsfähig. Ein Sicherungsbedürfnis für den Erlass des Zurückstellungsbescheides fehlt. Auch deshalb ist der Zurückstellungsbescheid aufzuheben.

2. Klageantrag zu 2.

Der Klageantrag zu 2. ist als Untätigkeitsklage nach § 75 VwGO zulässig und begründet.

a) Nach § 75 Satz 1 VwGO ist die Klage abweichend von § 68 VwGO zulässig, wenn über einen Antrag auf Vornahme eines Verwaltungsaktes in angemessener Frist nicht entschieden worden ist; die Klage kann aber nach § 75 Satz 2 VwGO nicht vor Ablauf von drei Monaten seit dem Antrag auf Vornahme des Verwaltungsaktes erhoben werden, außer wenn wegen besonderer Umstände des Falles eine kürzere Frist geboten ist.

b) Die Klägerin beantragte unter dem 10.10.2017 die Erteilung der Baugenehmigung. Die 3-Monatsfrist ist abgelaufen. Eine Entscheidung der Behörde über den Bauantrag erfolgte nicht. Gründe dafür, dass eine längere Bearbeitungsfrist notwendig war, sind im vorliegenden Fall nicht gegeben. Es handelt sich um den Bauantrag für ein Wohnhaus. Eine Bearbeitung eines solchen Bauantrages ist ohne weiteres innerhalb von drei Monaten möglich. Die regelmäßige Bearbeitungsfrist ist abgelaufen.

c) Nichts anderes ergibt sich aus dem Zurückstellungsbescheid vom 28.11.2017, der der Klägerin am 30.11.2017 zugestellt wurde. Die Klägerin hat gegen den Zurückstellungsbescheid Anfechtungsklage erhoben. Die Klage hat aufschiebende Wirkung nach § 80 Abs. 1 VwGO. Die Beklagte hat nicht den Sofortvollzug des Zurückstellungsbescheides nach § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 VwGO angeordnet. Der Bauantrag musste deshalb weiterbearbeitet und im Falle seiner Genehmigungsfähigkeit musste die Baugenehmigung erteilt werden.

Vgl. BGH, Beschluss vom 26.07.2001 – III ZR 206/00 -, juris; OVG NRW, Urteil vom 11.10.2006 – 8 A 764/06 –, juris.

Es wäre insoweit Sache der Beklagten gewesen, den Sofortvollzug anzuordnen. Dies ist nicht geschehen. Dementsprechend hat die Klage aufschiebende Wirkung und der Bauantrag hätte weiter bearbeitet und nach Ablauf der 3-monatigen Bearbeitungsfrist im Januar positiv entschieden werden müssen. Dies ist nicht geschehen. Die Nichtbearbeitung eines genehmigungsfähigen Bauantrages stellt insoweit eine Amtspflichtverletzung dar, die im Falle eines Schadenseintrittes nach § 839 BGB einen Amtshaftungsanspruch begründet.

Vgl. OVG NRW, a.a.O.

d) Die Klägerin hat auch einen Anspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung. Die Baugenehmigung ist nach § 75 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW zu erteilen, da dem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach § 34 BauGB. Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Das Bauvorhaben fügt sich nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Wohnbebauung ist in der näheren Umgebung vorhanden.

*Das Bauvorhaben fügt sich auch nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Unmittelbar auf der anderen Straßenseite der Laustraße befindet sich östlich von dem Bauvorhaben ein mehrgeschossiger Baukörper mit einer vergleichbaren Grundfläche. Das Gleiche gilt südlich der Schützenstraße. Unmittelbar angrenzend auf der anderen Seite der Schützenstraße befinden sich mehrere zweigeschossige Gebäude mit einer vergleichbaren Höhe und Grundfläche (vgl. Luftbildaufnahme **Anlage K1**). Diese Grundstücke gehören unzweifelhaft zur näheren Umgebung des Baugrundstücks. Das Bauvorhaben fügt sich damit auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.*

Das Gleiche gilt hinsichtlich der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll. Vorbilder sind in der näheren Umgebung vorhanden. Die Erschließung des Bauvorhabens ist gesichert.

Bauordnungsrechtliche Gründe, die der Genehmigung des Bauvorhabens entgegenstehen, bestehen nicht.

3. Klageantrag zu 3.

Der Klageantrag wird hilfsweise für den Fall der Abweisung des Klageantrags zu 2. gestellt. Das Vorhaben ist planungsrechtlich entsprechend den Ausführungen unter II. 2. genehmigungsfähig

Nach alledem ist der Klage stattzugeben.

XXXX

Rechtsanwalt

B II: Abwägungsempfehlungen zur Klagebegründung

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Zurückstellungsbescheid vom 28. 11. 2017 seitens der Stadt aufgehoben worden ist, es wird auf das entsprechende Schreiben der Stadt Rheine an das Verwaltungsgericht Münster vom 09. März 2018 verwiesen.
2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stadt Rheine einen erneuten Zurückstellungsbescheid erlassen hat. Auf das entsprechende Schreiben an die XXX Immobilien GmbH & Co. KG vom 6. März 2018 und die darin enthaltene Begründung wird verwiesen.
3. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stadt Rheine für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten und Stellplätzen der XXX Immobilien GmbH & Co. KG die Ablehnung des Bauantrages angekündigt hat, auf die entsprechende Begründung wird verwiesen. Dem Antragsteller wurde mit Datum 06. 03. 2018 eine vierwöchige Anhörungsgelegenheit gegeben.
4. Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Rechtsanwaltes eine Erwiderung im Rahmen der Anhörung bei der Stadt Rheine eingegangen ist. Auf das entsprechende Antwortschreiben der Verwaltung der Stadt Rheine wird verwiesen.

Begründungen zu den Abwägungsempfehlungen zur Klagebegründung

B II.1: Aufhebung Zurückstellungsbescheid durch Stadt Rheine, Schreiben vom 9. März 2018

Verwaltungsgericht Münster
Piusallee 38
48147 Münster

9. März 2018

*In dem verwaltungsgerichtlichen Verfahren
XXXX Immobilien GmbH & Co. KG
./. Stadt Rheine-XX XXX/17-*

wird Folgendes erklärt:

Der Zurückstellungsbescheid vom 28.11.2017 wird aufgehoben.

Ferner teilt die Beklagte mit, dass über den klägerischen Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung nach Durchführung des üblichen Verwaltungsverfahrens in Kürze entschieden wird.

Rein vorsorglich wird im Falle der Fortsetzung des Prozesses unter Einbeziehung des eingeleiteten Verwaltungsverfahrens und des in diesem Verfahren erlassenen Bescheides beantragt,

die Klage abzuweisen.

Dazu im Einzelnen:

1.

Soweit die Klägerin anführt, dass der Zurückstellungsbescheid erst nach der öffentlichen Bekanntmachung am 15.12.2017 hätte erlassen werden dürfen, ist dies richtig.

Es wird jedoch auf Folgendes verwiesen:

Grundsätzlich ist die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses Rechtmäßigkeitsvoraussetzung des Erlasses eines Zurückstellungsbescheides nach § 15 BauGB. Dieser Mangel kann jedoch beseitigt werden, indem seine Bekanntmachung - aus der Sicht der Veränderungssperre - nachgeholt und damit [§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB](#) entsprochen wird.

Unberührt bleibt demgegenüber die Rechtmäßigkeit des Zurückstellungsbescheides der Baugenehmigungsbehörde, die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall für einen Zeitraum bis zu einem Jahr auszusetzen, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich oder wesentlich erschwert werden würden. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist keine materielle Wirksamkeitsvoraussetzung für die Entscheidung der Baugenehmigungsbehörde über die Zurückstellung als solche, sondern nur für dessen Bekanntmachung,

vgl. BVerwG, Beschluss vom 9. Februar 1989 - [BVerwG 4 B 236.88](#).

Zwar befasst sich die vorgenannte Entscheidung mit § 14 BauGB. Die dort aufgestellten Grundsätze dürften jedoch auch auf § 15 BauGB Anwendung finden, denn auch § 15 Abs. 1 BauGB setzt die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses voraus.

Daraus folgt, dass die zeitlich später erfolgte Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses die Rechtmäßigkeit des Zurückstellungsbescheides, das Vorhaben der Klägerin zur Sicherung und Planung des Aufstellungsbeschlusses des betroffenen Bebauungsplanes auszusetzen, unberührt lässt. Nicht der Zurückstellungsbescheid steht in seiner Rechtsgültigkeit durch den eingetretenen Rechtsfehler in Zweifel, sondern allein die förmliche Zustellung dieses Bescheides vor der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.

Folglich hat die Beklagte nur jene Schritte nachzuholen, welche zur Rechtswidrigkeit des Zustellungsbescheides vom 28.11.2017 geführt haben. Hierzu hat sie den Zurückstellungsbescheid nach der ortsüblich Bekanntmachung, die bereits am 15.12.2017 erfolgt ist, zu erlassen. Damit ist der bisherige Mangel behoben. Es gilt, dass im Zeitpunkt des Erlasses des Zurückstellungsbescheides der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans bereits bekanntgemacht worden sein muss, mag auch der zeitliche Unterschied zwischen beiden Bekanntmachungen denkbar knapp sein,

vgl. BVerwG, Beschluss vom 9. Februar 1989, a.a.O.

Der eingetretenen und erkannten Rechtsfehler kann daher ex nunc beseitigt werden. Die Beklagte wird den Zurückstellungsbescheid erneut mit den entsprechenden Regelungen erlassen.

2.

Hinsichtlich des Klageantrages zu 2. und des hilfsweise geltend gemachten Klageantrages zu 3. verweist die Beklagte darauf, dass das Verwaltungsverfahren unverzüglich eingeleitet und in Kürze entsprechend beschieden wird.

Soweit die Klägerin diesbezüglich auf den § 34 BauGB Bezug nimmt und darauf abstellt, dass ihr Vorhaben planungsrechtlich zulässig sei, verfängt dies nicht. Das Vorhaben der Klägerin fügt sich entgegen ihrer Behauptung nicht nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die von der Klägerin herangezogene nähere Umgebung spiegelt nicht die tatsächlich heranzuziehende und prägende Umgebung für die Beurteilung des Einfügens nach § 34 BauGB wider. Insofern wird auf den in Kürze erlassenen Bescheid verwiesen.

Im Übrigen sprechen derzeit auch noch andere bauordnungsrechtliche Aspekte gegen den Erlass der begehrten Baugenehmigung und/oder des Bauvorbescheides.

Im Auftrag
XXXX
Städtische Rechtsrätin

B II.2: Erneuter Zurückstellungsbescheid der Stadt Rheine vom 6. März 2018

XXX Immobilien GmbH & Co. KG
Herrn XXX
XXX-Straße X
48XXX Rheine

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 WE und Stellplätzen
Rheine, Laustraße XXX

Zurückstellung des Bauantrages

gemäß § 15 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung:

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr XXX,

auf Antrag der Stadt Rheine als Träger der gemeindlichen Planungshoheit vom 22. November 2017 stelle ich hiermit die Entscheidung über Ihren oben näher bezeichneten Bauantrag gem. § 15 Abs. 1 BauGB für einen Zeitraum von zunächst

5 Monaten
nach Zustellung dieses Bescheides

zurück.

Aufgrund des § 80 Abs. 2 Nr. 4 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686) in der zurzeit geltenden Fassung wird hiermit die

sofortige Vollziehung dieser Verfügung

angeordnet.

Begründung
hinsichtlich der Zurückstellung des Bauantrages:

Ihr Antrag auf Entscheidung über die Zulässigkeit Ihres Bauvorhabens ist gem. § 15 Abs. 1 BauGB zurückzustellen. Die Zurückstellung ist erforderlich, weil die Durchführung der Planung und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 unmöglich bzw. wesentlich erschwert würden.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 22. November 2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67, Kennwort: „Burrichter Straße/Laustraße“, zur Sicherung der Bauleitplanung für den in Rede stehenden Bereich, in dem Sie das oben näher bezeichnete bauliche Vorhaben planen, beschlossen. Mit Datum vom 15. Dezember 2017 wurde der vorgenannte Beschluss öffentlich bekannt gemacht.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB kann im Bebauungsplan die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden. Der bisher vorliegende Bebauungsplanentwurf nimmt diese Möglichkeit mit dem Ziel auf, die Anzahl der Wohneinheiten auf 2 pro Wohngebäude zu beschränken.

Ziel des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 67 ist die Sicherung der im Baublock Schützenstraße/Laustraße/Friedhofstraße/Burrichterstraße vorhandenen ortstypischen Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, die in ein- und zweigeschossiger Bauweise entstanden sind. Entsprechend dieser architektonischen Ausprägung findet sich eine kleinteilige Grundstücksstruktur: Die Gebäude stehen jeweils auf einem separaten Grundstück.

Im Rahmen der Innenentwicklung rücken generell die großflächigen Einfamilienhausgebiete aus den 1950er bis 1970er Jahren verstärkt in den Fokus von Investoren. Im Lebenszyklus dieser Einfamilienhausgebiete steht aktuell ein Generationswechsel bevor, sodass vermehrt entsprechende Einfamilienhausgrundstücke zum Verkauf angeboten werden. Dies gilt vor allem dort, wo die Generation der Kinder aus unterschiedlichen Gründen nicht bereit oder in der Lage ist, die elterliche Immobilie zu übernehmen. Allerdings sind Käufer außerhalb der Familie weniger am selbstgenutzten Eigentum interessiert. Steht ein Einfamilienhausgrundstück zum Verkauf, besteht nicht selten die Absicht, das Grundstück intensiver und damit wirtschaftlicher nutzen zu wollen.

Grundsätzlich entspricht das private Interesse, größere Grundstücke intensiver bebauen zu wollen, dem öffentlichen Interesse, die Innenentwicklung zu fördern und dem steigenden Bedarf an qualitativ hochwertigen Wohnungen insbesondere für ältere Menschen, Singles oder allein lebende Paare decken zu können. Andererseits kann ein Übermaß an städtebaulicher Verdichtung ohne Rücksicht auf die vorhandene Siedlungsstruktur auf Dauer dazu führen, dass die städtebaulichen Qualitäten eines Einfamilienhausgebietes schrittweise und unumkehrbar zerstört werden.

Das städtebauliche Ziel, den vorhandenen Charakter des Plangebietes zu sichern, spiegelt sich weitestgehend in den Festsetzungen des Bebauungsplanes wider, wobei eine moderate Verdichtung nicht vollständig ausgeschlossen wird.

Auch unter der Vorgabe, dass pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten errichtet werden können, wäre Ihr Bauvorhaben profitabel umzusetzen: Bei einer Grundstücksgröße von derzeit 853 m² lassen sich hieraus ohne Schwierigkeiten zwei Grundstücke bilden, die z.B. jeweils mit einer Stadtvilla bebaut werden können. Auf Grund der zurzeit auf dem Gebiet der Stadt Rheine herrschenden Mangel an Baugrundstücken dürfte ein entsprechender Verkauf leicht fallen. Auch könnte – bei einer Grundstücksteilung – auf beiden neu zu bildenden Grundstücken jeweils ein Zweifamilienwohnhaus entstehen. Ursprünglich war das Gesamtgrundstück nur mit einem Einfamilienhaus bebaut. Bei Umsetzung der Bebauung mit Zweifamilienhäusern ergäbe sich – auch unter Beibehaltung der Vorgaben aus dem Bebauungsplanentwurf – die Realisierung eines erheblichen Nachverdichtungspotentials mit insgesamt 4 Wohnungen gegenüber ursprünglich 1 Wohneinheit.

Die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten im beabsichtigten Bebauungsplangebiet führt dazu, dass z.B. die Einsichtnahme auf Nachbargrundstücke – wie sie beim Geschosswohnungsbau üblich ist – tendenziell reduziert wird. Bei dem von Ihrer Seite projektierten 6-Familienhaus sind auch im Dachgeschoss – also in der dritten Geschossebene – separate Wohnungen geplant. Bei einer dieser Wohneinheiten ist der Balkon/Loggia direkt zum be-

nachbarten Grundstück ausgerichtet. Auf Grund der Höhenlage ist hier die Einsichtnahme-möglichkeit in den Garten des Nachbarn besonders ausgeprägt. Auch bei der Beschränkung der Wohneinheiten besteht tendenziell die Möglichkeit, dass in der dritten Geschossebene eine Loggia entsteht. Es ist jedoch unwahrscheinlich, dass hier der einzige Außenwohnbe-reich entsteht, wie bei einem 6-Familienhaus. Bei einem Zweifamilienhaus wird – sofern das Dachgeschoss ausgebaut wird – in den meisten Fällen eine Wohnung im Erdgeschoss und eine Wohnung im 1.OG entstehen, wobei ggf. die Wohnung im OG als Maisonette ausgebildet wird. Bei dieser Aufteilung wird jedoch der Hauptaußenwohnbereich der Wohnung in den OG's im 1. OG entstehen. Die Störwirkung für den Nachbarn ist in diesem Fall also deutlich geringer.

Neben der Rücksichtnahme auf die vorhandenen Bau- und Wohnstrukturen hat die Begren-zung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auch das Ziel, dass die Zunahme an Kraft-fahrzeugen begrenzt wird. Eine Nachverdichtung wird durch die Inhalte des Bauleitplanver-fahrens nicht generell ausgeschlossen, es erfolgt jedoch eine deutliche Begrenzung. Damit wird das vorhandene Verkehrsnetz in Bezug auf die Aufnahme weiterer Fahrzeuge nicht un-zumutbar überlastet. Auch in Bezug auf die Bereitstellung von Stell-/Parkplätzen erfolgt durch die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten eine Verbesserung gegenüber einer ungebremsten Zunahme von Wohnungen. Zum einen wird die Nachfrage generell einge-schränkt, da nur eine geringere Anzahl von neuen Wohneinheiten im Plangebiet entstehen kann, zum anderen ist bei kleineren Gebäudeeinheiten die Wahrscheinlichkeit größer, dass pro Wohneinheit mehr als ein Stellplatz pro Wohnung entsteht, insbesondere wenn es sich um Eigentumsmaßnahmen handelt. Ein Gebäude-/Wohnungseigentümer ist tendenziell eher bereit, auf dem eigenen Grundstück mehrere Stellplätze anzulegen als den Parkdruck in den öffentlichen Straßenraum zu verlagern. Beim Geschosswohnungsbau – insbesondere beim Mietwohnungsbau, wie es sich bei Ihrem baulichen Vorhaben darstellt – wird größtenteils auf den Bau von Garagen verzichtet und zusätzlich nur die unbedingt notwendigen Stellplätze – gegenwärtig ein Stellplatz pro Wohneinheit – auf dem Grundstück angelegt.

Die Erfahrung zeigt jedoch, dass ein Stellplatz pro Wohneinheit nicht ausreicht. Der verblei-bende Bedarf wird deshalb in den öffentlichen Straßenraum gedrängt. Hier entstehen dann vielfach Streitigkeiten über die Nutzung der öffentlichen Verkehrsflächen zwischen den neu- en und den alten Bewohnern eines Plangebietes. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten führt deshalb zu einer Reduzierung dieses Konfliktpotentials.

Zusammenfassend ist auszuführen, dass das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 67 das städtebauliche Ziel umsetzen soll, die Qualität des bestehenden Wohnquartiers lang-fristig zu sichern und die aufgezeigten Probleme, die mit einer ungeordneten Nachverdich-tung einhergehen, zu minimieren. Mit der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten auf ma-ximal zwei pro Gebäude wird eine Nachverdichtung nicht generell verhindert, da z. B. im Plangebiet mehrere Grundstücke so groß sind, dass auch Grundstücksteilungen ermöglicht werden. Auf jedem neu entstehenden Grundstück könnten dann zwei Wohneinheiten entste-hen. Dem städtebaulichen Ziel, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, kann damit ent-sprochen werden. Die Inhalte des Bebauungsplanes sind das Ergebnis einer Abwägung zwis-chen der Notwendigkeit, vorhandene Baugebiete zu verdichten und dem Anspruch der vor-handenen Bewohner auf eine weitgehende Beibehaltung der intakten Wohnstruktur.

Das von Ihrer Seite beantragte bauliche Vorhaben mit insgesamt 6 Wohneinheiten auf einem Grundstück steht insbesondere der Sicherung der Wohnstruktur entgegen und führt zu den bereits dargestellten Problemen, insbesondere in Bezug auf die Rücksichtnahme auf die di-rekt angrenzende Bebauung und die Entstehung von Problemen in verkehrstechnischer Sicht.

Die Zurückstellung erfolgt zunächst für 5 Monate, da innerhalb dieses Zeitfensters mit dem Abschluss des Planverfahrens zu rechnen ist.

Begründung
zur Anordnung der sofortigen Vollziehung der Verfügung:

Die Anordnung der sofortigen Vollziehung beruht auf § 80 Abs. 2 Nr. 4 VwGO. Danach kann die Behörde die sofortige Vollziehung anordnen, wenn diese im öffentlichen Interesse oder im überwiegenden Interesse der Beteiligten liegt.

Im gegebenen Fall würde ohne Anordnung der sofortigen Vollziehung die Erreichung der Ziele des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 67, Kennwort: „Burrichterstraße/Laustraße“, der Stadt Rheine, durch die von Ihnen geplante Bebauung wesentlich erschwert und/oder unmöglich gemacht werden.

Das besondere Vollzugsinteresse ergibt sich daraus, dass ohne die Anordnung der sofortigen Vollziehung der Zurückstellung Ihres Baugesuches deren Sicherungsfunktion gefährdet wäre, da Ihr Bauantrag beschieden werden müsste und der Aufstellungsbeschluss vom 22. November 2017, öffentlich bekannt gegeben am 15. Dezember 2017, damit konterkariert würde. Es bestünde die Pflicht, den Bauantrag insbesondere hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Aspekte zu überprüfen und zu bescheiden.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen **Bescheid** kann innerhalb eines Monats nach Zustellung Klage erhoben werden.

Die Klage ist beim Verwaltungsgericht Münster, Piusallee 38, 48147 Münster (Postanschrift: Postfach 8048, 48043 Münster) schriftlich einzureichen oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle zu erklären.

Sollte die Frist durch das Verschulden eines von Ihnen Bevollmächtigten versäumt werden, so würde dessen Verschulden Ihnen zugerechnet werden.

Die Klage kann auch durch die Übertragung eines elektronischen Dokuments an die elektronische Poststelle des Gerichts erhoben werden. Das elektronische Dokument muss für die Bearbeitung durch das Gericht geeignet sein. Es muss mit einer qualifizierten elektronischen Signatur verantwortenden Person versehen sein oder von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg gemäß § 55 a Absatz 4 VwGO eingereicht werden. Die für die Übermittlung und Bearbeitung geeigneten technischen Rahmenbedingungen bestimmen sich nach näherer Maßgabe der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung – ERVV) vom 23. November 2017 (BGBl. I. S. 3803).

Hinweis:

Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite www.justiz.de

Die aufschiebende Wirkung entfällt jedoch gem. § 80 Abs. 2 Nr. 4 VwGO.

Das Verwaltungsgericht Münster, Postfach, 48043 Münster, kann auf Antrag die aufschiebende Wirkung ganz oder teilweise wiederherstellen oder die Aufhebung der in Rede stehenden Zurückstellung des Bauantrages anordnen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

XXX
Dipl. Ing.

B II.3: Ablehnung Bauantrag/Vierwöchige Anhörungsfrist

XXX Immobilien GmbH & Co. KG
Herrn XXX
XXX-Straße X
48XXX Rheine

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 WE und Stellplätzen
Rheine, Laustr. XXX

Anhörung

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr XXX,

die Prüfung Ihres v. g. Antrages hat ergeben, dass eine positive Beurteilung Ihres Vorhabens nicht gegeben ist. Die Unzulässigkeit ergibt sich unter Berufung auf die Vorschriften des § 75 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.02.2000.

Nach dieser Vorschrift kann eine Baugenehmigung nur dann erteilt werden, wenn dem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Der von Ihnen geplanten Errichtung eines Mehrfamilienwohngebäudes entsprechend der mit dem Bauantrag vom 29.09.2017 eingereichten Planvorlagen stehen die öffentlich-rechtlichen Vorschriften des § 34 (1) des Baugesetzbuches (BauGB), § 6 (1) u. (2) BauO NRW sowie § 20 (2) des Straßen- und Weggesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) jeweils in der zurzeit geltenden Fassung entgegen.

Begründung:

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne von § 30 Baugesetzbuch (BauGB), jedoch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich somit nach § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile -.

Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Weiterhin müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Als maßgebliche Umgebung im Sinne des § 34 (1) BauGB wird die vorhandene Bebauung des Baublocks zwischen der Friedhofstraße, der Schützenstraße, der Burrichterstraße und der Laustraße für die Beurteilung des „Einfügens“ herangezogen.

Nach der Art der baulichen Nutzung entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO -) in der derzeit gültigen Fassung.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der Baunutzungsverordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1 BauGB, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 BauGB entsprechend anzuwenden. Es ist unstrittig, dass das von Ihnen geplante Wohngebäude gemäß § 4 (2) Nr.1 BauNVO auf dem o.g. Grundstück zulässig ist.

Der von Ihnen geplante Baukörper mit einer Grundfläche von 292,20 qm überschreitet die durch die Umgebungsbebauung vorgegebene Grundfläche von maximal 200 qm erheblich. Außerdem ist ein Gebäude mit einer Gesamthöhe von 10,70 m geplant. Das höchste Gebäude in der maßgeblichen näheren Umgebung (Laustraße XX) weist eine Gesamthöhe von 8,50 m auf.

Somit fügt sich das von Ihnen geplante Wohngebäude hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die Prüfung Ihres Bauantrages hat ergeben, dass die Abstandsfläche zu dem benachbarten Flurstück 152 zumindest teilweise auf diesem Grundstück liegt. Insofern liegt ein Verstoß gegen die öffentlich-rechtliche Vorschrift des § 6 (2) Satz 1 BauO NRW vor. Nach dieser Vorschrift müssen Abstandsflächen auf dem Baugrundstück selbst liegen. Die Voraussetzungen des § 6 (2) Satz 2 BauO NRW treffen für Ihr Bauvorhaben nicht zu.

Gemäß den von Ihnen vorgelegten Bauvorlagen sind für das Bauvorhaben 6 Kfz-Stellplätze mit jeweils einer eigenen Zufahrt von der Erschließungsstraße geplant. Gemäß § 20 (2) Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) in der zurzeit geltenden Fassung sind die Zufahrten zu den Stellplätzen zu bündeln. Eine Bündelung von Zufahrten zu den Stellplätzen ist aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich.

Gemäß § 28 Abs. 1 des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG NRW) vom 21.12.1976 (GV.NRW. 1976 S. 438) ist, bevor ein Verwaltungsakt erlassen wird, der in Rechte eines Beteiligten eingreift, diesem Gelegenheit zu geben, sich zu den für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu äußern.

Ich räume Ihnen daher die Möglichkeit ein, bis zum 29.03.2018 beim Fachbereich Planen und Bauen/Bauaufsicht - der Stadt Rheine vorzusprechen oder sich schriftlich zu der Angelegenheit zu äußern.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

XXX
Dipl. Ing.

C Antwort Rechtsanwalt auf Ankündigung der Ablehnung des Bauantrages/Anhörung

C I: Inhalt

*Stadt Rheine
Der Bürgermeister
Planen und Bauen/Bauaufsicht
Frau XXX
Klosterstraße 14
48431 Rheine*

23. 03. 2018

***Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 WE und Stellplätzen, Laustraße XXX, Rheine
Ihr Zeichen: 00XXX-17-02***

*Sehr geehrte Frau XXX,
in o.g. Angelegenheit nehmen wir Bezug auf Ihr Schreiben vom 06. 03. 2018. Sie kündigen in dem Schreiben an, den Bauantrag abzulehnen. Die öffentlich-rechtlichen Vorschriften stünden dem Vorhaben entgegen.*

Wir haben in unserer Klagebegründung vom 07. 02. 2018 in dem anhängigen verwaltungsgerichtlichen Rechtsstreit vor dem VG Münster (2 X 7XXX/17) dargelegt, dass das Bauvorhaben nach § 3 BauGB planungsrechtlich zulässig ist. In der näheren Umgebung sind auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung Vorbilder vorhanden. Dies sind die südlich der Schützenstraße vorhandenen Wohngebäude, die sich unmittelbar auf der anderen Straßenseite des Baugrundstücks befinden.

Soweit Sie in Ihrem Anhörungsschreiben vom 06. 03. 2018 behaupten, das Bauvorhaben verstoße gegen die Vorschriften zum Abstandsflächenrecht nach § 6 Abs. 2 BauO NRW, ist dies unzutreffend. In dem Bauantrag ist dargestellt, dass das Baugrundstück aus den Flurstücken 128 und 152 besteht. Beide Flurstücke stehen im Eigentum von der XXX Immobilien GmbH & Co. KG. Die Bauherrin wird selbstverständlich – wie dies üblich ist – eine Vereinigungsbaulast für die beiden Flurstücke übernehmen. In derartigen Fällen erfolgt die Erteilung der Baugenehmigung mit der Bedingung, dass eine entsprechende Vereinigungsbaulast übernommen wird. Dies ist nicht unüblich.

Die weitere Auffassung in Ihrem Schreiben vom 06. 03. 2018, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sei durch die 6 KFZ- Stellplätze beeinträchtigt, ist offensichtlich unzutreffend. Die Laustraße ist eine untergeordnete Nebenstraße. Sie dient ausschließlich der Bewältigung des Anliegerverkehrs. Dementsprechend ist es aufgrund der äußerst geringen Verkehrsmengen auf der Laustraße fernliegend, dass durch die geplanten KFZ-Stellplätze die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigt sind.

Nach alledem besteht ein Anspruch auf Erteilung der beantragten Baugenehmigung. Dieser Anspruch bestand im Übrigen bereits aufgrund der fehlenden Anordnung des Sofortvollzugs des Zurückstellungsbescheides vom 28. 11. 2017 in der Vergangenheit.

Mit freundlichen Grüßen

*XXXX
Rechtsanwalt“*

C II: Abwägungsempfehlung zur Antwort Rechtsanwalt auf Ankündigung Ablehnung Bauantrag/Anhörung:

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Rechtsanwalt XXX,

11. 04. 2018

im Rahmen der Anhörung zur geplanten Ablehnung des entsprechenden Bauantrages bezüglich des oben näher bezeichneten Bauvorhabens teilen Sie mir mit FAX vom 23. März 2018 (bei mir am 26. März 2018 vorliegend) mit, dass nach Ihrer Auffassung – wie bereits in der Klagebegründung vom 07. Februar 2018 in dem anhängigen Verwaltungsrechtsstreit vor dem Verwaltungsgericht Münster (2 K 7355/17) dargelegt – weder bauplanungs- noch bauordnungsrechtliche Gründe gegen eine positive Bescheidung des in Rede stehenden Bauantrages bestehen würden.

Planungsrechtlich weisen Sie insbesondere in diesem Zusammenhang nochmals darauf hin, dass in der näheren Umgebung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung Vorbilder vorhanden seien, die sich südlich der Schützenstraße, unmittelbar auf der anderen Straßenseite des projektierten Baugrundstückes, befinden würden. Hierzu möchte ich auf meine Ausführungen hinsichtlich der Eingrenzung der maßgeblichen Umgebung in meiner Anhörung zur Ablehnung vom 06. März 2018 verweisen, in der dargelegt ist, dass eine kleinräumigere „maßgebliche Umgebung“ heranzuziehen ist, als es nach Ihrer Auffassung der Fall ist.

Hinsichtlich des von Ihrer Seite bezüglich bauordnungsrechtlicher Punkte (Verstöße gegen Abstandflächenrecht sowie Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs) gemachten Vortrages möchte ich wie folgt Stellung nehmen:

Sie führen aus, dass das projektierte Baugrundstück aus zwei Flurstücken besteht und diese beiden sich im Eigentum Ihrer Mandantin befänden und die Bauherrin selbstverständlich eine Vereinigungsbaulast übernehmen würde. Es sei – so Ihre weitere Einlassung – nicht unüblich, in einem solchen Fall eine Baugenehmigung mit einer entsprechenden Bedingung zu erteilen. Die Bauaufsichtsbehörde der Stadt Rheine praktiziert ein solches Verfahren nicht, da in derartigen Fällen nicht auszuschließen ist, dass diesbezügliche Baulasten aus unterschied-

lichen Gründen nicht zustande kommen und sich daraus evtl. ordnungsbehördliche Verfahren ergeben könnten. Auch hinsichtlich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs besteht von hier eine gegenüber Ihrer Meinung andere Auffassung, die auf zurückliegende Gegebenheiten aufbaut.

Hinweisen möchte ich darauf, dass das hier vorliegende Baugesuch zum Zeitpunkt der Eingabe aus bauordnungsrechtlichen Gründen hätte abgelehnt werden müssen, hiervon jedoch abgesehen wurde, da die vorgenannten Verstöße im Vorfeld einer Genehmigungserteilung ausräumbar gewesen wären.

Abschließend möchte ich Sie bitten, mir Mitteilung zu machen, ob – trotz des erneuten Zurückstellungsbescheides mit Anordnung der sofortigen Vollziehung vom 06. März 2018 – eine Bescheidung des in Rede stehenden Bauantrages „Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten und Stellplätzen“ auf dem Grundstück „Laustraße XXX, Rheine“ gewünscht wird oder im Rahmen des anhängigen Verwaltungsgerichtsverfahrens eine Entscheidung abgewartet werden soll.

Für evtl. Rückfragen stehen Ihnen sowohl die zuständige Sachbearbeiterin, Frau XXX, als auch die Unterzeichnerin zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

XXXX
Dipl.-Ing.

1.2 Sonstige Stellungnahmen

Es wird festgestellt, dass von Seiten der Öffentlichkeit keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

2.1 LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, An den Speichern 7, 48157 Münster; Stellungnahme vom 15. Januar 2018

Inhalt:

„Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o.g. Planung. Unser Referat Paläontologische Bodendenkmalpflege weist jedoch darauf hin, dass im Plangebiet bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem oberen Pleistozän (Weichsel-Kaltzeit) angetroffen werden

können. Über den genauen Umfang und die exakte Lage möglicher Fossilagerstätten und ihrer Schutzwürdigkeit ist zurzeit jedoch keine Aussage zu machen. Wir bitten, folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen:

1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).
3. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.“

Abwägungsempfehlung:

Der Anregung wird gefolgt, der genannte Hinweis wird in den Planentwurf aufgenommen.

2.2 Thyssengas GmbH, Postfach 10 40 42, 44040 Dortmund; Stellungnahme vom 20. Dezember 2017

Inhalt:

„Am nördlichen Rand innerhalb der Friedhofstraße verläuft die im Betreff genannte Gasfernleitung L07350 der Thyssengas GmbH. Beigefügt erhalten Sie den Bestandsplan Blatt Nr. 146 im Maßstab 1:1000 sowie einen Übersichtsplan im Maßstab 1:2500.

Die Gasfernleitung liegt innerhalb eines gesicherten Schutzstreifens von 6,0 m (3,0 m links und rechts der Leitungssachse), in dem aufgrund technischer Vorschriften bestimmte Nutzungen und Tätigkeiten untersagt sind.

Dem Überfahren der Gasfernleitung mit Baufahrzeugen bei unbefestigter Oberfläche im Längs- und Querrichtung können wir nur nach erfolgten druckverteilenden Maßnahmen – wie Auslegen von Baggermatratzen oder dergleichen – zustimmen.

Eventuell geplante neue Baumstandorte sind gemäß DVGW Merkblatt GW 125 (M) sowie des Merkblattes der Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrswesen e.V. FGSV Nr. 939 mit Blick auf die weitere Entwicklung des Stammdurchmessers zu wählen. Um die Gasfernleitung vor Beeinträchtigungen durch Wurzelwuchs zu schützen und eine gefahrungsfreie Lebensdauer der Bäume zu gewährleisten, sollte der Abstand von 5,0 m zwischen Leitungsaußenkante und Stammachse nicht unterschritten werden.

Wir bitten Sie, die nachfolgenden Punkte zu berücksichtigen, dass

1. unsere Gasfernleitung L07350 im Bebauungsplan nachrichtlich inklusiv des Schutzstreifens als mit Leitungsrecht zu belastende Fläche der Thyssengas GmbH dargestellt wird,
2. in der textlichen Begründung auf unsere Gasfernleitung hingewiesen wird,
3. die Gasfernleitung L07350 bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt wird,
4. das beiliegende Merkblatt für die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sowie unsere allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH Anwendung findet,
5. wir am weiteren Verfahren beteiligt werden.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.“

Abwägungsempfehlung:

Es wird festgestellt, dass die angesprochene Gasfernleitung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Friedhofstraße verläuft. Die Sicherung durch einen Schutzstreifen ist deshalb nicht erforderlich, die Leitungstrasse wird nachrichtlich in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Es wird festgestellt, dass die Friedhofstraße so ausgebaut ist, dass ein Überfahren der Leitung – auch mit Baufahrzeugen – möglich ist.

Sofern die Stadt Rheine die Friedhofstraße neu ausbauen oder sonstige Erschließungsmaßnahmen durchführen sollte – ggf. auch mit Baumstandorten – werden seitens der Stadt Rheine alle Leitungsträger beteiligt, um ggf. notwendige Maßnahmen zum Schutz von Leitungen abzustimmen damit die Forderungen aus dem Merkblatt für die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sowie die allgemeinen Schutzanweisungen der Thyssengas GmbH Berücksichtigung finden.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die Gasfernleitung Bezug genommen.

2.3 Sonstige Stellungnahmen

Es wird festgestellt, dass von Seiten der übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine weiteren abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

Der Rat der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

II. Beschluss über die Abwägungsempfehlungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz

Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Empfehlungen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz zu den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB billigend zur Kenntnis und beschließt diese. Er nimmt hiermit – zum allein maßgebenden Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses – die vollständige Erfassung, Bewertung und gerechte Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange vor.

III. Satzungsbeschluss nebst Begründung

Gemäß der §§ 2 Abs. 1 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung wird der Bebauungsplan Nr. 67, Kennwort: "Burrichter Straße/Laustraße", der Stadt Rheine als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 67, Kennwort: "Burrichter Straße/Laustraße", der Stadt Rheine aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden ist und demzufolge der Flächennutzungsplan keiner Anpassung im Wege der Berichtigung bedarf.