

Federführung:

Dezernat 2

Produkt:

10.02 Kommunalverfassung, Wahlen und Sitzungsdienst

Datum:

25.10.2019

Beratungsfolge:

Haupt- und Finanzausschuss

Sitzungsdatum:

31.10.2019

Entscheidung

Anregung gemäß § 24 GO NRW - Aufhebung einer Baugenehmigung

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, die Anregung der Eigentümer und Bewohner der Grundstücke aus dem Planungsgebiet des [REDACTED] [REDACTED] sowie der Eigentümer der unmittelbar angrenzenden Grundstücke – eingereicht durch Frau [REDACTED], beide wohnhaft [REDACTED], 48653 Coesfeld - zuständigkeitshalber an den Bürgermeister zu verweisen.

Sachverhalt:

Mit Fax vom 08.10.2019 (Datum des übermittelten Schreibens: 05.10.2019) regen die im Beschlussvorschlag aufgeführten Personen an, dass der Rat der Stadt Coesfeld

- die Entscheidung über die Aufhebung einer Baugenehmigung (Az. BH-0080/18) gem. § 41 Abs. 3 GO NRW an sich zieht,
- die Korrespondenz des Bauamts mit dem Kreis Coesfeld zum vorgenannten Sachverhalt anfordert und
- die Baugenehmigung (Az. BH-0080/18) wegen Rechtswidrigkeit aufhebt, hilfsweise einen vorläufigen Baustopp anordnet.

Das Schreiben ist der Sitzungsvorlage als Anlage beigelegt.

Gemäß § 6 Abs. 5 der Hauptsatzung der Stadt Coesfeld ist der Haupt- und Finanzausschuss für die Erledigung von Anregungen und Beschwerden zuständig. Dieser kann die Anregung oder Beschwerde mit einer Empfehlung an das in der Sache zuständige Gemeindeorgan überweisen.

Die Bearbeitung von Bauanträgen liegt in der Zuständigkeit des Bürgermeisters als untere Bauaufsichtsbehörde. Es handelt sich hierbei um eine Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung. Insoweit übt der Bürgermeister übertragene Aufgaben aus und erledigt sie in eigener Zuständigkeit.

Nach den Ausführungen des OVG NRW in seiner Entscheidung vom 10. Juli 1963 – III A 1323/62 – OVGE 19, 42 ist das Rückholrecht des § 41 Abs. 3 als sog. unechte Delegation zu qualifizieren. Hat der Bürgermeister bereits eine Entscheidung getroffen – im vorliegenden Fall die Erteilung der Baugenehmigung – ist nach dem OVG NRW ein Rückgängigmachen dieser Entscheidung durch Ausübung des Rückholrechts durch den Rat nicht mehr möglich (Rehn/Cronauge zu § 41 IV Nr. 18).

Ergänzung des Sachverhalts vom 25.10.2019:

Mit Datum vom 23.10.2019 liegt die fachanwaltliche Stellungnahme der Kanzlei WolterHoppenberg vor, die die Frage der Zulässigkeit der beiden Bauvorhaben [REDACTED] 1 [REDACTED] laut Baugenehmigung BH 80/2018 unabhängig geprüft hat.

Die Richtigkeit der durch die Untere Bauaufsicht der Stadt Coesfeld erteilten Baugenehmigung wird bestätigt – auf das Schreiben siehe Anlage 1 wird verwiesen.

Pkt. I a): Zur planungsrechtlichen Bewertung des Vorhabens durch die Verwaltung und eine Fachanwaltskanzlei

Bei der Beurteilung eines Vorhabens ist grundsätzlich von der Bebaubarkeit der Grundstücke auszugehen. Dies ist Ausdruck der Eigentumsgarantie nach Art. 14 Grundgesetz. Eingeschränkt wird die Bebaubarkeit nur durch kommunale Satzungen (Bebauungspläne) oder wie im vorliegenden Fall durch die Regelungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Die Bauaufsichtsbehörde hat also bei ihrer Entscheidung über die Zulässigkeit eines Vorhabens keinen Ermessensspielraum, da bei Einhaltung des gesetzlichen Rahmens ein Anspruch auf Erteilung der Genehmigung besteht.

§ 34 BauGB setzt dabei folgenden Rahmen.

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Maßgeblich ist alleine die Bewertung der im konkreten Einzelfall vorliegenden Merkmale der Umgebung in Bezug auf das konkrete Vorhaben – siehe hierzu den beschriebenen Umgebungsbereich laut Anlage 1 Schreiben WolterHoppenberg.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind – auch im Hinblick auf die Nachbarbebauung – gewahrt. Das Vorhaben hält die notwendigen Abstandsflächen nach Bauordnung ein. Die Angrenzer haben daher auch keinen Abwehranspruch (Klage vor dem Verwaltungsgericht), da nachbarschützende Belange nicht betroffen sind.

Für die Baugenehmigungsbehörde ist unstreitig, dass sich das Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung (Wohngebäude) und nach der Grundfläche, die überbaut werden soll und bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Bauweise einfügt. Für diese Kriterien gibt es im unmittelbaren Umfeld Vorbilder, da in dem Mischgebiet sowohl reine Wohngebäude vorhanden sind als auch gewerblich genutzte Gebäude mit einer deutlich größeren Grundfläche als das neue Vorhaben und der Grad der Bebauung zur Grundstücksgröße und die Einzelhausbauweise beachtet sind.

Näher zu prüfen ist daher einzig das Maß der baulichen Nutzung. Hier ist die Gebäudehöhe der wesentliche bestimmende Faktor.

Nach Einmessung der Gebäude- und Geländehöhen des Bestandes (siehe Anlage 2 Höhenplan): Die beiden genehmigten, zzt. im Bau befindlichen Gebäude [REDACTED] werden jeweils eine Höhe von 9,42 m im Endausbau erreichen (bisher so bestätigt). Das Bestandsgebäude Borkener Str. 138 ([REDACTED]) hat eine Gebäudehöhe (GH) von 9,12 m zum Hofgelände. Die Vorhabengebäude überschreiten die maximal vorhandene Höhe der Bezugsbauten auf dem Grundstück des Antragstellers selber um ca. 0,30 m. Das Gebäude auf dem Grundstück [REDACTED], das an die genehmigten beiden Vorhaben unmittelbar angrenzt, hat eine Firsthöhe (= Gebäudehöhe) von ebenfalls 9,42 m über OK Straße, das Gebäude Borkener Straße 134b von ca. 8,56 m, das Gebäude Borkener Straße 140/140a von ca. 9,85 m.

Maßgeblich für das „Einfügen“ ist der jeweilige Rahmen. Ist der Rahmen durch eine weitgehend einheitliche Bebauung eng, hat dies zwangsläufig eine begrenzte Zulässigkeit zur Folge.

Ist der Rahmen dagegen weit, sind auch die Spielräume für die Zulässigkeit der Vorhaben weniger begrenzt (BVerwG v. 28.5.1978 – 4 C 9.77).

Der Rahmen ist im vorliegenden Fall hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung und überbaubarer Grundfläche sehr heterogen. Daher sind die Zulässigkeitsspielräume größer. Selbst eine geringfügige Überschreitung der Gebäudehöhe bei gleichzeitiger Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen führt daher nicht zur Unzulässigkeit des Vorhabens. Das Vorhaben ist bezüglich des genehmigten Bauvolumens (bebaute Fläche, Gebäudehöhe) unstreitig zulässig.

Ein weiteres Kriterium für das Maß der baulichen Nutzung ist die Anzahl der Geschosse. Dieses Kriterium muss aber hinter dem Zulässigkeitsmerkmal der Gebäudehöhe zurücktreten. Vorrang hat nämlich ausschließlich das nach außen Wahrnehmbare eines Vorhabens. So kommt es z.B. auf den nach Landesrecht definierten Vollgeschossbegriff nicht an. (vgl. Kommentar BauGB Ernst-Zinkahn-Bielenberg zu § 34, Rdnr. 44).

Strittig sein könnte daher alleine die dritte, in vollem Umfang zu Wohnzwecken genutzte Ebene des genehmigten Vorhabens.

Bei der Entscheidung haben sich die Mitarbeiter davon leiten lassen, dass es zwar keine unmittelbaren Vorbilder in Form von Staffelgeschossen, wohl aber nach außen zu erkennende dritte Nutzungsebenen im Umfeld gibt, die von außen durch eine Reihung von Dachflächenfenstern wahrnehmbar sind, so in dem Gebäude [REDACTED]. Die Bauaufsicht ist davon ausgegangen, dass bei dem sehr heterogenen Mischgebiet [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] eine Folgebebauung mit einem Gebäude mit 3 Nutzungsebenen keine bodenrechtlichen Spannungen erzeugt, da eine Vorbildwirkung durch das Gebäude [REDACTED] vorhanden ist.

Die Bauaufsicht hatte in diesem Sinne der Fachaufsichtsbehörde am 19.07.2019 berichtet. Die Bauaufsicht hat anschließend diese Beurteilung nochmals anhand der Fachliteratur und einschlägiger Rechtsprechung überprüft. Die Bauaufsicht kommt auch nach nochmaliger Prüfung zu dem Ergebnis, dass die getroffene Entscheidung rechtmäßig ist und eine Baugenehmigung zu erteilen war.

Um eine unabhängige Drittmeinung zu bekommen wurde ein in Baurechtsfragen spezialisiertes Fachanwaltsbüro hinzugezogen. Intern haben mehrere Fachanwälte das Vorhaben beurteilt. Das Fachanwaltsbüro kommt zu dem Schluss, dass die Genehmigung zu erteilen war und rechtmäßig ist (siehe Anlage 1). Auf die ausführliche Begründung wird verwiesen.

Pkt. I b) Zur formellen Zuständigkeit

Die Zuständigkeit für die Erteilung der Baugenehmigung richtet sich nach § 57 BauONW. Die Stadt Coesfeld ist Untere Bauaufsichtsbehörde.

Es handelt sich um ein Geschäft laufender Verwaltung nach § 41 (3) GO NW im Rahmen einer Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung (§ 3 OBG). Geschäfte laufender Verwaltung sind, solange die Hauptsatzung keine andere Regelung trifft, dem Bürgermeister übertragen. (s. hierzu Rehn Cronauge von Lennep Knirsch, Komm. Zur Gemeindeordnung zu § 41, IV, 4., S. 15)

Grundsätzlich kann der Rat sich auch in Einzelfällen eines Geschäftes laufender Verwaltung die Entscheidung vorbehalten. Hat der Bürgermeister aber bereits eine Entscheidung getroffen (hier Erteilung der Baugenehmigung), ist nach den vom OVG NRW aufgestellten Grundsätzen (OVG NRW 10.07.1963 – III – A 1323/62) ein Rückgängigmachen dieser Entscheidung durch die Ausübung des Rückholrechtes durch den Rat nicht mehr möglich. (s. Rehn Cronauge von Lennep Knirsch, Komm. zur Gemeindeordnung zu § 41, IV 2., S. 13).

Planungsrechtliche Entscheidungen im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens werden in der Antragskonferenz des Fachbereiches Planung, Bauordnung und Verkehr vorbereitet. An der Entscheidung wirken die Sachbearbeiter aus den Bereichen planungsrechtliche Beurteilung, Bauordnung, Verwaltung und der Fachbereichsleiter mit. Damit ist sichergestellt, dass die

planungsrechtlichen Fragen von mehreren Sachbearbeitern mit entsprechender Kenntnis der rechtlichen Grundlagen und dem Fachbereichsleiter bewertet werden und dass das „Mehraugenprinzip“ gewahrt ist.

Pkt. I c) Zur Klageberechtigung und Einschaltung der Fachaufsicht

Gegen eine erteilte Baugenehmigung kann der Rechtsweg beschritten werden. Eine Klage vor dem Verwaltungsgericht ist zulässig, wenn der Kläger geltend machen kann, durch den Verwaltungsakt in seinen Rechten verletzt zu sein. Konkret müssen öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange berührt werden. Das ist hier nicht der Fall, da die Abstandsflächen eingehalten werden. Ein Klagebefugnis gegen das Bauvorhaben besteht daher nicht. In Kenntnis dieser Tatsache ist von den Angrenzern auch der Rechtsweg nicht beschritten worden.

Gegen die Baugenehmigung wurde daher nicht der Rechtsweg beschritten, sondern Beschwerde bei der Fachaufsicht eingelegt. Die Beschwerde ist kein förmlicher Rechtsbehelf sondern Ausdruck des Petitionsrechts. Die Behandlung erfolgt außerhalb des Rechtswegs. Ziel einer Beschwerde ist es, der Behörde naheulegen, eine Entscheidung zu überdenken. Ein Anspruch der Beschwerdeführer auf inhaltliche Entscheidung durch die Fachaufsicht besteht nicht.

Adressat der Beschwerde war die Oberste Bauaufsicht, das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung. Dieses hat die Angelegenheit zur Prüfung an die obere Bauaufsicht, Kreis Coesfeld, weitergeleitet. Daher hat die Obere Bauaufsicht um einen Bericht gebeten und ein Erörterungsgespräch geführt. Die unterschiedlichen rechtlichen Einschätzungen wurden ausgetauscht. Im Ergebnis wurde vereinbart, einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen, um möglicherweise durch das Bauvorhaben ausgelöste Wirkungen auf ggf. zukünftige Bauvorhaben auf den Nachbargrundstücken einen eindeutigen rechtlichen Rahmen zu geben.

Pkt. I d) Zur Beteiligung von Angrenzern und Nachbarn in einem Baugenehmigungsverfahren

Der Umfang der Beteiligung in einem Baugenehmigungsverfahren ist in § 72 BauONW abschließend geregelt. Hier heißt es:

- (1) Die Bauaufsichtsbehörde soll die Eigentümer angrenzender Grundstücke (Angrenzer) vor Erteilung von Abweichungen und Befreiungen benachrichtigen, wenn zu erwarten ist, dass öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange berührt werden.*

Im vorliegenden Fall sind Abweichungen und Befreiungen nicht erteilt worden. Daher entfällt eine Beteiligung. Zudem sind nachbarschützende Belange aufgrund ausreichender Grenzabstände auch nicht betroffen.

Der Gesetzgeber hat im Übrigen gut daran getan, mit diesen Regelungen und ihrer Beschränkung auf Abweichungen von der Norm die Verpflichtung zur Beteiligung eng zu fassen. Denn ob sich Nachbarn betroffen fühlen von einem Vorhaben, auf dessen Genehmigung ein Anspruch besteht, kann nicht maßgebend sein.

Eine „freiwillige“ Beteiligung über diesen Rahmen hinaus würde den Eindruck erwecken, dass eine Mitwirkungsmöglichkeit besteht. Das ist aber bei Vorliegen der rechtlichen Voraussetzungen für eine Genehmigung wegen des Anspruchs auf Genehmigung gerade nicht der Fall.

Pkt. I e) Zurückstellung Bauantrag BH 0080/2018 und Einleitung Bebauungsplanverfahren

Die Steuerung in einem bebauten Gebiet über einen B-Plan muss im Vorfeld eines konkreten Bauantrages ansetzen.

Wird ein Bauantrag gestellt und können Planungsabsichten der Gemeinde dem beantragten Vorhaben entgegenstehen, kann das Genehmigungsverfahren nur unter bestimmten Voraussetzungen unterbrochen werden. Dazu gibt es zwei Instrumente:

- a) die Zurückstellung des Baugesuchs nach § 15 BauGB und
- b) die Veränderungssperre nach § 14 BauGB.

Zum Zeitpunkt der Entscheidung über einen Bauantrag muss die Aufstellung eines Bebauungsplanentwurfs beschlossen sein, sonst ist eine Zurückstellung unzulässig. Das heißt aber, dass zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags bei der Bauaufsichtsbehörde die Planungsabsichten der Gemeinde durch den Rat schon in den Grundzügen formuliert sein müssen, was sich in den Erörterungen zum Aufstellungsbeschluss widerspiegeln muss. Sind diese noch nicht formuliert worden oder nicht hinreichend konkretisiert, dann ist eine Zurückstellung des Bauantrags nach § 15 BauGB kaum mehr wirksam möglich.

Entwicklungsvorstellungen im Rahmen informeller Plankonzepte können zum Beispiel in einem Rahmenplan (Süringstraße/Kapuzinerstraße), einem Einzelhandelskonzept, einem Handlungs- und Maßnahmenkonzept (INHK, DIEK) oder einem Grundsatzbeschluss („Perspektiven für die Promenaden“) niedergelegt sein, die der Rat oder ein dazu befugter Fachausschuss beschlossen haben, um eine Entwicklungsabsicht zu untermauern.

Bei Beschluss einer Veränderungssperre muss bereits ein soweit konkretisierter Planentwurf vorliegen, aus dem sich mit einer sehr hohen Wahrscheinlichkeit ergibt, dass künftige Festsetzungen des Bebauungsplanes dem Bauvorhaben entgegenstehen.

In dem hier vorliegenden Fall bestanden bei Einreichung des Bauantrages keine weiteren Planungsabsichten der Gemeinde. Einzige greifbare Aussagen finden sich im Baulandbeschluss 2006. Dieser macht aber eher positive Aussagen zur Nachverdichtung allgemein und enthält jedenfalls keine Aussagen, aus denen sich eine Begrenzung der Höhenentwicklung oder Geschossigkeit in diesem Gebiet ableiten ließe. Das ist auch nicht Intention des Baulandbeschlusses gewesen.

Daher gab es bei Einreichung des Bauantrages keine Planungsabsichten der Gemeinde, die eine Zurückstellung des Baugesuchs bei Entscheidung über den Antrag zulässig gemacht hätten.

Die von der Fachaufsicht und auch von der Verwaltung empfohlene Steuerung über den [REDACTED] dient alleine dazu, diese Situation für mögliche zukünftige Bauanträge bzgl. anderer Grundstücke im Umfeld zu vermeiden und die Entwicklung von Planungsvorstellungen zu einem Zeitpunkt zu initiieren, wo noch keine weiteren Bauanträge gestellt sind und damit Steuerung noch möglich ist.

Pkt. I f) Zur Zurücknahme einer rechtswidrigen Baugenehmigung

Die Baugenehmigung ist rechtmäßig. Daher kommt eine Rücknahme nicht in Frage. Die nachfolgenden Erläuterungen dienen daher nur der weiteren allgemeinen Information.

Die Rücknahme eines rechtswidrigen Verwaltungsaktes richtet sich nach § 48 VwVfG:

§ 48 (1) Ein rechtswidriger Verwaltungsakt kann, auch nachdem er unanfechtbar geworden ist, ganz oder teilweise mit Wirkung für die Zukunft oder für die Vergangenheit zurückgenommen werden. Ein Verwaltungsakt, der ein Recht oder einen rechtlich erheblichen Vorteil begründet oder bestätigt hat (begünstigender Verwaltungsakt), darf nur unter den Einschränkungen der Absätze 2 bis 4 zurückgenommen werden.

Bei der Erteilung einer Baugenehmigung handelt es sich um einen begünstigenden Verwaltungsakt. Eine Rücknahme ist daher nur unter bestimmten Umständen möglich. Die Rücknahme ist eine Ermessensentscheidung. Abzuwägen ist zwischen dem Prinzip der Rechtmäßigkeit und dem von der Genehmigung bewirkten Vertrauensschutz. Dabei ist der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz zu berücksichtigen. Ob das öffentliche Interesse an der

Herstellung eines rechtmäßigen Zustandes das Vertrauen des Betroffenen auf den Bestand des VA überwiegt, bestimmt sich nach den Besonderheiten des Einzelfalles.

Anlagen:

- 1 Schreiben der Eigentümer und Bewohner der Grundstücke aus dem Planungsgebiet des [REDACTED] sowie der Eigentümer der unmittelbar angrenzenden Grundstücke (s. Vorlage 255/2019)
- 2 Schreiben der Kanzlei Wolter Hoppeneberg

Wolter Hoppenberg | Hafenweg 14 | 48155 Münster

Münster, 23.10.2019

Per E-Mail: ludger.schmitz@coesfeld.de

Stadt Coesfeld
Fachbereichsleiter FB Planung, Bauordnung
Herrn Ludger Schmitz
Markt 8
48653 Coesfeld

Laura Czychowski

Rechtsanwältin

/LC/D111/99-19

Sekretariat: Andrea Neuperger

Telefon: +49 251 9179988-**453**

Telefax: +49 251 9179988-**3019**

czychowski@wolter-hoppenberg.de

Unser Zeichen: 4383/19 LC31

(bitte immer angeben)

Stadt Coesfeld - Bauvorhaben Borkener Str. 138 -

Sehr geehrter Herr Schmitz,

Sie baten um eine Einschätzung, ob sich die beiden Vorhaben an der Borkener Straße 138 hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB in ihre nähere Umgebung einfügen. Nach unserer gemeinsamen Begehung und der Auswertung des Höhenplans stellt sich mein Ergebnis wie folgt dar:

Ein Vorhaben fügt sich im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es bezogen auf die in dieser Vorschrift genannten Kriterien den aus seiner Umgebung für jedes von ihnen gesondert abzuleitenden Rahmen einhält, indem es dort ein "Vorbild" oder eine "Entsprechung" findet, es sei denn, das Vorhaben würde es an der gebotenen Rücksichtnahme auf die Umgebungsbebauung fehlen lassen. Das Erfordernis des "Einfügens" hindert indes nicht schlechthin daran, den vorgegebenen Rahmen zu überschreiten. Ist letzteres der Fall, fügt sich das Vorhaben in seine Umgebung gleichwohl ein, wenn es weder selbst noch infolge einer Vorbildwirkung geeignet ist, bodenrechtlich beachtliche und erst noch ausgleichsbedürftige Spannungen zu begründen oder vorhandene Spannungen zu erhöhen. Ausgeschlossen ist danach ein Vorhaben (nur), wenn es die vorhandene Situation in bauplanungsrechtlich relevanter Weise verschlech-

Wolter Hoppenberg Rechtsanwälte Partnerschaft mbB • AG Essen PR 2914 • USt-IdNr. DE 125233481

Hauptstandort Hamm	Münsterstraße 1-3	59065 Hamm	Tel.: +49 2381 92122-0	Fax: +49 2381 92122-7000
Standort Berlin	Bernburger Str. 32	10963 Berlin	Tel.: +49 30 26390059-0	Fax: +49 30 26390059-655
Standort Münster	Hafenweg 14	48155 Münster	Tel.: +49 251 9179988-0	Fax: +49 251 9179988-855

Sparkasse Hamm
IBAN: DE84410500950000135525
BIC: WELADED1HAM

Sparkasse Münsterland Ost
IBAN: DE88400501500034175067
BIC: WELADED1MST

Commerzbank AG Hamm
IBAN: DE43410400180507495000
BIC: COBADEFF410

tert, stört oder belastet. Stiftet es in diesem Sinne Unruhe, so lassen sich die Voraussetzungen für seine Zulassung nur unter Einsatz der Mittel der Bauleitplanung schaffen. Wann insoweit die bauplanungsrechtliche Relevanzschwelle im Einzelnen erreicht ist, hängt von den jeweiligen konkreten Gegebenheiten ab. Die bloß abstrakte oder entfernte Möglichkeit, dass ein Vorhaben Konflikte im Hinblick auf die künftige Nutzung benachbarter Grundstücke auslöst, schließt die Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 BauGB nicht aus. Dagegen fügt sich ein Vorhaben nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es die Gefahr heraufbeschwört, dass der gegebene Zustand in negativer Richtung in Bewegung gebracht wird. Davon ist regelmäßig auszugehen, wenn der von der Bebauung bisher eingehaltene Rahmen überschritten wird, ohne dass dies durch irgendeine Besonderheit begründet wäre, durch die sich das Baugrundstück von den Nachbargrundstücken unterscheidet. Ob von dem Vorhaben eine solche negative Vorbildwirkung für Nachbargrundstücke ausgehen kann, ist eine Frage des jeweiligen Einzelfalls (vgl. OVG NRW, Urteil vom 01.03.2017, - 2 A 46/16 -, juris, Rn. 29 ff.).

Gemessen an diesen Maßstäben ist das Vorhaben von Herrn Bense zulässig, weil es sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die maßgebliche Umgebung einfügt.

Die für die Beurteilung des Einfügens eines Bauvorhabens maßgebliche "nähere Umgebung" wird dadurch ermittelt, dass in zwei Richtungen, nämlich in Richtung vom Vorhaben auf die Umgebung und in Richtung von der Umgebung auf das Vorhaben geprüft wird, wie weit die jeweiligen Auswirkungen reichen. Dabei ist die nähere Umgebung für jedes der in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgeführten Bezugsmerkmale gesondert zu ermitteln, weil sie jeweils eine Prägung mit unterschiedlicher Reichweite und Gewichtung entfalten können. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung wird die nähere Umgebung aber im Regelfall enger als bei dem Merkmal der Art der baulichen Nutzung zu bemessen sein. Denn die von dem Maß der Nutzung ausgehende Prägung bleibt in ihrer Reichweite im Allgemeinen hinter den von der Art der baulichen Nutzung ausgehenden Wirkungen zurück. Entscheidend bleiben in jedem Fall die tatsächlichen Verhältnisse im Einzelfall.

Dabei sind jedenfalls im Hinblick auf das Maß baulicher Nutzung, wie auch für die überbaubare Grundstücksfläche, bestehende Sichtbeziehungen zu berücksichtigen, allerdings nicht in dem Sinne, dass eine "freie Sicht" vom und zum Vorhabengrundstück von und zu allen Teilen des Grundstücks möglich ist. Dies wird regelmäßig durch vorhandene Bebauung zumindest beeinträchtigt (vgl. OVG NRW, Urteil vom 01.03.2017, - 2 A 46/16 -, juris, Rn. 35, 37).

Dies vorausgeschickt reicht die nähere Umgebung des Vorhabens bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung in nördlicher Richtung bis zum Außenbereich, in südlicher Richtung hat die Borkener Straße trennende Wirkung zur kleinteiligen Einfamilienhausbebauung. Im Osten reicht die nähere Umgebung zumindest bis zum Stichweg der Borkener Straße, im Westen bis zu dem Stichweg, welcher das Vorhabengrundstück erschließt. Zwar könnte man das Gebiet in östlicher Richtung bis hinter die gewerbliche Bebauung entlang des Stichweges ausdehnen, da hier eine mit dem Vorhabengrundstück einheitliche Art der baulichen Nutzung stattfindet. Dasselbe gilt in westlicher Richtung für die Grundstücke bis zur Straße „Am weißen Kreuz“. Innerhalb dieser Straßen befindet sich ein faktisches Mischgebiet, während außerhalb dieses Straßengevierts kleinteilige Wohnnutzung stattfindet. Im Rahmen der Ortsbegehung fiel jedoch auf, dass sich die beiden Vorhaben aufgrund der topografischen und baulichen Verhältnisse im Gebiet bezüglich ihrer Kubatur nicht über die unmittelbar umliegenden Grundstücke hinaus auswirken. Jenseits der beiden Stichwege nimmt ein Betrachter die Gebäude nicht mehr wahr.

Ist die nähere Umgebung erst eingegrenzt, muss der sich aus ihr ergebende Maßstab ermittelt werden. Bei der Bestimmung des Maßstabs, der sich aus der in der so bestimmten näheren Umgebung vorhandenen Bebauung ergibt, ist zunächst alles in den Blick zu nehmen, was in der näheren Umgebung tatsächlich vorhanden ist. Ob es sich hierbei um geplante oder ungeplante Bebauung handelt, ist grundsätzlich ebenso unerheblich wie die Genehmigungslage. Ebenso wenig kommt es auf die Motivlage für die Zulassung einer konkreten Bebauung an und auch nicht darauf, ob es sich um einen aus heutiger Sicht

(un)erwünschten Zustand handelt. Diese Bebauung ist in der vorzunehmenden Wertung auf das Wesentliche zurückzuführen, das den charakteristischen Rahmen für das jeweils in den Blick zu nehmende Merkmal bildet. Auszusondern sind hiernach zunächst solche bauliche Anlagen, die von ihrem quantitativen Erscheinungsbild (Ausdehnung, Höhe, Zahl usw.) nicht die Kraft haben, die Eigenart der näheren Umgebung zu beeinflussen, die der Betrachter also nicht oder nur am Rande wahrnimmt. Im Weiteren sind solche Anlagen aus der Bestimmung der Eigenart der näheren Umgebung auszusondern, die zwar quantitativ die Erheblichkeitsschwelle überschreiten, die ihrer Qualität nach aber völlig aus dem Rahmen der sonst in der näheren Umgebung anzutreffenden Bebauung herausfallen und deshalb als Fremdkörper erscheinen (vgl. OVG NRW, Urteil vom 01.03.2017, - 2 A 46/16 -, juris, Rn. 39).

In der näheren Umgebung findet sich neben eingeschossigen Gewerbehallen, Garagen und den eingeschossigen Loftwohnungen mit einer Höhe von 4,68 m bis 5,47 m das anderthalb- bis zweigeschossige Wohnhaus der Beschwerdeführer mit einer Höhe von 8,01 m. Außerdem gibt es (mindestens) zweigeschossige Gebäude, welche 8,56 m (Borkener Straße 134b), 9,42 m (Borkener Straße 132a), 9,85 m (Borkener Straße 140) und 9,12 m (Borkener Straße 138, Wohnhaus Bense) hoch sind.

In diese für das Maß der baulichen Nutzung maßgebliche nähere Umgebung fügt sich das Vorhaben von Herrn Bense ein.

Bedeutsam für das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung sind nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts solche Maße, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung leicht in Beziehung zueinander setzen lassen. Ihre absolute Größe nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe, bei offener Bebauung zusätzlich auch ihr Verhältnis zur Freifläche, prägen das Bild der maßgeblichen Umgebung und bieten sich deshalb vorrangig als Bezugsgrößen zur Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung an. Dabei sind für das Einfügen in die Eigenart der näheren Umge-

bung nach dem Maß der baulichen Nutzung die vorhandenen "Gebäude" in der näheren Umgebung zueinander in Beziehung zu setzen. Gebäude prägen ihre Umgebung nicht durch einzelne Maßbestimmungsfaktoren im Sinne des § 16 Abs. 2 BauNVO, sondern erzielen ihre optische, maßstabbildende Wirkung durch ihr gesamtes Erscheinungsbild. Deshalb ist kumulierend auf die absolute Größe der Gebäude nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe abzustellen. Die Übereinstimmung von Vorhaben und Referenzobjekten nur in einem Maßfaktor genügt nicht, weil sie dazu führen könnte, dass durch eine Kombination von Bestimmungsgrößen, die einzelnen Gebäuden in der näheren Umgebung jeweils separat entnommen werden, Baulichkeiten entstehen, die in ihrer Dimension insgesamt kein Vorbild in der näheren Umgebung haben (vgl. OVG NRW, Urteil vom 01.03.2017, - 2 A 46/16 -, juris, Rn. 47).

Das Wohngebäude an der Borkener Straße 132a hat dieselbe Höhe wie die Vorhaben und tritt nach seinem äußeren Eindruck dreigeschossig in Erscheinung. Für den optischen Eindruck ist dabei insbesondere von Bedeutung, dass durch die Anzahl und Anordnung der Fenster das Dachgeschoss hinreichend Raum für ein volles Wohngeschoss bietet. Zwar sind die Dachgeschosse der Vorhaben als Staffelgeschosse mit Flachdach ausgeführt und nicht wie beim Wohnhaus an der Borkener Straße 132a unter einem Satteldach. Daraus lassen sich aber erkennbar keine nachbarlichen Abwehrrechte herleiten. Vielmehr ist es für die Nachbarn hinzunehmen, wenn der Bauherr sich als Ausdruck seiner aus dem Grundeigentum folgenden Baufreiheit dafür entschieden hat, zur besseren baulichen Nutzung auf ein steileres Satteldach zu verzichten (vgl. VG Aachen, Beschluss vom 23.07.2019, - 3 L 1218/18-, juris, Rn. 19). Letztlich spielt es für die Massivität eines Gebäudes keine entscheidende Rolle, ob das Obergeschoss als farblich abgesetztes Staffelgeschoss oder als ausgebauter Dachraum ausgeführt wird.

Dass die Vorhaben bereits einen solchen Umfang erreichen, dass sie der Eigenart des Gebietes widersprechen, ist nicht ersichtlich. Vielmehr dürften sich die Vorhaben im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB in die nähere Umgebung einfügen. Insoweit kommt es nicht

darauf an, ob sich die strittigen Objekte in jeder Hinsicht innerhalb des durch die vorhandene Bebauung vorgegebenen Rahmens halten. Es liegt vielmehr in der Struktur der planungsrechtlichen Zulässigkeitsregelungen des § 34 BauGB, dass sich neue Objekte hinsichtlich der planungsrechtlich relevanten Merkmale an der vorhandenen Bebauung ausrichten und im Ergebnis zu einer Gesamtkubatur führen können, die in der Umgebung in dieser Form bislang noch nicht vorhanden ist. Hier halten sich die Vorhaben hinsichtlich ihrer Höhe im durch die Umgebungsbebauung vorgegeben Rahmen. Bezogen auf ihre Geschossigkeit und Gesamtkubatur stehen sie insgesamt noch in einer harmonischen Beziehung zu der vorhandenen Bebauung, insbesondere zu den beiden Wohnhäusern an der Borkener Straße 132a und 138.

Selbst wenn man aufgrund der Dreigeschossigkeit annähme, die Vorhaben gingen hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse über den bestehenden Rahmen hinaus, so fügten sie sich dennoch im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB in ihre Umgebung ein. Denn es ist nach gegenwärtigem Erkenntnisstand nicht ersichtlich, dass die Vorhaben selbst oder infolge einer negativen Vorbildwirkung für etwaige Nachfolgevorhaben bodenrechtlich beachtliche Spannungen begründen oder bereits vorhandene Spannungen erhöhen und damit die Umgebung in Bewegung bringen und ein Planungsbedürfnis auslösen. Zunächst ist nicht festzustellen, dass die Vorhaben selbst bodenrechtlich relevante Spannungen hervorrufen. Soweit sie die in der Umgebung vorhandene Geschosszahl überschreiten, wird dies erheblich dadurch relativiert, dass die Gebäude sich andererseits mit ihrer Höhe innerhalb des von der Umgebungsbebauung vorgegebenen Rahmens halten. Nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild sind insofern nicht zu erkennen, als sich das betroffene Gebiet durch eine inhomogene Bebauung mit unterschiedlichen Höhen, Geschossigkeiten und Dachformen auszeichnet. Dieses ohnehin uneinheitliche Bild erfährt durch die Zulassung eines Staffelgeschosses keine zusätzliche Unruhe. Schließlich lässt sich nicht feststellen, dass die Vorhaben, auch wenn sie hinsichtlich aller Einfügenskriterien selbst als Rahmen für künftige Vorhaben dienen werden, wegen einer negativen Vorbildwirkung für spätere Vorhaben ausgleichbedürftige bodenrechtliche Spannungen hervorrufen werden.

Soweit sie den Rahmen hinsichtlich der Geschosszahl erhöhen, dürften die übrigen Einfügensmerkmale - insbesondere die Gebäudehöhe - die ebenfalls zu beachten sind, einen ausreichenden Rahmen bieten, um eine ausufernde bzw. übermäßig verdichtende Nachfolgebebauung zu begrenzen (vgl. VG Aachen, Beschluss vom 20.06.2013, - 3 L 56/13 -, juris, Rn. 55, 58). Im zitierten Fall bejahte das VG die Zulässigkeit eines viergeschossigen Mehrfamilienhauses – 3 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss – in einem Gebiet mit ausschließlich ein- und zweigeschossiger Bebauung, in dem ein Haus optisch dreigeschossig wirkte.

Für Rückfragen stehe ich selbstverständlich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Laura Czychowski
Rechtsanwältin