

Wolter Hoppenberg | Hafenweg 14 | 48155 Münster

Münster, 23.10.2019

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

Stadt Coesfeld

[REDACTED]

[REDACTED]

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 - [REDACTED]

Sehr geehrter Herr Schmitz,

Sie baten um eine Einschätzung, ob sich die beiden Vorhaben an der [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 (), 9,42 m (), 9,85 m () und 9,12 m () hoch sind.

In diese für das Maß der baulichen Nutzung maßgebliche nähere Umgebung fügt sich das Vorhaben von [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 [REDACTED] 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

██████████.

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