

**vorhabenbezogener Bebauungsplan "Vorhaben- u. Erschließungsplan Oelder Straße - Zum Merschbach" - Aufhebung des östlichen Teilbereiches**

Verfahrensschritt: Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB

Zeitraum: 19.07.2011 - 26.08.2011

Behörde: Bezirksregierung Münste - Dez. 33			
	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	Stellungnahme vom 05.09.2011  Keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Keine Abwägung erforderlich.	<b>Kein Beschluss erforderlich.</b>
Behörde: Deutsche Telekom AG, TI NL Nordwest			
	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
2	Textbereich aus Stellungnahme vom 09.08.2011:  Gegen die vorgelegte Aufhebung des Bebauungsplanes bestehen keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Keine Abwägung erforderlich.	<b>Kein Beschluss erforderlich.</b>
Behörde: Kreis Warendorf, Bauamt			
	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
3	Stellungnahme vom 17.08.2011  <u>Bauamt:</u> Durch die Aufhebung des B-Planes wird der Bereich mit dem baulichen Bestand künftig nach § 34 BauGB eingestuft. Damit ist eine Baulücke (z.B. Haus Nr. 90) bebaubar, während der östliche Teil des Flurstückes von Haus Nr. 94 nicht mehr bebaubar ist. Ich gehe davon aus, dass der Vorhabenträger nicht Eigentümer dieser Parzelle ist. Ich bitte ggfls. zu prüfen, ob hier Rechtsansprüche geltend gemacht werden können.  <u>Untere Bodenschutzbehörde:</u> Gegen die Teilaufhebung des Bebauungsplanes bestehen keine Einwände. Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zur Zeit Eintragungen innerhalb des Plangebietes. Ich bitte in der Begründung zu bestätigen, dass auch dem Planungsträger keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (§4 Abs. 3 Landesbodenschutzgesetz) vorliegen.	Der Eigentümer des vom Bauamt angesprochenen Grundstückes ist <u>nicht</u> Vorhabenträger. Die nach der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht mehr gegebene Bebaubarkeit des östlichen Grundstücksteils wurde in der Begründung aufgezeigt. Stellungnahmen wurden zu diesem Punkt nicht vorgebracht. Weder nach § 12 BauGB noch nach §§ 39 ff. BauGB sind derzeit derartige Ansprüche erkennbar.  Auch der Stadt Ennigerloh sind keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt. Dies wird in der Begründung dementsprechend bestätigt (redaktionelle Ergänzung)	<b>Gründe für Rechtsansprüche sind derzeit nicht ersichtlich. An der Planung wird festgehalten.</b>  <b>Die Begründung wird redaktionell ergänzt.</b>

**vorhabenbezogener Bebauungsplan "Vorhaben- u. Erschließungsplan Oelder Straße - Zum Merschbach" - Aufhebung des östlichen Teilbereiches**

Verfahrensschritt: Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB

Zeitraum: 19.07.2011 - 26.08.2011

<b>Behörde: Landesbetrieb Straßenbau NRW, AS Münster</b>			
	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
4	Stellungnahme vom 05.09.2011  Keine Anregungen und Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Keine Abwägung erforderlich.	Kein Beschluss erforderlich.
<b>Behörde: Landesbetrieb Wald und Holz NRW - Regionalforstamt Münsterland</b>			
	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
5	Stellungnahme vom 05.09.2011  Keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Keine Abwägung erforderlich.	Kein Beschluss erforderlich.
<b>Behörde: Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen - Kreisstellen Gütersloh / Münster / Warendorf</b>			
	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
6	Stellungnahme vom 21.07.2011  Die Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen bringt als Träger öffentlicher Belange - Landwirtschaft - zu der Planung keine Anregungen oder Bedenken vor.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Keine Abwägung erforderlich.	Kein Beschluss erforderlich.
<b>Behörde: Wasserversorgung Beckum GmbH</b>			
	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägung</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
7	Textbereich aus Stellungnahme vom 19.07.2011 gegen die Änderung bestehen keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  Keine Abwägung erforderlich.	Kein Beschluss erforderlich.

**vorhabenbezogener Bebauungsplan "Vorhaben- u. Erschließungsplan Oelder Straße - Zum Merschbach" - Aufhebung des östlichen Teilbereiches**

Verfahrensschritt: Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB

Zeitraum: 19.07.2011 - 26.08.2011

Öffentlichkeit			
	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	<p>Das vortragende Rechtsanwaltsbüro vertritt die Interessen des Herrn X einerseits und andererseits der Erbgemeinschaft ABC andererseits.</p> <p>Für diese Mandanten gibt die Kanzlei folgende Anregungen ab:</p> <p>1. Unsere Mandanten möchten vorrangig eine Vermarktung und Bebauung auch des 2. Teilabschnitts des Bebauungsplans „Oelder Str./Zum Merschbach“ erreichen.</p> <p>Die Firma X Immobilien hat wiederholt angeboten, als neuer Vorhabenträger, die im Bebauungsplan festgesetzte Erschließung gem. Vorhaben- und Erschließungsplan vorzunehmen. Dieses Angebot wiederholen wir hiermit nochmals. Um im Anwendungsbereich des § 30 BauGB den Nachweis der gesicherten Erschließung zu führen, reicht es aus, dass der Bauinteressent der Gemeinde ein zumutbares Angebot auf Abschluss eines Erschließungsvertrages macht. Lehnt die Stadt die Annahme ab, so kommt dem Angebot Ersetzungsfunktion zu (BVerwG v. 18.05.1993 - 4 B 65.93; § 124 I II 2 BauGB). Wir gehen daher davon aus, dass Baureife auch im 2. Bauabschnitt gegeben ist.</p> <p>Unerfindlich ist, warum die Stadt nicht eingeht das Angebot der Firma X Immobilien, die Erschließung im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplans fortzuführen. Unerfindlich ist, warum im Bereich des bestehenden Bebauungsplans bereits baureife Grundstücke an der Straße am Moospott nicht als Angebot an die Bürger zum Zwecke der Wohnbebauung genutzt werden sollen.</p> <p>Sicherlich bedarf der Wechsel des Vorhabenträgers der Zustimmung der Gemeinde. Ein Grund für die Verweigerung der Zustimmung - auf die grundsätzlich ein Anspruch besteht - ist nicht ersichtlich.</p>	<p>Die gemeinsame Einwendung zielt im Wesentlichen darauf ab, das Aufhebungsverfahren für den 2. Teilabschnitt des B-Planes zu beenden, die Firma X Immobilien e.K als neuen Vorhabenträger zuzulassen und so eine Bebauung des 2. Bauabschnitts zu erreichen. Der Vortrag wird mit vermeintlichen Rechtsansprüchen unterschiedlicher Zielrichtung begründet.</p> <p>Bevor hierauf im Einzelnen eingegangen wird, ist darauf hinzuweisen, dass es sich vorliegend um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, der den Sonderregeln des § 12 BauGB und nicht den allgemeinen Regeln eines Angebotsbebauungsplans unterliegt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist untrennbar mit einem Durchführungsvertrag verknüpft, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des gesamten Vorhabens innerhalb einer vereinbarten Frist verpflichtet. Kommt der Vorhabenträger dieser zeitlich festgelegten Verpflichtung nicht fristgerecht nach, so soll die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wieder aufheben, § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB. Zum Schutz der Entscheidungsfreiheit der Gemeinde hat der Gesetzgeber die Gemeinde ausdrücklich von Ersatzansprüchen freigestellt. Die planerische Gestaltungsfreiheit der Gemeinde ist deshalb durch das Gesetz beschränkt, weil sie im Falle der Nichterfüllung des Durchführungsvertrages den Bebauungsplan aufheben soll. Dies bedeutet, dass der Bebauungsplan, von besonderen Fällen abgesehen, aufzuheben ist (Krautzberger in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 12 Rdnr. 155). Das gilt auch, wenn der Vorhabenträger seinen Verpflichtungen – wie hier – nur teilweise nachkommt. § 12 Abs. 6 BauGB lässt deshalb auch die Teilaufhebung des nicht erfüllten Teils eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu (Krautzberger, aaO, § 12 Rdnr. 157). Gem. § 12 Abs. 5 BauGB ist ein Wechsel des Vorhabenträgers möglich, wenn sich der neue Vorhabenträger verpflichtet, die vertraglichen Pflichten des ursprünglichen Vorhabenträgers zu erfüllen. Daraus folgt, dass ein Wechsel des Vorhabenträgers regelmäßig nur solange in Betracht kommt, wie die Erfüllungspflicht noch läuft. Ist sie abgelaufen, so gilt die prinzipielle Aufhebungspflicht des § 12 Abs. 6 BauGB. Ist die Frist noch nicht abgelaufen, hat der Vorhabenträger einen Anspruch auf Zustimmung der Gemeinde zum Trägerwechsel. Dritten, insbesondere den ins Auge gefassten neuen Vorha-</p>	<p><b>Der Einwendung wird nicht gefolgt.</b></p> <p><b>An der Planung zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den östlichen Teilbereich wird festgehalten.</b></p>

## vorhabenbezogener Bebauungsplan "Vorhaben- u. Erschließungsplan Oelder Straße - Zum Merschbach" - Aufhebung des östlichen Teilbereiches

Verfahrensschritt: Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB

Zeitraum: 19.07.2011 - 26.08.2011

Die Stadt Ennigerloh dürfte - angesichts des Angebots der X Immobilien, den 2. Bauabschnitt zu realisieren - überhaupt kein Interesse daran haben, die städtebaulichen Planungen, die Niederschlag im Bebauungsplan „Oelder Str. / Zum Merschbach“ gefunden haben, im 2. Bauabschnitt nicht umzusetzen.

An den städtebaulichen Planungen, die auch dem Abwägungsprozess im Aufstellungsverfahren zugrunde liegen, hat sich nichts geändert. Eine Zweckverfehlung des aufgestellten Bebauungsplans ist insoweit nicht erkennbar. Auch eine überörtliche Planung steht nach Auskunft der Bezirksregierung Münster und des Kreises Warendorf der Realisierung auch des 2. Bauabschnitts nicht entgegen. Schließlich gibt es kein konkretes Planungskonzept, keine konkrete Überplanung für das Gebiet des 2. Bauabschnitts des Bebauungsplans „Oelder Str./Zum Merschbach“.

Wie Sie, sehr geehrter Herr Bürgermeister Lülff, mitteilten, stimmt der Landesbetrieb Straßenbau.NRW einer Erschließung des 2. Bauabschnitts von der L792 aus offenbar zu, so dass auch insoweit der Vermarktung und Bebauung durch unsere Mandantschaft nichts entgegensteht.

Die Realisierung auch des 2. Bauabschnitts ist also unproblematisch und dürfte im wechselseitigen Interesse erstens der Stadt, zweitens der X Immobilien und drittens Erbgemeinschaft A,B und C liegen.

Zudem entspricht es der Amtspflicht zu konsequentem Verhalten, welche die Behörde verpflichtet, eine in bestimmter Weise geplante und begonnene Maßnahme auch entsprechend durchzuführen. Die Behörde darf sich nicht zu dem eigenen früheren Verhalten in Widerspruch setzen, wenn die gebotene Rücksichtnahme auf die Interessen der Betroffenen es gebietet, das von diesem in den Bestand der Maßnahme gesetzte Vertrauen zu schützen. Würde ohne Grund von der städtebaulichen Umsetzung des 2. Bauabschnitts des Bebauungsplans „Oelder Str./Zum Merschbach“ Abstand genommen, verletzte dies das schützenswerte Vertrauen unserer Mandantschaft die Bebaubarkeit der Grundstücke, welche aufgrund des Bebauungsplans und des Angebot der Firma X Immobilien zur weiteren Durchführung als neuer Vorhabenträger besteht.

benutzern, erwachsen hieraus keine Rechte, namentlich kein eigenes Antragsrecht auf Zustimmung zum Trägerwechsel (Krautzberger, aaO, Rdnr. 153).

Zu den Einwendungen im Einzelnen.

Der Bebauungsplan trat 1999 in Kraft und ließ dem Vorhabenträger PLANCO eine Durchführungsfrist für beide Bauabschnitte bis Ende 2005. Bis zu diesem Zeitpunkt war der zweite Bauabschnitt nicht realisiert. PLANCO hat sich auch zu keinem Zeitpunkt innerhalb der Frist an die Stadt mit dem Antrag auf Vorhabenträgerwechsel gewandt. Gesetzlich vorgesehene Rechtsfolge ist deshalb die (Teil-)Aufhebung des Bebauungsplans. Die Firma X Immobilien e.K., die sich erst später an die Stadt wegen der Möglichkeit einer Vermarktung des 2. Bauabschnitts wandte, hat kein eigenes Recht auf einen Wechsel des Vorhabenträgers. Das Zitat zur Ablehnung eines zumutbaren Erschließungsangebots betrifft einen ganz anderen Fall, nämlich dass die Stadt einen Angebotsbebauungsplan in Kraft setzt, der ihr obliegenden Erschließungspflicht aber nicht nachkommt und damit eigentlich gewollte Baumöglichkeiten der Bauherren unter Hinweis auf die fehlende Erschließung verhindert. In einem derartigen Fall kann der Bauherr die Erschließung herbeiführen. Ähnliches gilt für Außenbereichsvorhaben. Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan obliegt die Erschließungspflicht jedoch kraft Gesetzes dem Vorhabenträger, hier PLANCO, der sie nicht fristgerecht erfüllt hat.

Es gibt auch keine Amtspflicht zu konsequentem Verhalten, einen Bebauungsplan trotz Ablaufes der Durchführungsfrist weiter aufrecht zu erhalten. § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB sieht das genaue Gegenteil ausdrücklich vor.

Hinzu tritt, dass sich nach Ablauf der Durchführungsfrist die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt geändert haben. Zunächst hat man mit der Firma Michael Kirchner Immobilien e.K. über planerische Möglichkeiten verhandelt. Dabei hat die Stadt deutlich gemacht, dass entgegen der Ursprungsplanung eine Erschließung des 2. Bauabschnitts über die Flächen des 1. Bauabschnitts ausschieden, sondern eine Erschließung ausschließlich von der L 792 in Betracht komme. Das hätte die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans oder – was die Stadt vorgezogen hätte – einen neuen Bebauungsplan für die Flächen des 2. Bauabschnitts erforderlich gemacht.

## **vorhabenbezogener Bebauungsplan "Vorhaben- u. Erschließungsplan Oelder Straße - Zum Merschbach" - Aufhebung des östlichen Teilbereiches**

Verfahrensschritt: Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB

Zeitraum: 19.07.2011 - 26.08.2011

Gegenüber diesen Aspekten hat allein der Umstand, dass die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie des Durchführungsvertrages mit der bisherigen Vorhabenträgerin PLANCO Management Immobilien GmbH nicht fristgerecht erfolgt ist, im Rahmen der Abwägung jedenfalls kein überwiegendes Gewicht.

2.  
Unser Mandant X hat das bereits heute voll erschlossene Grundstück Gemarkung Ennigerloh, Flur 10, Teilstück aus Flurstück 103, 130 erworben und beabsichtigt, dieses entsprechend der umliegenden Bebauung nach den Vorgaben des gültigen Bebauungsplans an der vorhandenen Erschließungsstraße zu bebauen. Auf den Antrag unseres Mandanten auf Genehmigungsfreistellung vom 03.05.2011 an die Stadt Ennigerloh hin forderte letztere gem. § 67 I, III BauO ein Baugenehmigungsverfahren und hat die Unterlagen nach den Vorgaben unseres Mandanten als Bauantrag an den Kreis Warendorf mit Eingang dort am 31.05.2011 weitergeleitet (Az.: 63-BB-10396/2011-4).

Offensichtlich soll diese Bebauung durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans verhindert werden, wengleich im Rahmen der Abwägung schwerwiegende Gegengründe nicht ersichtlich sind. Allein eine nicht fristgerechte Umsetzung des kompletten 2. Bauabschnitts des Bebauungsplans „Oelder Str./Zum Merschbach“, auf den sich die beabsichtigte Teilaufhebung bezieht, kann nicht als Begründung dafür ausreichen, die Bebauung bereits heute voll erschlossener baureifer Grundstücke zu verhindern, zumal es kein konkretes Planungskonzept, keine konkrete Überplanung für die betreffende Fläche gibt. (Die am 23.05.2011 beschlossene Veränderungssperre für den gesamten Teilbereich des 2. Bauabschnitts ist im Übrigen unwirksam, da sie über die im Aufstellungsbeschluss zur teilweisen Aufhebung des Bebauungsplans umfasste Fläche hinausgeht, wie aus den Übersichtsplänen und Verlautbarungen der Stadt ersichtlich.)

Die Begründung der fehlenden Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans in den städtischen Beschlussvorlagen für die beabsichtigte Teilaufhebung im 2. Bauabschnitt des Bebauungsplans „Oelder Str./Zum Merschbach“ trägt auch insofern nicht, als dass die Erschließung im Hinblick auf die Grundstücke an der Straße Moospott doch bereits erfolgt ist.

Ein reiner Vorhabenträgerwechsel nach § 12 Abs. 5 BauGB stand nie in Rede. Da die Firma Kirchner die mit der Erschließung von der L 792 verbundene Kostenlast nicht tragen wollte, sind die Gespräche abgebrochen worden. Mittlerweile verfolgt die Stadt auch mit Blick auf die landesplanerische Notwendigkeit, Wohnbauflächen angesichts der demographischen Entwicklung zurückzufahren, und die Existenz von Wohnbauland an anderer Stelle, nicht mehr das Ziel, die Flächen des früheren 2. Bauabschnitts für die Wohnbebauung zu entwickeln.

Die Ausführungen zur Behandlung eines konkreten Baugesuchs sind nicht abwägungsrelevant. Sie berühren das Verhältnis des (potentiellen) Bauherren zum Kreis Warendorf als Baugenehmigungsbehörde. Der Kreis hat im Übrigen angekündigt, den Bauantrag abzulehnen und dem Bauherren eine Frist zur Stellungnahme gesetzt. Der Kreis hat zutreffend darauf hingewiesen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan nur dem Vorhabenträger und nicht Dritten ein Baurecht gewährt.

Soweit für die Erbengemeinschaft auf Ansprüche wegen der Wertminderung ihrer Grundstücke hingewiesen wird, geht der Hinweis fehl. § 12 Abs. 6 Satz 2 BauGB schließt Ersatzansprüche wegen der Aufhebung eines Bebauungsplanes nach Ablauf der Durchführungsfrist ausdrücklich aus. Das gilt nicht nur für Ansprüche des Vorhabenträgers, sondern auch für Ansprüche Dritter. Es handelt sich insoweit nicht um ein Problem der Abwägung, sondern um ein Folgeproblem, das der Gesetzgeber selbst gelöst hat.

Soweit schließlich auf bestehende Entwässerungsanlagen auf Grundstücken der Erbengemeinschaft verwiesen wird, zwingt das die Stadt nicht zu einem Vorhabenträgerwechsel und zur Aufrechterhaltung eines nicht fristgerecht umgesetzten und den städtebaulichen Zielvorstellungen nicht mehr entsprechenden Bebauungsplanes. Der Ausgleich ist vielmehr außerhalb des Bauleitplanverfahrens mit dem Rechtsinhaber zu finden.

Der Einwendung ist nicht zu folgen.

## **vorhabenbezogener Bebauungsplan "Vorhaben- u. Erschließungsplan Oelder Straße - Zum Merschbach" - Aufhebung des östlichen Teilbereiches**

Verfahrensschritt: Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB

Zeitraum: 19.07.2011 - 26.08.2011

Selbst die Hauskontrollschächte für die künftigen Grundstückseinheiten sind bereits eingerichtet! Hier ist auch der bisherige Vorhabenträger seinen Erschließungsverpflichtungen nachgekommen. Wenn schon eine Teilaufhebung beabsichtigt ist, so wäre diese jedenfalls auf die vollerschlossenen Grundstücke an der Straße nicht zu erstrecken.

3.

Vorhaben- und Erschließungsplan, Durchführungsvertrag und vorhabenbezogener Bebauungsplan müssen inhaltlich aufeinander abgestimmt sein. Abweichungen vom Vorhaben- und Erschließungsplan, der konstitutiver Bestandteil des Bebauungsplans ist, führen zur Fehlerhaftigkeit des Bebauungsplans. Dazu würde es jedoch bei einer Teilaufhebung betreffend den 2. Bauabschnitt kommen.

4.

Wenn der Bebauungsplan aufgehoben wird und damit die zulässige Nutzung zumindest der voll erschlossenen Grundstücke an der Straße Moospott aufgehoben wird, tritt dadurch eine ggf. entschädigungspflichtige wesentliche Wertminderung der Grundstücke zu lasten unserer Mandanten als Eigentümer ein.

Im Vertrauen auf den Bestand des Bebauungsplans auch für den 2. Bauabschnitt des Bebauungsplans „Oelder Str./Zum Merschbach“ hat die Erbengemeinschaft A, B und C die Errichtung von Kanalrohren, die Schächten sowie von Retentionsflächen (einschließlich des Überbaus des Regenrückhaltebeckens) auf ihren Grundstücken geduldet. Würde der Bebauungsplan (teilweise) aufgehoben, würde dieses Vertrauen ggf. entschädigungspflichtig enttäuscht.

a) Mit anwaltlichem Schreiben der Stadt Ennigerloh vom 16.06.2011 in o. g. Baugenehmigungsverfahren (Az. 63-BB-10396/2011-4) an den Kreis Warendorf vertritt letztere die Auffassung, dass „die Erschließung nicht mehr gesichert sein dürfte, wenn – wie angekündigt – die Erbengemeinschaft A Kanalleitungen aus dem Baugebiet entfernt.“

## **vorhabenbezogener Bebauungsplan "Vorhaben- u. Erschließungsplan Oelder Straße - Zum Merscbach" - Aufhebung des östlichen Teilbereiches**

Verfahrensschritt: Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB

Zeitraum: 19.07.2011 - 26.08.2011

Erachtete man die Anlagen auf den Grundstücken unserer Mandanten A, B und C tatsächlich als Erschließungsanlagen, was zwischen der Stadt und diesen streitig ist, dann mag eine zeitliche Differenzierung zwischen 1. und 2. Bauabschnitt möglich sein, eine Realisierung des 1. Bauabschnitts ohne den 2. Bauabschnitt und die dortigen Erschließungsanlagen ist dann jedoch räumlich nicht möglich. Denn die Bauabschnitte 1. und 2. sind dann mit ihren Erschließungsanlagen derart miteinander verwoben, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Bebauungsplan „Oelder Str./Zum Merscbach“ nicht teilbar ist.

Wenn der Bebauungsplan „Oelder Str./Zum Merscbach“ betreffend den 2. Bauabschnitt aufgehoben würde, würde die Erbgemeinschaft die Entwässerungskanalisation und die Retentionsflächen auf ihren Grundstücken wieder entfernen. Zur weiteren Duldung wären sie, wie nachfolgend unter 4. c) ausgeführt, nicht verpflichtet. Die Absicht unserer Mandanten, die zum Merscbach verlegten Kanalrohre, die Schächte sowie den Überbau des Regenrückhaltebeckens dann auf ihren Grundstücken im 2. Teilabschnitt zu beseitigen, steht dann jedenfalls im Einklang mit dem nunmehrigen Planungsziel der Stadt, den Bebauungsplan betreffend den 2. Bauabschnitt aufzuheben.

Folgte man vorzitiert Auffassung der Stadt im anwaltlichen Schreiben vom 16.06.2011, wäre nach Aufhebung des Bebauungsplans und Entfernung der angeblichen Erschließungsanlagen im 2. Bauabschnitt jedoch auch der 1. Bauabschnitt so nicht mehr erschlossen.

Solange insoweit die Erschließung auch des 1. Bauabschnittes nicht gesichert ist, fehlte es auch an der Bebaubarkeit der Grundstücke auch im 1. Bauabschnitt. Hier hätte bei Teilaufhebung des Bebauungsplans im 2. Teilabschnitt die Stadt Ennigerloh ggf. rechtzeitig ihrer Erschließungspflicht, hier der Abwasserbeseitigungspflicht gem. § 1 der Entwässerungssatzung im Bereich des 1. Teilabschnitts nachzukommen. Diesbezügliche Einzelheiten zu prüfen und sicherzustellen obliegt nicht unseren Mandanten.

## vorhabenbezogener Bebauungsplan "Vorhaben- u. Erschließungsplan Oelder Straße - Zum Merschbach" - Aufhebung des östlichen Teilbereiches

Verfahrensschritt: Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB

Zeitraum: 19.07.2011 - 26.08.2011

Insoweit haben unsere Mandanten A, B und C die Stadt Ennigerloh ihrer etwaigen Nachrichtenpflicht nach § 18 der Entwässerungssatzung entsprechend wiederholt, zuletzt mit Schreiben vom 20.01.2010 sowie mit unseren Schreiben vom 02.03.2011, 11.05.2011 und 16.06.2011 über die beabsichtigte Entfernung der Anlagen informiert, damit die Stadt auch im Bereich des 1. Teilabschnitts jedenfalls ihrer Erschließungspflicht, hier der Abwasserbeseitigungspflicht gem. § 1 der Entwässerungssatzung rechtzeitig nachkommen kann.

b)

Entgegen der vorstehend zitierten Auffassung der Stadt Ennigerloh im anwaltlichen Schreiben vom 16.06.2011 hatte die Stadt Ennigerloh im Schreiben der gleichen Bevollmächtigten vom 22.01.2010 dagegen mitgeteilt, „dass die Stadt Ennigerloh die Verlegung von Leitungen durch das Grundstück Ihrer Mandanten [A, B und C] weder vorgenommen noch veranlasst hat.“

Im Umkehrschluss kann es sich nach letzterer Aussage der Stadt Ennigerloh nicht um eine öffentliche Abwasseranlage zur Erschließung handeln, welche die Stadt Ennigerloh ansonsten im Rahmen Ihrer Erschließungspflicht bzw. Abwasserbeseitigungspflicht auch im Bereich eines Vorhaben- und Erschließungsplans als öffentliche Einrichtung zur Verfügung stellen würde (vgl. a. § 1 der Entwässerungssatzung der Stadt Ennigerloh). Die Kanalisation liegt zudem nicht im Bereich öffentlicher Erschließungsflächen, welche die Stadt ansonsten von der PLANCO Immobilien Management GmbH gem. Durchführungsvertrag erwerben würde. Unsere Mandanten gehen daher dann davon aus, dass die zum Merschbach verlegten Kanalrohre, die Schächte sowie das Regenrückhaltebecken auf ihren Grundstücken als etwaige Erschließungsanlagen bei einer Teilaufhebung Bebauungsplans im 2. Teilabschnitt jedenfalls nicht mehr benötigt werden. Es geht um ausschließlich private Grundflächen im Bereich des 2. Bauabschnitts, der nach den Planungen der Stadt Ennigerloh im Aufstellungsverfahren zur Aufhebung des 2. Bauabschnitts des Bebauungsplans „Oelder Straße/Zum Merschbach“ wieder Außenbereich werden soll. Insoweit wird ggf. auch der Merschbach seitens unserer Mandanten A, B und C auf die ursprüngliche Breite zurückgebaut werden.

## **vorhabenbezogener Bebauungsplan "Vorhaben- u. Erschließungsplan Oelder Straße - Zum Merschbach" - Aufhebung des östlichen Teilbereiches**

Verfahrensschritt: Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB

Zeitraum: 19.07.2011 - 26.08.2011

<p>c) Die Erbengemeinschaft A, B und C ist bei einer Teilaufhebung des Bebauungsplans „Oelder Straße/Zum Merschbach“ im 2. Bauabschnitt auch nicht bereit, die Kanalrohre, die Schächte sowie die Retentionsflächen (einschließlich des Überbaus des Regenrückhaltebeckens) auf ihren Grundstücken weiter zu dulden. Die Stadt hat an diesen Anlagen kein Eigentum. Die Anlagen sind auch nicht aufgrund einer Baulast oder Grunddienstbarkeit hinzunehmen. Solche sind nicht eingetragen. Auch sonstige schuldrechtliche oder dingliche Verpflichtungen, diese Erschließungsanlagen weiter zu dulden bestehen nicht.</p> <p>Soweit die Stadt Ennigerloh in der bisherigen Korrespondenz mit anwaltlichem Schreiben vom 16.06.2011 etwaige Schadensersatzforderungen bei der beabsichtigten Entfernung der Kanalisation auf den privaten Grundflächen unserer Mandanten in dem Raum stellte, richteten sich diese Schadensersatzansprüche seitens Dritter allenfalls gegen die Stadt Ennigerloh, wenn diese Ihrer Entwässerungs- und Erschließungspflicht nicht nachkäme, oder aber seitens der Stadt Ennigerloh aufgrund Leistungsstörungen im Bereich des Durchführungsvertrags gegen die Firma PLANCO Management Immobilien GmbH. Soweit die Stadt Ennigerloh in der bisherigen Korrespondenz mit anwaltlichem Schreiben vom 16.06.2011 der Auffassung war, der Anspruch unserer Mandanten A, B und C auf Entfernung der Kanalrohre, der Schächten sowie der Retentionsflächen (einschließlich des Überbaus des Regenrückhaltebeckens) wäre jedenfalls verjährt, ist demgegenüber angesichts der über die Jahre laufenden Verhandlungen, welche durch die Stadt erst unter dem 28.02.2011 für gescheitert erklärt werden (vgl. Drucksache Nr. Ö 0271/XV) zivilrechtlich von der Hemmung einer etwaigen Verjährung gem. § 203 BGB auszugehen. Diese bezöge sich zudem weiter allenfalls auf die Rohre als solche, nicht auf die Durchleitung von Wasser. Denn bei wiederholten gleichartigen Handlungen entsteht der Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch stets neu. Auch insoweit ist eine Verjährung derzeit nicht zu besorgen. Im Übrigen beträfe die seitens der Stadt in den Raum gestellte Verjährung allenfalls Frage, inwieweit die Erbengemeinschaft A, B und C im gerichtlichen Verfahren Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche prozessual durchsetzen könnte, wenn die Stadt Ennigerloh die Einrede der Verjährung erheben würde.</p>		
--	--	--

## vorhabenbezogener Bebauungsplan "Vorhaben- u. Erschließungsplan Oelder Straße - Zum Merschbach" - Aufhebung des östlichen Teilbereiches

Verfahrensschritt: Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB

Zeitraum: 19.07.2011 - 26.08.2011

Diese Frage stellt sich aber nicht. Denn vorbehaltlich späterer Geltendmachung weiterer Ansprüche macht die Erbengemeinschaft A, B C keine Forderung gegenüber der Stadt geltend, sondern hat die Stadt Ennigerloh lediglich entsprechend einer etwaigen Nachrichtspflicht nach § 18 der Entwässerungssatzung wiederholt, zuletzt mit Schreiben vom 20.01.2010 sowie mit unseren Schreiben vom 02.03. 2011, 11.05.2011 und 16.06.2011 über die beabsichtigte Entfernung der Anlagen informiert. Die Stadt kann so auch im Bereich des 1. Teilabschnitts jedenfalls ihrer Erschließungspflicht, hier der Abwasserbeseitigungspflicht gem. § 1 der Entwässerungssatzung nachkommen.

Da die Anlagen nach Auffassung der Stadt im anwaltlichen Schreiben vom 20.01.2010 keine öffentliche Erschließungs- und Abwasseranlagen sind und die Erbengemeinschaft A, B und C weder schuldrechtlich noch dinglich zur Duldung verpflichtet ist, besteht kein Anspruch der Stadt Ennigerloh gegen die Erbengemeinschaft A, C und B, die Beseitigung Anlagen auf ihren privaten Grundflächen zu unterlassen. Selbst bei unterstellter Verjährung von Unterlassungs- und Beseitigungsansprüchen würden dadurch keinerlei Rechte der Stadt Ennigerloh begründet, dass die Erbengemeinschaft die Kanalisation und das Retentionsbecken zu dulden hat.

5.

Die beabsichtigte Teilaufhebung begegnet daher erheblichen Bedenken. Vorstehende Punkte werden im Rahmen der weiteren städtebaulichen Planungen bei der Abwägung mit zu berücksichtigen sein.