

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zur 22. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Vitusstraße“

- 1. Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsplanes** Die Änderungsplanung erstreckt sich auf das Grundstück Johann – Bernhard – Straße 16, Gemarkung Everswinkel, Flur 31, Flurstück 334. Der Änderungsbereich ist der Planzeichnung zu entnehmen.
- 2. Ziele und Zwecke der Planung** Für das Wohnhaus Johann – Bernhard – Straße 16 ist ein Anbau in südlicher Erweiterung des vorhandenen Wohnhauses geplant, der zu großen Teilen außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Fläche liegt. Es ist daher eine Erweiterung der überbaubaren Fläche beantragt.

Für das 1002 m² große Grundstück sieht der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan sogar die Möglichkeit eines zusätzlichen freistehenden Wohnhauses im südlichen Grundstücksbereich vor. Auch diese Lösung wurde zwischenzeitlich seitens des Bauherrn in Erwägung gezogen. Letztendlich ist man jedoch zu der Überzeugung gelangt, dass ein Anbau für alle Beteiligten die bessere Lösung ist. Dieser Anbau „verlässt“ allerdings das nördliche Baufenster.

Das Grundstück liegt in unmittelbarer Ortskernlage in fußläufiger Entfernung zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Angesichts der sich im Wandel befindlichen Altersstruktur ergibt sich für die Gemeinde Everswinkel die städtebauliche Notwendigkeit, generationsübergreifenden Wohnraum in zentraler Lage zu ermöglichen und eine bessere Ausnutzung der Grundstücke zuzulassen.

Zu berücksichtigen ist in diesem Fall, dass sich das bestehende Gebäude im Vergleich zum westlichen Nachbargebäude mit einem Vorgarten von ca. 7,5 m schon relativ weit im Grundstück befindet und ein denkbarer Neubau hinten im Garten dem jetzigen Haus sehr nahe käme. Städtebaulich ergibt sich aus der Straßenansicht kein Unterschied zwischen einem freistehendem Neubau und einem Anbau hinten im Garten.

3. Aussage zu (anderen) öffentlichen Belangen Durch die Änderung von Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können und über das hinaus gehen, was bisher schon festgesetzt und rechtlich möglich war, nicht zu erwarten, so dass eine gesetzlich normierte Verpflichtung zum Ausgleich nicht besteht. Eine Erhöhung der Grundflächenzahl erfolgt nicht. Entsprechend den Grundsätzen des Vermeidungsverbots wird hier bewusst innerörtlich nachverdichtet und in flächensparender Bauweise günstig gelegener Wohnraum geschaffen. Für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Änderung vom 27.07.2001 besteht keine Notwendigkeit. Aufgrund der Überleitungsvorschriften ändert sich hieran auch nach der zum 20.07.2004 wirksam werdenden Gesetzesänderung nichts.

4. Aussage zu privaten Belangen Anhaltspunkte dafür, dass nachbarliche / private Belange in einer Weise, die über das Maß der Zumutbarkeit und gegenseitigen Rücksichtnahme hinaus geht, betroffen sind, liegen nicht vor. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstände zu Nachbargrenzen werden eingehalten. Ein freistehender Neubau im südlichen Gartenbereich wäre nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits möglich. Anhaltspunkte dafür, dass der geplante Anbau die Nutzung der Nachbargrundstücke mehr oder weniger als ein möglicher freistehender Neubau beeinträchtigt, liegen nicht vor. Im Rahmen der Beteiligung der Bürger wurden hier zwar entsprechende Einwendungen eines benachbarten Mieters erhoben, die aber im Ergebnis aus folgenden Gründen zu keiner anderen Einschätzung geführt haben:

Unstrittig ist, dass auch der Mieter des Nachbargebäudes zum Kreis der von der Planänderung betroffenen Bürger gehört und insoweit seine Belange in das Bebauungsplanänderungsverfahren einbringen kann. Höchst umstritten ist allerdings die Frage, inwieweit dieser als Mieter mit der Verfolgung seiner Interessen durchdringen kann, obwohl der Vermieter (der Grundstückseigentümer) als ebenfalls Beteiligter keine Einwendungen erhoben hat. Das Ober-

verwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen verneint dies im Ergebnis und führt hierzu im Urteil vom 13.03.1997 (Az. 11 a D 148/94.NE, BRS 59 Nr. 46) u. a. wie folgt aus:

„... Aus dieser Grundstücksbezogenheit folgt, daß bei einem Nutzungskonflikt die benachbarten Grundstücke durch ihre Eigentümer repräsentiert werden ... Wer dagegen lediglich ein obligatorisches Recht an einem Grundstück von dessen Eigentümer ableitet (z. B. Mieter oder Pächter), hat aus dieser Rechtsposition gegen die einem Dritten erteilte Baugenehmigung oder gegen einen Planfeststellungsbeschluß grundsätzlich kein öffentlich – rechtliches Abwehrrecht, sondern ist darauf beschränkt, seine Rechtsposition gegenüber dem Eigentümer geltend zu machen ... Der obligatorisch berechnigte Mieter oder Pächter hat keine eigentümerähnliche, sondern nur eine abgeleitete, vom Eigentum abhängige Rechtsstellung, die hier nicht ausreichen kann. Andernfalls könnte es zu einer Mehrzahl von ‚Berechnigten‘ kommen, die unterschiedliche, u. U. gegensätzliche Interessen hinsichtlich der Grundstücksnutzung geltend machen könnten. Könnte ein Mieter oder Pächter die Verletzung seiner Interessen bezüglich der Nutzung eines Grundstückes selbständig auch dann geltend machen, wenn der Eigentümer dies nicht will, so würde er damit in den Interessenausgleich der unmittelbar berechnigten Grundstückseigentümer einwirken ...‘

Unabhängig von der Bewertung dieser Rechtsposition wird die beabsichtigte Planung aber auch nicht als rücksichtslos und damit abwägungsfehlerhaft gesehen. Es ist richtig, dass dem Bauherrn bereits heute die Möglichkeit offen steht, im rückwärtigen Grundstücksbereich freistehend zu bauen und damit das Grundstück besser auszunutzen und den Generationswechsel auf einem Grundstück zu ermöglichen. Allerdings hat der Gemeinderat auch in anderen, vergleichbaren Grundstückssituationen die bewusste planerische Entscheidung getroffen, es dem Grundstückseigentümer selbst zu überlassen, ob im Falle einer ‚Nachverdichtung‘ einem Anbau oder einem freistehenden Neubau der Vorzug gegeben wird, wenn die Planung nicht von vornherein rücksichtslos oder städtebaulich nicht vertretbar erscheint.

Der Bebauungsplan sieht bei eingeschossiger

Bauweise Satteldächer mit einer Neigung von nur 35° vor. Auch bei einem Anbau und damit einer Baukörperlänge von insgesamt ca. 21 m fügt sich die Planung immer noch städtebaulich in die Umgebungsbebauung ein. Die Beschattung des Nachbargrundstücks wird sich nach Realisierung des Bauvorhabens zwar anders darstellen als heute, nicht jedoch in einer Art und Weise verschlechtern, die gegenüber der Alternative eines freistehenden Neubaus als rücksichtslos angesehen werden muss. Beide Alternativen führen je nach Ausführung der Baukörper (traufseitig oder giebelständig zum Nachbargrundstück, Firsthöhe, Dachausbauten etc.) und Jahreszeit (tief stehende und eher untergehende Wintersonne, höher stehende und später untergehende Sommersonne) zu einer veränderten Situation, die je nach Sichtweise vorteilhaft oder nachteilhaft sein kann. In jedem Fall ist zu bedenken, dass bei einem freistehenden Neubau im rückwärtigen Garten auch eine Grenzgarage mit Satteldach zur Nachbarseite denkbar wäre, die neben einer Beschattung auch KFZ – Bewegungen bis in den hinteren Grundstücksbereich mit sich bringen würde.

Inwieweit die eine oder andere Planung den Nachbarn übermäßig benachteiligt, beurteilt sich nach den gesetzlich normierten Mindestgrenzabständen und im übrigen nach dem Gebot der Rücksichtnahme.

Eine Überprüfung der Rechtslage kommt hier zu folgendem Ergebnis:

Das Gebot der Rücksichtnahme ist Ausfluss eines allgemeinen, das gesamte Baurecht beherrschenden Rechtsgedankens, der letztlich seine Rechtfertigung in dem auch im Bereich des öffentlichen Rechts schlechthin geltenden Grundsatz von Treu und Glauben – vgl. § 242 BGB – findet (OVG NRW, Urteil vom 11.10.1977 – BRS 32 Nr. 156). Welche Anforderungen das Gebot der Rücksichtnahme begründet, hängt wesentlich von den jeweiligen Umständen ab und läuft im Ergebnis auf eine Abwägung dessen hinaus, was dem Betroffenen einerseits und dem zur Rücksicht verpflichteten „Störer“ andererseits nach Lage der Dinge zuzumuten ist (OVG Lüneburg, Urteil vom 22.06.1977 – BRS 32, 157). Bei dem Gebot der Rücksichtnahme handelt es sich nicht um eine eigenständige Anspruchsgrundlage, sondern um einen Rechtsgedanken,

der bei der Gesetzesanwendung zum Tragen kommt.

Dieser Rechtsgedanke fließt in die Anwendung nachbarschützender Vorschriften ein.

Hierzu gehört § 6 Abs. 5 S. 5 BauO NW. Demnach muss die Tiefe der Abstandflächen auf Grundstücken in allen Fällen mindestens 3,0 m betragen. Dass der Bebauungsplan an diese Regelung jedoch nicht gebunden ist, ergibt sich aus § 6 Abs. 5 S. 6 i.V.m Abs. 16 BauO NW. Denn gemäß § 6 Abs. 16 BauO NW können in überwiegend bebauten Gebieten unter Umständen auch geringere Tiefen der Abstandflächen gestattet oder verlangt werden. Daher ist der Mindestabstand von 3,0 m grundsätzlich nicht zwingend und kann folglich sogar unterschritten werden.

Da sich aus § 6 Abs. 2 BauO NW ein Nachbartschutz ableitet, hat das OVG NRW zum Mindestabstand gemäß § 6 Abs. 5 S. 5 BauO NW wie folgt entschieden: Dass der Landesgesetzgeber in § 6 Abs. 5 BauO NW feste und durch Messung überprüfbare Maße bestimmte, erfolgte in dem Bewusstsein, dass ein in Grenznähe stehender Baukörper zwar immer, also auch wenn die in § 6 BauO NW verlangte Abstandfläche gewahrt wird, eine Beeinträchtigung der Nachbarn zur Folge haben wird, dass dem Nachbarn aber im Hinblick auf sein Betroffensein nur Abwehrrechte eingeräumt werden sollen, wenn die in § 6 BauO NW verlangten Abstandmaße unterschritten werden. Bei dieser Regelung unterstellt der Gesetzgeber somit nicht, dass eine Beeinträchtigung des Nachbarn bei einem die Abstandflächenregelungen nicht vollständig ausnutzenden Bauwerk völlig fehlt und erst dann abrupt einsetzt, wenn die Abstandswerte unterschritten werden. Es wurde lediglich gesetzlich verankert, dass das Heranrücken eines Bauwerks und die damit verbundene Beeinträchtigung des Nachbarn erst dann rechtlich relevant wird, wenn die gesetzlich festgelegten Abstandswerte unterschritten werden (OVG NRW Urt. v. 14.01.1994 – 7 A 2002/92, BauR 1994, 746, 748).

Aus der dargestellten Rechtsprechung zum Gebot der Rücksichtnahme resultiert für den vorliegenden Sachverhalt folgende Einschätzung:

- Der gemäß § 6 Abs. 5 S. 5 BauO NW vorgeschriebene Mindestabstand von 3,0 m wird durch die vorgesehene Festsetzung im Bebauungsplan eingehalten bzw. nicht in Frage gestellt.

Ob durch einen eventuellen Neubau auf dem Nachbargrundstück eine tatsächliche Verschattung des Nachbargrundstücks eintritt, ist bei diesem Grenzabstand in rechtlicher Hinsicht irrelevant. Denn der Landesgesetzgeber war davon ausgegangen, dass bei einem Mindestabstand von 3,0 m jedenfalls nicht gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstoßen würde.

Nach Abwägung aller Belange wird die Planung daher auch im Hinblick auf nachbarliche Belange für vertretbar gehalten.

5. Erschließung und Kosten

Durch die 22. Änderung des Bebauungsplanes werden Änderungen an Erschließungsanlagen nicht erforderlich. Kosten entstehen daher nicht.

Anhaltspunkte dafür, dass sonstige öffentliche oder private Belange berührt sein könnten, liegen nicht vor.

Der Bürgermeister
i. V.

Po Heb-
(Pottebaum)