

Bauort : Wegesende 1, 48727 Billerbeck  
Gemarkung : Billerbeck-Stadt  
Flur / Flurstück(e) : 14-214  
Bauvorhaben : Neubau Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen  
Bebauungsplan : ---  
Antragsart : Verfahren nach § 68 Abs.1 Satz 1 BauO NRW

### Versagung des gemeindlichen Einvernehmens vom 26.09.2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben am 26.09.2016 das gemeindliche Einvernehmen zum o.g. Bauvorhaben versagt. Ich beabsichtige, das versagte Einvernehmen gem. § 36 Abs. 2 Satz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) zu ersetzen.

Zuvor gebe ich Ihnen hiermit die Gelegenheit, bis zum **30.11.2016** zu der beabsichtigten Ersetzung Stellung zu nehmen.

#### Begründung:

Bei der geplanten Errichtung des o.g. Mehrfamilienhauses handelt es sich um ein Vorhaben nach § 29 Abs. 1 BauGB. Folglich sind die §§ 30 bis 37 BauGB für die Beurteilung des Bauvorhabens maßgeblich.

In § 36 Abs. 1 BauGB ist bestimmt, dass über die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 31, 33 bis 35 BauGB im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden wird. Sie haben mit Schreiben am 26.09.2016 dieses Einvernehmen zur Erteilung einer Baugenehmigung für das oben aufgeführte Vorhaben versagt.

---

#### Konten der Kreiskasse Coesfeld:

Sparkasse Westmünsterland  
IBAN DE54 4015 4530 0059 0013 70  
BIC WELADE3WXXX

VR-Bank Westmünsterland eG  
IBAN DE68 4286 1387 5114 9606 00  
BIC GENODEM1BOB

Postbank Dortmund  
IBAN DE67 4401 0046 0001 9294 60  
BIC PBNKDEFF

#### Sie erreichen uns ...

Mo. - Do. 08.30 - 12.00 Uhr  
und 14.00 - 16.00 Uhr  
Fr. 08.30 - 12.00 Uhr

Das Einvernehmen der Gemeinde darf gemäß § 36 Abs. 2 Satz 1 BauGB nur aus den sich aus den planungsrechtlichen Vorschriften der §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB ergebenden Gründen versagt werden.

Maßgeblich ist hier für die planungsrechtliche Beurteilung § 34 BauGB, weil das Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt und ein Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB für den in Rede stehenden Bereich nicht existiert. 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.

Diese Voraussetzungen liegen hier vor, weil sich das Vorhaben hinsichtlich aller relevanten Kriterien in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die für die Prüfung des Einfügens maßgebliche Umgebungsbebauung liegt für alle Kriterien in dem Straßen-/Bahngelände „Beerlager Straße“, „Josefstraße“, „Wegesende“ und Bahnstrecke. In Bezug auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung dürfte jeweils außerdem die Bebauung auf der südwestlichen Seite der Josefstraße und die südöstliche Seite der Straße Wegesende mit einzubeziehen sein (s. Anlagen 1+2).

Wegen der bereits vorhandenen Wohnbebauung im Umfeld bestehen keine Zweifel, dass sich das Vorhaben hinsichtlich seiner **Art der baulichen Nutzung** in die nähere Umgebung einfügt.

Das Vorhaben der Antragstellerin überschreitet auch hinsichtlich des **Maßes der baulichen Nutzung** (u.a. Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl oder Baumassenzahl) nicht den Rahmen, der sich aus der prägenden Bebauung der so eingegrenzten näheren Umgebung ergibt. Vor allem aber werden die bereits durch die vorhandene Wohnbebauung erreichten Trauf- oder Firsthöhen nicht überschritten. Zur besseren Beurteilung übersende ich Ihnen als Anlage 3 eine von der Antragstellerin zum Verfahren nachgereichte Straßenabwicklung, der Sie die beabsichtigten sowie die in der Umgebung bereits erreichten Gebäudehöhen entnehmen können.

Die geplante offene **Bauweise** des Vorhabens findet sich bei nahezu allen maßgebenden Gebäuden in der Umgebung. Insoweit liegt hierin ebenso kein Ablehnungsgrund vor wie in der Frage der **Grundstücksfläche, die überbaut werden soll**. Mit dem gewählten Standort an der Straße „Wegesende“ überschreitet das Vorhaben keine evtl. vorhandenen faktischen Baugrenzen oder Baulinien.

Ergänzend darf ich darauf hinweisen, dass etwa die Zahl der Wohnungen in einem Gebäude kein Kriterium für das Einfügen i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB ist.

Im Hinblick auf die nachbarlichen Belange wie eine ausreichende Belichtung, Besonnung, Belüftung, Brandschutz und die Wahrung eines ausreichenden Sozialabstandes, scheidet ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot in der Regel aus, wenn das Vorhaben mit einem landesrechtlichen Abstandflächenvorschriften im Einklang steht.

Ich habe nach alledem keine Zweifel, dass sich das Vorhaben gem. § 34 BauGB in die maßgebliche Umgebungsbebauung einfügt.

Das Bauvorhaben ist somit zulässig.

Besondere entgegenstehende Gründe vermag ich nicht zu erkennen.

Insofern beabsichtige ich, das nach obigen Erwägungen rechtswidrig versagte gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB zu ersetzen.

Meine beabsichtigte Entscheidung stellt im Hinblick auf den Zweck des Einvernehmenserfordernisses und die mit diesem Mitwirkungsrecht geschützte Planungszuständigkeit der Gemeinde einen Verwaltungsakt dar, vor dessen Erlass ich Sie gem. § 28 Abs. 1 VwVfG NRW anhöre.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



Brinkmann

Anlagen:

Zwei Lagepläne zur *maßgeblichen* Umgebungsbebauung  
Straßenabwicklung



# Kreis Coesfeld Katasteramt

Friedrich-Ebert-Straße 7  
48653 Coesfeld

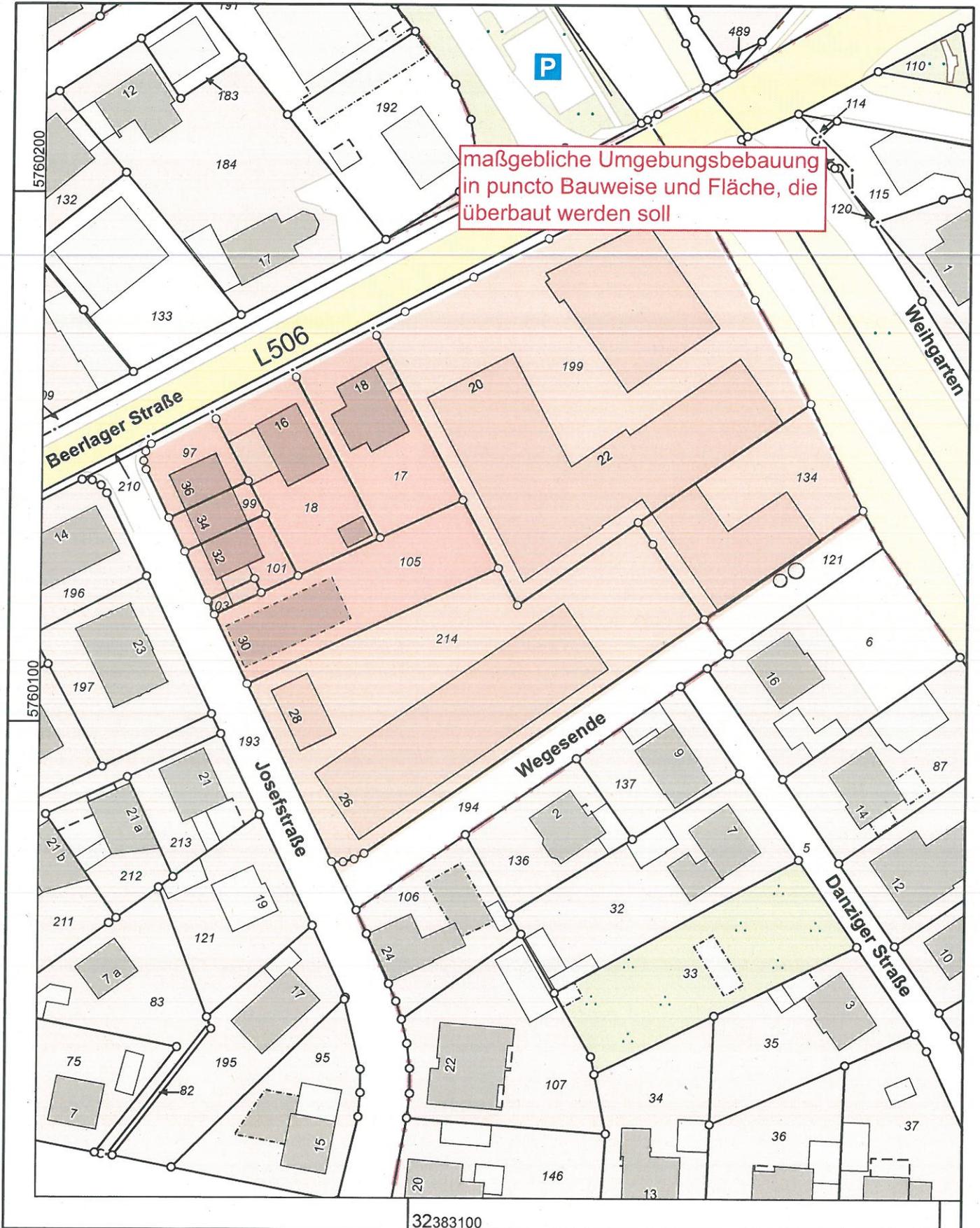
## Anlage 1

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

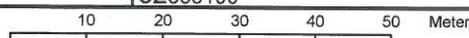
Flurstück: 6  
Flur: 15  
Gemarkung: Billerbeck-Stadt  
Danziger Straße 16, Billerbeck

Erstellt: 21.10.2016  
Zeichen:



32383100

Maßstab 1 : 1000



© Kreis Coesfeld



**Kreis Coesfeld  
Katasteramt**

Friedrich-Ebert-Straße 7  
48653 Coesfeld

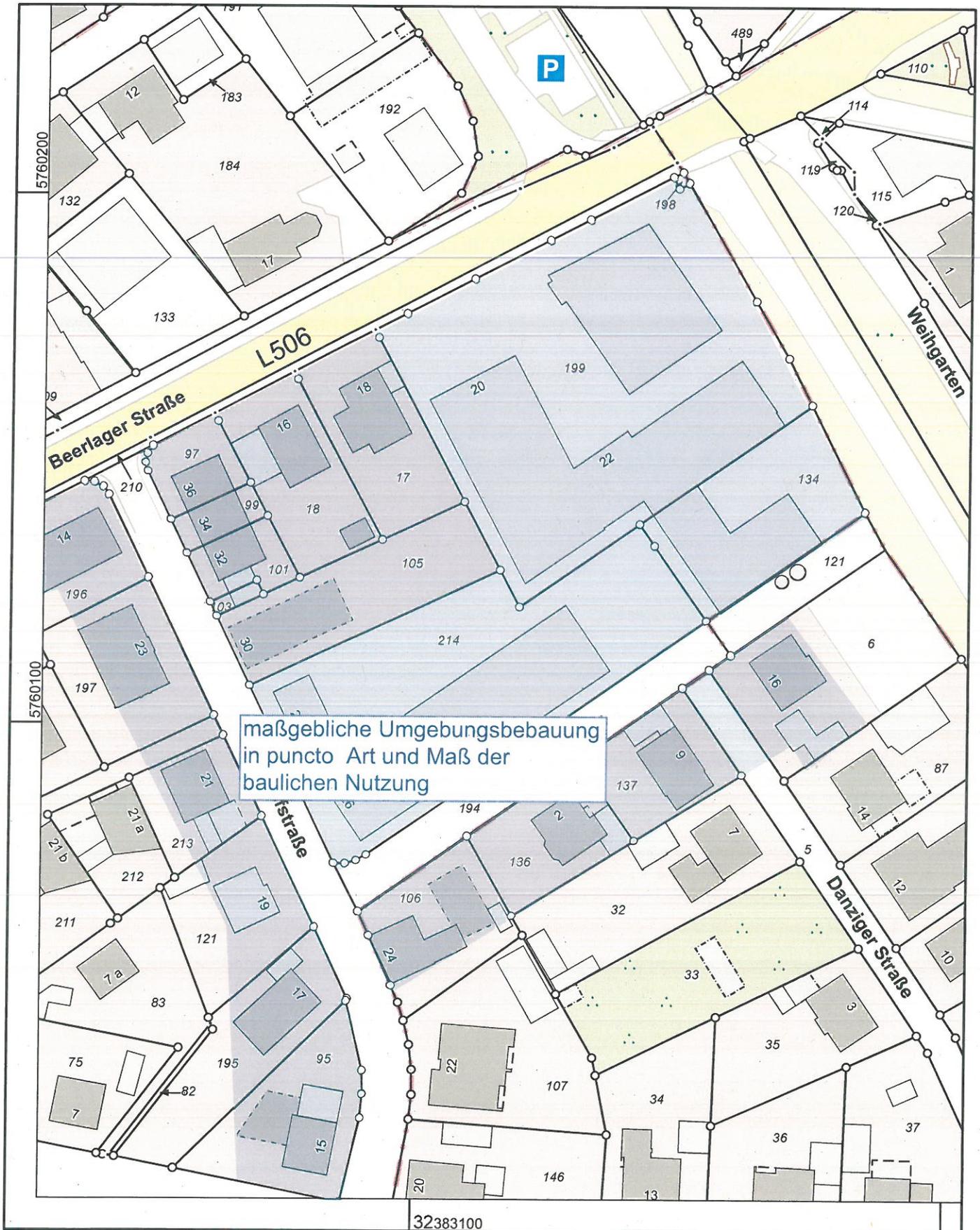
Anlage 2

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

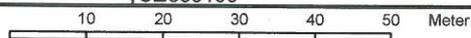
Flurkarte NRW 1:1000

Flurstück: 6  
Flur: 15  
Gemarkung: Billerbeck-Stadt  
Danziger Straße 16, Billerbeck

Erstellt: 21.10.2016  
Zeichen:



Maßstab 1 : 1000



© Kreis Coesfeld