



## Sitzungsvorlage

FB / Aktenzeichen	Vorlage	Datum
III	2024/068	18.04.2024

BERATUNGSFOLGE			
Gremium	Termin	Zuständigkeit	Status
Umwelt- und Planungsausschuss	16.05.2024	Entscheidung	öffentlich

**Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses und Erweiterung eines vorhandenen Carports auf dem Grundstück Telgter Straße 8**

### **Beschlussvorschlag:**

Zu dem Bauantrag für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses und der Erweiterung eines vorhandenen Carports auf dem Grundstück Telgter Straße 8 wird das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 (1) i. V. m. § 34 BauGB erteilt.

### **Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

keine

### **Gleichstellung:**

Es werden gleichstellungsrelevante Fragen tangiert.

ja  nein

### **Sachdarstellung:**

Es wird auf die Sitzungsvorlage 2023/177 verwiesen.

In der Sitzung am 17.10.2023 hat der Umwelt- und Planungsausschuss über den Bauantrag beraten und das gemeindliche Einvernehmen zu dem Innenbereichsvorhaben versagt. Begründet wurde die Versagung des Einvernehmens damit, dass sich das Bauvorhaben aufgrund der Überschreitung der fiktiven Baugrenze für Wohnbaugrundstücke zur Telgter Straße hin nicht in die Umgebung der vorhandenen Bebauung einfügt.

Mit Anhörungsschreiben vom 10.04.2024 teilt der Kreis Warendorf als Baugenehmigungsbehörde mit, dass nach dortiger Beurteilung die Verweigerung des Einvernehmens rechtswidrig ist und deshalb beabsichtigt ist, das gemeindliche Einvernehmen im Wege der Rechtsaufsicht zu ersetzen.

Vom Kreis Warendorf wird das Vorhaben folgendermaßen beurteilt:

*Das Vorhaben liegt innerhalb eines organisch gewachsenen Siedlungskomplexes der trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt. Da für das Gebiet kein Bebauungsplan existiert, richtet sich die Zulässigkeit des Bauvorhabens nach § 34 Abs. 1 BauGB.*

*Danach 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.*

*Das Vorhaben muss sich zunächst bezüglich der Art der baulichen Nutzung einfügen. Die nähere Umgebung der westlichen Seite der Telgter Straße, die hier den Rahmen für eine zulässige Bebauung bildet, ist hier geprägt durch eine überwiegende Wohnbebauung. Weiter findet sich in südlicher Richtung, Telgter Straße 12, das Bürogebäude Wörmann. Das geplante Wohngebäude würde sich nach der Art der baulichen Nutzung also in die nähere Umgebung i.S.d. § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO einfügen.*

*Weiter müsste es sich auch im Maß der baulichen Nutzung einfügen. Auch diesbezüglich stehen dem Vorhaben keine Bedenken gegenüber. Das Vorhaben soll als eingeschossiges Einfamilienhaus ausgeführt werden. Das geplante Pultdach lässt das Gebäude zur Straße hin optisch höher erscheinen und stellt insoweit ein vermittelndes Element zwischen der eingeschossigen Bauweise der Telgter Straße 8 und der zweigeschossigen Bauweise der Telgter Straße 10 dar.*

*Die vorhandene offene Bauweise wird auch bei dem geplanten Vorhaben beibehalten.*

*Das Vorhaben muss sich letztlich auch in Bezug auf die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt sich aus Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen. Die darauf zu beziehende Eigenart der näheren Umgebung i.S.d. § 34 Abs. 1 Satz 1 geht aus von den in der näheren Umgebung tatsächlich vorhandenen sogenannten „faktischen“ Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen. Es kommt daher insoweit auf die konkrete Größe der Grundstücksfläche des in Frage stehenden Vorhabens und auf seine räumliche Lage innerhalb der vorhandenen Bebauung und damit auf den konkreten Standort des Vorhabens an.*

*Eingereicht wurde das Vorhaben zunächst mit einem Abstand von 2,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche (Flurstück 318). Diesbezüglich wurde eine Umplanung gefordert und der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche wurde auf 3,00 m erhöht.*

*Gleichwohl wurde in Ihrer ergänzenden Begründung zur Stellungnahme vom 26.10.2023 ausgeführt, dass „das geplante Bauvorhaben in vollem Maße außerhalb der gedachten Baugrenze zwischen der Telgter Straße 6 bis 10 liegt“. Wenn man dieser Argumentation folgt, wäre auf dem neu entstandenen Flurstück 325 keinerlei Bebauung möglich. Dieser Rahmen ist zu eng gesteckt und lässt sich aus der näheren Umgebung für das Tatbestandsmerkmal nicht begründen. So findet sich im gleichen Abstand vom Vorhaben wie das in die Betrachtung einbezogene Objekt Telgter Straße 6 in südlicher Richtung die Telgter Straße 12. Hier rückt die Bebauung deutlich dichter an die Straße heran. Ihrer Ansicht, nach der das Bauvorhaben Telgter Straße 12 nicht in die Betrachtung einzubeziehen sei, da es sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20 befindet, kann nicht gefolgt werden. Es ist vielmehr in der Rechtsprechung anerkannt, dass die Eigenart eines Gebiets auch durch Vorhaben bestimmt sein kann, die in einem angrenzenden, nach § 30 Abs. 1 zu beurteilenden Gebiet mit Bebauungsplänen errichtet wurden (BVerwG Urt. v. 31.10.1975 - 4 C 16.73).*

*Auch im nördlichen Verlauf der Telgter Straße findet sich ein ähnliches Bild. Hier ist die Bebauung der Telgter Straße 4 — ebenfalls innerhalb eines 100m-Radius um das Vorhabenobjekt — gleichfalls deutlich dichter an die Straße herangerückt.*

*Ob hier angesichts der sehr unterschiedlichen Bebauung ohne gemeinsame vordere Gebäudeflucht überhaupt eine faktische Baugrenze angenommen werden kann, erscheint fraglich. Jedenfalls ist die der Versagung des Einvernehmens zugrunde gelegte Baugrenze aufgrund der aufgezeigten Gründe abzulehnen.*

*Zieht man hier die gesamte nähere Umgebung in die Betrachtung ein, fügt sich das beantragte Bauvorhaben auf dem Baugrundstück mit 3,00 m Straßenabstand auch von der überbaubaren Grundstücksfläche ein, was sich über das Luftbild gut darstellen lässt:*



*Die Baumreihe / Allee liegt dabei zwischen den privaten Grundstücken und der Straße auf öffentlichem Grundstück und bleibt erhalten.*

*Den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dürfte das geplante Vorhaben entsprechen. Ebenso sind Beeinträchtigungen des Ortsbilds nicht zu besorgen. Insbesondere bleibt die maßgeblich das Straßenbild prägende Allee bestehen und bleiben die Bäume auf öffentlicher Fläche erhalten.*

Der Kreis Warendorf gibt der Gemeinde die Möglichkeit, bis zum 31.05.2024 das gemeindliche Einvernehmen herzustellen. Er weist darauf hin, dass er die Baugenehmigung für das Bauvorhaben bei unveränderter Sach- und Rechtslage nach Ablauf der Frist unter Ersetzung des versagten gemeindlichen Einvernehmens erteilen wird.

Es wird vorgeschlagen, sich der planungsrechtlichen Beurteilung der Bauaufsichtsbehörde anzuschließen und das gemeindliche Einvernehmen zu dem Bauvorhaben zu erteilen.

---

Karl Piochowiak  
Bürgermeister

Moritz Hillebrand  
Fachbereichsleitung

Josef Göcke  
Sachbearbeitung

---