

„Lebenswertes Alverskirchen“

(Initiative für die Vereinbarkeit von Landschaftsschutz und Wohnungsbau)

Ansprechpartner:
Alfred Wolk
Wiemstraße 32 a
48351 Everswinkel
02582 7147
alfred-wolk@web.de

2016-07-03

Die Präsidentin
des Landtags NRW
-Petitionsausschuss-
Postfach 10 11 43
40002 Düsseldorf

Petition „Püning 15“
Missbräuchliche Anwendung des § 34 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Gödecke,

die Gemeinde Everswinkel beabsichtigt im Ortsteil Alverskirchen das am Ortsrand außerhalb der zusammenhängenden Bebauung liegende, ca. 3.250 qm große Grundstück „Püning 15“, durch missbräuchliche Anwendung des § 34 Abs. 1 BauGB durch den Grundstückseigentümer mit mehreren Wohnhäusern bebauen zu lassen. Damit setzt die Gemeinde Everswinkel die Tradition der Missachtung baurechtlicher Bestimmungen im Ortsteil Alverskirchen fort.

Bereits in seinem Urteil vom 18.10.2013 hatte das OVG Münster festgestellt, dass im Ortsteil Alverskirchen „seit 1990 etwa 200 Bauplätze ausgewiesen worden sind, ohne dass das Ziel der Raumordnung, die Siedlungsentwicklung der Gemeinden grundsätzlich auf den Flächen zu vollziehen, die im Regionalplan als Siedlungsbereich dargestellt sind, hinreichende Beachtung gefunden hat“.¹⁾

Der Ortsteil Alverskirchen der Gemeinde Everswinkel ist im Regionalplan Münsterland als Freifläche ausgewiesen. Zusätzliche Siedlungsfläche darf in einem solchen Eigenentwicklungsortsteil nur in Anspruch genommen werden, wenn der Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung durch ein methodisch plausibles Wohnungsbedarfsgutachten nachgewiesen wird.²⁾ Für den Ortsteil Alverskirchen ergibt sich nach einem 2015 erstellten Gutachten bis zum Jahr

2030 ein Bedarf von 19 Wohneinheiten für die ortsansässige Bevölkerung.³⁾ Dieser Bedarf wird durch die Ausweisung von 23 Wohneinheiten im Baugebiet „Königskamp“ gedeckt.⁴⁾

Eine Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans für die im Außenbereich liegende Fläche „Püning 15“ wäre durch die Bezirksregierung nicht genehmigungsfähig, da eine solche FNP-Änderung nicht im Einklang mit dem Regionalplan stehen würde. Die Gemeinde Everswinkel versucht daher an dieser Stelle die Zielsetzungen des Regionalplans durch die missbräuchliche Anwendung des § 34 Abs. 1 BauGB zu unterlaufen.

Mit Beschluss vom 20.04.2016 hat der Ausschuss für Planung und Umweltschutz der Gemeinde Everswinkel einer Bebauung des Grundstücks „Püning 15“ mit Wohnbebauung zugestimmt. Der Kreis Warendorf als zuständige Genehmigungsbehörde hat – obwohl bisher keine entscheidungsreifen Planungsunterlagen vorliegen – der Gemeinde Everswinkel mehrfach ausdrücklich mitgeteilt, dass er einer Wohnbebauung des Grundstücks „Püning 15“ zustimmen werde.⁵⁾

Die Mehrheit der Everswinkeler Kommunalpolitiker, der Bürgermeister der Gemeinde Everswinkel und der Landkreis Warendorf haben damit „grünes Licht“ zur Realisierung des nach unserer Ansicht rechtswidrigen Bauvorhabens signalisiert.

Wir wenden uns daher an den Petitionsausschuss mit der Hoffnung, dass dem erneuten Versuch der Gemeinde Everswinkel, die raumplanerischen Zielsetzungen zu unterlaufen, Einhalt geboten wird.

Die Genehmigung des geplanten Bauvorhabens „Püning 15“ bedeutet nichts anderes, als den Einstieg in eine planlose Zersiedelung der Landschaft am Ortsrand. Durch das beantragte Vorhaben wird der Ortsteil weiter in den Außenbereich erweitert und durch eine deshalb zu befürchtende Nachfolgebebauung der Freiraum bis zu einer bislang einen Siedlungssplitter darstellenden Bebauung aufgefüllt.

Würde das aktuell beantragte Vorhaben des Grundstückseigentümers verwirklicht, könnte einer Nachfolgebebauung auf dem 3.250 qm großen Grundstück in der Tat nur noch schwerlich etwas entgegengesetzt werden. Letztendlich könnten auf der Fläche mehrere Wohnhäuser mit insgesamt ca. 20 Wohneinheiten realisiert werden.⁶⁾

Diese Größenordnung entspräche dem ortsansässigen Bedarf, der laut Wohnungsbedarfsgutachten bis 2030 durch das Baugebiet „Königskamp II“ gedeckt werden soll.⁷⁾ Die missbräuchliche Anwendung des § 34 Abs. 1 BauGB bedeutet an dieser Stelle nichts anderes, als die Fortsetzung der jahrelang betriebenen „Kirchturmpolitik“ der Gemeinde Everswinkel. Durch eine angebotsorientierte Baulandpolitik sollen „junge Familien“ nach Alverskirchen gelockt und damit den drohenden demographischen Problemen begegnet werden.

Das OVG hat in dem „Königskamp-Urteil“ genau diese „Kirchturmpolitik“ der Gemeinde Everswinkel angeprangert. Die übergeordneten Ziele der Regionalplanung lassen es nach Ansicht des OVG nicht zu, für Ortsfremde neue Bauplätze im bisherigen siedlungsnahen Freiraum zu schaffen. *„Dem verständlichen Wunsch des Rates, die im Ortsteil Alverskirchen vorhandene Infrastruktur durch eine Vergrößerung der ansässigen Bevölkerung zu erhalten, zu stärken und zu verbessern, und dem damit verbundenen Wunsch, attraktive Baugrundstücke vorzuhalten, um den Zuzug Ortsfremder zu befördern, stehen diese Ziele entgegen. Der Orts-*

teil Alverskirchen ist insoweit kein Sonderfall. Vielmehr dürften die Überlegungen der Gemeinde Everswinkel auf viele im Geltungsbereich des Regionalplans gelegene Gemeinden und ihre im Freiraum gelegenen Ortsteile zutreffen. Eine gegebenenfalls konkurrierende flächenmäßige Erweiterung dieser Ortsteile mit dem vorrangigen Ziel, dem Trend des Bevölkerungsrückgangs entgegenzuwirken, würde – zumindest in ihrer gedachten Häufung – die übergeordnete Regionalplanung, die mit der gewollten Siedlungskonzentration nicht zuletzt dem fortschreitenden Flächenverbrauch entgegengetreten und dem Umweltgedanken Rechnung tragen will, zwangsläufig scheitern lassen.“⁽⁸⁾

Das Ziel, die Siedlungskonzentration auf die regionalplanerisch als Siedlungsbereich ausgewiesenen Orte zu lenken und den im Freiraum liegenden Ortsteilen eine Eigenentwicklung für die dort ansässigen Einwohner zu ermöglichen, findet ausdrücklich auch in dem neuen Landesentwicklungsplan des Landes Nordrhein-Westfalen seinen Niederschlag. Mit dem im LEP verankerten raumordnerischen Ziel⁽⁹⁾ soll verhindert werden, dass in den im Freiraum liegenden kleineren Ortsteilen eine angebotsorientierte Baulandpolitik betrieben wird, um neue Einwohner „anzuwerben“. Damit soll nicht nur einer Zersiedlung des ländlichen Raumes entgegengewirkt, sondern gleichzeitig das Konzept kurzer Wege mit entsprechender Verkehrsvermeidung und Energieeinsparung verfolgt werden.

Dieses Ziel ist allerdings nur zu erreichen, wenn die vorhandenen planungsrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden. Das ist im Baugenehmigungsverfahren „Püning 15“ unseres Erachtens jedoch nicht der Fall. Die Gemeinde Everswinkel hat sich durch die missbräuchliche Anwendung des § 34 Abs. 1 erneut auf den Weg gemacht, die landesplanerischen Zielsetzungen zu unterlaufen.

Der Kreis Warendorf als zuständige Genehmigungsbehörde ist nach eigenem Bekunden fest entschlossen, im vorliegenden Fall die Baugenehmigung zur weiteren Zersiedelung der Landschaft im Ortsteil Alverskirchen zu erteilen.

Wir fordern den Petitionsausschuss auf, unter Beteiligung der Fachbehörden¹⁰⁾, einer missbräuchlichen Anwendung des § 34 Abs. 1 BauGB im Ortsteil Alverskirchen entgegenzutreten. Um nicht revidierbare Fehlentwicklungen zu vermeiden, sollte der Petitionsausschuss den Kreis Warendorf als zuständige Genehmigungsbehörde auffordern, von der Erteilung einer Baugenehmigung für das Vorhaben „Püning 15“ bis zu einer endgültigen Klärung der Sachlage abzusehen.

Begründung der Rechtswidrigkeit des Bauvorhabens „Püning 15“

Für das am Ortsrand liegende Grundstück „Püning 15“ ist ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB nicht vorhanden. Ob das beantragte Bauvorhaben überhaupt und falls ja mit welcher Art und welchem Maß realisiert werden kann, hängt davon ab, ob die zu bebauende Fläche

- dem Innenbereich nach § 34 BauGB oder
- dem Außenbereich nach § 35 BauGB

zuzuordnen ist. Nur wenn das beantragte Vorhaben planungsrechtlich zum Innenbereich gehört, kommt eine Bebauung in Frage. Liegt es im Außenbereich, ist die beabsichtigte Bebauung nicht genehmigungsfähig.

Der Innenbereich (§ 34 BauGB) und der Außenbereich (§ 35 BauGB) sind anhand § 34 Abs. 1 BauGB danach abzugrenzen, ob sich das Vorhaben innerhalb eines Bebauungszusammenhangs befindet, der einem Ortsteil zugehört.

Beide im § 34 BauGB genannten Tatbestandsmerkmale sind zu erfüllen, damit eine Zuordnung zum Innenbereich vorliegt:

1. Zugehörigkeit zu einem Ortsteil
2. Vorhaben liegt innerhalb eines Bebauungszusammenhangs

zu 1: Ortsteil

Die Zugehörigkeit zu einem Ortsteil ist im Fall des Grundstücks „Püning 15“ unzweifelhaft gegeben. Alverskirchen ist ein Bebauungskomplex im Gebiet der Gemeinde Everswinkel, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.¹¹⁾

Zu 2: Bebauungszusammenhang



Abb. 1

Die Abbildung 1 zeigt die Bebauung des Ortsteils Alverskirchen am westlichen Ortsrand. Bei der rot umrandeten Fläche handelt es sich um das außerhalb eines gültigen Bebauungsplans liegende Grundstück „Püning 15“, auf dem mehrere Wohneinheiten unter Zuhilfenahme des § 34 Abs. 1 BauGB geplant sind.

Das geplante Vorhaben ist nach § 34 Abs. 1 BauGB rechtlich nur zulässig, wenn es **innerhalb** des Bebauungszusammenhangs des Ortsteils liegt. Die für die Abgrenzung maßgeblichen Kriterien sind in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts geklärt. Das Merkmal „im Zusammenhang bebaut“ erfordert eine „tatsächlich aufeinanderfolgende, eben zusammenhängende Bebauung“¹²⁾. Entscheidend ist, dass die Fläche, auf der das Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt werden soll, einen Bestandteil des Bebauungszusammenhangs bildet. Allein der Umstand, dass das betreffende Grundstück von Bebauung umgeben ist, reicht hierfür nicht aus. Dabei kommt es darauf an, dass das betreffende Grundstück selbst einen Bestandteil des Zusammenhangs bildet, also selbst am Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teilnimmt¹³⁾.

Nach diesem Maßstab ist zu beurteilen, ob Bauvorhaben, die einander benachbart sind, einen Bebauungszusammenhang bilden oder ob trotz ihrer räumlichen Nähe, der Bebauungszusammenhang durch eine mit dem Auge wahrnehmbare Grenze unterbrochen wird.¹⁴⁾

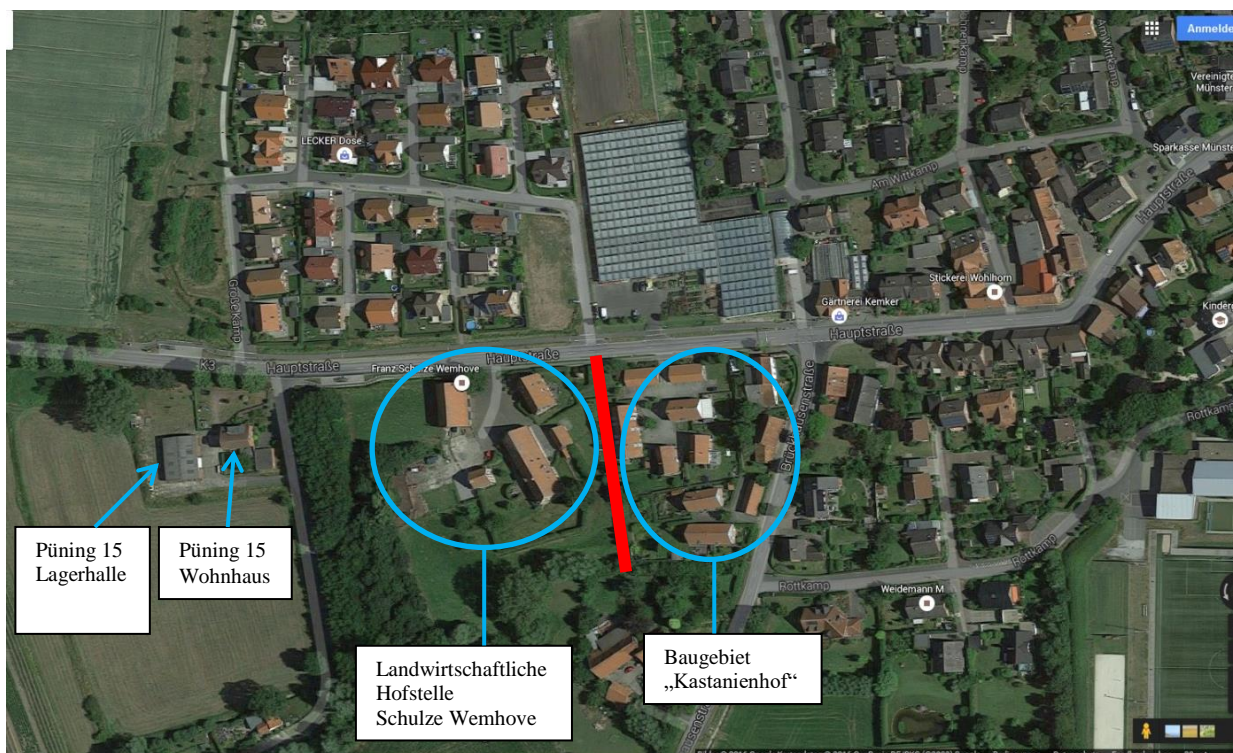


Abbildung 2

Aus Abbildung 2 ist erkennbar, dass die zusammenhängende Bebauung südlich der Hauptstraße durch das Baugebiet „Kastanienhof“¹⁵⁾ geprägt wird (*Anmerkung: Bebauung rechts der roten Linie in Abbildung 2*). Die Rückseite des letzten Hauses des „Kastanienhofes“ stellt an dieser Stelle die Grenze der zusammenhängenden Bebauung dar (*Anmerkung: Grenze = rote Linie in Abbildung 2*).

Die links der roten Linie in Abbildung 2 befindlichen Gebäude sind Bestandteil der landwirtschaftlichen Hofanlage Schulze Wemhove. Da an dieser Stelle zwei unterschiedliche Bau- und Nutzungsstrukturen aneinanderstoßen, ist hier eine siedlungsstrukturell zusammenhängende Bebauung nicht gegeben.

Fazit 1: Die Fläche „Püning 15“ ist nicht Bestandteil einer zusammenhängenden Bebauung, da eine organische Siedlungsstruktur nicht vorhanden ist.

Darüber hinaus ergibt sich aus den vom Bundesverwaltungsgericht herausgebildeten Kriterien, dass ein Bebauungszusammenhang dann nicht mehr gegeben ist, wenn zwischen zwei Baugebieten keine optische Verbindung mehr besteht.¹⁶⁾

Die Hofstelle Schulze Wemhove wird im westlichen Bereich begrenzt durch einen Wald. Er stellt quasi die natürliche Grenze der bebauungsakzessorischen Nutzung dar; hier endet der Innenbereich. Die Waldgrenze bildet ein markantes landschaftliches Hindernis gegen eine weiter ausgreifende Bebauung¹⁷⁾.

Die Abbildungen 3 und 4 zeigen die trennende Wirkung des Waldes und der in den Außenbereich führenden Straße zwischen der Hofstelle Schulze Wemhove und dem Grundstück „Püning 15“

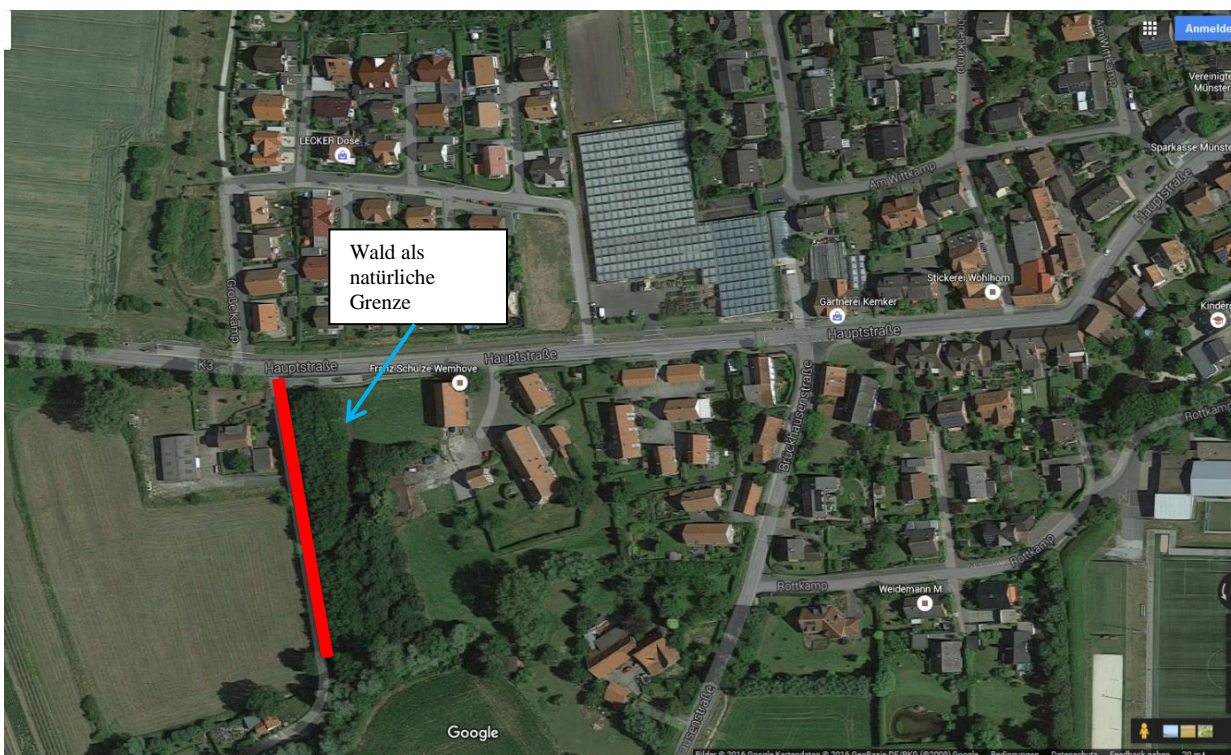


Abbildung 3



Abbildung 4

Die vorstehend aufgeführten Tatbestände zeigen, dass eine Zuordnung des Grundstücks „Püning 15“ als Innenbereichsgrundstück **nicht den Merkmalen des § 34 Abs. 1 BauGB entspricht.**

Ein nicht zu überwindendes Ausschlusskriterium für die Zuordnung des Grundstücks zum Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB bildet das ausdrückliche **Verbot einer Bebauung, durch die ein Ortsteil in den Außenbereich erweitert wird.**¹⁸⁾ Um einen solchen in zahlreichen höchstrichterlichen Urteilen aufgeführten Verbotstatbestand handelt es sich in dem hier vorliegenden Fall.

Würde man den – wie vorstehend dargestellt - tatsächlich nicht vorhandenen, aber rein hypothetisch vorstellbaren Bebauungszusammenhang gedanklich konstruieren, so endet der im Zusammenhang bebaute Ortsteil hinter dem auf dem Grundstück „Püning 15“ vorhandenen Wohnhaus. (*Anmerkung: Die rote Linie in Abbildung 5 würde dann die gedankliche Grenze des Innenbereichs bilden.*) Die sich anschließenden Flächen (*Anmerkung: Gemeint sind die Flächen links der roten Linie in Abbildung 5*) gehören zum Außenbereich.

Die höchstrichterliche Rechtsprechung geht davon aus, dass mit dem Begriff der Bebauung im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB Bauwerke gemeint sind, die für die angemessene Fortentwicklung der vorhandenen Bebauung maßstabsbildend sind. Hierzu zählen grundsätzlich nur Bauwerke, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. Baulichkeiten, die nur vorübergehend genutzt zu werden pflegen, sind unabhängig davon, ob sie landwirtschaftlichen Zwecken (z. B. Scheunen) oder sonstigen Zwecken (z. B. Lagerhallen) dienen, keine Bauten, denen für sich genommen für die Siedlungsstruktur prägende Wirkung zukommt¹⁹⁾.

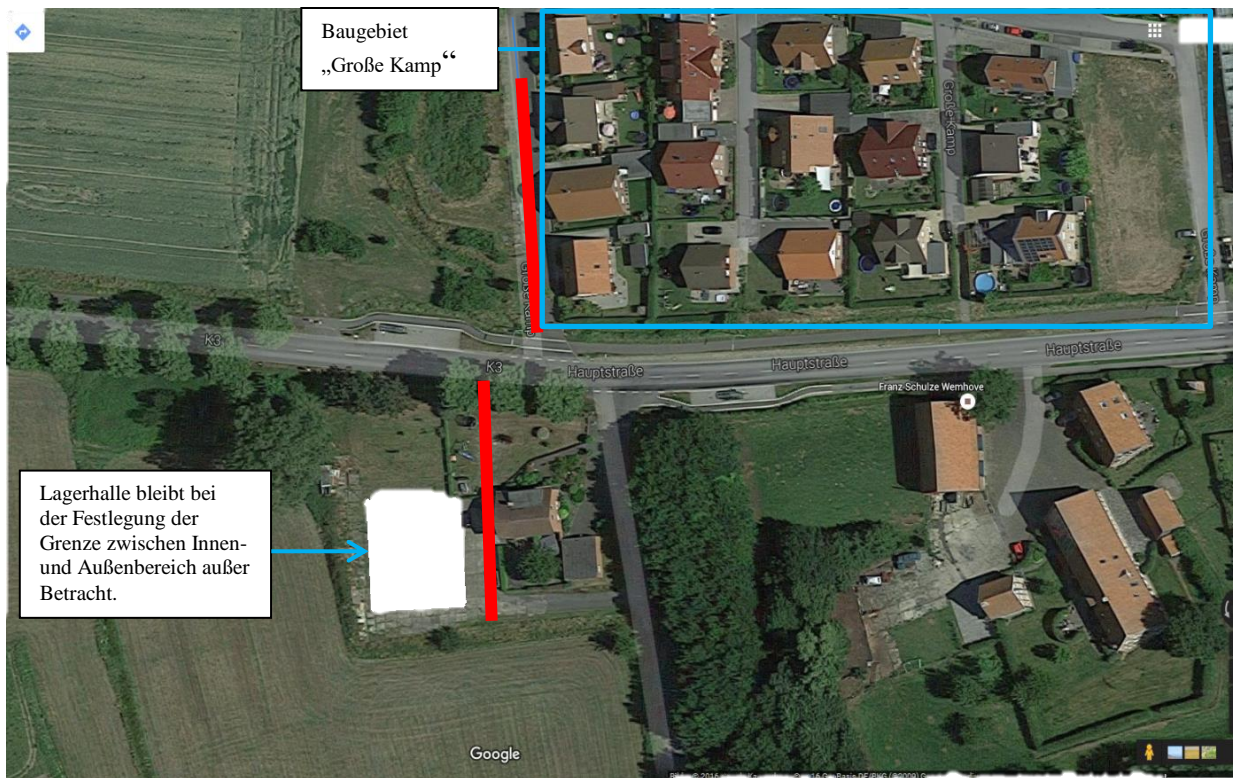


Abbildung 5

Die hypothetisch gedachte Grenzziehung zwischen Außen- und Innenbereich hat danach unter Außerachtlassung der auf dem Grundstück „Pünig 15“ zurzeit noch vorhandenen Lagerhalle zu erfolgen (*Anmerkung: Zur besseren Visualisierung wurde die Lagerhalle in Abbildung 5 entfernt und durch einen weißen Fleck ersetzt*).

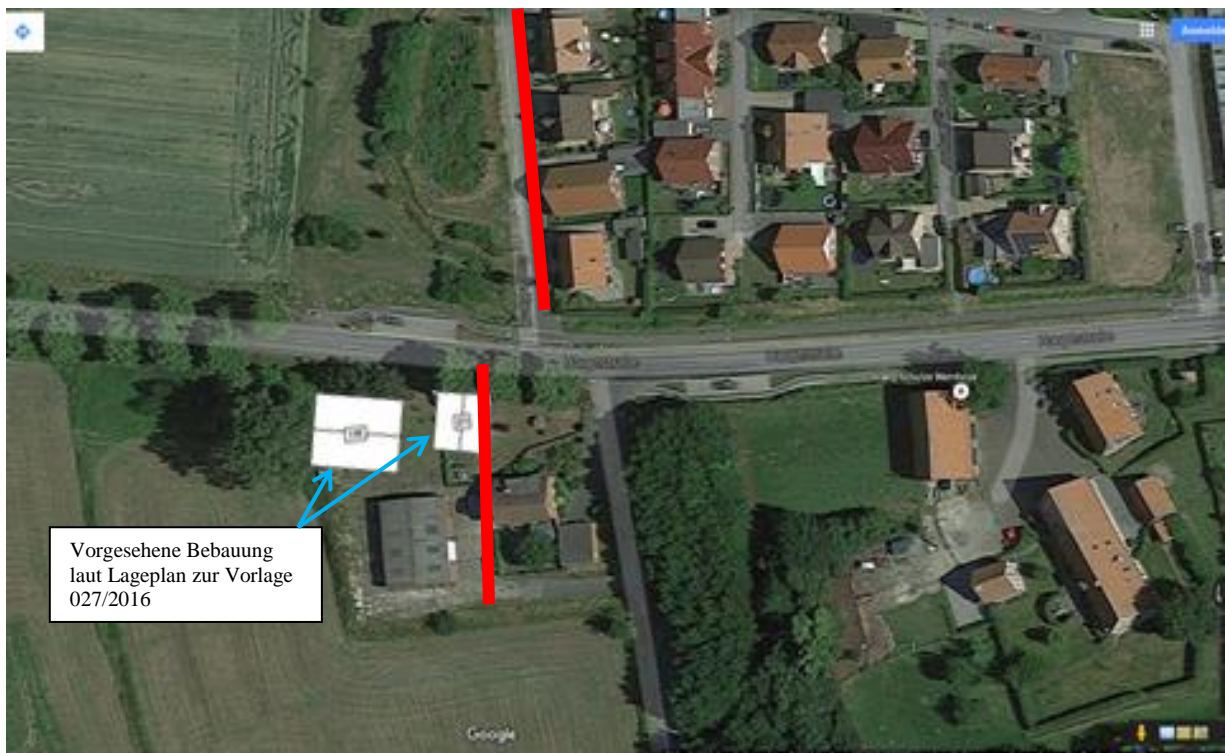


Abbildung 6

In Abbildung 6 ist klar erkennbar, dass sich die geplante Wohnbebauung im Außenbereich befindet und damit unzulässig ist. Der Standort der beantragten Objekte ragt deutlich über den aufgezeigten Bebauungszusammenhang hinaus. Insoweit beeinträchtigt das Vorhaben öffentliche Belange; denn es würde den Bebauungszusammenhang Richtung Westen erweitern und so eine schrittweise Ausdehnung der rückwärtigen Umgebungsbebauung Richtung Wolbeck in den Außenbereich hinein ermöglichen (§ 35 Abs. 2 und 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB)²⁰⁾.

Das geplante Bauvorhaben „Püning 15“ liegt auch nicht wie von der Verwaltung behauptet, gegenüber der Bebauung des Baugebietes „Große Kamp“. Vielmehr handelt sich bei der gegenüberliegenden Fläche um ein Regenrückhaltebecken, das - wie Abb. 6 deutlich sichtbar macht - hinter dem letzten Wohnhaus liegt und nicht mehr zur zusammenhängenden Bebauung gehört.

Ein Vorhaben, durch das ein Ortsteil weiter in den Außenbereich hinein erweitert und durch eine deshalb zu befürchtende Nachfolgebebauung der Freiraum bis zu einer bislang einen Siedlungssplitter darstellenden Bebauung aufgefüllt würde, beeinträchtigt als Vorgang einer siedlungsstrukturell zu missbilligenden Entwicklung öffentliche Belange.²¹⁾ **Das geplante Vorhaben beeinträchtigt öffentliche Belange, weil es zu einer im Sinne von § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB zu missbilligenden Zersiedelung des Außenbereichs führt. Wegen dieser beachtlichen potentiellen Folgewirkungen ist eine Bebauung zu untersagen.**²²⁾

Gelingt es dem Grundstückseigentümer, das beantragte Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1 genehmigen zu lassen, hat er anschließend einen Anspruch auf die Realisierung weiterer Bauvorhaben auf der Grundstücksfläche „Püning 15“. Wird zu einem späteren Zeitpunkt die zurzeit auf dem Grundstück befindliche Lagerhalle abgerissen, können an dieser Stelle weitere Wohneinheiten errichtet werden. Damit würde ein vom § 34 Abs. 1 BauGB explizit ausgeschlossener Tatbestand herbeigeführt.

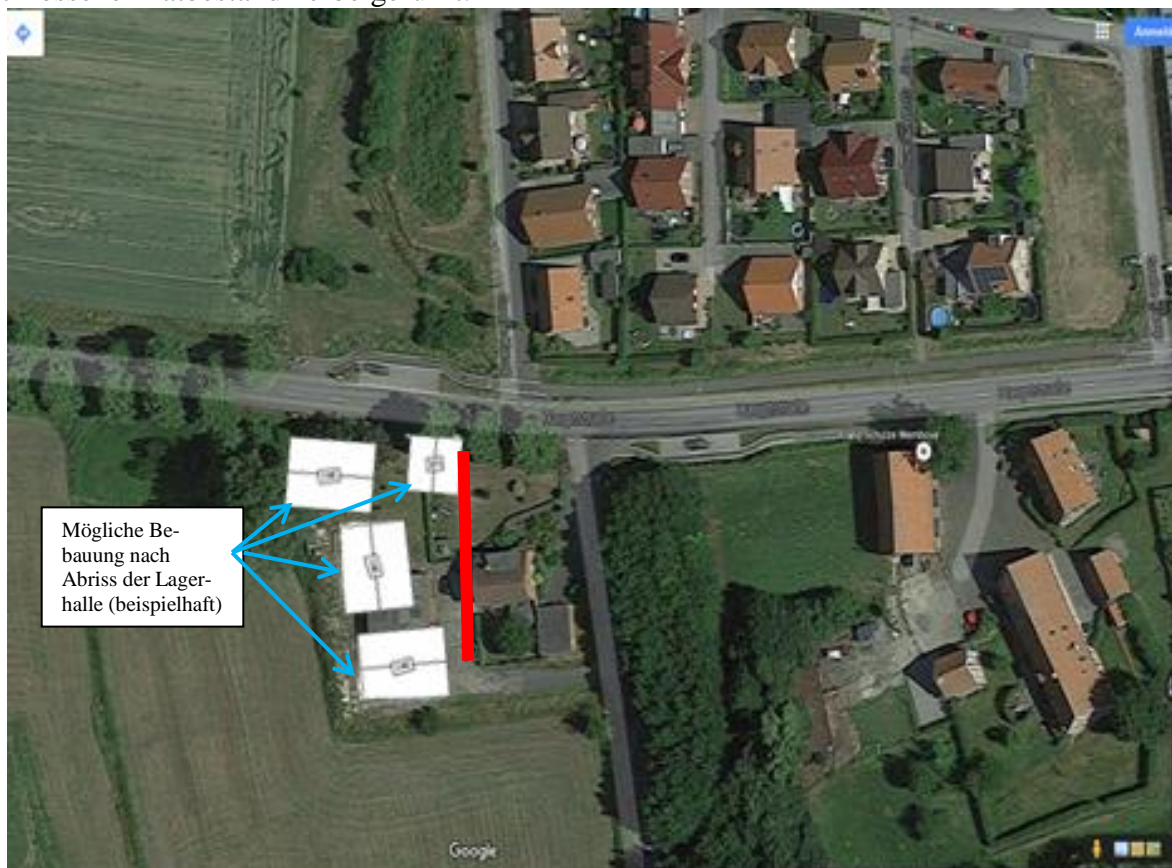


Abbildung 7



Abbildung 8

Abbildung 7 zeigt das Grundstück „Püning 15“ nach der Realisierung weiterer möglicher Wohneinheiten. Das abseits des zusammenhängenden Ortsteils liegende Grundstück, das bisher einen Siedlungssplitter darstellt, würde durch die Genehmigung der beiden beantragten Objekte und durch die mögliche Errichtung weiterer Wohneinheiten auf der ca. 3.250 qm großen Fläche zur Erweiterung des vorhandenen Siedlungssplitters beitragen (siehe auch Abbildung 8)

Fazit 3: Das beantragte Bauvorhaben befindet sich eindeutig im Außenbereich und ist damit nicht genehmigungsfähig. Die räumliche Ausdehnung in den Außenbereich abseits des zusammenhängend bebauten Ortsteils durch Erweiterung oder Verfestigung vorhandener Siedlungssplitters – wie in Abbildung 7 und 8 dargestellt - ist nicht zulässig.²³⁾ Die Anwendbarkeit des § 34 Abs. 1 BauGB ist beim Bauvorhaben „Püning 15“ zu verneinen..

Schlussbetrachtung

Das geplante Bauvorhaben „Püning 15“ liegt nicht innerhalb des Bebauungszusammenhangs des Ortsteils Alverskirchen. Es ragt deutlich über den Bebauungszusammenhang nach Westen hinaus. Insoweit beeinträchtigt das Vorhaben öffentliche Belange, denn es würde den Bebauungszusammenhang Richtung Wolbeck erweitern und so eine Ausdehnung der Umgebungsbebauung in den Außenbereich hinein ermöglichen.

Die Verwaltung der Gemeinde Everswinkel selbst war bisher der Ansicht, dass eine über den bisherigen Bestand hinausgehende Wohnbebauung des Grundstücks am Ortsrand nicht gesetzeskonform ist. Sie hat mehrfach Baugesuche des damaligen Grundstückseigentümers mit der

Begründung abgelehnt, es handele sich um Wohnbebauung im Außenbereich und sei deshalb nicht zulässig. Nachdem nun ein Investor das Objekt übernommen hat, ist nach Auffassung der Gemeindeverwaltung die beantragte Wohnbebauung auf dem nach wie vor an gleicher Stelle liegenden Grundstück möglich. Die Realisierung der beantragten Wohnbebauung und die sich nach Beseitigung der vorhandenen sanierungsbedürftigen Altbausubstanz zwangsläufig anschließende Nachfolgebebauung, stellen letztlich eine erhebliche Erweiterung des Ortsteils in den unbeplanten Außenbereich dar.

Eine – durch verbindliche Bauleitplanung nicht geordnete – Ausweitung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils in den Außenbereich hinein ist ein Vorgang der städtebaulich unerwünschten, unorganischen Siedlungsweise, die zu vermeiden ein öffentlicher Belang im Sinne des § 35 Abs. 2 und 3 BauGB ist. Die Anschlussbebauung von der bebauten Ortslage aus in den Außenbereich hinein ist in der Regel ein Vorgang der - siedlungsstrukturell unerwünschten – Zersiedlung, wenn das Vorhaben konkret geeignet ist, Nachfolgebebauung nach sich zu ziehen. In einem solchen Fall erfordern es die öffentlichen Belange, den ersten Ansätzen entgegenzuwirken.²⁴⁾

Wir fordern den Petitionsausschuss auf, den Ansätzen einer weiteren Zersiedelung des Ortsteils Alverskirchen durch die missbräuchliche Anwendung des § 34 Abs. 1 BauGB entgegenzutreten.

Nur durch ein rasches und konsequentes Handeln des Petitionsausschusses kann das im Hinblick auf die raumordnerischen Zielsetzungen kontraproduktive Verhalten der Gemeinde Everswinkel unterbunden werden.

In ihrer Regierungserklärung hat Ministerpräsidentin Hannelore Kraft eine Politik der Nachhaltigkeit im Hinblick auf den Umgang mit Flächen und Böden angekündigt.²⁵⁾ Das Ziel einer nachhaltigen Siedlungsflächenpolitik wurde im Koalitionsvertrag der rot-grünen Landesregierung ausdrücklich bekräftigt.

Der Petitionsausschuss sollte durch ein zeitnahes Eingreifen zu einer Umsetzung der propagierten nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung und damit zur Glaubwürdigkeit der Landesregierung beitragen.

„Tun, was man sagt, und sagen, was man tut“ – diese wenigen Worte von Johannes Rau sagen alles darüber, was die Menschen erwarten“.²⁶⁾

Wir hoffen, dass unsere Erwartungen erfüllt werden und bedanken uns für Ihre Bemühungen schon im Voraus recht herzlich.

Mit freundlichem Gruß

Alfred Wolk

i.V. für die Initiative
„Lebenswertes Alverskirchen“

Anlagen

Liste der Unterzeichner der Petition „Püning 15“

Liste der Anschriften der Unterzeichner

Anmerkungen/Quellenangaben

Vorlage 027/2016 der Gemeinde Everswinkel

Anlage 1 zur Petition „Püning 15“: Unterzeichner

Nr.	Name
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	
18	
19	
20	

Anlage 2 zur Petition „Püning 15“: Anschriften der Unterzeichner

Nr.	Name	Vorname	Straße	Wohnort
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				

Anlage 3 zur Petition „Püning 15“: Anmerkungen/Quellenangaben

1	Vgl. OVG NRW, 10 D 4/11.NE vom 18.10.2013, Seite 21
2	Vgl. OVG NRW, 10 D 4/11.NE vom 18.10.2013, Seite 21
3	„Fortschreibung der Wohnungsbedarfsermittlung für den Eigenbedarf im Ortsteil Alverskirchen der Gemeinde Everswinkel“. Auftraggeber: Gemeinde Everswinkel. Auftragnehmer: Schulten Stadt- und Raumentwicklung, Dortmund Januar 2015
4	Beschluss des Gemeinderates vom 29.09.2015
5	Vorlage 027/2016 der Gemeinde Everswinkel zur Sitzung des Ausschusses für Planung und Umweltschutz am 20.04.2016
6	Laut Vorlage 027/2016 will der Antragsteller eine Planung für zwei Häuser mit je 4 Wohneinheiten einreichen (= 8 Wohneinheiten). Nach Abriss der zurzeit auf dem Grundstück befindlichen Lagerhalle und der stark sanierungsbedürftigen übrigen Altbausubstanz lassen sich mindestens drei bis vier weitere Wohnhäuser mit je 4 Wohneinheiten realisieren (= 12 – 16 Wohneinheiten). Insgesamt hat der Grundstückseigentümer somit die Möglichkeit mindestens 20 – 24 Wohneinheiten auf dem 3.250 qm großen Grundstück zu errichten.
7	Siehe „Fortschreibung der Wohnungsbedarfsermittlung für den Eigenbedarf im Ortsteil Alverskirchen der Gemeinde Everswinkel“ (Anmerkung 3)
8	OVG-Urteil, 10 D 4/11.NE vom 18.10.2013, Seite 21 f
9	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, überarbeiteter Entwurf Stand 22.09.2015, Ziel 2-3: Siedlungsraum und Freiraum, Seite 16 ff
10	Das Bauministerium als oberste Fachaufsichtsbehörde und die Staatskanzlei als Landesplanungsbehörde sollten in der vorliegenden Angelegenheit beteiligt werden.
11	BVerwG, Urteil vom 06.11.1968 – IV C 31.66 – BRS 20 Nr. 36.
12	Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Loseblatt-Kommentar, Lfg. September 2013, § 34 BauGB, Randnummer 18
13	Ebenda
14	Vgl. BVG-Urteil vom 12.12.1990 – 4 C 40.87, zitiert nach Baurechtssammlung Ausgabe 73, Nr. 80
15	Die landwirtschaftliche Fläche im Bereich „Kastanienhof“ wurde 1999 durch eine Flächennutzungsplanänderung und durch Aufstellung einer Bausatzung als Fläche für die Wohnbebauung ausgewiesen. Durch die für Alverskirchen untypische Bebauung mit Mehrfamilienhäusern sollte dieser Baubereich insbesondere für Auswärtige geöffnet werden (siehe z. B. Niederschrift über die Sitzung des Bezirksausschusses Alverskirchen vom 01. Juni 1999, Seite 4). Die Ausweisung von Siedlungsfläche über den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung hinaus, widerspricht den Zielen der Raumordnung (Randnummer 172 des Regionalplans Münsterland, alte Fassung).
16	Dürr in: Brügelmann, Baugesetzbuch, Loseblatt-Kommentar, Lfg. Juli 2011, § 34 BauGB, Randnummer 19
17	BVG-Beschluss vom 18.06.1997 – 4 B 238.96, zitiert nach Baurechtssammlung Ausgabe 81, Nr. 109
18	OVG NW, Beschluss v. 17.10.2007 – 7 A 1930/07
19	BVG-Beschluss vom 02.03.2000 – 4 B 15/00, zitiert nach Baurechtssammlung Ausgabe 81, Nr. 106
20	Vgl. in einem ähnlich gelagerten Sachverhalt: BVG-Beschluss vom 02.04.2007 – 4 B 7.07, zitiert nach Baurechtssammlung Ausgabe 70, Nr. 88
21	OVG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 19.06.2012 – 2 L 132/11, zitiert nach Baurechtssammlung Ausgabe 79, Nr. 102
22	OVG NRW, Beschluss vom 17.10.2007 - 7 A 1930/07

23	BVG-Urteil vom 19.04.2012 – 4 C 10/11
24	Vgl. BVG-Urteil vom 25.01.1985, zitiert nach Baurechtssammlung Ausgabe 79, Nr. 102, Seite 505
25	Regierungserklärung von Hannelore Kraft am 15.09.2010, Gemeinsam für Nordrhein-Westfalen“, Seite 21
26	Regierungserklärung von Hannelore Kraft am 15.09.2010, Gemeinsam für Nordrhein-Westfalen“, Seite 4

GEMEINDE EVERSINKEL
Der Bürgermeister

027/2016
Datum: 05.04.2016

Öffentliche Sitzungsvorlage

Amt: 60	Az.: 63.20.01	Bearbeitet von: Norbert Reher
Bauantrag zur Errichtung von Wohnbebauung auf dem Grundstück Püning 15		
Finanzauswirkungen:	Nein <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/>	Produkt:
Beratungsfolge:	Datum:	Abstimmung:
Bezirkssausschuss Alverskirchen	13.04.2016	
Ausschuss für Planung und Umweltschutz	20.04.2016	

Sachverhalt:

Der Eigentümer des Grundstücks Püning 15 beabsichtigt, dort eine Wohnbebauung zu realisieren. Für dieses Grundstück (s. **Anlage 1**) gibt es keinen Bebauungsplan. Aufgrund der realisierten Bebauung des Baugebiets „Große Kamp“ und der Überplanung der Hofstelle Schulze Wemhove kann die Bebauung Püning 15 als letzte am Ortsrand liegende dem unbepflanzten Innenbereich gem. § 34 BauGB zugeordnet werden, weil sie noch am Bebauungszusammenhang teilnimmt. Hierüber wurde nach Vorgesprächen mit der Gemeinde und dem Bauamt des Kreises Warendorf Einigkeit erzielt.

Gemäß § 34 BauGB muss sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Umgebungsbebauung ist in **Anlage 2** dargestellt.

Zunächst war ein übergroßer Baukörper geplant, der vorhandene / faktische Baufluchten überschreitet und das Maß, das die Umgebungsbebauung vorgibt, nicht einhielt. Nachdem dem Antragsteller verdeutlicht wurde, dass hierzu eine gemeindliche Einvernehmenserteilung nicht möglich sei, erklärte dieser, den Bauantrag zurückzuziehen und eine Planung für 2 Häuser mit je 4 Wohneinheiten einzureichen. Hierzu soll bis zur Sitzung noch eine erste Entwurfsplanung vorliegen, die dann vorgestellt und beraten werden kann.

Eine Beschlussempfehlung an den Ausschuss für Planung und Umweltschutz soll in Abhängigkeit von der vorgestellten Planung in der Sitzung erarbeitet werden.

Anlagen:

- 1 Übersicht
- 2 Umgebungsbebauung

