

Wolter Hoppenberg | Fridtjof-Nansen-Weg 3a | 48155 Münster

Münster, 20.03.2024

Gemeinde Havixbeck
Willi-Richter-Platz 1
48329 Havixbeck**Dr. Martin Schröder**
Rechtsanwalt**Nadja Homann**
Rechtsanwältin

SK

Assistenz: Andrea Neuperger
Telefon: +49 251 9179988-453
Telefax: +49 251 9179988-3017
schroeder@wolter-hoppenberg.de**Unser Zeichen: 474/24**
(bitte immer angeben)

Per Mail

Gemeinde Havixbeck - B-Plan „Erweiterung Wohnpark Habichtsbach“

Sehr geehrte Frau Petermann,

in der vorbezeichneten Angelegenheit kommen wir zurück auf Ihre Anfrage vom 15.2.2024 und unser anschließendes Telefonat.

In unserem Telefonat hatten wir darüber gesprochen, dass der Vorsitzende des 7. Senats der Oberverwaltungsgerichts Münster im Rahmen einer mündlichen Verhandlung darauf hingewiesen hat, dass der Senat den Bebauungsplan „Erweiterung Wohnpark Habichtsbach“ für insgesamt unwirksam halte. Die Festsetzung zur Firstrichtung sei jedenfalls wegen mangelnder Bestimmtheit (quadratischer Grundriss, unterschiedliche Grundrisse der zwei zugelassenen Geschosse) unwirksam.

Der besagte Bebauungsplan enthält folgende „Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW“ zur Stellung baulicher Anlagen:

„Es sind nur die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen zulässig. Die Hauptfirstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen. Für untergeordnete Bauteile sind abweichende Firstrichtungen zulässig.“

Sie hatten uns in unserem Telefonat auch berichtet, dass der später beschlossene Bebauungsplan „2. Erweiterung Wohnpark Habichtsbach“ eine ähnliche textliche Festsetzung beinhaltet. Der Wortlaut der dort getroffenen Festsetzung ist identisch mit der Festsetzung des Bebauungsplans „Erweiterung Wohnpark Habichtsbach“ und wurde um den folgenden Satz 3 ergänzt:

„Die Bezugshöhe des maßgeblichen Hauptbaukörpers ist die Mittelachse des 1. Obergeschosses.“

I.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Frage ergeben, ob der vom 7. Senat bezeichnete Bestimmtheitsmangel durch diese Ergänzung behoben wurde (dazu 1.) und – wenn nicht – wie eine gestalterische Festsetzung der Hauptfirstrichtung hinreichend bestimmt formuliert werden kann (dazu 2.). Daran knüpft die Folgefrage an, welche Anforderungen die Begründung insoweit zu erfüllen hat (dazu 3.).

1. Zur hinreichenden Bestimmtheit der Festsetzung

Die Ergänzung beseitigt den vom 7. Senat bezeichneten Bestimmtheitsmangel nicht.

Insofern erschließt sich zunächst einmal nicht, warum die Festsetzung an die „Bezugshöhe des maßgeblichen Hauptbaukörpers“ anknüpft. Bezugshöhen (oder Bezugspunkte) werden

üblicherweise für Höhenfestsetzungen festgelegt. Eine Höhenfestsetzung ist mit der gestalterischen Festsetzung der Hauptfirstrichtung jedoch nicht verbunden.

Zudem lässt die gewählte Formulierung „Mittelachse des 1. Obergeschosses“ Interpretationen dahingehend zu, welche Mittelachse dieses Geschosses maßgeblich sein soll. Dem Wortlaut nach könnte sowohl die längere als auch die kürzere Mittelachse des ersten Obergeschosses maßgeblich sein. Darüber hinaus differenziert die Festsetzung nicht hinreichend zwischen ein- und zweigeschossigen Gebäuden. Durch die Bezugnahme auf das „1. Obergeschoss“ trifft die Festsetzung für eingeschossige Gebäude mithin keine Aussage. Da Gebäude nach den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans jedoch nicht im gesamten Geltungsbereich des Plans zwingend zweigeschossig errichtet werden müssen, wäre eine differenzierende Formulierung angezeigt. Bei alledem ist weiterhin offen, wie mit quadratischen Gebäuden zu verfahren ist. Bei ihnen ist eine längere Mittelachse naturgemäß nicht zu ermitteln.

Vor diesem Hintergrund ist es empfehlenswert, auf den 3. Satz in der gestalterischen Nr. 1 des Bebauungsplans „2. Erweiterung Wohnpark Habichtsbach“ zu verzichten.

2. Formulierungsvorschlag

Die Kritik des 7. Senats knüpft offenbar an den zweiten Satz der gestalterischen Festsetzung zur Stellung baulicher Anlagen an. Insofern ist es ratsam, auch diesen Satz ersatzlos zu streichen. Ohne diesen Satz wäre die gestalterische Festsetzung hinreichend bestimmt und würde keine Zweifel im Hinblick auf quadratische Gebäude und Gebäude mit unterschiedlichen Grundrissen der zwei zulässigen Vollgeschosse begründen.

Die Festsetzung könnte dann wie folgt formuliert werden:

„Es sind nur die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen zulässig.
Für untergeordnete Baukörper sind abweichende Firstrichtungen zulässig.“

Im Fall des Bebauungsplans „Erweiterung Wohnpark Habichtsbach“ ist darüber hinaus eine Aktualisierung der Rechtsgrundlage erforderlich. Die Rechtsgrundlage für gestalterische Festsetzungen zur Stellung baulicher Anlagen ist mittlerweile unter § 89 BauO NRW zu finden.

Bei alledem ist zu beachten, dass auch die zeichnerischen Festsetzungen zur zulässigen Hauptfirstrichtung keinen Bestimmtheitsbedenken begegnen dürfen. Insbesondere auf Eckgrundstücken dürfen die zeichnerischen Festsetzungen nicht offen lassen, wie die zulässige Hauptfirstrichtung verläuft (hierzu: Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 13. Dezember 2011 – 10 D 72/09.NE –, Rn. 64, juris).

Insofern ist zu empfehlen, in der Planzeichnung des Bebauungsplans „Erweiterung Wohnpark Habichtsbach“ an zwei weiteren Stellen eine „Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen“ vorzusehen. Das betrifft zum einen das Eckgrundstück „Am Roggenkamp 19“ (hier fehlt offenbar eine Abgrenzung entlang der östlichen Grenze des Grundstücks) und zum Anderen das von der Straße „Im Schnetterken“ umrandete Geviert (hier verlaufen die innerhalb des Gevierts festgesetzten Hauptfirstrichtungen – soweit ersichtlich - nicht parallel).

3. Anforderungen an die Begründung

Nach § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW können die Gemeinden durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen. Örtliche Bauvorschriften können auch durch Bebauungsplan erlassen werden, § 89 Abs. 2 Satz 1 BauO NRW. Somit kann die Hauptfirstrichtung eines Gebäudes in einem Bebauungsplan als gestalterische Festsetzung gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW wirksam festgesetzt werden. Eine solche Festsetzung muss jedoch von einer gestalterischen Absicht getragen sein. Diese erfordert ein nachvollziehbares planerisches Konzept für die Ausgestaltung eines bestimmten Bereichs.

Ortsgestaltungssatzungen sind im Hinblick auf die Eigentumsgarantie unbedenklich, wenn sie auf sachgerechten Erwägungen beruhen und eine angemessene Abwägung der Belange des Einzelnen und der Allgemeinheit erkennen lassen. Sachgerechte Erwägungen sind zumindest dann gegeben, wenn sie auf ein gestalterisches Konzept zurückzuführen sind. Nur so lässt sich eine willkürliche Baugestaltung und somit ein willkürlicher Eingriff in Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG vermeiden (VG Düsseldorf, Urteil vom 30.1.2012 – 25 K 3310/11 –, juris Rn. 28).

Welches gestalterische Konzept den Planungen der Gemeinde Havixbeck zugrunde liegt, lässt sich der Begründung zum Bebauungsplan „Erweiterung Wohnpark Habichtsbach“ nicht ausdrücklich entnehmen. So enthält das Kapitel 3.7 „Bauliche Gestaltung“ zwar Erläuterungen zu den Festsetzungen in Bezug auf die Dachform. Welche Erwägungen hinter den Festsetzungen der Hauptfirstrichtung stehen, erläutert das Kapitel jedoch nicht.

Im Einzelfall kann es unschädlich sein, wenn das gestalterische Konzept nicht ausdrücklich in dem Bebauungsplan festgehalten ist. So hat sich das Verwaltungsgericht Düsseldorf etwa in der o.g. Entscheidung auf den Standpunkt gestellt, dass dem Konzept, das die Gemeinde in dem entschiedenen Fall verfolgte, erkennbar die Absicht zugrunde liege, ein möglichst harmonisches Äußeres des Baugebiets zu erzeugen. Dies sei insbesondere deshalb möglich, weil es sich um die Planung eines Neubaugebiets handle. Ein solches Konzept sei grundsätzlich nicht zu beanstanden. Solche generellen Festsetzungen müssten den Gemeinden auch in Anbetracht von Art. 28 Abs. 2 GG zugestanden werden, da es sich bei der Gestaltung des Ortsbildes um eine Angelegenheit der örtlichen Gemeinschaft handle. Unerheblich sei dabei die Tatsache, dass dieses Konzept nicht ausdrücklich in einem Bebauungsplan festgehalten sei. Auch wenn es zweckmäßig sein mag, baugestalterische Absichten deutlich zu machen, sei dies nicht Voraussetzung für die Wirksamkeit der ortsgestalterischen Festsetzung, sofern nur ein baugestalterisches

Konzept sich nach den näheren konkreten Umständen erkennen lasse (VG Düsseldorf, a.a.O., juris Rn. 28).

Vor diesem Hintergrund ist es ratsam, die Begründung um Erwägungen zu der gestalterischen Festsetzung zu ergänzen. Denkbar wäre etwa folgende Ergänzung nach dem ersten Satz im Kapitel 3.7:

„Die Festsetzungen der Hauptfirstrichtungen erfolgen zu dem Zweck, ein möglichst harmonisches Äußeres des Baugebiets zu erzeugen.“

Die Begründung zum Bebauungsplan „Wohnpark Habichtsbach III“ wird hingegen bereits den soeben geschilderten Anforderungen der Rechtsprechung gerecht. Im Kapitel 3.7. der Begründung ist ausdrücklich festgehalten, dass sich die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung aufgrund des direkten räumlichen Bezugs an denen des Bebauungsplanes „Erweiterung Wohnpark Habichtsbach“ orientieren. So werde sichergestellt, dass eine einheitliche hochwertige Gestaltung der Wohnquartiere erfolgt.

II.

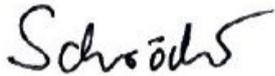
Mit Blick auf das weitere Vorgehen können die vorgeschlagenen Modifikationen bzw. Streichungen in den gestalterischen Festsetzungen der Bebauungspläne „Erweiterung Wohnpark Habichtsbach“ und „2. Erweiterung Wohnpark Habichtsbach“ im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB vorgenommen werden. Insofern ist eine rückwirkende Inkraftsetzung in Betracht zu ziehen. Das ergänzende Verfahren darf auch vorsorglich in Gang gesetzt werden (BVerwG, Urteil vom 29.1.2009 – 4 C 16/07 –, BVerwGE 133, 98-118, Rn. 31). Mit der Einleitung eines ergänzenden Verfahrens ist somit nicht das Eingeständnis verbunden, dass der ursprünglich beschlossene Bebauungsplan unwirksam ist.

Um den Prüfungsaufwand der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange überschaubar zu halten, dürfte es sich jedenfalls anbieten, im Rahmen der Offenlage die

Änderungen im Vergleich zur ursprünglichen Fassung kenntlich zu machen und mit dem Hinweis zu versehen, dass die Planung im Übrigen unverändert geblieben ist.

Bei Rückfragen stehen wir selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Martin Schröder
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht



Nadja Homann
Rechtsanwältin

Partner i. S. d. PartGG:

Michael Hoppenberg
Rechtsanwalt | Partner
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Matthias Brockmeier
Rechtsanwalt | Partner
Fachanwalt für Handels- und
Gesellschaftsrecht
Fachanwalt für Steuerrecht

Dr. Frank Baumann, LL.M.
Rechtsanwalt | Partner
Fachanwalt für Versicherungsrecht

Claus Meiners
Rechtsanwalt | Partner
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Martin Brück von Oertzen
Rechtsanwalt | Partner
Fachanwalt für Handels- und
Gesellschaftsrecht
Wirtschaftsmediator

Marc Dewald
Rechtsanwalt | Partner
Fachanwalt für Vergaberecht
Fachanwalt für Handels- und
Gesellschaftsrecht

Dr. Till Elgeti
Rechtsanwalt | Partner
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Martin Graf
Notar mit Amtssitz in Hamm
Rechtsanwalt | Partner
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht
Schlichter/Schiedsrichter (SOBau)
Baumediator
Sachverständiger für
Architektenhonorare (IFBau der AKBW)

Dr. Marc Dinkhoff
Rechtsanwalt | Partner

Bastian Hensel
Notar mit Amtssitz in Hamm
Rechtsanwalt | Partner

Gerald Lückemeier
Notar mit Amtssitz in Hamm
Rechtsanwalt | Partner
Fachanwalt für Agrarrecht

Susanne Tyczewski
Rechtsanwältin | Partnerin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Dr. Christian Lucas
Rechtsanwalt | Partner
Fachanwalt für Versicherungsrecht
Fachanwalt für Verkehrsrecht

Lisa M. Lückemeier
Rechtsanwältin | Partnerin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Markus Heinrich
Rechtsanwalt | Partner
Fachanwalt für
Informationstechnologierecht
Zert. DSB (TÜV®)

Dr. Anja Baars
Rechtsanwältin | Partnerin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

David Garthoff
Rechtsanwalt | Partner
Fachanwalt für Vergaberecht

Dr. Martin Schröder
Rechtsanwalt | Partner
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Nadine Bethge
Notarin mit Amtssitz in Münster
Rechtsanwältin | Partnerin
Fachanwältin für Handels- und
Gesellschaftsrecht

Lena Kreggenfeld
Rechtsanwältin | Partnerin
Fachanwältin für Handels- und
Gesellschaftsrecht

Keine Partner i. S. d. PartGG:

Ulrich Schäfer (Partner bis 31.12.2019)
Rechtsanwalt
Notar a. D.
Of Counsel

Dr. Henning Wolter
Rechtsanwalt (Partner bis 31.12.2015)
Fachanwalt für Erbrecht
Fachanwalt für Agrarrecht
Of Counsel

Hans-Jürgen Thies
Rechtsanwalt (Partner bis 31.12.2018)
Of Counsel

Thomas Tyczewski
Rechtsanwalt (Partner bis 31.12.2023)
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Of Counsel

Dr. Lars Dietrich, LL.M.
Rechtsanwalt

Frank-Joachim Lamp
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht

Günter Kozlowski
Rechtsanwalt

Dr. Ramazan Uslubaş
Rechtsanwalt | Salary Partner
Fachanwalt für Internationales
Wirtschaftsrecht
Fachanwalt für Handels- und
Gesellschaftsrecht

Sebastian Lucenti
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht

Dr. Gordon von Bardeleben
Rechtsanwalt | Salary Partner
Fachanwalt für Agrarrecht

Francesca Kerkloh, LL.M.
Rechtsanwältin

Dr. Jörn-Michael Bartels
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht

Lena Dirksen
Rechtsanwältin | Salary Partnerin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Denise Dressler-Niesler, LL.M.
Rechtsanwältin

Jens Deyerling, LL.M.
Diplom-Kaufmann, Steuerberater

Miriam Bösker, LL.M.
Rechtsanwältin

Prof. Dr. Bernd Andrick
Rechtsanwalt
Vorsitzender Richter am VG a. D.
Of Counsel

Dr. Corinna Durinke
Rechtsanwältin

Dr. Peter Durinke
Rechtsanwalt

Laura Czychowski
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Susanna Wittenstein, LL.M.
Rechtsanwältin | Salary Partnerin
Fachanwältin für Vergaberecht

Marcus Sundermann
Rechtsanwalt

Jonas Döring
Rechtsanwalt

Dr. Stephan Gatz
Rechtsanwalt
Richter am BVerwG a. D.
Of Counsel

Christian Vedder, M. B. L.-HSG.
Rechtsanwalt

Thomas Fock
Rechtsanwalt

Christoph Heinrich
Rechtsanwalt

Alexander Waltermann
Rechtsanwalt

Frank Beckehoff
Rechtsanwalt
Of Counsel

Dr. Stefan Bischoff
Rechtsanwalt
Zert. DSB (TÜV®)

Christian Eickeler
Rechtsanwalt

Dr. Karsten Keller
Rechtsanwalt | Salary Partner
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Robin Alexander Kumbrink
Rechtsanwalt

Nora Noemi Spöttel
Rechtsanwältin

Pia Brandsch-Böhm
Rechtsanwältin

Franziska Kohl, LL.M.
Rechtsanwältin
Zert. Compliance Officer (HdWM®)

Tobias Rietmann
Rechtsanwalt

Alexander Harfousch, LL.M.
Rechtsanwalt

Nadja Homann
Rechtsanwältin

Laura Herzog
Rechtsanwältin

Lara Antonia Kerner, LL.M.
Rechtsanwältin