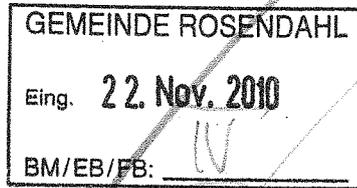


HüttenbrinkPartner Rechtsanwälte • Piusallee 20-22 • 48147 Münster



Gemeinde Rosendahl  
Hauptstraße 30  
48720 Rosendahl



**Dr. Jost Hüttenbrink**  
Rechtsanwalt und Notar  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**Norbert Burke**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Fachanwalt für Bau- und  
Architektenrecht

**Joseph Rohde**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Arbeitsrecht

**Marcus Schiller**  
Rechtsanwalt

**Dr. Daniel Weber**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Piusallee 20-22 • 48147 Münster  
Telefon: 02 51 - 85 714-0  
Telefax: 02 51 - 85 714-29  
rae@huettenbrink.com  
www.huettenbrink.com

Münster, 18.11.2010  
657/10B05 Dr. Sch-re/gi/re D16/15996 (Bitte stets angeben)

**1. Änderung des Bebauungsplanes "Niehoffs Kamp" im Ortsteil Rosendahl-Osterwick  
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB  
Hier: Gemeinde Rosendahl  
Ihr Zeichen: FB IV / 621.41**

Sehr geehrte Frau Kortüm,  
sehr geehrte Damen und Herren,

in obiger Angelegenheit möchten wir uns bei Ihnen zunächst für die Übersendung der einschlägigen Planunterlagen einschließlich der Begründungen bedanken.

Nach erfolgter Auswertung der übersandten Unterlagen nehmen wir zu der 1. Änderung des Bebauungsplans „Niehoffs Kamp“ in Rosendahl-Osterwick im Rahmen der laufenden Bürgerbeteiligung namens und kraft Vollmacht unseres Mandanten wie folgt Stellung:

Die projektierte Bebauungsplanänderung entspricht nicht den rechtlichen Vorgaben des BauGB. Die beabsichtigte Bebauungsplanänderung leidet gerade bei Berücksichtigung der für die Änderung angeführten Gründe an gravierenden Mängeln, die – im Erlassfalle – zur Nichtigkeit des geänderten Bebauungsplans führen würden.

I.

**Nichtigkeit auf Grund fehlender Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB**

Die Nichtigkeit der beabsichtigten Bebauungsplanänderung ergibt sich bereits daraus, dass es im Hinblick auf die geplanten Änderungen an der von § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB zwingend vorausgesetzten Erforderlichkeit fehlt.

Dies gilt für sämtliche der beabsichtigten Änderungen der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen. Weder für die unter § 2 des Satzungsentwurfs vorgesehenen Festsetzungen – erweiterte Gestaltungsmöglichkeiten bei der Wahl der Dachformen, Erhöhung der max. zulässigen Traufhöhe von 4,0 m auf 6,0 m – noch für die unter § 3 des Satzungsentwurfs vorgesehenen erweiterten Möglichkeiten bei der Gestaltung der Außenwände ist eine bauplanungsrechtliche Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB erkennbar.

Nach der vorgenannten Vorschrift haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und *soweit* es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Aus diesen Vorgaben ergibt sich für die Gemeinde nicht nur eine Beschränkung ihrer Planungspflicht, sondern auch ihrer Planungsbefugnis, die auf die Realisierung städtebaulich erforderlicher Vorhaben begrenzt wird. Dabei ist anerkannt, dass die tatbestandlich vorausgesetzte Erforderlichkeit nicht nur für den Anlass, also für die Frage, ob überhaupt in eine Bebauungsplanung eingetreten wird, Geltung beansprucht, sondern auch für den Inhalt des Plans und damit für jede einzelne seiner Festsetzungen.

*- vgl. dazu Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 11. Auflage, München 2009, § 1 BauGB, Rn. 26 -*

Ebenso anerkannt ist, dass es an der tatbestandlich vorausgesetzten Erforderlichkeit – und damit an der Planungsbefugnis der Gemeinde – fehlt, wenn die Aufstellung eines Bebauungsplans nur deshalb erfolgt, um dem Eigentümer der planbetroffenen Grundstücke aus wirtschaftlichen Gründen den Verkauf von Baugrundstücken zu ermöglichen.

*- siehe dazu nur BVerwGE 34, 301 (305); BVerwG, ZfBR 1994, S. 100; Battis/Krautzberger/Löhr, a.a.O., § 1 BauGB, Rn. 26 -*

Gemessen an diesen rechtlichen Vorgaben stellt sich die beabsichtigte Bebauungsplanänderung nicht als erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB dar. Nach

Auswertung der Aufstellungsvorgänge ist davon auszugehen, dass die beabsichtigten Änderungen der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen nicht von öffentlichen Interessen getragen sind, sondern allein den investiven Interessen des Eigentümers der zu überplanenden Grundstücke Nr. 3-7 dienen.

Dies ergibt sich bereits unmittelbar aus der Sitzungsvorlage Nr. VIII/193 sowie der dieser Sitzungsvorlage beigefügten Anlage I. Dieser Anlage ist zu entnehmen, dass die beabsichtigte Bebauungsplanänderung letztlich auf einen diesbzgl. Antrag des Eigentümers der genannten Grundstücke Nr. 3-7 zurückzuführen ist, der im Interesse einer Verbesserung der Vermarktungsfähigkeit der vorgenannten Grundstücke um entsprechende Planänderungen gebeten hat.

Insoweit heißt es in dem diesbzgl. Antragsschreiben vom 08.06.2010 wörtlich:

*„Sehr geehrte Damen und Herren,*

*es ist momentan sehr schwierig, Baugrundstücke in Osterwick zu verkaufen. Erschwerend kommt noch hinzu, dass Bauinteressierte sich auf Grund bestehender Vorschriften und Einschränkungen nicht ihr Traumhaus verwirklichen können. Da hilft auch der günstige Baulandpreis nicht. Wir bitten daher – **gemeint ist also zur Verbesserung der Vermarktungsmöglichkeiten** – eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans Niehoffs Kamp vorzunehmen.“*

*(Hervorhebung durch den Unterzeichner).*

Im Anschluss daran werden dann mit der Erhöhung der Traufhöhe auf 6,0 m und der Zulassung von Zeltdächern genau die Bebauungsplanänderungen gefordert, die nunmehr im Rahmen der Änderungsplanung wunschgemäß umgesetzt werden sollen.

Bereits die Entstehungsgeschichte der in Rede stehenden Änderungsplanung belegt damit in aller Deutlichkeit, dass diese ausschließlich den wirtschaftlichen (Vermarktungs-)Interessen des Eigentümers der betreffenden Grundstücke dient.

Dies wird dann – in selten zu findender Deutlichkeit – auch durch die Darstellung zum Sachverhalt in der Sitzungsvorlage Nr. VIII/193 bestätigt. Dort wird einleitend ausdrücklich hervorgehoben, dass die Änderungsplanung auf einen entsprechenden Antrag des

Eigentümers der betreffenden Grundstücke zurückzuführen ist und dass dieser Antrag letztlich der besseren Vermarktung der Grundstücke dient.

Aufschlussreich ist auch die sich auf Seite 2 der Sitzungsvorlage findende Feststellung, dass die im Folgenden im Einzelnen näher ausgeführten Änderungen letztlich dazu dienen, für die Grundstücke Nr. 3-7 im nördlichen Bereich des Bebauungsplans maximale Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen. Die Schaffung maximaler Bebauungsmöglichkeiten stellt aber erkennbar kein öffentliches Interesse dar, sondern liegt allein im Interesse des jeweiligen Grundstückseigentümers.

Auch dies belegt noch einmal in aller Deutlichkeit, dass die Änderungsplanung allein den (Vermarktungs-)Interessen des betreffenden Eigentümers dient und letztlich nicht von Allgemeinwohlbelangen getragen ist.

Öffentliche Interessen, die die in Rede stehende Änderungsplanung rechtfertigen könnten, ergeben sich aus den gesamten Aufstellungsvorgängen einschließlich der Begründung der beabsichtigten Bebauungsplanänderung nicht und sind auch sonst nicht ersichtlich. Die für die bisherigen Festsetzungen angeführten Gründe sprechen vielmehr deutlich dafür, dass den beabsichtigten Änderungen sogar öffentliche Interessen entgegenstehen.

Zweck der ursprünglichen Festsetzungen – Beschränkung der Traufhöhe auf 4,0 m, alleinige Zulässigkeit von Satteldächern – war es ausweislich der Aufstellungsvorgänge zu dem ursprünglichen Bebauungsplan, durch entsprechende Festsetzungen zu gewährleisten, dass sich die Neubebauung in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Dies ist ein legitimes städtebauliches Anliegen, das unverändert Geltung beansprucht. Gründe, von diesem Anliegen abzurücken, sind nicht ersichtlich. In diesem Zusammenhang ist auch rechtlich relevant, dass die beabsichtigten Änderungen der zulässigen Traufhöhe – Erhöhung um immerhin 2,0 m – sowie der Dachformen – hier sind künftig nahezu sämtliche Gestaltungsmöglichkeiten erlaubt – erhebliche Änderungen des äußeren Erscheinungsbildes zufolge haben, wodurch die Grundzüge der Planung erheblich berührt werden, ohne dass dies sachlich gerechtfertigt wäre.

Auch aus den vorgenannten öffentlichen Interessen ist von der beabsichtigten Bebauungsplanänderung Abstand zu nehmen. Jedenfalls ist diese nicht durch öffentliche Interessen getragen.

Die beabsichtigten Änderungen dienen vielmehr ausschließlich in unzulässiger Weise den wirtschaftlichen Interessen des Grundstückseigentümers, was letztlich auch dadurch bestätigt wird, dass allein die noch in seinem Eigentum befindlichen Grundstücke überplant werden. Die im nördlichen Bereich des ursprünglichen Plangebiets liegenden Grundstücke Nr. 1 und Nr. 2 werden demgegenüber von einer Überplanung ausgenommen, ohne dass hierfür sachliche Gründe ersichtlich sind.

Auch unter Berücksichtigung dieses Umstands stellt sich die beabsichtigte Planänderung als allein auf die Individualinteressen des betreffenden Grundstückseigentümers zugeschnittene „Briefmarkenplanung“ dar, die mangels planungsrechtlicher Erforderlichkeit unzulässig ist.

Die fehlende planungsrechtliche Erforderlichkeit eines Planvorhabens führt dabei anerkanntermaßen zur Nichtigkeit des betreffenden Bebauungsplans.

*- siehe dazu nur Battis/Krautzberger/Löhr, a.a.O., § 1 BauGB, Rn. 26, m.w.N. auf die Rechtsprechung -*

Schon aus diesem Grunde ist von der Änderungsplanung Abstand zu nehmen.

## II.

### **Keine sachgerechte Abwägung der widerstreitenden Interessen nach § 1 Abs. 7 BauGB**

Wir weisen vor dem Hintergrund der vorstehenden Ausführungen lediglich ergänzend darauf hin, dass sich die projektierte Planänderung auch deshalb durchgreifenden rechtlichen Bedenken ausgesetzt sieht, weil es an einer den Anforderungen des § 1 Abs. 7 BauGB gerecht werdenden Abwägung der widerstreitenden öffentlichen und privaten Belange fehlt.

In diesem Zusammenhang ist zu rügen, dass die durch die beabsichtigten Änderungen tangierten privaten Belange unseres Mandanten in keiner Weise berücksichtigt worden sind.

Die rechtlich anzuerkennenden Interessen unseres Mandanten werden durch die projektierten Änderungen in nicht unerheblichem Maße berührt. Ausschlaggebend ist insoweit, dass insbesondere die Festsetzungen zur zulässigen Traufhöhe die Errichtung deutlich höherer Wohngebäude ermöglicht, als dies ursprünglich der Fall war, was naturgemäß erheblich erhöhte Einsichtnahmemöglichkeiten in das direkt angrenzende Grundstück unseres Mandanten eröffnet. Dies ist nicht nur im Hinblick auf die zu gewährleistende Privatsphäre

unseres Mandanten von Bedeutung, sondern auch im Hinblick auf das auch bauplanungsrechtlich zu beachtende Rücksichtnahmegebot.

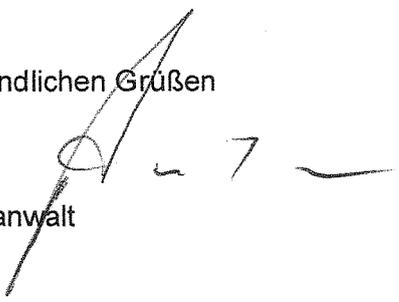
Die vorstehenden privaten Belange unseres Mandanten sind im Rahmen der einseitig an den Interessen des Eigentümers der Grundstücke Nr. 3 bis 7 orientierten Änderungsplanung offensichtlich überhaupt nicht gesehen worden. Bezüglich dieser schützenswerten Belange liegt daher bereits ein vollständiger Abwägungsausfall vor, der ebenfalls zur Rechtswidrigkeit der beabsichtigten Planänderung führt.

Wir weisen auf diesen Gesichtspunkt – aber wie gesagt – lediglich ergänzend hin, da es für die beabsichtigte Änderungsplanung bereits an der gesetzlich zwingend vorausgesetzten Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB fehlt.

Wir bitten daher im Namen unseres Mandanten darum, zwecks Meidung von rechtlichen Weiterungen von den beabsichtigten Bebauungsplanänderungen Abstand zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwalt

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized initial 'A' followed by a horizontal line and a small flourish.