



Herrn
Dipl.-Ing. Rudolf Dierkes
Wahner Heide 4

49762 Lathen-Wahn

Bearbeitet von
Herrn Lüers

E-Mail-Adresse:
Juergen.Lueers@mw.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
Eingabe v. 08.09.2022,

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
62.42 - 05026 - 34/22

Durchwahl (0441) 9215-
760

Oldenburg,
03.02.2023

**Städtebau; Bauleitplanung
Fachaufsichtsbeschwerde und Eingabe gegen die Bauaufsicht der Stadt Vechta
wegen der beabsichtigten Ablehnung einer Baugenehmigung zum Neubau eines
Wohnhauses mit 8 WE, 9 Stellplätzen und 8 Geräteschuppen im Bebauungsplan
Nr. 37c „Vechta-West III“, Stadt Vechta**

Sehr geehrter Herr Dipl.-Ing. Dierkes,

Sie wenden sich mit Ihrer Eingabe und Fachaufsichtsbeschwerde gegen das Ergebnis einer Prüfung der Baugenehmigungsbehörde der Stadt Vechta zu einem Bauantrag für den Neubau eines Wohnhauses mit 8 Wohneinheiten, 9 Stellplätzen und 8 Geräteschuppen auf dem Grundstück Brüningstraße 12; Stadt Vechta im Bebauungsplan Nr. 37c „Vechta-West III“. Ihr Bauantrag vom Juli 2022 wurde mit Erschließungs- und Stellplatzproblemen abgelehnt bzw. zurückgestellt.

Nach Eingang der Unterlagen der Stadt Vechta kann ich Ihnen nunmehr Folgendes mitteilen:

Das beabsichtigte Bauvorhaben soll in dem Bebauungsplan Nr. 37c „Vechta-West III“ aus dem Jahr 1973 verwirklicht werden. Dieser Bebauungsplan sieht große Bereiche für Reihen- oder Kettenhäuser an 3,0m breiten Wohnwegen vor, deren Garagen und Stellplätze in Gemeinschaftsbereichen an den öffentlichen Verkehrsflächen zusammengefasst wurden. Die Wohnwege sind schlecht ausgebaut und dienen ursächlich als Geh- und Radweg; Anlieger-PKW-Verkehr ist nur zum Be- und Entladen möglich. Ein Befahren mit Baustellenfahrzeugen würde zu weiteren Schäden führen. Weiter würde der Wohnweg, an dem das Mehrfamilienhaus geplant ist, auf 100m keinen Begegnungsverkehr zulassen. Bei der hohen Anzahl der zu erwartenden PKW-Bewegungen durch die Bewohner und Besucher des Mehrfamilienhauses wäre keine ungehinderte Ein- und Ausfahrt zum Grundstück möglich.

Daneben bestehen seitens der Feuerwehr und des Brandschutzprüfers des Landkreises Vechta Bedenken hinsichtlich eines Löscheinsatzes in diesem Plangebiet. Selbst für Rettungswagen wäre eine uneingeschränkte Erreichbarkeit innerhalb des Plangebiets auch

nur mit Schwierigkeiten verbunden. Die seinerzeit beschlossene städtebauliche Ordnung und Entwicklung bedürfen einer Überarbeitung und Neuausrichtung. In diesem Zusammenhang stehen auch weitere Mängel und Unzulänglichkeiten des Bebauungsplans Nr. 37c auf dem Prüfstand.

Daher hat die Stadt Vechta beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 37c mit einer 4. Änderung an die städtebaulichen Ziele des neuen Verdichtungskonzeptes anzupassen. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Vechta hat in seiner Sitzung am 15.11.2022 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37c „Vechta-West III“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.11.2022 in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht. Im Ergebnis widerspricht das beantragte Vorhaben den Planungsabsichten der Stadt Vechta. Eine positive Entscheidung über den Bauantrag würde die Realisierung der Planabsichten wesentlich erschweren bzw. unmöglich machen. Die Voraussetzungen für eine Veränderungssperre nach § 14 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und für die Zurückstellung nach § 15 Abs. 1 BauGB liegen vor.

Gemäß § 15 Abs. 1 BauGB kann durch die Bauaufsichtsbehörde nach Antrag der Gemeinde grundsätzlich eine Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall für den Zeitraum von bis zu 12 Monaten zurückgestellt werden, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der städtebaulichen Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde und wenn sie ihre Planungshoheit beeinträchtigt sieht. Bei Gemeinden, die gleichzeitig Baugenehmigungsbehörde sind, ist ein solcher Antrag nicht notwendig, hier kann die Bauaufsichtsbehörde direkt entscheiden.

Ihr Antrag wurde nicht abgelehnt, sondern zurückgestellt. Die Regelung des § 15 BauGB ist verfassungsrechtlich unbedenklich. Der Gesetzgeber bestimmt Inhalt und Schranken des Grundeigentums unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit. Die mit der künftigen Bebauungsplanung zu sichernden Ziele dienen der Allgemeinheit. Der Eigentümer wird durch die Befristung der Aussetzung nicht stärker belastet, als es zur Sicherung der Bauleitplanung erforderlich ist (s. BauGB Kommentar; Ernst-Zinkahn-Bielenberg, § 15 BauGB Rdn. 10a.).

Ein Fehlverhalten der Stadt Vechta vermag ich in dieser Angelegenheit nicht zu erkennen.

Ich hoffe, Ihnen mit diesen Ausführungen gedient zu haben und bitte um Verständnis, dass ich bei der gegebenen Sach- und Rechtslage keine Möglichkeit sehe, anderweitig in der Angelegenheit tätig zu werden.

Die Stadt Vechta erhält eine Durchschrift dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage



Lüers