

---

**Datum:** 11.07.2024  
**Gericht:** Oberverwaltungsgericht NRW  
**Spruchkörper:** 7. Senat  
**Entscheidungsart:** Beschluss  
**Aktenzeichen:** 7 B 449/24  
**ECLI:** ECLI:DE:OVGNRW:2024:0711.7B449.24.00

---

**Vorinstanz:** Verwaltungsgericht Aachen, 5 L 207/24

---

**Tenor:**

Die Beschwerde wird zurückgewiesen.

Der Antragsteller trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens.

Der Streitwert wird auch für das Beschwerdeverfahren auf 1.250,00 Euro festgesetzt.

---

G r ü n d e :

Die zulässige Beschwerde hat keinen Erfolg.

Das Verwaltungsgericht hat im Wesentlichen ausgeführt, der Antrag auf Gewährung vorläufigen Rechtsschutzes habe keinen Erfolg, weil der angefochtene Zurückstellungsbescheid vom 18.3.2024 sich im Rahmen einer summarischen Prüfung als offensichtlich rechtmäßig erweise.

Das hiergegen gerichtete Beschwerdevorbringen des Antragstellers rechtfertigt keine andere Beurteilung.

Dies gilt zunächst, soweit er geltend macht, die Antragsgegnerin habe die Anordnung der sofortigen Vollziehung in ihrem Bescheid vom 18.3.2024 nicht hinreichend begründet. Trotz der auf Seite 3 des Bescheides missverständlichen Einleitung („wird hiermit beantragt“) begründet die Antragsgegnerin im Folgenden die Anordnung der sofortigen Vollziehung in ausreichender Weise.

1

2

3

4

5

6

Ohne Erfolg wendet sich der Antragsteller gegen die Annahme des Verwaltungsgerichts, die Verwirklichung des Vorhabens werde die Durchführung der Bauleitplanung der Antragsgegnerin wesentlich erschweren oder unmöglich machen, indem er geltend macht, sein Vorhaben stehe keinem der mit dem - in Aufstellung befindlichen - Bebauungsplan Nr. 925 „J.-straße/H.-straße“ verfolgten städtebaulichen Ziele entgegen, die Erreichung keines der in der Planbegründung genannten Ziele werde durch die Schaffung einer 7. Wohneinheit im Bestandsgebäude erschwert. Das Verwaltungsgericht hat zutreffend darauf abgestellt, dass die Antragsgegnerin als Planungsziel u. a. die maßvolle Steuerung der weiteren baulichen Entwicklung definiert habe; mit diesem Ziel gehe die Beschränkung der zulässigen Anzahl von Wohneinheiten auf einem Grundstück einher. Mit einer weiteren Wohneinheit im Haus des Antragstellers werde ein diesen Vorgaben widersprechendes Vorbild für die Erweiterung anderer im Plangebiet vorhandener Wohnhäuser geschaffen. Die Richtigkeit dieser Beurteilung hat der Antragsteller mit seinem Vortrag, das Vorhaben verstoße nicht gegen die ebenfalls verfolgten Ziele des Plangebers, die Versiegelung von Vorgärten und die Umwandlung von Zweifamilien- in Mehrfamilienhäuser zu verhindern, nicht erschüttert.

Soweit der Antragsteller ausführt, der von der Antragsgegnerin im Zusammenhang mit einer beabsichtigten besonderen Festsetzung für Dachgeschossausbauten in Mehrfamilienhäusern ermittelte Durchschnittswert für das Verhältnis von Wohneinheiten und Grundstücksfläche sei keine hinreichende Grundlage für die Zurückstellung, es falle prozentual überhaupt nicht ins Gewicht, wenn aus einem Sechsfamilienhaus ein Siebenfamilienhaus werde, unter Berücksichtigung der Grundstücksgrößen der acht Mehrfamilienhäuser im privaten Eigentum betrage die Grundstücksfläche pro Wohneinheit durchschnittlich 213,72 m<sup>2</sup>, auf seinem Grundstück würde die Grundstücksfläche pro Wohneinheit auch nach der Umsetzung seines Vorhabens hingegen 221 m<sup>2</sup> betragen, rechtfertigt auch dieses Vorbringen kein anderes Ergebnis. Der Antragsteller verkennt den vom Plangeber zugrunde gelegten Maßstab. Das Verwaltungsgericht hat dazu ausgeführt, aus der Begründung zur Auslage des Bebauungsplans vom 28.6.2010 ergebe sich, dass den neun dokumentierten Mehrfamilienhäusern im Plangebiet zwar Bestandsschutz zukommen solle, diese aber gerade kein Vorbild für die zukünftige Bebauung und Entwicklung des Plangebiets seien. In der Planbegründung (Seite 10) heißt es, eine Umwandlung in Mehrfamilienhäuser entspreche nicht der städtebaulichen Zielsetzung. Entsprechende „Ausreißer“ dienen nicht als Maßstab für die Umgebung, sondern sollten nur als Bestand für die Zukunft gesichert werden. Diese Sicherung solle mit einer relativen Festsetzung der Wohneinheiten pro Wohngebäude bezogen auf die Grundstücksgröße erfolgen. Dementsprechend stellte die Antragsgegnerin auch in der Sitzungsvorlage vom 29.4.2020 auf das Verhältnis der Größe der neun Grundstücke, die mit Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten bebaut sind, und der Anzahl der in diesen Gebäuden vorhandenen Wohneinheiten ab und gelangte zu einem mittleren Wert von 248,75 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche pro Wohneinheit. Die Unrichtigkeit dieser Berechnung hat der Antragsteller nicht dargelegt. Vielmehr hat er in seiner Berechnung - ohne nähere Begründung - das Gebäude J.-straße 10 schlicht ausgeklammert.

Weiterhin macht der Antragsteller ohne Erfolg geltend, eine Erweiterung um zusätzliche Wohnungen sei in den anderen Mehrfamilienhäusern nicht zu befürchten und verweist auf die Ausführungen in einer Anlage, die er zum Gegenstand der Beschwerdebegründung mache. Worauf der Antragsteller diese Schlussfolgerung stützt, ist nicht ersichtlich. So erschließt sich dem Senat bereits nicht, warum das Vorhaben nicht als Vorbild etwa für den Ausbau des Souterraingeschosses des an das klägerische Gebäude angrenzenden Doppelhauses dienen könnte. Im Übrigen befindet sich weder bei der Beschwerdebegründung noch im erstinstanzlichen Verfahren eine Anlage, aus der sich ergeben würde, weshalb eine Erweiterung um zusätzliche Wohnungen in den anderen Mehrfamilienhäusern nicht zu

7

8

erwarten sei.

Auf die aufgeworfene Frage der Notwendigkeit eines weiteren Stellplatzes kommt es mithin nicht an. 9

Die Argumentation des Antragstellers, er habe Anspruch auf eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, zeigt schon nicht hinreichend auf, dass die Grundzüge der Planung - gemessen an dem soeben dargestellten Planungskonzept - durch eine Befreiung für das streitige Vorhaben nicht berührt wären. 10

Der Antragsteller legt schließlich nicht dar, dass die Antragsgegnerin - anders als vom Verwaltungsgericht angenommen - den Zurückstellungszeitraum fehlerhaft bestimmt hätte, weil sie Zeiten einer faktischen Zurückstellung zu Unrecht nicht berücksichtigt habe. Der Antragsteller macht insoweit geltend, die mit seiner Bauvoranfrage vom 18.9.2023 gestellte „Frage 1“ gelte nicht wegen erheblicher Mängel als zurückgenommen, diese Frage beziehe sich ausschließlich auf die planungsrechtliche Zulässigkeit seines Vorhabens, so dass es keiner Beteiligung einer bauvorlageberechtigten Person bedürft habe. Das Verwaltungsgericht hat hingegen ausgeführt, der seit der Bauvoranfrage vom 18.9.2023 verstrichene Zeitraum sei nicht auf die Zurückstellungsdauer anzurechnen, die Kammer halte an ihrer im Beschluss vom 26.2.2024 - 5 L 1089/23 - vertretenen Auffassung fest, dass der Antrag vom 18.9.2023 wegen erheblicher Mängel als zurückgenommen gelte. Aus dem (weiteren) Vortrag des Antragstellers ergäben sich keine Umstände, die nach dem objektiven Empfängerhorizont eine Auslegung seiner Bauvoranfrage vom 18.9.2023 dahingehend nahelegen würde, dass mit dieser lediglich isoliert die Frage der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Errichtung einer weiteren Wohnung im Souterrain seines Mehrfamilienhauses, unabhängig von den ebenfalls zur Prüfung gestellten Planungsvarianten, beurteilt werden sollte. Dem schließt sich der Senat an. Auch mit dem Beschwerdevorbringen hat der Antragsteller keine entsprechenden Umstände dargelegt. In seinem - im angegriffenen Beschluss in Bezug genommenen - Beschluss vom 26.2.2024 hat das Verwaltungsgericht richtig darauf abgestellt, dass der Antragsteller nicht nur die Vereinbarkeit mit planungsrechtlichen Vorschriften über die Art der baulichen Nutzung, sondern auch in abgestufter Reihenfolge mehrere Varianten eines konkreten Bauvorhabens zur Änderung des bestehenden Gebäudes zur Prüfung gestellt habe. Dies ist zutreffend und ergibt sich u. a. aus der für den Fall der Verneinung der Frage 1 relevanten Fragestellung 7 seines Vorbescheidantrages vom 18.9.2023 sowie seinem Schreiben vom 8.10.2023. Aufgrund des als zurückgenommen geltenden Vorbescheidantrages bedurfte es bei der Berechnung der Zurückstellungsfrist auch keiner Berücksichtigung des Zurückstellungsbescheides vom 7.12.2023. 11

Die Kostenentscheidung folgt aus § 154 Abs. 2 VwGO. 12

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 52 Abs. 1, § 53 Abs. 2 Nr. 2 GKG. 13

Dieser Beschluss ist unanfechtbar. 14