

Vorlesung Öffentliches Baurecht

1. **Übersicht:** Zulässigkeit von Vorhaben in den verschiedenen Gebieten § 29 BauGB i.V.m. §§ des BauGB

§ 30 Bebauungsplan	§ 34 Innenbereich	§ 35 Außenbereich
<p>Abs. 1 qualifizierter BP Enthält mindestens:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Art und Maß - überbaubare Grundstücksfläche - örtliche Verkehrsfläche 	<p>es fehlt BP</p> <p>aber durch vorhandene Bebauung "Eindruck der Geschlossenheit," es muss eine "organische Siedlungsstruktur vorhanden sein"</p>	<p>Abs. 1 Privilegierung</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine öffentl. Belange entgegenstehen - Erschließung gesichert - Privilegierungsmerkmale des Abs. I (dort sind die typischen Bsp. genannt)
<p>Abs. 2 Vorhaben, die dem vorhabenbezogenen BP (§ 12) entsprechen sind zulässig; Erschließung muss gesichert sein</p>	<p>"einfügen" Grundsatz: das Bauvorhaben darf den durch die vorhandene Bebauung gebildeten Rahmen nicht übersteigen</p> <p>Abs. 2: Hinsichtlich der <u>Art</u> BauNVO beachten (falls Gebiet einem der BauNVO entspricht)</p> <p>Abs.3a: Ausnahme vom Erfordernis des Einfügens ggf. möglich bei gewerblicher Nutzung incl. Nutzungsänderung zu Wohnzwecken, bei Änderungen vorhandener Wohnbebauung, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> - städtebaulich vertretbar und - keine Störung für Nachbarschaft 	<p>Abs. 2 sonstige Vorhaben können (lies: "müssen") zugelassen werden, wenn kein Verstoß gegen "öffentlichen Belange", Abs. 3 vorliegt. Abs. 3 ist nicht abschließend! (es sind aber typische Beispiele genannt)</p> <p>Abs. 3: öffentliche Belange – sind diese beeinträchtigt?</p> <p>Abs. 4 begünstigte Vorhaben: bestimmte öffentliche Belange stehen dem Vorhaben doch nicht entgegen (Grund (vereinfacht): die Bausubstanz ist ja schon vorhanden) Novelle 2013: Abs. 4 S. 2 bringt Erleichterungen für die Neuerichtung wenn kulturlandschaftsprägend</p>

<p>Abs. 3 einfacher BP hat nicht alle Festsetzungen die Abs. 1 nennt - ergänzend §§ 34 oder 35</p>	<p>Abs. 4 (und Abs. 5, 6) Erweiterungen: Nr. 1: Klarstellungssatzung Nr. 2: Entwicklungssatzung Nr. 3: Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzung</p> <p><u>Für Nr. 2 und 3 gibt inhaltlich:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Vereinbarkeit mit städtebaulicher Entwicklung - Keine UVP-Pflichtigkeit - Keine Beeinträchtigung von Naturschutz (EU und BNatSchG) - Festsetzungen nach § 9 BauGB zulässig (vgl. § 34 V 2) <p><u>Für Nr. 2 und 3 gilt verfahrensmäßig:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nach § 13 II (vgl. im Einzelnen § 34 VI) <p>Für alle Satzungen nach § 34 gilt: Ortsübliche Bekanntmachung samt Begründung; Inkraftsetzung mit der Bekanntmachung.</p>	<p>Abs. 5 beachten: „Außenverträglichkeit“ muss vorliegen. Es gilt der Grundsatz der Schonung des Außenbereichs und der Begrenzung der Bodenversiegelung bzw. Rückbau nach Nutzungsaufgabe.</p> <p>Abs. 6: Außenbereichssatzung möglich bei dort genannten Voraussetzungen</p> <p><u>Voraussetzungen inhaltlich:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Vereinbarkeit mit städtebaulicher Entwicklung - Keine UVP-Pflichtigkeit - Keine Beeinträchtigung von Naturschutz (EU und BNatSchG) <p><u>Voraussetzung verfahrensmäßig:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nach § 13 II (vgl. § 36 V S. 4) ist notwendig - Ortsübliche Bekanntmachung samt Begründung; Inkraftsetzung mit der Bekanntmachung
<p>§ 13a BP der Innenentwicklung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fall des Abs. 1 Nr. 1 oder Nr. 2 - UVP-Pflichtigkeit gegeben? - Bei Nr. 2 Vorprüfung des Einzelfalls (Anlage 2 zum BauGB) - Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens? §§ 13a II, 13 II, III S. 1 		
<p>Bei Ausnahmen/Befreiungen § 36 beachten</p>	<p>§ 36 beachten</p>	<p>§ 36 beachten</p>

2. Allgemein:

Die **bauplanungsrechtliche Zulässigkeit** eines Vorhabens wird in den §§ 29 ff. BauGB geregelt. Jedes einzelne baurechtliche Vorhaben darf - grundsätzlich - den Festsetzungen eines BP`s (falls einer existiert) nicht widersprechen bzw. es muss sich einfügen i.S.v. §§ 34 u. 35 BauGB.

Eine Ausnahme zur Notwendigkeit des Einfügens gibt es seit der BauGB-Novelle 2007 über § 34 IIIa BauGB für bestimmte gewerbliche Nutzungen und bei Veränderungen zulässigerweise bereits vorhandener Wohnbebauung. Mit der Novelle 2013 wurde auch die Umnutzung bisher gewerblicher Bauten zu Wohnzwecken in dies Vorschrift aufgenommen. Aber stets beachten. Die städtebauliche Vertretbarkeit muss dabei ebenso bejaht werden können wie das Entfallen von Beeinträchtigungen der Angrenzer.

Im BP-Gebiet kommt es in der Praxis häufig vor, dass der Bauherr Änderungen zu der bestehenden Planung vornehmen will. Für Fälle der Abweichung vom BP hat das BauGB die Möglichkeit von **Dispensen (Ausnahmen/Befreiungen)** vorgesehen. Die Voraussetzungen sind in § 31 BauGB geregelt. Zu unterscheiden sind Ausnahmen (§ 31 I BauGB) und Befreiungen (§ 31 II BauGB).

§ 31 I BauGB – Ausnahmen: es sind Abweichungen, die im BP schon selbst als möglich angegeben werden. Z.B. könnte in einem BP eine Firstrichtung für Hausdächer vorgeschrieben ausnahmsweise (etwa auf bestimmten Grundstücken) aber eine andere zulässig sein.

§ 31 II BauGB – Befreiungen: Abweichungen von den Festsetzungen des BP sind unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Es kann im Einzelfall, aber auch in einer Vielzahl von Fälle, eine Befreiung erteilt werden, wenn:

- Gründe des Wohls der Allgemeinheit vorliegen (Nr. 1) oder
- Die Abweichung städtebaulich vertretbar ist (Nr. 2) oder
- eine offenbar unbeabsichtigte Härte (Nr. 3) vorliegt.

Darüber hinaus müssen die Rechte der Nachbarn gewährleistet sein.

Bitte beachten: Neben den tatbestandlichen Voraussetzungen fordert die Rechtsprechung eine „Atypik“ (bezogen auf die konkrete Grundstückssituation) Grund: der Ausnahmecharakter einer Abweichung von der BP-Festsetzung (die ja den Planungswillen der Gemeinde enthält).

Insgesamt gilt bei allen Vorhaben, die abweichend von den Festsetzungen des (qualifizierten) Bebauungsplans bzw. im Innen- oder Außenbereich realisiert werden sollen:

Die Gemeinde muss die Möglichkeit der städtebaulichen Gestaltung haben. Daher wird sie, sofern nötig, einen BP aufstellen oder ihn ändern.

Wenn sie ihren Planungswillen nicht hat planerisch festlegen können (dies ist außerhalb von Bebauungsplänen regelmäßig der Fall), muss sie ihre Vorstellung kundtun können. Das gilt aber auch bei Plänen, die in Kraft sind und von denen abgewichen werden soll. Die Gemeinde muss also dem Vorhaben zustimmen (dazu näher im folgenden Punkt unter gemeindliches Einvernehmen) oder den Bebauungsplan ändern, falls Ausnahmen/Befreiungen nicht möglich sind, man aber städtebaulich andere Vorstellungen hat.

Was die Dispense (Ausnahmen/Befreiungen) betrifft kann die Gemeinde sich aber ausschließlich auf bauplanungsrechtliche Gesichtspunkte stützen (vgl. § 36 II 1 BauGB, „... nur aus den sich aus §§ 31, 33, 34 und 35 ergebenden Gründen...“) und nicht z.B. auf Gründe des Bauordnungsrechts.

4. Gemeindliches Einvernehmen, § 36 BauGB: Es dient der Sicherung der gemeindlichen Rechte der Planungshoheit (vgl. Art. 28 II GG). Die Regelung des § 36 BauGB gewährleistet für die Gemeinde, dass sie bei allen Vorhaben mit städtebaulicher Relevanz unterrichtet wird. Wichtig ist die Unterrichtung z.B. auch wegen der Möglichkeiten baugenehmigungsfreie Vorhaben in BP-Gebieten zu realisieren (etwa durch das Kennntnisgabeverfahren in Baden-Württemberg). Stets soll die Gemeinde ihre städtebauliche Vorstellung einbringen können.

Fallmöglichkeiten:

- BP liegt vor und es wird nach den Festsetzungen gebaut: Information der Gemeinde ist wichtig.
- BP liegt vor, es ist aber eine Abweichung (§ 31 BauGB) geplant: Prüfung der Vereinbarkeit mit den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde
- §§ 34 oder 35 BauGB: der Planungswille der Gemeinde ist „unbekannt“; daher muss hier eine Äußerung zur städtebaulichen Relevanz möglich sein

In § 36 II ist eine 2-monatige Frist für die Herstellung bzw. das Versagen des Einvernehmens bei Abweichungen von Festsetzungen des BP und bei Fällen der §§ 33-35 BauGB vorgegeben. D.h., die Gemeinde muss sich in dieser Frist erklären, sonst gilt das Einvernehmen als hergestellt. Versagungsgründe können nur bauplanungsrechtlicher Art sein (nicht also z.B. bauordnungsrechtlicher). Wird das Einvernehmen aus unzutreffenden Gründen versagt, gibt es die Möglichkeit des Ersetzens des gemeindlichen Einvernehmens. Bei rechtswidrig versagtem Einvernehmen kann (immer) das Verwaltungsgericht im gerichtlichen Verfahren das Einvernehmen „herstellen“. Es besteht aber (vgl. § 54 IV LBO) auch die Möglichkeit für die Baurechtsbehörde, ein versagtes, rechtswidriges Einvernehmen zu ersetzen (nach vorheriger Anhörung der Gemeinde).

Die Gemeinde soll bei Bedarf zur Umsetzung ihres Planungswillens auch bestimmte Sicherungsrechte <Veränderungssperre, Zurückstellung von Baugesuchen> haben (siehe dazu Zusammenfassung Teil 7)

Sonderfall: Es liegt eine **Identität** von staatlicher Baugenehmigungsbehörde und Gemeinde vor (für Baden-Württemberg immer bei den Stadtkreisen <z.B. Karlsruhe, Freiburg, Stuttgart> und bei den Großen Kreisstädten <in der hiesigen Region z.B. Ettlingen, Stutensee, Rheinstetten, Bruchsal, Waghäusel> bzw. den Gemeinden, die gleichzeitig untere Baurechtsbehörde (z.B. im Landkreis Karlsruhe: Waldbronn).

Nach der Rechtsprechung Bundesverwaltungsgerichts bedarf es des förmlichen Einvernehmens nach § 36 I BauGB dann nicht, wenn innerhalb der Gemeinde für die Erteilung der Baugenehmigung und die Erklärung des Einvernehmens verschiedene Organe zuständig sind (z.B. ein Ausschuss). D.h., dass bei einer Identität § 36 BauGB nicht zum Tragen kommt und auch die Frist des § 36 II 2 BauGB keine Rolle spielt. Wie die gegenseitige Information der staatlichen Baugenehmigungsbehörde und der planungsberechtigten Kommune intern erfolgt, muss die selbst Gemeinde regeln (oder durch landesrechtliche Vorgaben).

Hinweis: für Vorhaben der Länder und des Bundes greift ggf. auch die Sonderregelung des § 37 BauGB.