

Vorlesung Öffentliches Baurecht

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

§ 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, 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. 1 (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 Abs. 2: Hinsichtlich der <u>Art</u> BauNVO beachten (falls Gebiet einem der BauNVO entspricht) Abs.3a: Ausnahme vom Erfordernis des Einfügens ggf. möglich bei gewerblicher Nutzung und Änderungen vorhandener Wohnbebauung, wenn städtebaulich vertretbar und keine Störung für Nachbarschaft</p>	<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? Abs. 4 begünstigte Vorhaben: bestimmte öffentliche Belange stehen dem Vorhaben doch nicht entgegen (Grund (vereinfacht): die Bausubstanz ist ja schon vorhanden)</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 <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 BauGB) <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. Abs. 6: Außenbereichssatzung möglich bei dort genannten Voraussetzungen <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

§ 13a BP der Innenentwicklung - 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		
Bei Ausnahmen/Befreiungen § 36 beachten	§ 36 beachten	§ 36 beachten

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 über § 34 IIIa BauGB für bestimmte gewerbliche Nutzungen und bei Veränderungen zulässigerweise bereits vorhandener Wohnbebauung. Die städtebauliche Vertretbarkeit muss dabei aber 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 Pla-

nungswillen nicht hat planerisch festlegen können, muss sie ihre Vorstellung kundtun können. Das gilt daher auch bei Plänen, die in Kraft sind und von denen abgewichen werden soll. Die Gemeinde muss also zustimmen (dazu näher im folgenden Punkt unter gemeindliches Einvernehmen). Allerdings gilt das Recht nur für bauplanungsrechtliche Gesichtspunkte (vgl. § 36 II 1 BauGB, „... nur aus den sich aus §§ 31, 33, 34 und 35 ergebenden Gründen...“).

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 auch wegen der Möglichkeiten baugenehmigungsfreie Vorhaben in BP-Gebieten zu realisieren). Die Gemeinde soll bei Bedarf z.B. auch bestimmte Sicherungsrechte <Veränderungssperre, Zurückstellung von Baugesuchen> haben, um ihre Planungshoheit ausüben zu können.

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“. Seit der letzten LBO-Novelle (vgl. § 54 IV LBO) besteht nun auch in Baden-Württemberg die Möglichkeit für die Baurechtsbehörde, ein versagte, rechtswidriges Einvernehmen zu ersetzen (nach vorheriger Anhörung der Gemeinde).

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> 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.