

Stichpunktgutachten zu AP 03

- Aufgabe 1

Stellen Sie dabei die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Bildungseinrichtung auf Grund der aktuellen Sach- und Rechtslage dar

- Vorhaben § 29 Abs. 1 BauGB
Errichtung einer Bildungseinrichtung, auch die Stellplätze sind bauliche Anlagen im Sinn dieser Norm, da sie u.a. den in § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB aufgeführten Belang einer angemessenen Gestaltung des Ortsbilds berühren.
- Bereichsprüfung
 - qualifiziert beplanter Bereich
 - § 30 Abs. 1 BauGB (-)
 - § 30 Abs. 2 BauGB (-)
 - Bereich des § 34 BauGB (-)
Gegenüber der nördlichen gelegenen Bebauung zieht die Hermann-Löns-Straße eine Grenze. Der fortgesetzte Bebauungszusammenhang im Westen endet mit dem Gebäude auf FINr. 1670
 - = Bereich des § 35 BauGB (+)
- Vorhaben zulässig
 - Handelt es sich um ein **privilegiertes** Vorhaben? § 35 Abs. 1 Nrn. 1 bis 7 BauGB?
Die Bildungseinrichtung ist kein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB. Danach ist ein Bauprojekt nur bevorrechtigt, wenn es wegen seiner Konzeption ausschließlich im Außenbereich ausführbar und auf einen dortigen Standort zwingend angewiesen ist. Die vom Verein angestrebten Bildungsziele lassen sich aber ebenso innerhalb der bebauten Bereiche erreichen. Der Wunsch, den Besuchern der Bildungseinrichtung attraktive Flächen für gelegentliche Übungen im Freien zur Verfügung stellen zu wollen, rechtfertigt keine Inanspruchnahme schützenswerter Außenbereichsflächen.
Die Prüfung der Privilegierung ist im Übrigen keine Ermessens-, sondern eine reine Tatbestandsentscheidung, die über die Subsumtion unbestimmter Rechtsbegriffe hinaus nicht zur Disposition der Stadt steht.
 - = **Sonstiges** Vorhaben § 35 Abs. 2 BauGB
 - Werden öffentliche Belange **beeinträchtigt** § 35 Abs. 2, 3 Sätze 1, 2 Halbsatz 1 BauGB

- § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB
Der Flächennutzungsplan (§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB) stellt für die vorgesehene Grundstücksfläche bislang ein „Sondergebiet Campingplatz“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 2 Nr. 10, § 10 Abs. 1 und 5 BauNVO) dar. Das Konzept schließt nach dem Erläuterungsbericht eine dauerhafte Bebauung aus = öffentliche Belange **beeinträchtigt**
- § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB, natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigt
die zur Bebauung vorgesehene Teilfläche der Fl.Nr. 1671 ist nach der Aufgabe des Campingplatzes in ihrer Funktion und Eigenart inzwischen wieder naturnah strukturiert. Anschließend befinden sich weitere Grünflächen des ehemaligen Campingplatzes und landwirtschaftliche Wirtschaftswiesen. In dieser Umgebung stellen technische Bauwerke eine wesensfremde Nutzung dar = öffentliche Belange **beeinträchtigt**
- § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB, Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbilds
Die Anlagen befinden sich damit zwar nicht mehr auf einer Bauflucht mit dem vorhandenen Wohngebäude, doch sind sie dadurch in ästhetischer Hinsicht noch nicht grob unangemessen situiert. Das Verunstaltungsverbot im Außenbereich greift erst bei intensiven, Unlust verursachenden Belastungen für das Ortsbild = öffentliche Belange **nicht beeinträchtigt**
- § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB, Entstehung einer Splittersiedlung
Durch die Realisierung der Bildungseinrichtung entsteht aber ein unerwünschter Bezugsfall für andere sonstige Vorhaben vor allem auf dem ehemaligen Campingplatzgelände, sodass sich die Anschlussbebauung südlich der Hermann-Löns-Straße städtebaulich unstrukturiert entwickeln könnte = öffentliche Belange **beeinträchtigt**

zu:

“Herr Wagner ist nach seinen Literaturstudien der Ansicht, dass wegen der im Freien benötigten Übungsflächen sogar eine Privilegierung des Projekts nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB denkbar sei. Aber auch bei einer Einstufung als sonstiges Vorhaben könne zumindest das kommunale bzw. öffentliche Interesse an einer Bildungseinrichtung zu deren Gunsten in den Entscheidungsprozess eingestellt werden. Schließlich benötige die heimische Wirtschaft schöpferische Kräfte und erfahrene Umsetzer. Die Stadt könne ihre Ermessensspielräume in beiden Normbereichen durchaus stärker nutzen“

Sonstige Vorhaben sind gemäß der gesetzgeberischen Wertung bereits bei einer relativ geringen Beeinträchtigung öffentlicher Be-

lange abzulehnen. § 35 Abs. 2 BauGB orientiert sich dabei an der Frage, ob städtebauliche Schutzgüter beeinträchtigt werden. Der vom Grundstückseigentümer erwogene Ansatz, dass der Verein mit der Errichtung der Bildungsakademie eine kommunale Aufgabe übernimmt (Art. 57 Abs. 1 Satz 1 GO) und damit Gründe des Allgemeinwohls für das Projekt sprechen, kann bei der Entscheidung nicht berücksichtigt werden. Die nachvollziehende Abwägung zwischen dem sonstigen Vorhaben und den öffentlichen Belangen ist konditional strukturiert und lässt keinen Raum für eine aktiv gewichtende Ermessensausübung zu Gunsten des Projekts¹

= Vorhaben bauplanungsrechtlich unzulässig

- **Aufgabe 2**
Beurteilen Sie, inwieweit durch den Erlass einer Innenbereichssatzung ggf. bestehende Genehmigungshindernisse überwunden bzw. weitere vom Grundeigentümer erwogene Projekte (Wohngebäude, Arztpraxis) bauplanungsrechtlich begleitet werden können
- **§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB**
für das Grundstück FINr. 1670 ist eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB zwar denkbar, nach der Aufgabenstellung aber nicht gefordert.
- **§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB**
§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB scheidet wegen den im Sachverhalt fehlenden Anknüpfungspunkten offenkundig aus
- **§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**
 - Einzelne Flächen der Grundstücke FINrn. 1671 und 1672 werden damit in den Innenbereich einbezogen
 - die einzubeziehenden Flächen der Grundstücke FINrn. 1671 und 1672 werden bei einer einzeiligen Bebauung entlang der Straße noch durch die Wohnnutzungen des angrenzenden Ortsteils geprägt. D.h. die umliegende Bebauung beeinflusst die künftigen Bauflächen ausreichend, um im späteren Satzungsgebiet den Maßstab des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB anwenden zu können.
- **§ 34 Abs. 5 Satz 1 BauGB**
 - **§ 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB**
„mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar“
„mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Das bedeutet zunächst und insbesondere, dass die Satzung dem ohnehin von Verfassungen wegen als Konkretisierung des Rechtsstaatsprinzips geltenden Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7) zu genügen hat.“ (Jäde/Dirnberger/Weiß, BauGB Context 4.0, CD-ROM, § 34, RdNr. 52)
hier: Bei der Frage der Umwidmung der Campingplatzflächen in Bauland kollidieren u.a. das Interesse an der Schaffung von neuem Wohnraum

und sonstigen Einrichtungen (§ 1 Abs. 6 Nrn. 1, 2 und 3 BauGB) und das städtebauliche Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden § 1 a Abs. 2 BauGB).

Für die Bewertung der Leitlinien ist im Gesetz kein abstrakter Gewichtungsvorrang des einen Belangs gegenüber dem anderen Belang erkennbar. Final strukturierte Planung erfordert schöpferische Freiräume für die Gestaltung der Umwelt ohne umfassende normative Vorgaben. Die Stadt hat es deshalb in Ausübung ihrer Planungshoheit (Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG) in der Hand, miteinander kollidierende Belange nach ihren städtebaulichen Zielen willkürfrei zu gewichten und zu einem gerechten Ausgleich zu bringen. Wenn im Stadtteil ein hoher Siedlungsbedarf besteht, dem innerhalb der bebauten Bereiche nicht entsprochen werden kann, ist es grundsätzlich nicht unverhältnismäßig, die Erhaltung natürlicher Lebensgrundlagen zurückzustellen und einer baulichen Fortentwicklung in dem benötigten Umfang Vorrang zu geben (vgl. § 1 Abs. 1 BauGB)

„Sofern die Außenbereichsflächen in den Fällen der Ergänzungssatzung nicht ebenso (wie bei § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB) als Baufläche dargestellt sind, so gilt im Hinblick auf sonstige Darstellungen im Flächennutzungsplan Folgendes: mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es auch nicht vereinbar, wenn für die betreffenden Grundstücke im Flächennutzungsplan eine mit der Einbeziehung in den Innenbereich nicht zu vereinbarende städtebaulich bedeutsame Funktion dargestellt ist, wie z.B. Darstellungen für Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs oder des überörtlichen Verkehrs, die durch die Einbeziehung des Grundstücks in den Innenbereich zunichte gemacht würden. Sofern der Flächennutzungsplan jedoch andere Nutzungsmöglichkeiten nicht gezielt ausschließt - zum Beispiel bei der bloßen Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft -, steht dies der Einbeziehung in eine Innenbereichssatzung nicht entgegen. Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung schließt darüber hinaus die Einbeziehung solcher Bereiche aus, für welche die Zuordnung zum Innenbereich weitere städtebauliche Regelungen erforderlich macht, die allein innerhalb der Bauleitplanung zu erreichen sind.“ (Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 9. Aufl, München 2004, § 34, Rdn. 71)

hier: Flächennutzungsplan stellt SO Campingplatz dar = die Einbeziehung einzelner Flächen der Grundstücke FINrn. 1671 und 1672 in den Innenbereich, um darauf Nutzungen zuzulassen, die in einem WA zulässig sind, ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

- § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BauGB (-)
- § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BauGB (-)
- einzelne Festsetzungen erforderlich? § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB
Zu der Frage, was unter „einzelne Festsetzungen“ zu verstehen ist, hat sich in jüngerer Zeit u. a. der VGH BW (Az. 3 S 128/06) geäußert: „Eine Prägung der Außenbereichsflächen i. S. von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB setzt voraus, dass dem angrenzenden (Innen)Bereich im Hinblick

auf Art und das Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale für die Bebaubarkeit dieser Flächen entnommen werden können. (...) Danach können in einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Zulässig sind mithin nur „einzelne Festsetzungen“. Sind mehr als nur „einzelne Festsetzungen“ erforderlich, so sind diese einem aufzustellenden Bebauungsplanverfahren vorbehalten. Dies folgt aus der systematischen Stellung der Regelung über den Erlass einer Ergänzungssatzung in § 34 BauGB, einzelne Außenbereichsflächen konstitutiv zum „Innenbereich“ im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB zu machen mit der Folge, dass diese Vorschrift i. V. m. Abs. 2 den Maßstab für die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens abgibt. Wie bereits ausgeführt, müssen die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sein. Diesem Bereich müssen die erforderlichen Zulässigkeitskriterien für die einbezogenen Flächen entnommen werden können. Eine zusätzliche Steuerung der baulichen Nutzung lässt § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB nur durch „einzelne Festsetzungen“ und damit nur in begrenztem Maße zu. Diese reduzierte „Planqualität“ einer Erweiterungssatzung wird jedenfalls überschritten, wenn die getroffenen Festsetzungen zu einer umfassenden normativen Regelung der zulässigen Bebauung nach Art eines qualifizierten Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB führen.“

„(ebenso BVerwG, Beschl. v. 13. 3. 2003 – 4 BN 20.03 – [0074]; SächsOVG, Urt. v. 4. 10. 2000 – 1 D 683/99 – [3426]; OVG NW, Urt.

v. 2. 12. 2002 – 7 a D 39/02.NE – [2969]: **keine Regeldichte eines qualifizierten Bebauungsplans**).“ (Jäde/Dirnberger/Weiß, BauGB Context 4.0, CD-ROM, § 34, RdNr. 55)

hier:

- Eine Steuerung der **Art der baulichen Nutzung** ist für das Satzungsgebiet **nicht** erforderlich (§ 9 Abs. 1, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Die Bildungseinrichtung, Wohngebäude und eine Arztpraxis lassen sich in einem von der Umgebung vorgegebenen allgemeinen Wohngebiet realisieren (§ 34 Abs. 2 Halbsatz 1 BauGB, § 4 Abs. 2 Nrn. 1 und 3, § 13 BauNVO). Die Vereinbarkeit künftiger Projekte mit der Umgebung wird durch § 15 BauNVO in den jeweiligen Gestattungsverfahren sichergestellt
- Auf Regelungen über das **Maß der baulichen Nutzung** kann ebenfalls **verzichtet** werden, ohne einen Verlust an städtebaulicher Qualität hinnehmen zu müssen (§ 1 Abs. 6 Nrn. 4 und 5 BauGB). Eine geordnete Entwicklung der Grundflächen und Höhen baulicher Anlagen ist durch § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB gewährleistet
- Das städtebauliche Ziel einer einheitlichen straßenseitigen Führung der Gebäude auch südlich der Hermann-Löns-Straße orientiert sich an den in der Umgebung bereits vorhandenen **Baulinien** und kann ebenfalls über § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB erreicht werden
- Eine Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksbereiche zur Schonung der naturnahen Flächen des Außenbereichs kann auf diese Weise in dessen nicht sichergestellt werden, weil es insofern in der Umgebung

an verbindlichen Strukturen fehlt. Es ist deshalb die Festlegung einer hinteren **Baugrenze**² erforderlich (§ 34 Abs. 4 Satz 3 Halbsatz 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 BauNVO). Eine Zurücksetzung der Individualinteressen eines Eigentümers und der damit unter dem Gesichtspunkt der Baufreiheit verbundene Eingriff in den Schutzbereich des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG ist als verhältnismäßige Inhalts- und Schrankenbestimmung insoweit gerechtfertigt (Art. 14 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 GG; § 1 Abs. 7, Abs. 6 Nrn. 4 und 5; § 1a Abs. 2 BauGB).

Die analoge bzw. direkte Anwendung der § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO in späteren Genehmigungsverfahren stellt sicher, dass die Flächen außerhalb des sich so ergebenden Bauraums grundsätzlich freigehalten werden. Dies gilt auch für Stellplätze als bauliche Anlagen im Sinn des § 29 Abs. 1 BauGB, die ohne wesentliche Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft seitlich des Gebäudes angeordnet werden können. Deren Zulassung außerhalb der überbaubaren Flächen nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO (analog) i. V. m. Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayBO kann u.a. zur Sicherung von Vorgartenzonen oder zum Schutz naturnaher Flächen in der Übergangszone zur freien Landschaft verweigert werden.³

1

– **Aufgabe 3** **Entwurf einer Innenbereichssatzung**

„Satzung der Stadt Dornheim zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hausen.

Vom ...

Auf Grund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB)⁴ erlässt die Stadt Dornheim folgende Satzung:

§ 1

Abgrenzung des Innenbereichs

¹Die Grundstücke mit den Flurnummern 1671 und 1672 werden zum Teil in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hausen (§ 34 Abs. 1 BauGB) einbezogen. ²Die genaue räumliche Abgrenzung ergibt sich aus den zeichnerischen Darstellungen des beigefügten Lageplans im Maßstab 1:1000. ³Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2

Inhaltliche Festsetzungen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden auf den in § 1 genannten Grundstücken in ihrer Tiefe durch eine hintere Baugrenze (vgl. Lageplan) eingeschränkt.

§ 3 In Kraft Treten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Anlage
Lageplan

Dornheim,
Stadt Dornheim

K u n z e

Direkte Bürgerbeteiligung bei der Aufstellung von Innenbereichssatzungen

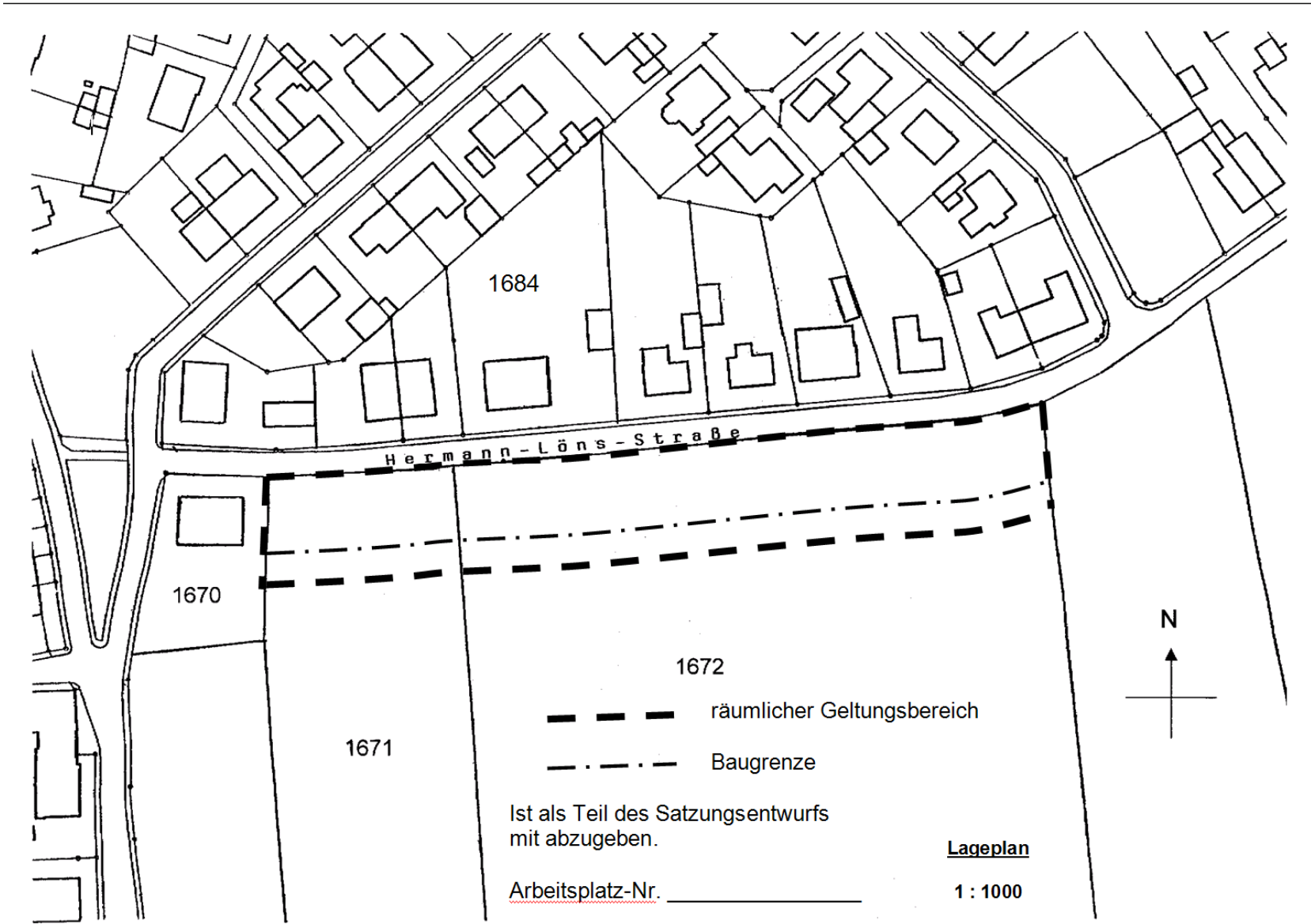
Beim Erlass von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 2 und 3 BauGB ist u. a. der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Dies kann durch öffentliche Auslegung der Planungsunterlagen oder auch im Wege einer direkten Beteiligung erfolgen (§ 34 Abs. 6 Satz 1, § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Die Vorstellung des Planungskonzepts in einem individuellen Anschreiben erzielt eine sehr hohe Anstoßwirkung, da dem Bürger die Möglichkeit zur Information und Beteiligung auf direktem Wege bewusst gemacht wird. Die Bereitschaft der Stadt zu einem transparenten Entscheidungsverfahren und zur Berücksichtigung externer Anregungen kann überzeugend dargestellt werden (Art. 30 Abs. 1 Satz 1 GO, § 1 Abs. 7 BauGB).

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 1 BauGB ist den betroffenen Bürgern eine angemessene Frist für ihre Stellungnahme einzuräumen. Die Frist kann im Einzelfall relativ kurz bemessen werden, sie hat allerdings nur formale Bedeutung ohne materielle Präklusionswirkung. Verspätet vorgetragene Anregungen, die für die Rechtmäßigkeit der Abwägung von Bedeutung sind, müssen dennoch berücksichtigt werden (§ 4a Abs. 6 BauGB analog).

Eine zutreffende Auswahl der „betroffenen Öffentlichkeit“ (Eigentümer, Mieter, Pächter etc.) im Sinn des § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 1 BauGB ist mit Ermittlungsrisiken verbunden und wird nur in Betracht kommen, wenn die Auswirkungen der Planung eindeutig sind. Fehler können bei einer fristgerechten Rüge zumindest zu einer zeitweiligen Unwirksamkeit der Satzung (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1 und 2, Abs. 4; § 215 BauGB).

Der Verwaltungsaufwand für die erforderlichen Ermittlungsarbeiten ist ohne die Inanspruchnahme elektronischer Informationssysteme nicht unerheblich. Hinzu kommt der Ressourceneinsatz für ein Informationsschreiben mit Beifügung wesentlicher Unterlagen. Wegen der hohen Anstoßwirkung ist mit vielen Rückfragen und Einzelgesprächen in der Stadtverwaltung zu rechnen. Insgesamt ist ein höherer Zeiteinsatz der Mitarbeiter vorauszusehen.



-
- ¹ „Trotz der Formulierung des § 35 Abs. 2 BauGB besteht ein Rechtsanspruch auf Zulassung eines sonstigen Vorhabens, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Denn nach der Rechtsprechung des BVerwG ist das „können“ in § 35 Abs. 2 BauGB im Hinblick auf die Eigentumsgarantie des Art. 14 GG als „müssen“ zu lesen.“ (PC Formulare Jehle - Rehmverlag)
- ² In der Praxis kommt in einer derartigen Situation eher die Festsetzung einer Bebauungstiefe gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 4 BauNVO in Betracht. Der Einsatz einer Baugrenze ist den Studierenden aber geläufiger und ebenso vertretbar. Es ist auch denkbar, die Stellplatzstandorte über § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zu steuern.
- ³ Die Lösung favorisiert die Situierung der Stellplätze innerhalb des sich zwischen der vorderen Baulinie und hinteren Baugrenze ergebenden Korridors. Mit entsprechender Begründung (z.B. nicht besonders schützenswerte Grünflächen entlang der Straße, PKW auf straßennahen Stellplätzen optisch nicht störender als auf der Straße abgestellte PKW) ist es auch vertretbar, die vorderen Grundstücksbereiche freizugeben und eine direkte Stellplatzzufahrt von der Straße aus zuzulassen. Eine „Opferung“ der hinteren naturnahen Außenbereichsflächen für immerhin acht Stellplätze ist bei den geschilderten Zielvorgaben dagegen eher fragwürdig.
- ⁴ Auf einen Fundstellenhinweis wurde verzichtet.