

DAS ÖFFENTLICHE BAURECHT

Grundsätzlich unterteilt sich das öffentliche Baurecht in zwei Bereiche, das Planungsrecht und das Bauordnungsrecht.

Das Planungsrecht

Das Planungsrecht regelt mit dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Verfahren und Inhalte der kommunalen Bauleitplanung und hier in der Hauptsache die Bebauungspläne und den Flächennutzungsplan.

Das kommunale Planungsrecht, das in Form von Bebauungsplänen und dem Flächennutzungsplan seine Regelungen trifft, gibt vor, was, wie und wo gebaut werden darf.

Während der Flächennutzungsplan nur grobe Flächenfestsetzungen für Wohnen, Gewerbe, Kerngebiete, Sonderbauflächen, Landwirtschaft usw. beinhaltet, regelt der Bebauungsplan als „Ortssatzung“ die zulässige Bebauung sehr detailliert. Im Bebauungsplan werden z. B. Festsetzungen über die Bauflächen, Geschosse, Bauweise bis hin zu Dachneigungen getroffen. Ein qualifizierter Bebauungsplan muss folgende Mindestfestsetzungen enthalten:

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- überbaubare Grundstücksfläche
- öffentliche Erschließungsflächen

Fehlt eine der v.g. Festsetzungen, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, bei dem die fehlende Festsetzung nach dem Prinzip des Einfügens analog § 34 Bau GB (s.u.) beurteilt wird.

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Zulässigkeitskriterien der Baugebietsbeschreibungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Gebiete sind u.a. wie folgt beschrieben:

- Reine und allgemeine Wohngebiete (WR, WA)
- Misch- und Kerngebiete (MI, MK)
- Gewerbe- und Industriegebiete (GE, GI)
- Sondergebiete
(S0, z. B. für Einkaufszentren)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ, GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse definiert. Dabei kann die Zahl der Vollgeschosse ergänzt oder ersetzt werden durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen und ggf. der Dachneigung.

Durch die „Bauweise“ wird die Art der Bebauung weitergehend bestimmt. In der offenen Bauweise (o) ist in der Regel mit Grenzabstand zu bauen (Einzelhäuser). Es sind jedoch auch Doppel- und Reihenhäuser bis zu 50 m Länge zulässig. In der geschlossenen Bauweise (g) ist in der Regel eine grenzständige Bebauung (ohne seitliche Abstandfläche) zulässig. Weitergehend gibt es noch die Möglichkeit, abweichende Bauweisen (a) festzusetzen, die im einzelnen genau beschrieben werden müssen. Weitere Sonderfestsetzungen sind die Festsetzungen zu bestimmten Haustypen, wie z. B. E (Einzelhaus), DH (Doppelhaus) oder H (Hausgruppen).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch Baugrenzen (-----) und Baulinien (-.-.-) eingerahmt.

Dabei hat die Baugrenze die Bedeutung eines Rahmens, der nicht überschritten werden darf, hinter dem man aber zurückbleiben darf. Die Baulinie dagegen bestimmt, dass auf dieser festgesetzten Linie der Baukörper plaziert werden muss und ein Vor- und Zurückspringen i.d.R. nicht zulässig ist.

Die Bebaubarkeit eines Grundstückes wird jedoch nicht ausschließlich durch den Bebauungsplan geregelt. In den Bereichen eines Stadtgebietes, in denen kein Bebauungsplan existiert, gelten die Vorschriften der §§ 34 und 35 BauGB, für den „unbeplanten Innenbereich“ und den „Außenbereich“.

Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB

Im unbeplanten Innenbereich, im Zusammenhang bebauter Ortsteile, ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn sich das Vorhaben • mit der Art seiner Nutzung

- und dem Maß der baulichen Nutzung • der Bauweise
- und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll,

an die vorhandene Umgebung anpasst, sich einfügt. Darüber hinaus muss das Vorhaben erschlossen sein.

Der Begriff des sich Einfügens ist dabei häufig Gegenstand von unterschiedlichen Standpunkten zwischen dem Antragsteller, dem Nachbarn oder der Genehmigungsbehörde. Leichte Überschreitungen der vorgefundenen Baustrukturen können dabei durchaus zulässig sein. Auch der Umgebungsbereich ist immer wieder Streitpunkt. Hierbei sind nicht nur unmittelbar benachbarte Grundstücke zu betrachten, sondern es ist ein größerer, sinnvoll abgegrenzter Bereich zu betrachten.

Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB

Der Außenbereich ist grundsätzlich von der Bebauung freizuhalten. Ausnahmen bilden hier privilegierte land- und forstwirtschaftliche Betriebe einschl. ihrer betrieblichen Wohngebäude und sonstigen Nutzungen, die aufgrund ihrer besonderen Art nicht an anderen Stellen möglich sind. (z. B. Inertstoffdeponien, Kläranlagen, Ziegeleien usw).

Weitere Begünstigungen ermöglicht der Gesetzgeber im Rahmen des erweiterten Bestandschutzes, wenn öffentliche Belange wie der Immissionsschutz, Wassergefährdung o.ä. dem Vorhaben nicht entgegen stehen. Hier reicht bereits eine relativ geringe Beeinträchtigung, um eine Genehmigung auszuschließen.

Um dem Strukturwandel der Landwirtschaft Rechnung zu tragen, gibt es zudem weitergehende Regelungen, privilegierte Betriebe einer Nutzungsänderung zuzuführen. Diese Nutzungsänderungen sollen ohne wesentliche bauliche Änderungen vollzogen werden. Die vorhandene bauliche Anlage muss im wesentlichen nach Konstruktion und Substanz für die Aufnahme der neuen Nutzung geeignet sein. Beispielhaft sind hier gewerbliche Lager anzusprechen, die ohne zusätzliche Einbauten (Sanitär- und Sozialräume) und ohne ständiges Personal auskommen.

Eine weitere zulässige Nutzungsänderung von privilegierten Betrieben besteht in der Schaffung von Wohnraum. Es sind zu den noch bestehenden (noch) privilegierten Wohnungen einer noch bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung drei weitere Wohnungen zulässig, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind. Diese sind u.a., dass das Betriebsgebäude vor dem 1.5.1990 bestand und im räumlichen Zusammenhang mit der Hofstätte steht, die landwirtschaftliche Nutzung nicht länger als fünf Jahre aufgegeben wurde und andere öffentliche Belange der Nutzungsänderung nicht entgegenstehen. Benachbarte Betriebe dürfen zudem in ihrer Nutzung nicht eingeschränkt werden.

Weitere Zulässigkeitskriterien können auch sein:

- Ersatzbauten zulässigerweise errichteter Gebäude
- Erweiterung von zulässigerweise errichteten Wohngebäuden oder gewerblichen Anlagen
- Kulturlandschaft prägende Gebäude

Genehmigungsmöglichkeiten vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 33 BauGB (vorgezogene Planreife)

Die Vorschrift des § 33 BauGB beinhaltet die Möglichkeit, sozusagen vor der Rechtskraft eines Bebauungsplanes, Genehmigungen zu erteilen. Hiermit hat der Gesetzgeber dem Umstand Rechnung getragen, dass das Bebauungsplanaufstellungsverfahren ein relativ langwieriges ist und dem Bauherrn somit eher ermöglicht wird, seine Bauwünsche zu realisieren.

Da der § 33 BauGB nur positive Tatbestandsmerkmale beinhaltet, ist es auch nur möglich, ihn als Genehmigungsgrundlage heranzuziehen. Sofern die gesetzlich geregelten Voraussetzungen des § 33 BauGB nicht vorliegen, kann er aber nicht als Ablehnungsgrundlage herangezogen werden. Hier wäre die planungsrechtliche Grundkategorie heranzuziehen, die sich gleichwohl unter dem § 33 BauGB befindet; im Allgemeinen ist dies § 34 bzw. 35 BauGB.

Der § 33 BauGB kann deswegen nicht zu einer Ablehnung herangezogen werden, da die Bestimmungen bzw. Festsetzungen einer noch nicht rechtskräftigen Satzung nicht zur Beurteilung herangezogen werden können, denn das würde unserem rechtsstaatlichen Prinzip widersprechen.

Formale Voraussetzungen, die jedoch erfüllt sein müssen, um Genehmigungen erteilen zu können, müssen die formalen Beteiligungsschritte zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt worden sein, und dem Vorhaben aus der vollzogenen Abwägung keine Bedenken entgegenstehen.

Ausnahmen und Befreiungen

Neben diesen beschriebenen planungsrechtlichen Zulässigkeitskriterien gibt es darüber hinaus noch die Möglichkeiten, ein sonst unzulässiges Vorhaben durch Ausnahmen und/oder Befreiungen doch noch zu ermöglichen.

§ 31 Abs. 1 BauGB beinhaltet die Möglichkeit, von Festsetzungen des Bebauungsplanes abzuweichen, sofern solche Ausnahmen ausdrücklich im Bebauungsplan vorgesehen sind.

Von den zwingenden Festsetzungen des Bebauungsplanes kann gemäß § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn bestimmte gesetzlich geregelte Kriterien vorliegen. Hier ist stets zu prüfen, ob die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

Bei einer Befreiung sind regelmäßig nachbarschützende Belange zu würdigen.

Das Bauordnungsrecht

Während das Planungsrecht das „Was“ und „Wo“ geregelt hat, regelt das Bauordnungsrecht in der Landesbauordnung für das Land NRW (BauO NRW) das „Wie“. Es dient hauptsächlich der Gefahrenabwehr und dem geregelten Miteinander. In der Hauptsache wird die Ausführung von baulichen Anlagen (auch wenn sie nicht genehmigungspflichtig sind) festgelegt. Neben den sicherheitstechnischen Grundsätzen werden weiterhin die bauordnungsrechtlichen Verfahren geregelt und die Verfahrensbeteiligten benannt.

Bebaubarkeit/Erschließung

Weiterhin muss das Grundstück, auf dem gebaut werden soll, an die notwendigen Erschließungsanlagen angeschlossen werden können. Damit das Grundstück „erschlossen“ ist, müssen der Kanal, die Straße und die weiteren Versorgungsanlagen vorhanden sein oder in absehbarer Zeit fertiggestellt werden.