

## **Bericht**

zur Behandlung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt**

zur Kenntnis in den **Ortschaftsräten**

---

**Betreff: Erteilung des Einvernehmens der Gemeinde zu Einzelbauvorhaben**  
hier: Information über die rechtlichen Grundlagen

---

### **1. Gesetzliche Regelungen**

#### **1.1 Verfahrensrecht**

Nach § 36 Abs. 1 BauGB wird über die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 31 (Ausnahmen und Befreiungen), § 33 (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung), § 34 (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) und § 35 (Vorhaben im Außenbereich) von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden.

Nach § 36 Abs. 2 BauGB darf das Einvernehmen der Gemeinde nur aus den Gründen versagt werden, die sich aus den §§ 31, 33, 34 und 35 ergeben.

#### **1.2 Materielles Recht**

Die seither im Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt zu behandelnden Vorhaben fallen nahezu ausschließlich unter die Regelungen des § 34 BauGB. Die rechtliche Darstellung in dieser Vorlage beschränkt sich deshalb der Übersichtlichkeit wegen auf diese Vorschrift.

Ein Vorhaben ist nach § 34 Abs. 1 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig wenn

1. es den Festsetzungen eines (evtl. bestehenden nicht qualifizierten) Bebauungsplanes nicht widerspricht,
2. sich nach Art und
3. Maß der baulichen Nutzung,
4. der Bauweise und
5. der Grundstücksfläche die überbaut werden soll
6. in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt,
7. die Erschließung gesichert ist und
8. die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und
9. das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Die Anforderungen an die einzelnen Kriterien sind durch umfangreiche Rechtssprechung konkretisiert.

## **2. Handhabung dieser Vorschriften**

Zur Beurteilung, ob sich ein Vorhaben in seine Umgebung einfügt, fertigt die Verwaltung seither eine Vorlage mit einer Beschreibung des Vorhabens und einer Aussage insbesondere zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens. Dabei kommt der Art der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und der Höhenentwicklung des geplanten Gebäudes in Bezug auf sein Einfügen in die vorhandene Bebauung besondere Bedeutung bei. Der Vorlage werden ein Lageplan und eine Gebäudeabwicklung mit der Darstellung des geplanten Vorhabens in der Abfolge der umgebenden Gebäude beigelegt.

Erfüllt ein geplantes Vorhaben die im Gesetz genannten Voraussetzungen, hat der Antragsteller nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes einen Rechtsanspruch auf Genehmigung. Die Baugenehmigungsbehörde hat dann auch keinen Ermessensspielraum mehr.

## **3. Seitherige/Künftige Regelungen bei der Universitätsstadt Tübingen**

Die Hauptsatzung der Stadt hat in den §§ 7 Abs. 3 Ziffer 20 und 15 Abs. 1 Ziffer 25 Regelungen über die Erteilung des Einvernehmens getroffen. Das Bundesverwaltungsgericht hat allerdings mit Urteil vom 19.08.2004 (BVerwG 4 C 16.03) entschieden, dass bei einer Identität von Baurechtsbehörde und Gemeinde das planungsrechtliche Einvernehmen der Gemeinde (= Gemeinderat) gem. § 36 BauGB nicht (mehr) erforderlich ist. Die Regelungen in der Hauptsatzung sind insoweit gegenstandslos geworden. Die Hauptsatzung wird daher bei der nächsten Gelegenheit entsprechend geändert.

Eine Beschlussfassung über das Einvernehmen ist deshalb durch die o.g. Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nicht mehr möglich.

Die Verwaltung wird dem Gemeinderat (Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt), im Bereich der Stadtteile dem Ortschaftsrat ggfs. zur Vorberatung, aber auch weiterhin solche Vorhaben im Rahmen einer Berichtsvorlage zur Kenntnis geben, die der überholten Regelung in der Hauptsatzung entsprechen.

Bei Bauvorhaben, die nach Ansicht des Gemeinderats einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuwiderlaufen würden, steht es dem Gemeinderat dann frei, durch einen Bebauungsplan und die notwendigen Sicherungsinstrumente der §§ 14 ff BauGB (Zurückstellung des Baugesuchs, Veränderungssperre), die Bebauung in dem fraglichen Bereich im Rahmen seiner Planungshoheit neu zu ordnen.

Darüber hinaus wird der Gemeinderat auch weiterhin über städtebaulich bedeutsame Vorhaben, die nicht unter die (seitherigen) Regelungen der Hauptsatzung fallen, unterrichtet werden.

Die Verwaltung ist der Ansicht, dass mit dieser Änderung im Vorgehen nicht nur der veränderten rechtlichen Situation Rechnung getragen wird, sondern auch eine eindeutige Regelung der Zuständigkeiten von Gemeinderat und Verwaltung erzielt wird.