Austausch zur Anwendung des Bauturbos in der Praxis

Interne Abläufe bei Zuständigkeit der Stadtverwaltung

STÄDTETAG BADEN-WÜRTTEMBERG

§ 246e – Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau

(1) Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:

1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,
2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
3. der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

Hat eine Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bebauungsplänen nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, ist eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Bei Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bleibt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unberührt.

(2) Für die Zustimmung der Gemeinde nach Absatz 1 Satz 1 gilt § 36a entsprechend.

(3) Im Außenbereich sind die Absätze 1 und 2 nur auf Vorhaben anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 zu beurteilen sind. § 18 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden.

(4) Die Befristung nach Absatz 1 Satz 1 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann.

(5) Wird ein Vorhaben nach Absatz 1 zugelassen, können in entsprechender Anwendung der Absätze 1 bis 4 auch zugelassen werden:

1. den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke,
2. Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen.

Interne Abläufe bei Zuständigkeit der Stadtverwaltung

STÄDTETAG BADEN-WÜRTTEMBERG

§ 246e – Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau

(1) Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Intere[illegible]en öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:

1. der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,
2. der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerwei[illegible]nungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder
3. der Nutzungsänderung zulässigerw[illegible]orderlichen Änderung oder Erneuerung.

Hat eine Abweichung für Vorhab[illegible] Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, [illegible]weltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Bei Vorhaben nac[illegible]sprüfung bleibt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträg[illegible]

(2) Für die Zustimmung der Gemeinde[illegible]

(3) Im Außenbereich sind die Absätze 1[illegible] Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1, Absatz 2 oder § 34 zu beurteilen sin[illegible]des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden.

(4) Die Befristung nach Absatz 1 Satz 1 b[illegible]gsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der V[illegible]gemacht werden kann.

(5) Wird ein Vorhaben nach Absatz 1 zuge[illegible], können in entsprechender Anwendung der Absätze 1 bis 4 auch zugelassen werden:

1. den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke,
2. Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen.

Schaffung von Wohnraum + Zustimmung der Gemeinde = (fast) alles ist möglich!

Interne Abläufe bei Zuständigkeit der Stadtverwaltung

STÄDTETAG
BADEN-WÜRTTEMBERG

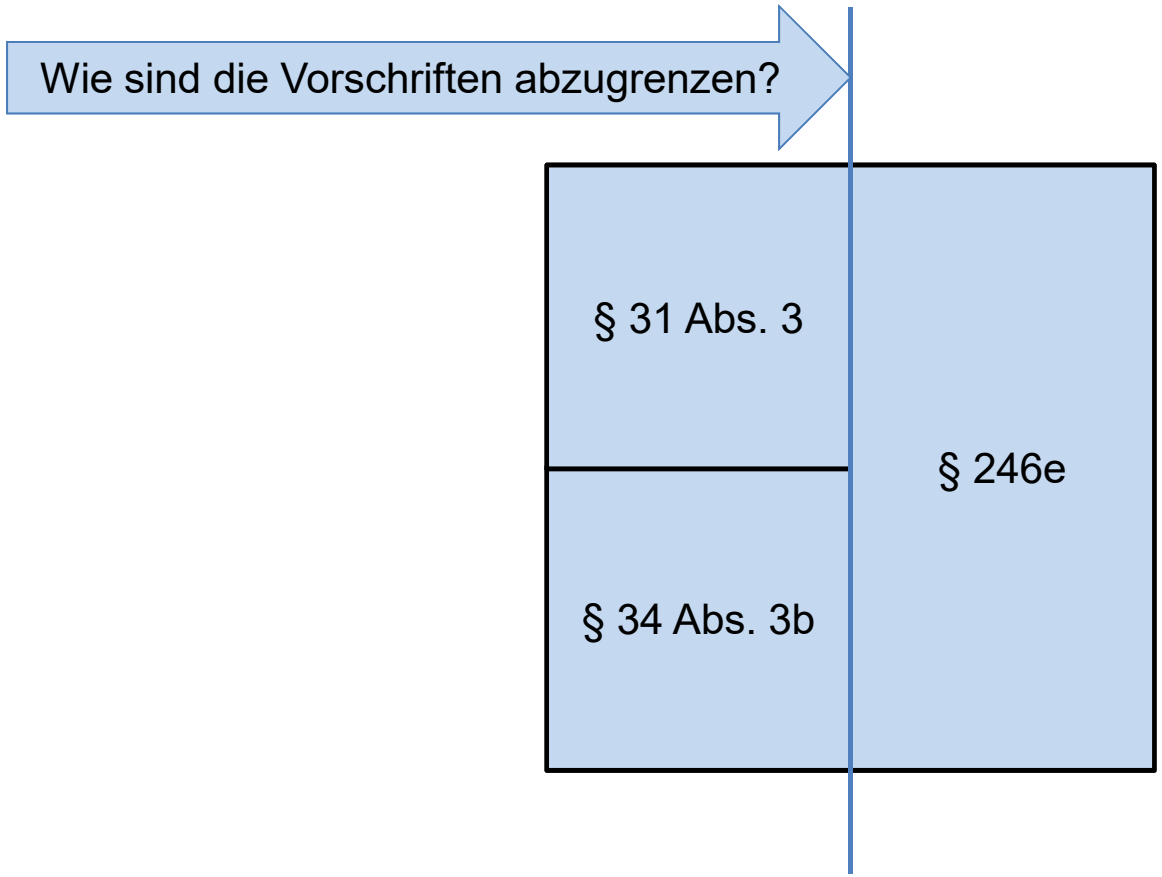
§ 36a – Zustimmung der Gemeinde

(1) Vorhaben nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird; § 36 Absatz 2 Satz 2 zweiter Halbsatz gilt entsprechend.

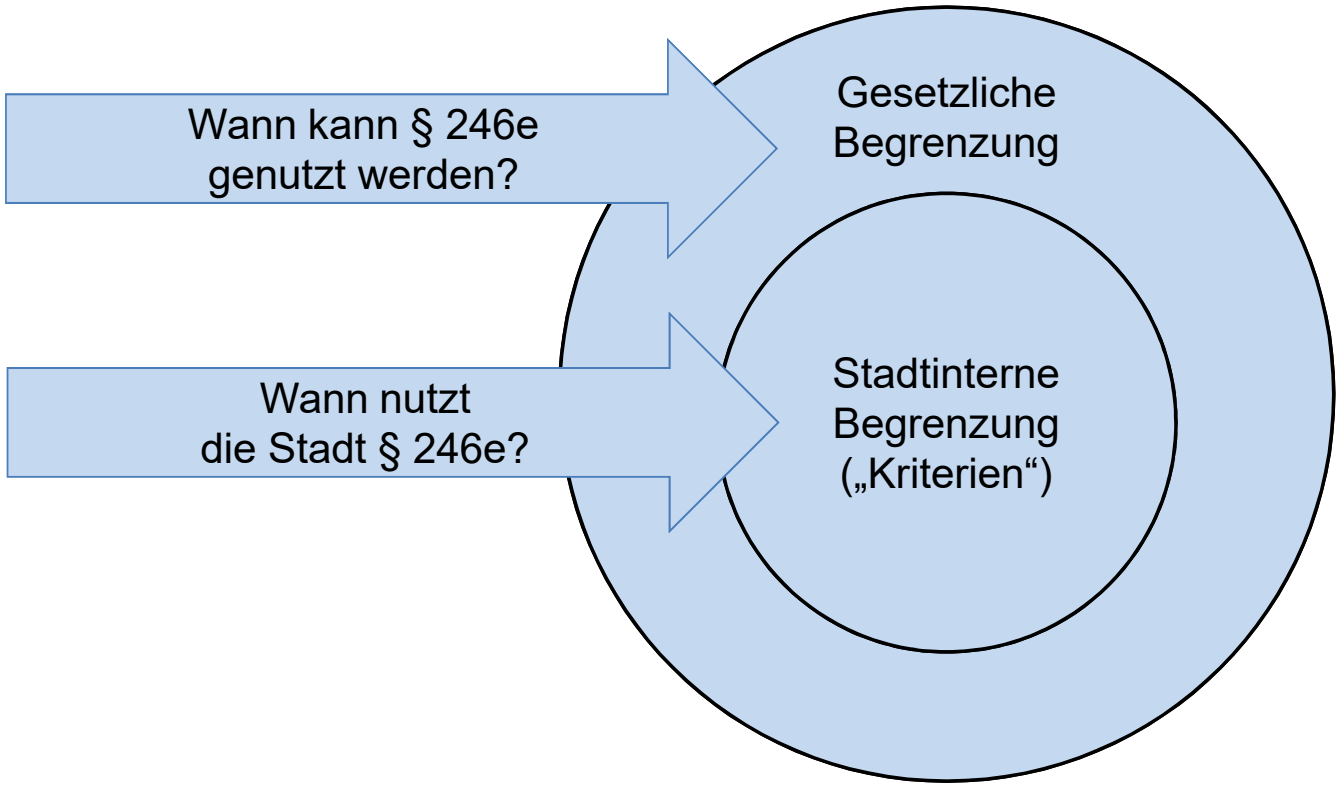
(2) Die Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. In diesem Fall verlängert sich die nach Absatz 1 Satz 4 anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist.

(3) Die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung kann nur im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung überprüft werden.

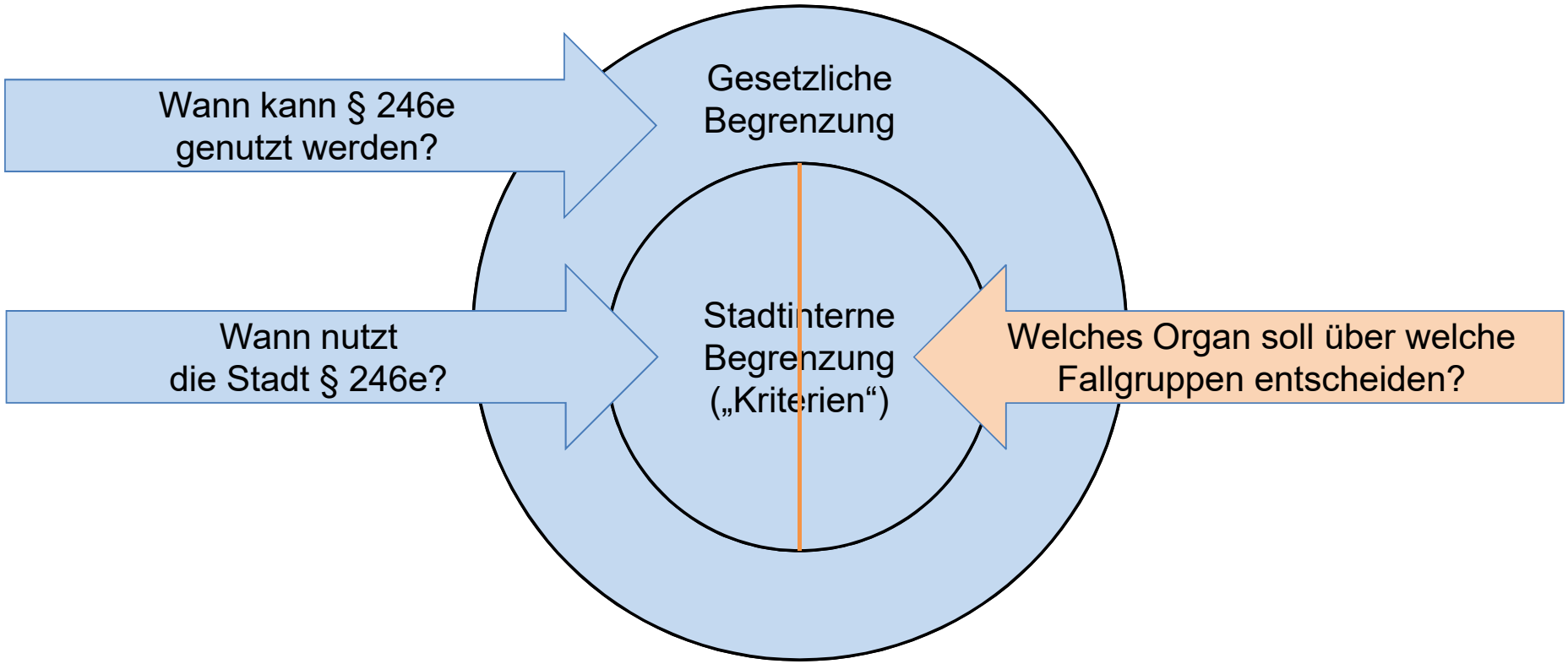
Verhältnis von § 31 III, § 34 IIIb und § 246e



Gesetzliche und stadtinterne Begrenzung des § 246e



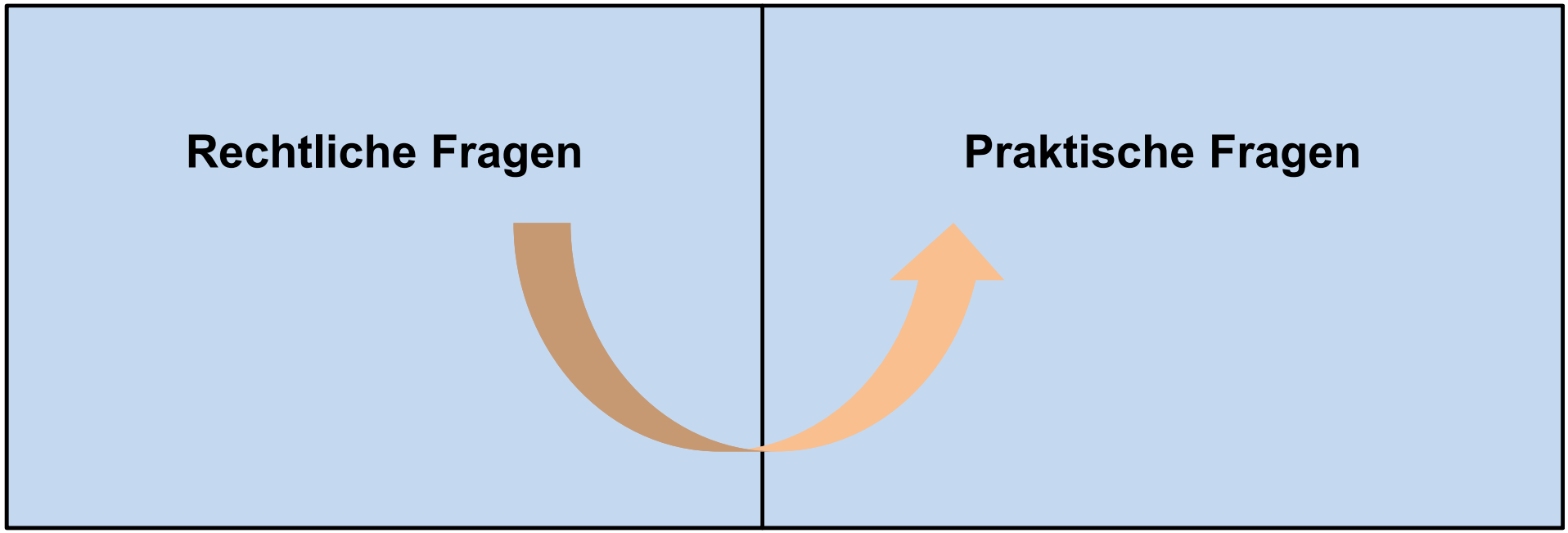
Gesetzliche und stadtinterne Begrenzung des § 246e



Kommunalrechtliche Vorgaben zur Organzuständigkeit

STÄDTETAG BADEN-WÜRTTEMBERG

Wann entscheidet der Gemeinderat, wann die Verwaltung?



Gliederung

STÄDTETAG
BADEN-WÜRTTEMBERG

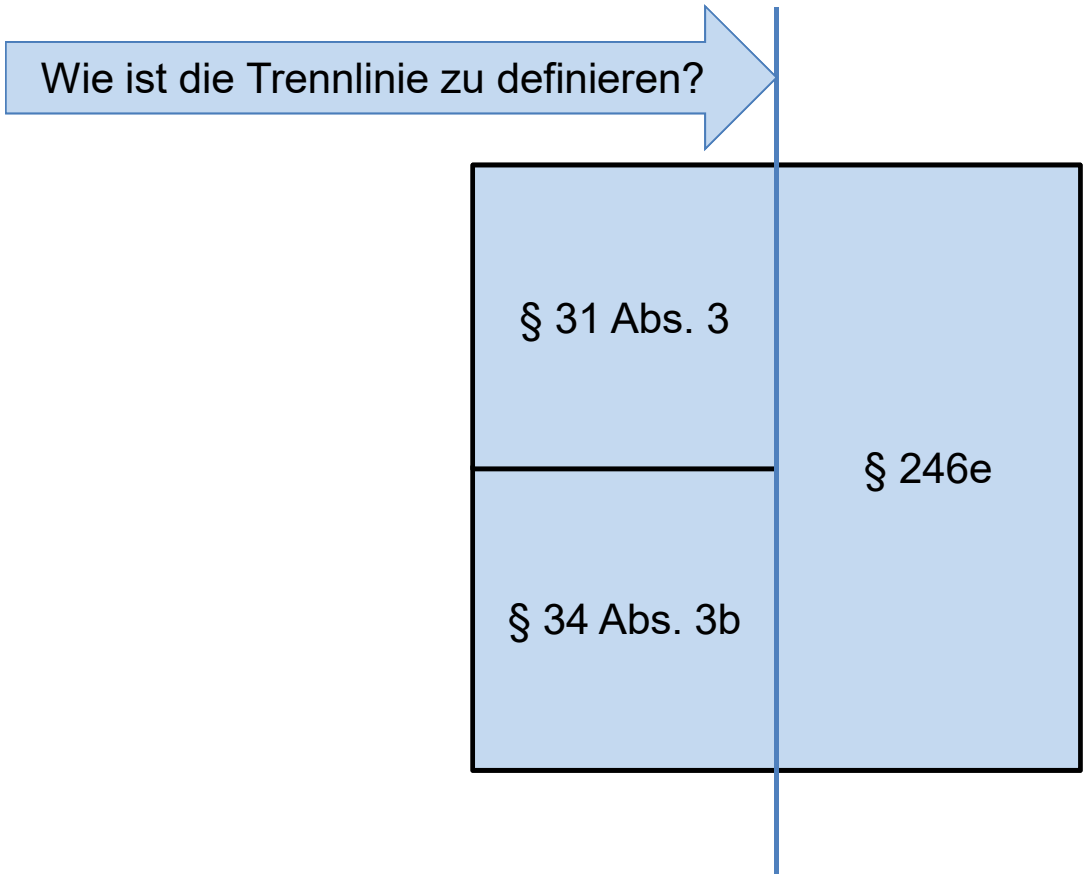
I. Verhältnis von § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b und § 246e
II. Gesetzliche und stadtinterne Begrenzung des § 246e
    a) Gesetzliche Grenzen des Anwendungsbereichs
    b) Kriterien zur stadtinternen Anwendung
III. Stadtinterne Kriterien zur Abgrenzung der Zuständigkeit von Gemeinderat und Verwaltung
IV. Kommunalrechtliche Vorgaben und praktische Ableitungen
V. Interne Abläufe bei Zuständigkeit der Stadtverwaltung
VI. Austausch zu weiteren Fragen

Gliederung

STÄDTETAG
BADEN-WÜRTTEMBERG

I. <u>Verhältnis von § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b und § 246e</u>
II. Gesetzliche und stadtinterne Begrenzung des § 246e
   a) Gesetzliche Grenzen des Anwendungsbereichs
   b) Kriterien zur stadtinternen Anwendung
III. Stadtinterne Kriterien zur Abgrenzung der Zuständigkeit von Gemeinderat und Verwaltung
IV. Kommunalrechtliche Vorgaben und praktische Ableitungen
V. Interne Abläufe bei Zuständigkeit der Stadtverwaltung
VI. Austausch zu weiteren Fragen

Verhältnis von § 31 III, § 34 IIIb und § 246e



Verhältnis von § 31 III, § 34 IIIb und § 246e

STÄDTETAG
BADEN-WÜRTTEMBERG

Versuch einer formelhaften Abgrenzung:

§ 31 Abs. 3 und § 246e:

Passt der Bebauungsplan noch oder bräuchten wir eigentlich einen neuen?

§ 34 Abs. 3b und § 246e:

Bleibt das Vorhaben in der Wahrnehmung eine Ausnahme oder ändert sich der ganze Gebietscharakter?

Gliederung

STÄDTETAG
BADEN-WÜRTTEMBERG

I. Verhältnis von § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b und § 246e
II. Gesetzliche und stadtinterne Begrenzung des § 246e
    a) <u>Gesetzliche Grenzen des Anwendungsbereichs</u>
    b) Kriterien zur stadtinternen Anwendung
III. Stadtinterne Kriterien zur Abgrenzung der Zuständigkeit von Gemeinderat und Verwaltung
IV. Kommunalrechtliche Vorgaben und praktische Ableitungen
V. Interne Abläufe bei Zuständigkeit der Stadtverwaltung
VI. Austausch zu weiteren Fragen

Gesetzliche Grenzen des Anwendungsbereichs

STÄDTETAG BADEN-WÜRTTEMBERG

1. Bezugspunkt der Abweichungen

„Von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften“

→ also nicht: anderes Bundes- oder Landesrecht (z.B. Denkmalschutz)

Gesetzliche Grenzen des Anwendungsbereichs

STÄDTETAG BADEN-WÜRTTEMBERG

2. Beispiel aus Berliner Leitfaden

Ein festgesetztes Mischgebiet (§ 6 BauNVO) am Ufer der Havel ist durch Wohnnutzungen geprägt, es besteht lediglich ein kleinerer, das Wohnen nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb. Auf der anderen Flussseite befinden sich Umschlagsanlagen eines Hafens. Der Hafenbetrieb wäre mit einem benachbarten allgemeinen Wohngebiet nach TA Lärm nicht vereinbar. Ein Investor plant im Mischgebiet den Neubau eines weiteren Wohngebäudes.

§ 246e ist nicht anwendbar. Die Zustimmung zum „Kippen“ des Gebiets ist nicht mit öffentlichen Belangen vereinbar, da das Rücksichtnahmegebot offenkundig verletzt wird. Denn der Hafenbetrieb wäre nur noch mit wesentlichen Einschränkungen (Immissionsauflagen u.a.) möglich.

Gesetzliche Grenzen des Anwendungsbereichs

STÄDTETAG BADEN-WÜRTTEMBERG

3. 100-Meter-Abstand im Außenbereich

Wortlaut Gesetzesbegründung:

„Ob der räumliche Zusammenhang besteht, ist in jedem Einzelfall zu prüfen. Ab einer Entfernung von mehr als 100 Metern vom bestehenden Siedlungsbereich wird man aber in jedem Fall nicht mehr vom Vorliegen eines räumlichen Zusammenhangs ausgehen können.“

Gesetzliche Grenzen des Anwendungsbereichs

STÄDTETAG BADEN-WÜRTTEMBERG

3. 100-Meter-Abstand im Außenbereich

Deutscher Städtetag

Beurteilungsfälle Bauturbo (Beispiel Außenbereich)

Negativ: obwohl weniger als 100 m vom Siedlungsrand entfernt, aber: große Außenbereichsfläche, keine Arrondierung mehr – wohl strategische Umweltprüfung / Planerfordernis (Hinweis: Anwendbarkeit von § 246e BauGB grundsätzlich möglich)

Gesetzliche Grenzen des Anwendungsbereichs

STÄDTETAG BADEN-WÜRTTEMBERG

3. 100-Meter-Abstand im Außenbereich

Deutscher Städtetag

Beurteilungsfälle Bauturbo (Beispiel)

Positiv: Siedlungsarrondierung mit gesicherter Erschließung - Strategische Umweltprüfung gem. Art 3 Abs. 5 der SUP-Richtlinie wohl erforderlich

Gesetzliche Grenzen des Anwendungsbereichs

STÄDTETAG BADEN-WÜRTTEMBERG

3. 100-Meter-Abstand im Außenbereich

Deutscher Städtetag

Beurteilungsfälle Bauturbo (Beispiel)

Positiv: „Außenbereich im Innenbereich“, ein bestandserhaltender Vorhabenträger – Nachbarschaftsverträglichkeit ggfs. über Öffentlichkeitsbeteiligung, § 36a Abs. 2 BauGB

Gesetzliche Grenzen des Anwendungsbereichs

STÄDTETAG BADEN-WÜRTTEMBERG

3. 100-Meter-Abstand im Außenbereich

Deutscher Städtetag

Beurteilungsfälle Bauturbo (Beispiel)

Positiv: „Außenbereich im Innenbereich“, Innenentwicklungsfläche

Gliederung

STÄDTETAG
BADEN-WÜRTTEMBERG

I. Verhältnis von § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b und § 246e
II. Gesetzliche und stadtinterne Begrenzung des § 246e
    a) Gesetzliche Grenzen des Anwendungsbereichs
    b) <u>Kriterien zur stadtinternen Anwendung</u>
III. Stadtinterne Kriterien zur Abgrenzung der Zuständigkeit von Gemeinderat und Verwaltung
IV. Kommunalrechtliche Vorgaben und praktische Ableitungen
V. Interne Abläufe bei Zuständigkeit der Stadtverwaltung
VI. Austausch zu weiteren Fragen

Kriterien zur stadtinternen Anwendung

STÄDTETAG
BADEN-WÜRTTEMBERG

1. **Räumliche Begrenzung?**
   - Nutzung nur in festgelegten Quartieren?
2. **Zeitliche Begrenzung der Anwendung?**
   - nicht oder nur im Zusammenhang mit laufenden Planverfahren, d.h. als „erweiterter § 33“ u.ä.
3. **Objektbezogene Begrenzung?**
   - Zahl der Wohnungen, Größe des Baukörpers
   - Nutzung (sozial gebundener Wohnraum u.ä.)
   - Umgebung (ÖPNV < 500 m u.ä.)
   - Schaffung von Infrastruktur

Gliederung

STÄDTETAG
BADEN-WÜRTTEMBERG

I. Verhältnis von § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b und § 246e
II. Gesetzliche und stadtinterne Begrenzung des § 246e
    a) Gesetzliche Grenzen des Anwendungsbereichs
    b) Kriterien zur stadtinternen Anwendung
III. <u>Stadtinterne Kriterien zur Abgrenzung der Zuständigkeit von Gemeinderat und Verwaltung</u>
IV. Kommunalrechtliche Vorgaben und praktische Ableitungen
V. Interne Abläufe bei Zuständigkeit der Stadtverwaltung
VI. Austausch zu weiteren Fragen

Stadtinterne Kriterien zur Abgrenzung der Zuständigkeit von GR und Verwaltung

STÄDTETAG BADEN-WÜRTTEMBERG

Beispiele:

- Außenbereich = Gemeinderat, Innenbereich = Verwaltung
- Flächeninanspruchnahme: > 1 ha = Gemeinderat, < 1 ha = Verwaltung
- alle Entscheidungen bei der Verwaltung, regelmäßiger Bericht im GR
- …

Empfehlung der Geschäftsstelle: Keep it short! Keep it simple!

Gliederung

STÄDTETAG
BADEN-WÜRTTEMBERG

I. Verhältnis von § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b und § 246e
II. Gesetzliche und stadtinterne Begrenzung des § 246e
    a) Gesetzliche Grenzen des Anwendungsbereichs
    b) Kriterien zur stadtinternen Anwendung
III. Stadtinterne Kriterien zur Abgrenzung der Zuständigkeit von Gemeinderat und Verwaltung
IV. <u>Kommunalrechtliche Vorgaben und praktische Ableitungen</u>
V. Interne Abläufe bei Zuständigkeit der Stadtverwaltung
VI. Austausch zu weiteren Fragen

Kommunalrechtliche Vorgaben zur Organzuständigkeit

STÄDTETAG BADEN-WÜRTTEMBERG

Wann entscheidet der Gemeinderat, wann die Verwaltung?

Rechtliche Fragen:	Praktische Fragen:
1. Gibt es eine Regelung in der Hauptsatzung? 2. Welches Organ ist für die Zustimmung zuständig? 3. Folgefragen, wenn grund-sätzlich der Gemeinderat zuständig ist	1. Welcher Zeitraum ist für die Änderung der Hauptsatzung realistisch? 2. Wie kann in der Zwischenzeit vorgegangen werden?

Kommunalrechtliche Vorgaben zur Organzuständigkeit

STÄDTETAG BADEN-WÜRTTEMBERG

Wann entscheidet der Gemeinderat, wann die Verwaltung?

Gibt es eine Regelung in der Hauptsatzung?

1. Sperre durch § 44 Abs. 2 Satz 3 i.V.m. § 39 Abs. 2 Nr. 3 GemO: nein, da nur die Übertragung der Handlungsform „Satzung“ ausgeschlossen wird
2. Allerdings: Bestehende Regelung in der Hauptsatzung sind selten, Beispiel: „Dem OB sind folgende Befugnisse übertragen: (…) Mitwirkungsrechte der Gemeinde im Baugenehmigungsverfahren nach dem BauGB“

Kommunalrechtliche Vorgaben zur Organzuständigkeit

STÄDTETAG BADEN-WÜRTTEMBERG

Wann entscheidet der Gemeinderat, wann die Verwaltung?

Ohne Regelung in der Hauptsatzung:
Ist die Zustimmung ein Geschäft der laufenden Verwaltung?

Teilfragen:

1. Kann eine Zustimmung nach § 246e überhaupt ein Geschäft der laufenden Verwaltung sein?
2. Wo genau verläuft die Trennlinie?
3. Ist die Ablehnung anders zu behandeln als die Zustimmung?

Kommunalrechtliche Vorgaben zur Organzuständigkeit

STÄDTETAG BADEN-WÜRTTEMBERG

Ohne Regelung in der Hauptsatzung:

Ist die Zustimmung ein Geschäft der laufenden Verwaltung?

1. **Kann eine Zustimmung nach § 246e überhaupt ein Geschäft der laufenden Verwaltung sein?**

   - Zustimmung nach § 246e wirkt funktionell wie Bauleitplanung
   - aber: Nicht alles, was die Planungshoheit betrifft, ist automatisch begrifflich ausgenommen. Trennlinie im Bundesrecht muss nicht der Trennlinie im Landesrecht entsprechen!

Kommunalrechtliche Vorgaben zur Organzuständigkeit

STÄDTETAG BADEN-WÜRTTEMBERG

Ohne Regelung in der Hauptsatzung:

Ist die Zustimmung ein Geschäft der laufenden Verwaltung?

1. **Kann eine Zustimmung nach § 246e überhaupt ein Geschäft der laufenden Verwaltung sein?**

   - Zustimmung nach § 2 … leitplanung
   - aber: Nicht alles, w … t automatisch begrifflich ausgenc … sprecht muss nicht der Trennlinie im La … sprechen!

Ungeklärte Rechtsfrage!

Kommunalrechtliche Vorgaben zur Organzuständigkeit

STÄDTETAG BADEN-WÜRTTEMBERG

Ohne Regelung in der Hauptsatzung:

Ist die Zustimmung ein Geschäft der laufenden Verwaltung?

2. **Wo genau verläuft die Trennlinie?**

   - Trennlinie zwischen sachlichem Anwendungsbereich von §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und § 246e kann zumindest ein Anhaltspunkt für die Trennlinie bei der Zuständigkeit sein.

Kommunalrechtliche Vorgaben zur Organzuständigkeit

STÄDTETAG BADEN-WÜRTTEMBERG

Ohne Regelung in der Hauptsatzung:

Ist die Zustimmung ein Geschäft der laufenden Verwaltung?

2. **Wo genau verläuft die Trennlinie?**

   - Trennlinie zwischen sach[illegible] ch von §§ 31 Abs. 3, 34 A[illegible] st ein Anhaltspunkt für d[illegible] sein.

Ungeklärte Rechtsfrage!

Kommunalrechtliche Vorgaben zur Organzuständigkeit

STÄDTETAG BADEN-WÜRTTEMBERG

Ohne Regelung in der Hauptsatzung:

Ist die Zustimmung ein Geschäft der laufenden Verwaltung?

3. **Ist die Ablehnung anders zu behandeln als die Zustimmung?**

- Ablehnung als Kehrseite der Zustimmung = Gleichbehandlung?
- Auffassung Geschäftsstelle: Bezugspunkt der kommunalrechtlichen Beurteilung ist nicht die Mitwirkungshandlung als solche, sondern die Auswirkung der Mitwirkung
- Die Ablehnung der Zustimmung hat gerade keine Auswirkung auf die Planungshoheit!

Kommunalrechtliche Vorgaben zur Organzuständigkeit

STÄDTETAG BADEN-WÜRTTEMBERG

Ohne Regelung in der Hauptsatzung:

Ist die Zustimmung ein Geschäft der laufenden Verwaltung?

3. **Ist die Ablehnung anders zu behandeln als die Zustimmung?**

- Ablehnung als Kehrseite der Zust[illegible]chbehandlung?
- Auffassung Gesch[illegible]mmunalrechtlichen Beurteilung ist n[illegible]solche, sondern die Auswirkung der M[illegible]
- Die Ablehnung de[illegible]at gerade keine Auswirkung auf die Planungshoheit!

Ungeklärte Rechtsfrage!

Kommunalrechtliche Vorgaben zur Organzuständigkeit

STÄDTETAG BADEN-WÜRTTEMBERG

Ohne Regelung in der Hauptsatzung:
Ist die Zustimmung ein Geschäft der laufenden Verwaltung?

Die Bandbreite der möglichen Auffassungen reicht letztlich von:

„ja, immer“ bis zu „häufig nicht“.

Es dürfte jedenfalls Fälle geben, in denen der Gemeinderat zuständig ist.

Kommunalrechtliche Vorgaben zur Organzuständigkeit

STÄDTETAG BADEN-WÜRTTEMBERG

Wann entscheidet der Gemeinderat, wann die Verwaltung?

Rechtliche Fragen:	Praktische Fragen:
1. Gibt es eine Re… Hauptsat… 2. We… 3. … grund- … emeinderat zu… …ig ist	1. Welcher Zeitraum ist für die Änderung der Hauptsatzung realistisch? 2. Wie kann in der Zwischenzeit vorgegangen werden?

Eine Änderung der Hauptsatzung kann jedenfalls zweckmäßig sein.

Kommunalrechtliche Vorgaben zur Organzuständigkeit

STÄDTETAG BADEN-WÜRTTEMBERG

Wann entscheidet der Gemeinderat, wann die Verwaltung?

Rechtliche Fragen:	Praktische Fragen:
1. Gibt es eine Regelung in der Hauptsatzung? 2. Welches Organ ist für die Zustimmung zuständig? 3. Folgefragen, wenn grundsätzlich der Gemeinderat zuständig ist	**1. Welcher Zeitraum ist für die Änderung der Hauptsatzung realistisch?** 2. Wie kann in der Zwischenzeit vorgegangen werden?

Kommunalrechtliche Vorgaben zur Organzuständigkeit

STÄDTETAG BADEN-WÜRTTEMBERG

Folgefragen, wenn man nicht von einem Geschäft der laufenden Verwaltung ausgeht und damit der Gemeinderat zuständig ist:

1. Können Anträge auf Zustimmung bis zur Änderung der Hauptsatzung unbeschieden bleiben?
2. Kann eine eingetretene Zustimmungsfiktion zurückgenommen werden?
3. Was passiert, wenn die Verwaltung als unzuständiges Organ die Zustimmung ablehnt?

Kommunalrechtliche Vorgaben zur Organzuständigkeit

STÄDTETAG BADEN-WÜRTTEMBERG

1. **Können Anträge auf Zustimmung bis zur Änderung der Hauptsatzung unbeschieden bleiben?**

   - Zustimmungsfiktion tritt ein
   - Baugenehmigungsfiktion tritt nicht ein
     a) im Vollgenehmigungsverfahren: nicht vorgesehen
     b) im vereinfachten BGV: kein Fristbeginn nach § 58 Abs. 1a i.V.m. § 54 Abs. 5 LBO, denn: eine „notwendige Mitwirkung“ fehlt; Landesrecht stellt Fristablauf nach § 36a BauGB dieser Mitwirkung nicht gleich
   - aber: Es besteht ein einklagbarer Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung!

Kommunalrechtliche Vorgaben zur Organzuständigkeit

STÄDTETAG BADEN-WÜRTTEMBERG

2. Kann eine eingetretene Zustimmungsfiktion zurückgenommen werden?

- Kein Verwaltungsakt (Indiz: § 36a Abs. 3 BauGB)
- Entsprechende Anwendung §§ 48, 49 LVwVfG?
  Auffassung Geschäftsstelle: zweifelhaft!
- Begründung: Mangels Schutzwürdigkeit dürfte Rücknahme jedenfalls bis zur Erteilung der Baugenehmigung bzw. dem Eintritt der Baugenehmigungsfiktion möglich sein

Kommunalrechtliche Vorgaben zur Organzuständigkeit

STÄDTETAG BADEN-WÜRTTEMBERG

2. Kann eine eingetretene Zustimmungsfiktion zurückgenommen werden?

- Kein Verwaltungsakt (Indiz: § 36a A GB)
- Entsprechende Anwendung ? Auffassung Geschäft
- Begründung: M te Rücknahme jedenfalls bis zur Erteilun g bzw. dem Eintritt der Baugenehmigur n sein

Ungeklärte Rechtsfrage!

Kommunalrechtliche Vorgaben zur Organzuständigkeit

STÄDTETAG BADEN-WÜRTTEMBERG

3. **Was passiert, wenn die Verwaltung als unzuständiges Organ die Zustimmung ablehnt?**

- Kein Verwaltungsakt
- Auffassung der Geschäftsstelle: keine Auswirkung auf das BGV!
- Begründung: keine entsprechende Anwendung der Fehlerfolge von Verwaltungsakten, denn: Zuständigkeit für Zustimmung schützt nicht den Antragsteller, Gemeinderat kann seine Mitwirkungsrechte über Kommunalverfassungsstreit erzwingen

Kommunalrechtliche Vorgaben zur Organzuständigkeit

STÄDTETAG BADEN-WÜRTTEMBERG

3. **Was passiert, wenn die Verwaltung als unzuständiges Organ die Zustimmung ablehnt?**

- Kein Verwaltungsakt
- Auffassung der Geschäftsst[illegible]g auf das BGV!
- Begründung: keine [illegible]er Fehlerfolge von Verwaltungsakt[illegible]Zustimmung schützt nicht den Antragsteller[illegible]seine Mitwirkungsrechte über Kommunalverfass[illegible]zwingen

Ungeklärte Rechtsfrage!

Kommunalrechtliche Vorgaben zur Organzuständigkeit

STÄDTETAG BADEN-WÜRTTEMBERG

Wann entscheidet der Gemeinderat, wann die Verwaltung?

Rechtliche Fragen:	Praktische Fragen:
1. Gibt es eine Regelung in der Hauptsatzung? 2. Welches Organ ist für die Zustimmung zuständig? 3. Folgefragen, wenn grundsätzlich der Gemeinderat zuständig ist	1. Welcher Zeitraum ist für die Änderung der Hauptsatzung realistisch? **2. Wie kann in der Zwischenzeit vorgegangen werden?**

Kommunalrechtliche Vorgaben zur Organzuständigkeit

STÄDTETAG BADEN-WÜRTTEMBERG

Praktische Ableitungen, wenn man eine Änderung der Hauptsatzung für erforderlich hält, die Hauptsatzung aber nicht vor Ablauf der „3+1-Monatsfrist (frühestens 01.03.2026) geändert werden kann:

- Erarbeitung von Kriterien und Entscheidung durch Gemeinderat über Einzelvorhaben in einer Sammelvorlage entsprechend dieser Kriterien
- Erarbeitung von Kriterien und Ermächtigung der Verwaltung, über Einzelvorhaben bis zur Änderung der Hauptsatzung entsprechend dieser Kriterien zu bescheiden
- Ermächtigung der Verwaltung, alle Einzelvorhaben bis zur Änderung der Hauptsatzung abzulehnen – politische Wirkung schwierig!

Gliederung

STÄDTETAG
BADEN-WÜRTTEMBERG

I. Verhältnis von § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b und § 246e
II. Gesetzliche und stadtinterne Begrenzung des § 246e
    a) Gesetzliche Grenzen des Anwendungsbereichs
    b) Kriterien zur stadtinternen Anwendung
III. Stadtinterne Kriterien zur Abgrenzung der Zuständigkeit von Gemeinderat und Verwaltung
IV. Kommunalrechtliche Vorgaben und praktische Ableitungen
V. <u>Interne Abläufe bei Zuständigkeit der Stadtverwaltung</u>
VI. Austausch zu weiteren Fragen

Interne Abläufe bei Zuständigkeit der Stadtverwaltung

STÄDTETAG
BADEN-WÜRTTEMBERG

Welches Amt ist federführend?

- **Für die Erarbeitung von Kriterien?**
- **Für die Anwendung im Einzelfall?**

Welches Amt wird wann beteiligt?

Gliederung

STÄDTETAG
BADEN-WÜRTTEMBERG

I. Verhältnis von § 31 Abs. 3, § 34 Abs. 3b und § 246e
II. Gesetzliche und stadtinterne Begrenzung des § 246e
    a) Gesetzliche Grenzen des Anwendungsbereichs
    b) Kriterien zur stadtinternen Anwendung
III. Stadtinterne Kriterien zur Abgrenzung der Zuständigkeit von Gemeinderat und Verwaltung
IV. Kommunalrechtliche Vorgaben und praktische Ableitungen
V. Interne Abläufe bei Zuständigkeit der Stadtverwaltung
VI. <u>Austausch zu weiteren Fragen</u>

Sebastian Ritter, Städtetag Baden-Württemberg
Mail: sebastian.ritter@staedtetag-bw.de
Telefon: 0711/22921-22