



Stadt T E T T N A N G

Technischer Ausschuss

- nicht öffentlich am 22.10.2014

Gemeinderat

- öffentlich am 05.11.2014

Sitzungsvorlage 215/14/1

Bauberatung + Bauverwaltung
Stefan Amann

**Information über die baurechtlichen Voraussetzungen im Gemeindegebiet
Tett nang – unbeplante Innenbereiche nach § 34 BauGB**

Der Technische Ausschuss hat die Information zur Kenntnis genommen

Die Information wird zur Kenntnis genommen.

Anlagen:

Übersichtsplan über vorhandene Bebauungspläne im Stadtgebiet

1. Finanzierung

Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein

Ausgaben:

Vorhandener Planansatz:	Betrag eingeben EUR
Produkt, Sachkonto, Auftrag; ggfs. mehrere	Betrag eingeben EUR
Benötigte Mittel insgesamt:	Betrag eingeben EUR
Benötigte Mittel über dem Planansatz (Über-/außerplanmäßige Ausgaben):	Betrag eingeben EUR
Folgekosten:	Betrag eingeben EUR

Einnahmen:

Vorhandener Planansatz:	Betrag eingeben EUR
Produkt, Sachkonto, Auftrag; ggfs. mehrere	Betrag eingeben EUR
Tatsächliche Einnahmen:	Betrag eingeben EUR

Genehmigung der überplanmäßigen/ außerplanmäßigen Ausgaben:

Mehrausgaben gegenüber Planansatz: _____ † EUR

Die Voraussetzungen für **über-/außerplanmäßige** Ausgaben gemäß § 84 GemO liegen vor:

Ja Nein

Diese können abgedeckt werden durch: Verbuchungsort eingeben

Zuständigkeit (Wertgrenze) laut Hauptsatzung liegt beim

VA/TA (10.000 EUR bis 25.000 EUR)

GR (über 25.000 EUR)

2. Sachlage

Der Gemeinderat hat die Verwaltung damit beauftragt, Grundstücke im Bereich der Stadt Tettnang aufzuzeigen, auf welchen die Zulässigkeit eines Bauvorhabens baurechtlich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen wäre.

Grundsätzlich ist § 34 BauGB in solchen Gebieten anzuwenden, in denen kein qualifizierter Bebauungsplan vorhanden ist und bereits eine Umgebungsbebauung (Innenbereich) vorhanden ist. Im Wesentlichen sind dabei die klassischen Baulücken zu betrachten, wobei der Begriff Baulücke durch die Rechtsprechung inzwischen sehr weit gefasst wird.

Auszug aus einem Urteil des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg 8. Senat. Entscheidungsdatum: 18.01.2011

Wie räumlich eng die maßstabsbildende Bebauung sein muss, um sich als zusammenhängend darzustellen, ist nicht nach geographisch-mathematischen Maßstäben, sondern aufgrund umfassender Wertung und Bewertung des Sachverhalts im Einzelfall zu entscheiden (BVerwG, Beschluss vom 01.10.2010 - 4 B 21.10 - juris m.w.N.). Dabei können auch Flächen ohne solche Bebauung dem Bebauungszusammenhang zuzurechnen sein, wenn sie den optischen Eindruck der Geschlossenheit nicht unterbrechen (BVerwG, Urteile vom 06.11.1968, a.a.O.). Das gilt zum einen für freie Flächen, die - gedanklich - übersprungen werden können, weil die Verkehrsanschauung das unbebaute Grundstück i. S. eines verbindenden Elements als eine sich zur Bebauung anbietende Lücke erscheinen lässt (BVerwG, Urteil vom 19.09.1986 - IV C 15.84 - BVerwGE 75, 34). Insoweit gibt es jedoch keinen bestimmten Höchstwert für die Ausdehnung einer Baulücke (BVerwG, Urteil vom 14.11.1991 - 4 C 1.91 - NVwZ-RR 1992, 227 m.w.N.). Ihr Vorliegen wird aber umso unwahrscheinlicher, je größer die unbebaute Fläche ist. Während eine Baulücke bei Gebäudeabständen bis zu 90 m bejaht (Senatsurteil vom 08.07.1986 - 8 S 2815/85 - BauR 1987, 59) und bei einer 130 m ausgedehnten unbebauten Fläche für möglich gehalten wurde (BVerwG, Urteil vom 14.11.1991, a.a.O.), sind Flächen von 280 m, 240 m und 210 m Ausdehnung nicht als Baulücke bewertet worden (vgl. die Nachweise im Urteil des 5. Senats des erkennenden Gerichtshofs vom 10.10.2003 - 5 S 747/02 - BWGZ 2004, 88).

In Bereichen, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, ist zu prüfen, ob sich eine geplante Bebauung nach Art und Maß in die bestehende Umgebungsbebauung einfügt. Die Art der Bebauung, das heißt die Nutzung, richtet sich nach der Prägung des Gebietes, Wohnen, Mischnutzung oder gewerbliche Nutzung. Das Maß orientiert sich an den baulichen Maßstäben, die in diesen Bereichen vorhanden sind. Um der Forderung der Politik nach einer Nachverdichtung nachzukommen, wurde in der vorletzten Novelle des Baugesetzbuches zum § 34 ein zusätzlicher Absatz eingefügt, der für bestimmte Vorhaben eine Abweichung vom Erfordernis des Einfügens vorsieht.

Auszug aus dem Baugesetzbuch (§ 34 Abs. 3a)

(3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung

1. der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs oder der Erweiterung,

Änderung oder Erneuerung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken dient,
2. städtebaulich vertretbar ist und
3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Zusätzlich findet sich in der Landesbauordnung eine Regelung, der in bestimmten Fällen eine Abweichung von der Verpflichtung zur Herstellung der notwendigen Stellplätze vorsieht. Dies ebenfalls unter dem Hintergrund, zus. Wohnraum auf bereits bebauten Flächen zu ermöglichen.

Auszug aus der Landesbauordnung (§ 37 Abs. 2)

(2) Bei Änderungen oder Nutzungsänderungen von Anlagen sind Stellplätze oder Garagen in solcher Zahl herzustellen, dass die infolge der Änderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufgenommen werden können. Eine Abweichung von dieser Verpflichtung ist zuzulassen bei der Teilung von Wohnungen sowie bei Vorhaben zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Ausbau, Anbau, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Änderung des Daches, wenn die Baugenehmigung oder Kenntnissgabe für das Gebäude mindestens fünf Jahre zurückliegen und die Herstellung auf dem Baugrundstück nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich ist.

Eine Überplanung von Gebieten, die bereits Baurecht genießen, kommt insbesondere in Betracht, wenn eine Baulücke eine Größe erreicht, die städtebaulich ein Planungsbedürfnis zur Schaffung einer geordneten Infrastruktur erfordert bzw. eine Brachfläche, z.B. eine bestehende innerstädtische Gewerbefläche, zu einer Wohnbaufläche entwickelt werden soll.

Außerdem ist § 34 BauGB explizit im Bereich einer Satzung nach § 34 Abs. 4 oder 5 BauGB anzuwenden. Im Geltungsbereich von sogenannten Klarstellungs-, Entwicklungs- oder Einbeziehungssatzungen, wie sie sich beispielsweise gerade in der Aufstellung im Bereich Feurenmoos befindet, wird die Anwendung des § 34 BauGB sogar angeordnet. Eine solche Satzung grenzt den Innenbereich zum Außenbereich ab, sonstige Festsetzungen wie über Art und Maß der baulichen Nutzung trifft sie aber nicht.

Die Verwaltung hat eine Übersicht über alle vorhandenen Bebauungspläne auf der Tettlinger Gemarkung angefertigt. Hierdurch wird aufgezeigt, wo bereits eine Überplanung stattgefunden hat und somit § 34 BauGB nicht anzuwenden ist. Anschließend wird auf einzelne Bereiche eingegangen, um exemplarisch aufzuzeigen, auf welchen Flächen eine Beurteilung nach § 34 BauGB aktuell maßgeblich wäre.