

# Bau- und Immobilienrecht 2011 - Teil 2

## Öffentliches Baurecht

# Überblick

- **(großflächiger) Einzelhandel**
- **EuGH: Seveso-II-Richtlinie und Baugenehmigung**
- **Städtebauliche Verträge**
- **Einvernehmen Ersetzung Amtshaftung**
- **Kinderlärm**
- **Fotovoltaikanlagen und Denkmalschutz**

# Einzelhandel (1)

## **VGH Baden-Württemberg: Einzelhandelskonzept**

(U.v. 05.05.2011 – 8 S 2773/08)

- **Fall: Konzept legt zentrenrelevante Sortimente fest. Ziel: Ansiedlung nur im Zentrum**
- **Bebauungsplan für zentrenferne Lage schließt auch weitere Sortimente aus**
- **Entscheidung: Plan unwirksam, Begründung inkonsistent, widerspricht eigenem Konzept**
- **Konsequenz: Sorgfalt bei Begründung, ggf. Darlegung weshalb Abweichung**

## Einzelhandel (2)

### Abwehrmöglichkeiten von Nachbargemeinden gegen Einzelhandelsvorhaben

VGH Baden-Württemberg B.v. 09.12.2010 - 3 S 2190/10

OVG Rheinland-Pfalz U.v. 03.11.2011 – 1 A 10270/11.OVG

- **Maßgeblich: Kaufkraftabfluss von ca. 10 %**
- **Abwehrmöglichkeit bei Genehmigungen nach § 34 BauGB, § 35 BauGB**
- **Jetzt: auch bei § 30 BauGB, wenn das Vorhaben dem Plan widerspricht**
- **Offen: § 30 und Bauvorhaben entspricht dem Plan**

## Einzelhandel (3)

### Baugebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenze

BVerwG B.v. 09.02.2011 – 4 BN 43.10; OVG Nds. B.v. 18.02.2011 – 1 ME 252/10

- **Grundsatz: Unzulässig**
- **Ausnahme: wenn nur 1 Betrieb zulässig (egal ob als vorhabenbezogener oder „normaler“ Bebauungsplan, dann möglich**
- **Einleuchtend, weil der einzelne dann dem Plan Bauungsmöglichkeit entnehmen kann**

# Seveso-II-Richtlinie (1)

**EuGH U.v. 15.09.2011 – Rs. C-53/10**

## **Richtlinie 96/82/EG:**

- *„Die Mitgliedsstaaten sorgen dafür, dass in ihren Politiken der Flächenausweisung oder Flächennutzung und/oder anderen einschlägigen Politiken das Ziel, schwere Unfälle zu verhüten und ihre Folgen zu begrenzen, Berücksichtigung findet. Dazu überwachen sie*
- *...*
- *c) neue Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe wie beispielsweise Verkehrswege, Örtlichkeiten mit Publikumsverkehr, Wohngebiete, wenn diese Ansiedlungen oder Maßnahmen das Risiko eines schweren Unfalls vergrößern oder die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern können.*
- *Die Mitgliedsstaaten sorgen dafür, dass in ihrer Politik der Flächenausweisung auf Flächennutzung und/oder anderen einschlägigen Politiken sowie den Verfahren für die Durchführung dieser Politiken langfristig dem Erfordernis Rechnung getragen wird, dass zwischen den unter diese Richtlinie fallenden Betrieben einerseits und Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, wichtigen Verkehrswegen (soweit wie möglich), Freizeitgebieten und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvollen bzw. besonders empfindlichen Gebieten andererseits ein angemessener Abstand gewahrt bleibt und dass bei bestehenden Betrieben zusätzliche technische Maßnahmen nach Artikel 5 ergriffen werden, damit es zu keiner Zunahme der Gefährdung der Bevölkerung kommt.“*

## Seveso-II-Richtlinie (2)

- **Position Deutschlands: Richtet sich nur an Plangeber, bei Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten. Spielt keine Rolle bei Erteilung von Baugenehmigungen, insbes. in § 34 BauGB-Gebieten**
- **EuGH: Nein, vom Nationalstaat insgesamt und immer zu beachten, auch bei Erteilung einer Baugenehmigung**
- **Urteil zutreffend, Konsequenzen nicht verlässlich abschätzbar**

# Städtebauliche Verträge(1)

**Folgekosten: BVerwG U.v. 24.03.2011 – 4 C 11.10**

**Ausgangslage: § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BauGB:**

(1) Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen. Gegenstände eines städtebaulichen Vertrages können insbesondere sein:

...

3. die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind; dazu gehört auch die Bereitstellung von Grundstücken

## Städtebauliche Verträge(2)

### Was sind Folgekosten?

- **Fall: Verkehrserschließung in Baugebiet bereits aus- oder überlastet. Gemeinde beschloss künftig kein weiteres Baurecht zu schaffen, es sei denn Straßennetz wird ertüchtigt, insbes. Autobahnzubringer hergestellt.**
- **Vereinbarung: Ausweisung von Baurecht gegen Finanzierung des Zubringers, der auch dem Altbestand dient**
- **BVerwG: Vertrag wirksam. Wenn unteilbare Maßnahme durch mehrere Vorhaben veranlasst ist, dann jede Maßnahme kausal**

## Städtebauliche Verträge(3)

**Bauleitplanung durch städtebaulichen Vertrag?**

**OVG Lüneburg B.v. 04.01.2011 – 1 MN 130/10**

- **Fall: „Normaler Bebauungsplan“. Einschränkende Regelung in städtebaulichem Vertrag über zu errichtende Biogasanlage.**
- **Gemeinderat legt Abwägung des Bebauungsplans die konkret zu errichtende Anlage zugrunde.**
- **Entscheidung: Plan abwägungsfehlerhaft und unwirksam.**
- **Konsequenz: Vorhabenbezogener Bebauungsplan oder sorgfältige dingliche Sicherung**

## **Einvernehmen – Ersetzung – Amtshaftung (1)**

- **VGH Baden-Württemberg B.v. 02.08.2011 – 8 S 1516/11**
- **Ausgangslage bis LBO-Novelle 2010**
- **Jetzt § 54 Abs. 4 LBO: Baurechtsbehörde kann rechtswidrig versagtes Einvernehmen ersetzen**
- **Es bedarf keiner gesonderten Entscheidung über die Ersetzung des Einvernehmens (nur vorherige Anhörung der Gemeinde)**

## **Einvernehmen – Ersetzung – Amtshaftung (2)**

**BGH U.v. 16.09.2010 – III ZR 39/10:**

- Ausgangslage bis LBO-Novelle 2010**
- Keine Amtshaftung (mehr) der Gemeinde bei rechtswidrig versagtem Einvernehmen**
- Der Gemeinde obliegt keine den Bauwilligen schützende Amtspflicht (mehr), wenn die Genehmigungsbehörde Einvernehmen ersetzen kann.**
- Widerspruch zu strenger früherer Rechtsprechung**

## Kinderlärm

### **OVG Thüringen B.v. 13.04.2011 – 1 EO 560/10:**

- **Kindertagesstätten-Lärm ist von Wohngebietsbewohnern grundsätzlich hinzunehmen; Keine Anwendung der TA-Lärm (ebenso OVG Lüneburg 03.01.2011 – 1 ME 146/10)**
- **Mittlerweile neu: § 22 Abs. 1a BImSchG**

### **VGH Hessen U.v. 25.07.2011 – 9 A 125/11:**

- **wie OVG Thüringen und Niedersachsen (s.o.)**
- **Kinderspielplatz: Gemeinde nur für Lärm des bestimmungsgemäßen Gebrauchs verantwortlich**

## Fotovoltaik und Denkmalschutz

- **Konfliktlage**
- **OVG Rheinland-Pfalz B.v.2011 8 A 10590/11: bei besonders schwerwiegender Beeinträchtigung denkmalschutzrechtlicher Belange keine Genehmigung für Fotovoltaik**
- **VGH Baden-Württemberg U.v. 01.09.2011 – 1 S 1070/11: zu berücksichtigen ist, dass sich Maßstab im Laufe der Zeit ändert. „Durchschnittsbetrachter“ nimmt Fotovoltaikanlagen heute anders war als früher; Berücksichtigung des Staatsziels Umweltschutz in GG und LV im Rahmen der nach DSchG zu treffenden Ermessensentscheidung**

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**