

# Bau- und Immobilienrecht 2016

## Teil 2

### Öffentliches Baurecht

## Übersicht

- **Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit** einzelner Vorhabenstypen (Einzelhandel, Flüchtlingsunterkünfte)
- **Bebauungsplan**: Präklusion, Verfahren, Funktionslosigkeit
- **Bauordnungsrecht**: Präklusion, Bestandsschutz und Bestandskraft

## Einzelhandel (1)

### Vergrößerungswunsch des LIDL-Markts

- **Typischerweise (älteres) Gewerbegebiet**
- **Häufig unwirksame Festsetzungen zur Schallproblematik**
- **Bebauungsplan unwirksam**
- **Beurteilung nach § 34 BauGB**

## Einzelhandel (2)

**VGH, U.v. 11.02.2016, 5 S 1389/14**

1. Die Vergrößerung der Verkaufsfläche eines Lebensmittelmarkts um ca. 177 m<sup>2</sup> durch Umnutzung eines Lagers in Verkaufsraum ist eine bodenrechtlich relevante Nutzungsänderung, auch wenn sich der Nutzungstyp nicht ändert, weil bereits der bestehende Lebensmittelmarkt mit mehr als 800 m<sup>2</sup> genehmigter Verkaufsfläche ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb i. S. des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO ist

## Einzelhandel (3)

**VGH, U.v. 11.02.2016, 5 S 1389/14**

2. Zur Unwirksamkeit gebietsbezogener Obergrenzen für die Verkaufsflächen aller in einem Sondergebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässigen nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebe.

## Einzelhandel (4)

**VGH, U.v. 11.02.2016, 5 S 1389/14**

3. Die Verkaufsfläche eines in das Gebäude eines Selbstbedienungslbensmittel-Discountmarktes integrierten, aber baulich abgetrennten **Backshops** ist auf die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes **anzurechnen**, wenn die Gesamtfläche durch den Lebensmittelmarkt als "Hauptbetrieb" geprägt wird und das Warenangebot des Backshops als "Nebenleistung" in einem inneren Zusammenhang mit der "Hauptleistung" des Lebensmittelmarktes steht, diese jedoch nur abrundet und von untergeordneter Bedeutung bleibt ...

## Einzelhandel (5)

**VGH, U.v. 01.12.2015 , 8 S 210/13**

Bei der Berechnung der Verkaufsfläche eines Lebensmittelmarktes **sind weder die Verkaufsfläche eines baulich und funktionell eigenständigen Backshops** noch die außerhalb der Verkaufsstätte liegende überdachte Abstellfläche für Einkaufswagen zu berücksichtigen.

## Einzelhandel (6)

**Beachte aber raumplanerischen Begriff der Agglomeration  
VGH, B.v. 18.05.2016, 8 S 703/16**

2. Der für eine raumbedeutsame schädliche Agglomeration vorausgesetzte räumliche und funktionale Zusammenhang einzelner Einzelhandelsbetriebe kann auch dann vorliegen, wenn die einzelnen Einzelhandelsbetriebe in baulich selbständigen Gebäuden untergebracht und konzeptionell eigenständig sind (Abgrenzung zum Vorliegen eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO).



## Flüchtlingsunterkünfte (1)

**VGH, B.v. 11.10.2016 , 5 S 605/16**

Es spricht einiges dafür, dass wegen des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, wie dieser Belang nunmehr in § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ausdrücklich genannt wird, und dem gesetzgeberischen Ziel, durch die Bestimmung des § 246 BauGB die bauplanungsrechtlichen Voraussetzung für die Unterbringung der im Zuge der Bewältigung der stark angestiegenen Zuwanderung von Flüchtlingen nach Deutschland (vgl. BT-Drs. 18/3070, S. 1) zu erleichtern, dem Rücksichtnahme-Begünstigten vorübergehend ein Mehr an Beeinträchtigungen zuzumuten ist

## Flüchtlingsunterkünfte (2)

**VGH, B.v. 23.06.2016 , 5 S 634/16**

Die nachbarlichen Abwehrrechte gegen eine Baugenehmigung, die auf der Grundlage einer Abweichungsentscheidung nach § 246 Abs. 14 BauGB erteilt worden ist, gehen jedenfalls nicht weiter, als wenn das Vorhaben ohne Abweichungsentscheidung genehmigt worden wäre

# Bebauungsplanverfahren Präklusion (1)

- **Begriff der Präklusion**
- **Nationales Recht: Beteiligungsrecht = Beteiligungslast**
- **EuGH: 15.10.2015, C-137/14, Verkürzung des gerichtlichen Rechtsschutzes**
- **BVerwG U.v. 22.10.2015, 7 C 15.13 (Altrip)**

## **Bebauungsplanverfahren Präklusion (2)**

**BVerwG, B.v. 03.03.2016 - 4 BN 40.15**

Das Revisionsverfahren kann voraussichtlich zur Klärung der Frage beitragen, ob die Unbeachtlichkeit eines Verstoßes gegen die Anforderungen des § 3 Abs. 2 S. 2 HS. 1 BauGB nach Ablauf der Jahresfrist des § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit den Anforderungen des Unionsrechts in Einklang steht.

## **Bebauungsplanverfahren Präklusion (3)**

**VGH Mannheim, U.v.08.03.2016 - 3 S 1603/15**

1. An der Vereinbarkeit des § 47 Abs. 2a VwGO mit Unionsrecht bestehen keine Bedenken, soweit diese Vorschrift die Überprüfung von Bebauungsplänen beschränkt, für die weder die in Art. 11 der Richtlinie 2011/92/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13.12.2011 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten noch die in Art. 25 der Richtlinie 2010/75/EU vom 24.11.2010 über Industrieemissionen getroffenen Regelungen gelten. (amtlicher Leitsatz)

---

# Bebauungsplanverfahren DIN-Normen (1)

**BVerwG, B.v. 18.08. 2016 – 4 BN 24.16**

Den rechtsstaatlichen Anforderungen an die **Verkündung eines Bebauungsplans ist nicht genügt**, wenn dessen textliche Festsetzungen auf eine nicht öffentlich zugängliche DIN-Vorschrift Bezug nehmen, aber weder die Bekanntmachung noch die Planurkunde auf die Möglichkeit der Einsichtnahme bei der Verwaltungsstelle hinweist, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

## Bebauungsplanverfahren DIN-Normen (2)

**BVerwG, B.v. 11.08.2016 - 4 BN 23.16**

Sind DIN-Normen, auf die in einer der Gemeinde vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahme Bezug genommen wird, der Stellungnahme nicht beigefügt, so hat es mit deren **Auslegung** ohne die DIN-Normen sein Bewenden. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB verpflichtet die Gemeinde nicht, die Normen zu beschaffen und der Öffentlichkeit anlässlich der Auslegung der Stellungnahme zugänglich zu machen

## **Bebauungsplanverfahren DIN-Normen (3)**

**VGH Mannheim, B.v.05.09.2016 - 11 S 1255/14**

Die Verkündung des Bebauungsplans dient auch dazu, dem Normadressaten die Grenzen der Zulässigkeit von Vorhaben in einer dem Bestimmtheitsgrundsatz genügenden Weise aufzuzeigen. Setzt ein Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben nach einem bestimmten Maß an höchstens zulässigen Schallemissionen - hier ermittelt nach der DIN 45691 - fest, dient die Pflicht zur ordnungsgemäßen Verkündung - bezogen auf den Hinweis, in welcher Weise die DIN 45691 eingesehen werden kann - auch dem Umweltschutz im Sinne des ..UmwRG

---



## **Bebauungsplanverfahren DIN-Normen (4)**

**VGH Mannheim, B.v.05.09.2016 - 11 S 1255/14**

Art.11 Abs. 1 der Richtlinie 2011/92/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. Dezember 2011 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (ABl. EU 2012 Nr. L 26/1) - UVP-RL - steht in ihrem Geltungsbereich der Anwendung von § 47 Absatz 2a VwGO entgegen

# Bebauungsplan Normenkontrolle (1)

**BVerwG, Urt. vom 6. April 2016 – 4 CN 3.15**

§ 47 Abs. 2 S. 1 VwGO:

„Den Antrag kann jede ... Person, die geltend macht, ... in ihren Rechten verletzt zu sein .., sowie jede Behörde **innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Rechtsvorschrift** stellen“

## Bebauungsplan Normenkontrolle (2)

**BVerwG, Urt. vom 6. April 2016 – 4 CN 3.15**

Die Regelung in § 47 Absatz 2 Satz 1 VwGO, wonach der Normenkontrollantrag nur innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Rechtsvorschrift gestellt werden kann, **gilt auch dann**, wenn der Antragsteller geltend macht, eine städtebauliche Satzung im Sinne von § 47 Nummer 1 VwGO – hier: ein Bebauungsplan – **sei nach ihrer Bekanntmachung wegen Funktionslosigkeit unwirksam geworden**

# Bauordnungsrecht Präklusion (1)

## § 55 II LBO:

Einwendungen sind innerhalb von **vier Wochen nach Zustellung** der Benachrichtigung bei der Gemeinde schriftlich oder zur Niederschrift vorzubringen. Die vom Bauantrag durch Zustellung benachrichtigten Angrenzer und sonstigen Nachbarn **werden mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die im Rahmen der Beteiligung nicht fristgemäß geltend gemacht worden sind und sich auf von der Baurechtsbehörde zu prüfende öffentlich-rechtliche Vorschriften beziehen (materielle Präklusion)...**

## Bauordnungsrecht Präklusion (2)

**VGH B.v. 15.3.2016, 3 S 235/15**

„Der nach § 55 II S. 2 LBO ... eintretende Verlust der Abwehrrechte ist auf das konkrete Genehmigungsverfahren beschränkt und führt nicht dazu, dass der Angrenzer nach der Stellung eines neuen, auf die Änderung der dem Bauherrn erteilten Baugenehmigung gerichteten Antrags keine Einwendungen gegen das mit diesem Antrag zur Genehmigung gestellte Verfahren erheben kann.... Zu vergleichen sind ...die auf den ersten Bauantrag ergangene Genehmigung und der neue Bauantrag.“

---

## Bauordnungsrecht Präklusion (3)

**VGH B.v. 01.08.2016, 3 S 1082/16**

„Die Präklusionswirkung des § 55 Abs. 2 S 2 LBO (juris: BauO BW) setzt ....den Zugang ...nach den Vorschriften des Landesverwaltungszustellungsgesetzes“ voraus. „Das "Einwurf"-Einschreiben entspricht den Voraussetzungen der §§ 2 ff. LVwZG aber nicht“.

„Eine Heilung des Zustellungsmangels (§ 9 LVwZG) mit fristauslösender Wirkung scheidet in Bezug auf die Präklusion aus“

# Bauordnungsrecht

## Bestandsschutz und Bestandskraft (1)

VGH U.v.29.9.2015, 3 S 741/15

(BVerwG, B.v.13.01.2016 , 4 B 54.15)

„3.Eine wirksame Baugenehmigung entfaltet  
Legalisierungswirkung und steht damit einer Abrissverfügung  
entgegen“

# Bauordnungsrecht

## Bestandsschutz und Bestandskraft (2)

„1. Zur Bestimmung des Regelungsumfangs einer Baugenehmigung ist beim Fehlen entsprechender Angaben in der Baugenehmigung selbst auf den gestellten Bauantrag und die eingereichten Bauvorlagen abzustellen.

2. Ein im Abstandsflächenplan im Gegensatz zu den übrigen Bauvorlagen nicht eingezeichneter Balkon begründet keinen die Wirksamkeit der Baugenehmigung infrage stellenden Widerspruch“



## Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

