

## Arbeitsgemeinschaft Verwaltungsrecht im Deutschen Anwaltverein – Landesgruppe Baden-Württemberg –

Die Landesgruppe Baden-Württemberg der Arbeitsgemeinschaft Verwaltungsrecht im Deutschen Anwaltverein wurde 1992 in Stuttgart gegründet. Mittlerweile sind mehr als 100 Anwälte, die zumindest schwerpunktmäßig im Verwaltungsrecht tätig sind, als Mitglieder geführt.

Die Landesgruppe führt jährlich eine ganzjährige Vortrags- und Diskussionsveranstaltung durch – den Baden-Württembergischen Verwaltungsrechtstag. Der 6. Verwaltungsrechtstag fand am 31. 3. 1998 in Freilburg statt und hatte die Novellierung des BauGB, die 6. VwGO-Novelle und die Mediation im öffentlichen Baurecht zum Thema.

Die in dieser Ausgabe der BWGZ veröffentlichten Beiträge

Die Zulässigkeit von Vorhaben (§§ 29 bis BauGB) von Prof. Dr. Jörg Schmidt, Vizepräsident des VGH Baden-Württemberg

Das neue Baugesetzbuch – Aufstellung und Gültigkeit von Bebauungsplänen von Rechtsanwalt Thomas Pschera

Inhaltliche Anforderungen an die Bauleitplanung von Dietmar Ruf

sind Kurzreferate oder basieren auf den Kurzreferaten der Verfasser bei dieser Veranstaltung der Landesgruppe.

Die Arbeitsgemeinschaft hat vielfältige Ziele: Zum einen gehört die Verbesserung der Qualität anwaltlicher Beratung und die Hilfestel-

lung für das rechtssuchende Publikum zu den selbstgesetzten Aufgaben. Zu diesem Zweck wird neben dem Baden-Württembergischen Verwaltungsrechtstag eine Vielzahl weiterer Fortbildungsveranstaltungen angeboten. Eine von der Landesgruppe herausgegebene Liste über die Schwerpunkttätigkeiten der Mitglieder erleichtert die Suche nach dem geeigneten Anwalt in der jeweiligen Region.

Besondere Bedeutung mißt die Arbeitsgemeinschaft dem Dialog zwischen den Beteiligten am Verwaltungs- und Gerichtsverfahren bei: Der Verwaltungsrechtstag war von jeher als Forum nicht für die Anwaltschaft, sondern auch für die Verwaltung und die Verwaltungsgerichtsbarkeit konzipiert. Regelmäßiger Gast und Begrüßungsredner ist deshalb der jeweilige Präsident des Verwaltungsgerichtshofs.

Die Arbeitsgemeinschaft wird bei verwaltungsrechtlich bedeutsamen Gesetzesvorhaben auf Landesebene angehört und bringt ihre Erfahrungen aus der täglichen Praxis in das Verfahren ein.

Weitere Informationen über die Landesgruppe der Arbeitsgemeinschaft können Sie von dem Vorsitzenden des Vorstands, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht Dr. Dirk Rodewoldt, Schöttlestr. 8, 70597 Stuttgart, Telefon: 0711-9764-134, Telefax: 0711-9764-910, erhalten.

sächlich dafür ist, daß einmal einiges aus dem BauGB-MaßnahmenG übernommen wurde, zum anderen aber auch, daß sich der Gesetzgeber dazu entschlossen hat, die Zulässigkeitsvoraussetzungen minutios in einzelnen aufzuzählen. Wie die Auflistung der einzelnen Genehmigungsvoraussetzungen in den Nummern 1, 2 und 5 anschaulich belegt, hat sich hier die Detailregelungsfreude des Gesetzgebers wieder voll ausgetobt.

Bei Nummer 1 ist wichtig, daß die Einschränkung "ohne wesentliche bauliche Änderung" in der Nummer 1 a. F. und "für Wohnzwecke mit drei zusätzlichen Wohnungen" in § 4 BauGB-MaßnahmenG entfallen sind. Jetzt ist also jede Nutzung möglich. Ein Eingehen auf die weiteren aufgezählten Genehmigungsvoraussetzungen scheint mir an dieser Stelle nicht erforderlich zu sein.

Nummer 2 übernimmt inhaltlich unverändert die Nummer 2 von § 4 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG, wonach geringere Anforderungen an die Zulässigkeit der Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes gestellt wurden. Es genügen nunmehr bereits Mißstände und Mängel, während früher Voraussetzung war, daß das vorhandene Gebäude durch wirtschaftlich vertretbare Modernisierungsmaßnahmen den allgemeinen

Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht angepaßt werden konnte.

In Nummer 5 finden sich nur redaktionelle Änderungen: Was bislang in Absatz 4 Satz 2 stand, wurde jetzt schon in die Nummer 5 aufgenommen.

Die allgemeinen Anforderungen für Außenbereichsvorhaben in Absatz 5 wurden um den Bodenschutz erweitert; dies geschah in Anlehnung an das in § 1 a Abs. 1 für die Bauleitplanung geltende Postulat, dem nach meinen Beobachtungen in der Praxis allerdings wenig Bedeutung zukommt.

Absatz 6 übernimmt die bislang in § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG geregelte Außenbereichssatzung unverändert.

### Beteiligung der Gemeinde (§ 36)

Ein Referat über die Zulässigkeit von Vorhaben wäre unvollständig, wenn darin nicht auch die verfahrensrechtliche Komponente des gemeindlichen Einvernehmens behandelt würde, zumal auch der dieses regelnde § 36 in zwei wesentlichen Punkten verändert wurde. Zum einen war eine Reaktion auf die Umgestaltung des § 29 geboten und zum anderen wurde die nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts strikte Sperrwirkung der Versagung des Einvernehmens (vgl. PBauE § 36 BauGB Nummern 1 und 3) nach geltendem Bauleitungsrecht beseitigt.

Wird mit der Freistellung vom Genehmigungserfordernis wirklich ernst gemacht, so hat nach geltendem Recht die Gemeinde keine Möglichkeit, ein ihren Planungsvorstellungen nicht entsprechendes Vorhaben durch Versagung des Einvernehmens zu verhindern. Zwar darf gemäß § 36 Abs. 2 Satz 1 das Einvernehmen nur aus den sich aus §§ 31, 33, 34 und 35 ergebenden Gründen versagt werden, doch ist in der Rechtsprechung seit langem anerkannt, daß die Gemeinde befugt ist, durch die Ablehnung der Erteilung des Einvernehmens ihr planungsrechtliches Instrumentarium zur Geltung zu bringen, um ein an sich zulässiges Vorhaben durch Planänderungen zu Fall zu bringen. Dies setzt jedoch voraus, daß sie von dem Vorhaben Kenntnis erlangt, was jedoch durch den Verzicht auf das Genehmigungserfordernis nicht mehr unbedingt der Fall ist. Diesem Anliegen trägt § 36 Abs. 1 Satz 3 Rechnung, der den Ländern ausgibt, "vor Ausführung des Vorhabens" Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung nach den §§ 14 und 15 zu treffen. Interessanterweise geht der Gesetzgeber bei dieser Regelung offensichtlich davon aus, daß die Freistellung nur bei Vorhaben nach § 30 in Betracht kommt, während er bei der Umgestaltung des § 29 gerade auch die Vorhaben nach den §§ 34 und 35 im Blick gehabt hat.

Nur scheinbar neu ist die nunmehr in Absatz 2 Satz 3 aufgenommene Ersetzungsbefugnis durch die nach Landesrecht zuständige Behörde (es darf gerätselt werden, wer dies ist, nachdem die Landesregierung und das Wirtschaftsministerium darauf verzichtet haben, in der DurchführungsVO zum BauGB vom 2. März 1998 – GBl. S. 185 – eine Aussage hierzu zu treffen). Denn schon bislang bestand die – allerdings selten praktizierte – Möglichkeit, das rechtswidrig versagte Einvernehmen im Wege der Kommunalaufsicht zu ersetzen. Die Praxis wird zeigen, ob die Behörden von dieser Ermächtigung Gebrauch machen werden, oder ob man sich auch in Zukunft darauf beschränken wird, dem Bauherrn durch eine die Baugenehmigung versagende Entscheidung den schnellen Gang zum Verwaltungsgericht zu ermöglichen. Denn eins dürfte sicher sein: Die Gemeinden werden in aller Regel die Ersetzung des Einvernehmens nicht widerspruchslos hinnehmen, sondern vielmehr die angeblich ihre Planungshoheit verletzende Baugenehmigung anfechten, so daß sich der Rechtsschutz des Bauherrn durch die im Grund genommen in seinem Interesse getroffene Genehmigungserteilung regelmäßig verzögern wird. Überlegungen dieser Art dürften es wohl auch gewesen sein, die die Baurechtsbehörden schon bisher davon abgehalten haben, das Instrumentarium der Kommunalaufsicht in Fällen dieser Art einzusetzen.