

Gemeinde Muggensturm		Beschlussvorschlag		91/23 ÖS			
Amt: Hauptamt		Beratungsfolge		Sitzung am			
		Gemeinderat		13.11.2023			
AZ.:				öffentlich			
Beratungsergebnis:							
Bearbeiter: Susanne Volz							
Verfasser: Claus Gerstner							
einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	Beschlussvorschlag	Abweichung	Kein Beschluss wird nachgereicht

## Grundsatzbeschluss des Gemeinderates zur städtebaulichen Beurteilung von Baugesuchen in Neubaugebieten

Zunächst wird auf die Vorberatung im Zuge der Besprechung mit den Fraktionsvorsitzenden vom 26.09.2023 verwiesen. Wir gehen davon aus, dass die einzelnen Gemeinderatsmitglieder über ihre Fraktionssprecher unterrichtet worden sind.

Die Gemeinde ist, stellvertretend durch den Gemeinderat, als Hauptorgan im Rahmen zur Entscheidungsfindung über etwaige Baugesuche, ob es Bauvoranfragen oder förmliche Bauanträge sind, im Prozess der Genehmigungsphase beteiligt. Rein rechtlich muss bei solchen Entscheidungsfindungen Baurecht in Bauplanungs – und Bauordnungsrecht unterschieden werden.

Jegliche bauordnungsrechtlichen Entscheidungen obliegen ausschließlich des Landratsamt Rastatt als fachlich zuständige und verantwortliche Behörde für Baugesuche, jeglicher Art, Muggensturms. Bauordnungsrechtliche Entscheidungen beinhalten i.d.R. Stellplatzthemen, Baufreigabeentscheidungen zur gesicherten Erschließung, Wohneinheitenregelungen, etc.. Bauplanungsrechtliche Vorgaben und Entscheidungen gehen in Kontext mit der kommunalen Selbstverwaltung der Gemeinde gemäß Gemeindeordnung und weitergehender Vorschriften Hand in Hand in die Entscheidungsfindung der Gemeinde über.

Hier ist zu unterscheiden, ob sich solche Projekte im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder im Geltungsbereich des § 34 BauGB (= faktisch Bereiche ohne Bebauungsplan) befinden.

In Bereichen ohne Bebauungsplan, also § 34 BauGB, beurteilt der Gemeinderat durch den beschließenden Ausschuss – Technischer Ausschuss – inwieweit sich ein solches Projekt nach Art, Maß und baulichen Nutzung, etc., dem Umfeld entsprechend einfügt. Einfach ausgedrückt: Passt das Baugesuch unter Bezugnahme auf die optische Inaugenscheinnahme zum direkten Quartier. Die diesbezügliche Stellungnahme/Beschlussfassung des Technischen Ausschusses geht dann an das Landratsamt Rastatt, Baurechtsbehörde, zur finalen Beurteilung. Hier ist der Landkreis in eigener Verantwortung frei, entweder dem Meinungsbild des Gemeinderates/Technischen Ausschusses zu folgen oder ein etwaiges Fehlen des Einvernehmens zu ersetzen oder entgegen der positiven Beurteilung durch die Gemeinde anderweitig zu entscheiden.

Ähnlich, aber nicht gleich, verhält es sich in Bebauungsplanbereichen. Grundsätzlich kann der Landkreis bei einem fehlenden Einvernehmen zu Baugesuchen für Projekte, die innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes liegen, keine Entscheidung über die Entscheidung des Technischen Ausschusses als beschließender Ausschuss hinaus treffen, soweit dies das Bauplanungsrecht betrifft. Beschlüsse, die das Bauordnungsrecht betreffen, sind entweder vom Landkreis zur Kenntnis zu nehmen, ohne Belang, oder ggf. sogar auch rechtswidrig. Dies bedeutet, dass z.B. Einforderungen auf zusätzliche Garagenstellplätze, etc. (soweit Planungsrecht durch etwaige Neuaufrstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes nicht berührt sind) nicht in der zulässigen Beurteilung der Gemeinde liegen. Rein planungsrechtliche Beurteilungen sind durch den Bebauungsplan als positiv festgelegt, soweit ein Projekt den Bebauungsplan entspricht. Somit ist hierfür auch keine erneute Beschlussfassung des Gremiums notwendig. Dies wird in Muggensturm

seit Jahrzehnten auch so gehandhabt. Über wichtige Vorhaben, die Bebauungspläne entsprechen, informiert die Verwaltung das Gremium.

Anders verhält es sich bei Anträgen auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. Ausnahmen von der Landesbauordnung, soweit dies vorhandene Bebauungspläne betrifft. In diesen Fällen, die den Städtebau (z.B. Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Garagenstandort – nicht zur Anzahl mit faktischer Überschreitung der Baulinie oder Baugrenze), Überschreiten der Gebäudehöhe, Dachneigung, Gebäude außerhalb des Baufensters betreffen, obliegen der Beschlussfassung des Gemeinderates. Soweit die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht berührt sind, ist der Landkreis weitestgehend förmlich gehalten, hier auch unter Gleichbehandlungsgrundsätzen entsprechend zu entscheiden.

Als Träger der Bauleitplanung (= Kommunale Selbstverwaltung – Bebauungsplanzuständigkeit der Gemeinde) formuliert die Gemeinde im Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen bis zur Satzungsreife die städtebaulichen Ziele der Gemeinde. Ein solcher Bebauungsplan hat i.d.R. sowohl die Rechte, als auch die Pflichten, im welchen Rahmen Bauwillige ihre Projektierung durchführen können und müssen. Dies bedeutet, dass ein solcher Bebauungsplan natürlich auch einen gewissen „Vertrauensschutz“ beidseitig genießt.

Auch aus diesem Grunde werden i.d.R. nahezu alle Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bei jüngeren Bebauungsplänen, etwaige Anfragen auf Ausnahmen von der LBO, als negativ entschieden, da die Gemeinde im Bebauungsplan die städtebaulichen Leitlinien festgelegt hat. Weiter vertritt der Landkreis hier die Auffassung, dass bei etwaigen solchen Projekten die Gemeinde frei in der Entscheidung steht, Bebauungspläne fortzuentwickeln, also faktisch zu ändern. Ob dies bei jüngeren Bebauungsplänen sinnvoll ist, bleibt abzuwarten bzw. sei dahingestellt.

Bei älteren Bebauungsplänen (Zeitfenster ca. 5 bis 15 Jahren) werden solche Befreiungswünsche nur dann positiv bewertet, wenn vergleichbare Präzedenzfälle im direkten Umfeld (= direkter Einzugsbereich des Baugesuchs) erfolgt sind. Hier spielt es keine Rolle, ob an irgendwelcher anderer Stelle, mehrere 100m weg zum Baugesuch andere Entscheidungen getroffen worden sind. Großzügiger verhält sich der Landkreis bei sogenannten alten Bebauungspläne, also Mindestalter 15 bis 20 Jahre und älter. Aber auch hier gilt die Präzedenzwirkung.

Zur Verwaltungsvereinfachung, aber auch zur Steuerung von Baugesuchen, auch im Hinblick auf die künftigen Baugesuche für das Neubaugebiet „Falkenäcker-Stangenäckerle“, wurde jüngst mit den Fraktionsvorsitzenden des Gemeinderates erörtert, dass empfohlen wird, dass der Gemeinderat einen Grundsatzbeschluss fasst, der grundsätzlich jegliche Anträge auf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. Ausnahmen der LBO städtebaulich ablehnt, soweit der Satzungsbeschluss bzw. final die Rechtskraft (dies gilt) maximal bis 5 Jahre seit amtlicher Bekanntmachung erfolgt ist. Sollten außergewöhnliche Bedarfe darüber hinaus gegeben sein, wird der Gemeinderat selbstverständlich von der Verwaltung entsprechend unterrichtet. Mit dieser Handhabung ist zum einen gegeben, dass eine Verwaltungsvereinfachung erfolgt, aber zum anderen auch in der Gemeinderatssitzung Entscheidungen, die vom Landkreis abgelehnt werden, von vorneherein klar nicht über Gebühr das Gremium belasten.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat fasst den Grundsatzbeschluss gemäß Text, dass etwaige Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes oder etwaige Ausnahmeanträge von der LBO, etc., innerhalb von fünf Jahren nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes abgelehnt werden, da der Bebauungsplan durch die Beschlussfassung als Satzung der städtebaulichen Leitlinien der Gemeinde durch Gemeinderatsbeschluss manifestiert. Eine Vorlage solcher Baugesuche an den Gemeinderat/Technischer Ausschuss erfolgt innerhalb dieser 5-Jahrespflicht für solche Anträge nicht.