

MITTEILUNGSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: M 13/0592
3 - Dezernat III			Datum: 14.02.2013
Bearb.:	Herr Thomas Bosse	Tel.: 213	öffentlich
Az.:	III/Bosse - Ho		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	21.02.2013	Anhörung

§ 34 BauGB: Muss sich ein Vorhaben im Hinblick auf Dachform oder -neigung einfügen?

Herr Bosse informiert den Ausschuss über einen Artikel – Fundstelle:

[http://www.baunetz.de/recht/ 34 BauGB Muss sich ein Vorhaben im Hinblick auf Dachform oder -neigung einfügen 2603931.html](http://www.baunetz.de/recht/34_BauGB_Muss_sich_ein_Vorhaben_im_Hinblick_auf_Dachform_oder_-neigung_einfuegen_2603931.html) – zum o.g. Thema.

Die Parameter, nach denen das Einfügen in die nähere Umgebungsbebauung im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu prüfen ist, sind ausschließlich Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche; Fragen der Dachform oder -neigung sind hingegen für die Frage des Einfügens irrelevant. Dachform und -neigung können allerdings als Festsetzung in eine Gestaltungssatzung aufgenommen und damit zum Gegenstand der Zulässigkeitsprüfung für ein Bauvorhaben erhoben werden.

Hintergrund

In der Praxis ist es nach wie vor bei sehr vielen Bauaufsichtsämtern verbreitet, im unbeplanten Innenbereich Fragen der Baukörpergestaltung zum Gegenstand der Einfügensprüfung zu machen. Architekten werden aufgefordert, ihre Planung im Hinblick auf beispielsweise Dachform (Sattel-/Pult-/Walm-/Flachdach/etc.) oder -neigung oder auch im Hinblick auf Dachgaubengestaltung an entsprechende Baukörper in der näheren Umgebung anzupassen (ohne dass es eine Gestaltungssatzung gäbe). Die Planung würde sich eben im Hinblick auf vorgenannte Merkmale nicht in die nähere Umgebung "einfügen".

Hinweis

Mit derartigen Einwendungen des Bauaufsichtsamtes konfrontiert, fragen sich Architekten zurecht, ob und inwieweit sie rechtlich gehalten sind, ihre Planung entsprechend zu korrigieren. Die Antwort auf diese Frage fällt nach Ansicht des Unterzeichners relativ eindeutig aus: § 34 I 1 BauGB bestimmt die Parameter, nach denen ein Einfügen in die nähere Umgebungsbebauung zu prüfen ist, genau und abschließend. Es handelt sich um die vier in der Baunutzungsverordnung detailliert nomierten Parameter

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise und
- überbaubare Grundstücksfläche.

Gestaltungsmerkmale, die nicht unter einer dieser vier Parameter (insbesondere Maß der

Sachbearbeiter/in	Fachbereichsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 11)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeister
-------------------	-----------------------	---------------	--	---------------------	-------------------

baulichen Nutzung) zu subsumieren sind, spielen für die Frage des Einfügens keine Rolle. Das OVG NRW hat mit Beschluss vom 30.09.2005 -10 B 972/05- ausdrücklich entschieden (Leitsatz), dass sich das Merkmal des Einfügens im Sinne des § 34 BauGB nur auf die vier Normelemente, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, beziehe; andere Kriterien (in diesem Fall das Vorhandensein von Dachterrassen) seien für die Frage des Einfügens nicht maßgeblich (ähnlich bereits BVerwG, Urteil vom 23.05.1986 -4 C 34.85-). Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg hat mit Urteil vom 29.01.1992 -3 S 2842/91- klargestellt (Leitsatz), dass das Ortsbild in § 34 I BauGB ausschließlich aus der Sicht des Bodenrechts geschützt sei; die Frage der Dachneigung habe in der Regel keinen bodenrechtlichen Bezug, sondern stelle eine typische Regelung bauordnungsrechtlicher Gestaltung dar. Das OVG Sachsen führt in seinem Urteil vom 05.06.2007 -1 B 106/07- aus:

In diesem Zusammenhang weist die Beklagte zutreffend darauf hin, dass es bauplanungsrechtlich allein auf die bodenrechtliche Relevanz des Vorhabens ankommt. Bauästhetische Gesichtspunkte und insbesondere auch das genutzte Material sind ohne Belang. Insoweit gilt hier nichts anderes als bei der Prüfung eines "Einfügens" nach § 34 I BauGB, wo nur solche Kriterien beachtlich sind, die städtebaulich relevant sind und insbesondere nach den Regelungen der Baunutzungsverordnung für die Zulässigkeit des Vorhabens bedeutsam sein können. Hierbei handelt es sich um Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (...). Daraus ergibt sich, dass die verwendeten Materialien ebenso wie die Konstruktionsweise bauplanungsrechtlich ohne Belang sind. Form, Maßstab, Werkstoff, Farbgebung sowie das Verhältnis der Bauteile zueinander sind bauordnungsrechtliche Gestaltungsfragen, die bodenrechtlich regelmäßig keine Rolle spielen.

Zu beachten ist allerdings, dass vorstehende Fragen der Gestaltung, insbesondere auch Dachneigung und Dachform als Festsetzungen einer Gestaltungssatzung geregelt werden können. Liegt aber im unbeplanten Innenbereich eine wirksame Gestaltungssatzung nicht vor - wie häufig -, so kann eine Bauaufsicht der Zulässigkeit des Vorhabens eben eine ungewöhnliche Dachform oder -neigung, oder eben andere Gestaltungsfragen, nicht entgegenhalten. Eine Verunstaltung des Ortsbildes im Sinne des § 34 I 2 HS 2 BauGB dürfte nur in den allerwenigsten Fällen der Behörde als Argument dienen können.

Angesichts des faktischen Fehlens eines angemessenen Rechtsschutzes gegen rechtswidrige Ablehnung von Baugesuchen - die wenigsten Bauherren bringen genug Zeit mit, um sich mit der Bauaufsicht vor dem Verwaltungsgericht streiten zu können - ergibt sich leider häufig ein faktischer Zwang zur Einigung mit der Bauaufsicht. Insoweit wird ein Architekt möglicherweise nicht immer seine Planung bei der Bauaufsicht vollständig durchsetzen können, selbst wenn diese rechtlich 100% genehmigungsfähig wäre; in Einzelfällen ist man gezwungen, Kompromisse zu schließen. Gleichwohl aber sollten die Architekten ihre Rechte kennen und insoweit zumindest auch den Versuch unternehmen, rechtmäßige Planungen im unbeplanten Innenbereich im Sinne des Bauherrn genehmigt zu erhalten.

Kontakt

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an die Kanzlei:
Rechtsanwälte Reuter Grüttner Schenck