

EISENMANN · WAHLE · BIRK & WEIDNER

Partnerschaftsgesellschaft von Rechtsanwälten mbB

Stuttgart · Dresden

Stadt Leonberg
 - Abteilung Stadt- und Bauleitplanung –
 Stadtplanungsamt
 Frau Anna Aldinger
 Belforter Platz 1
 71229 Leonberg

Vorab per E-Mail: a.aldinger@leonberg.de
 CC: t.merkle@leonberg.de

Stuttgart, 16. November 2022

Bitte stets angeben: 2199/22 HS/ge
 Stadt Leonberg / BBP "Wohnen hinter den Gärten"
 Sekretariat: Frau Gerlach: 0711 / 2382-433
 E-Mail: Schuster@ewb-rechtsanwaelte.de

Umstellung des Regelverfahrens nach § 13a und 13b BauGB

Ihr Schreiben vom 21.10.2022

Telefongespräch des Unterzeichners am 24.10.2022 mit Herrn Merkle
 sowie am 16.11.2022

Sehr geehrte Frau Aldinger,

wie telefonisch besprochen wäre es meines Erachtens sinnvoll, das Verfahren auf beschleunigte Verfahren nach § 13a und 13b BauGB umzustellen.

Der 3. Senat geht davon aus, dass bei einer kombinierten Anwendung von Verfahren nach § 13a BauGB (Innenbereich) und § 13b BauGB (Außenbereich) trennscharf die Verfahren durchgeführt werden müssen.

Vgl. hierzu VGH Baden-Württemberg, Beschluss v. 13.05.2020 – 3 S 3137/19.

Der 8. Senat hat es allerdings offengelassen, ob dieser Umstand, dass ein Bebauungsplan zu Unrecht im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wurde, jedenfalls dann unbeachtlich wäre, wenn die Voraussetzungen des § 13b BauGB vorliegen und sich dabei keine neuen Abwägungsgesichtspunkte ergeben.

Dr. Eberhard Wahle
 Of Counsel

Prof. Dr. Hans-Jörg Birk
 Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Frank Eisenmann
 Fachanwalt für Steuerrecht
 Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Dr. Judith Schaupp-Haag
 Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Dr. Ulrich Weidner

Prof. Dr. Wolfgang Winkelbauer

Dr. Helmut Schuster
 Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Prof. Dr. Hans Büchner

Ralf Bärsch
 Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Dr. Thomas Weber
 Fachanwalt für Arbeitsrecht
 Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Dr. Reinhard Heer
 Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Torsten Dossmann
 Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Martin Felsinger
 Fachanwalt für Strafrecht
 Fachanwalt für Verkehrsrecht

Dr. Bodo Missling

Dr. Tilo Wiech
 Fachanwalt für Erbrecht
 Fachanwalt für Versicherungsrecht

Isabella C. Maier
 Fachanwältin für Familienrecht
 Mediatorin

Dr. Stefan Mühlbauer
 Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht
 Fachanwalt für Versicherungsrecht

Dr. Thorsten Alexander
 Fachanwalt für Strafrecht

Prof. Dr. Olaf Hohmann
 Carl Rudolf Grommelt
 Fachanwalt für Versicherungsrecht

Dr. Henning Struck
 Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Felix Rauscher
 Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Judith Becker
 Fachanwältin für Familienrecht

Fabian Kissinger

Lena Walter

Sitz der Gesellschaft Stuttgart,
 AG Stuttgart PR 720344

70180 Stuttgart
 Bopserstraße 17 (Ecke Olgastraße)
 Tel: +49 (0) 711-23823
 Fax: +49 (0) 711-2382555
 E-Mail: Stuttgart@EWB-Rechtsanwaelte.de

01097 Dresden
 Palaisplatz 4 (Haus des Straßenverkehrs)
 Tel: +49 (0) 351-8143291
 Fax: +49 (0) 351-8143263
 E-Mail: Dresden@EWB-Rechtsanwaelte.de

www.EWB-Rechtsanwaelte.de

Kanzlei Dresden:
 RA Bärsch, RA Dossmann

Dr. Hellmut Eisenmann (1951–1997)
 Notar

Im Hinblick auf die Rechtsprechung des 3. Senats schlage ich deshalb vor, dass die Trennung zwischen den Verfahren nach § 13a und § 13b BauGB an der Nordgrenze der Grundstücke Flurstücke 59/3 und 59/5 verläuft. Zwischen den beiden bestehenden Wohnhäusern hatten Sie eine Lücke in einem Abstand von 46 qm ermittelt. Hierbei handelt es sich meines Erachtens um eine Baulücke nach § 34 BauGB, nachdem diese Grundstücke mit den südöstlich liegenden Gebäude bereits erschlossen sind.

Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg hat zu der Frage des Vorliegens einer Baulücke Folgendes ausgeführt und die früheren Entscheidungen des VGH Baden-Württemberg zusammengefasst:

„Insoweit kommt es nicht entscheidend auf die Größe der Lücke in der Bebauung an. Nur allgemein gilt, dass das Vorliegen einer „Baulücke“ umso unwahrscheinlicher wird, je größer die unbebaute Fläche ist (BVerwG, ...). So hat der Senat Flächen mit einer Ausdehnung von 280, 240 und 210 Meter nicht mehr als Baulücke angesehen (Urteile ...). Als noch zum Bebauungszusammenhang gehörend sind dagegen unbebaute Flächen mit einer Ausdehnung von 50, 60 und 90 Metern angesehen (Vgl. VGH Baden-Württemberg...) und selbst bei einer Ausdehnung von 130 Meter noch in Betracht gezogen worden (BVerwG, ...). Dementsprechend wird als Faustformel genannt, dass man bei einer Ausdehnung von zwei bis drei Bauplätzen von einer „Baulücke“ sprechen könne (Dürr ...). Allerdings hat der Senat bei einer Ausdehnung einer Freifläche von nur 80 Meter eine Baulücke auch schon – unter Berücksichtigung der Siedlungsstruktur in der Gemeinde – verneint (Urteil ... zur Streubebauung im Nordschwarzwald). Letztlich ist das Vorhandensein einer Baulücke nicht nach geographisch-mathematischen Maßstäben zu entscheiden. Es bedarf vielmehr einer umfassenden Wertung und Bewertung der konkreten Gegebenheiten (BVerwG ...).“

Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil v.
14.11.2006 – 5 S 330/06, Juris, Rd.-Ziff. 25;
VG Karlsruhe aaO., juris, Rd. 25, m.w.N.

In einer Entscheidung aus dem Jahr 2014 hat der VGH Baden-Württemberg darauf hingewiesen, dass es keine Faustregel gibt, nach der bei einer 3-4 Bauplätzen entsprechenden Entfernung von einer Baulücke gesprochen werden kann.

Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil v.
05.08.2014 – 3 S 1673/12, Juris, Rd.-
Ziff. 33.

In dieser Entscheidung ging es um eine Fläche, auf der bisher Gewächshäuser standen, wobei die Wohnhäuser etwa 100 Meter auseinander lagen.

Nachdem hier zwischen den Gebäuden lediglich ein Abstand von 46 qm besteht, dürfte es sich bei diesem Bereich um eine Baulücke und somit um einen Innenbereich handeln.

In diesem Zusammenhang darf ich festhalten, dass es eine ganz andere Frage ist, ob der hintere Bereich (erstmalig) trotz Innenbereichslage ohne Bebauungsplan bebaubar gewesen wäre.

Die Vorteile der beschleunigten Verfahren liegen auf der Hand. Insoweit kann ich auf § 13a Abs. 2 BauGB verweisen, der entsprechend auch auf die Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB Anwendung findet.

Ich darf darauf hinweisen, dass das Verfahren nach § 13b BauGB lediglich dann durchgeführt werden kann, wenn das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans spätestens bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurde und der Satzungsbeschluss dann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.

Der Beschluss zur Einleitung ist vor dem 31. Dezember 2022 ortsüblich bekannt zu machen.

Ferner ist darauf hinzuweisen, dass nach § 13b BauGB nur die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden darf. Deshalb ist es möglich, reine Wohngebiete und eingeschränkte allgemeine Wohngebiete festzusetzen. In der Rechtsprechung ist noch nicht abschließend geklärt, welche Einschränkungen eines allgemeinen Wohngebiets nach § 1 Abs. 5 – 9 BauGB festzusetzen ist. So hat beispielsweise der 8. Senat des VGH Baden-Württemberg erst Ende letzten Jahres festgestellt, dass ein Bebauungsplan nicht nach § 13b BauGB aufgestellt werden kann, wenn in einem

vorgesehenen allgemeinen Wohngebiet „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ allgemein und „Anlagen für Verwaltungen“ ausnahmsweise zulässig sein solle.

Der 8. Senat hat in dieser Entscheidung Folgendes festgehalten:

„Während teilweise vertreten wird, im Verfahren nach § 13b BauGB dürfe nur ein reines Wohngebiet ausgewiesen bzw. nur die Zulässigkeit des Wohnens, nicht aber von dem Wohnen dienenden Nutzungen begründet werden (vgl. dazu Hofmeister/Mayer, ZfBR 2017, 551, 552 f.), überwiegt in der Rechtsprechung und Literatur (z.B. Mitschang, ZfBR 2017, 738, 740) die Auffassung, dass nicht nur reine Wohngebiete, sondern auch allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden können, wenn auch mit Unterschieden im Einzelnen zu der Frage, welche in einem allgemeinen Wohngebiet nur Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen werden müssen (vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss v. 14.04.2020 – 3 S 6/20 –, VBIBW 2020, 501, juris Rn. 57 m.W.N.). Abgestellt werden kann in diesem Zusammenhang einerseits auf das einer Nutzung im Hinblick auf eine Wohnnutzung zukommende Beeinträchtigungspotential, andererseits darauf, inwieweit noch ein funktionaler Bezug zur Wohnnutzung besteht (vgl. VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 14.04.2022, a.a.O., juris Rn. 60). Es spricht viel dafür, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen insgesamt ausgeschlossen werden müssen, wenn ein allgemeines Wohngebiet im Verfahren gemäß § 13b BauGB festgesetzt werden soll (so VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 13.05.2020 – 3 S 3137/19 –, ... siehe auch Senatsurteil vom 10.06.2021 – 8 S 949/19 –, juris Rn. 53; OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil vom 27.04.2021 – 3 K 428/18 OVG –, juris Rn. 64).“

Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 18.11.2021 – 8 S 2831/19, juris Rn. 34.

Somit müssen zumindest die nach § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen insgesamt ausgeschlossen werden. Von den nach § 4 Abs. 2 BauGB zulässigen Nutzungen sollen die nach § 4 Abs. 2 Ziff. 2 zulässigen Nutzungen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften noch zulässig sein, während nicht störende Handwerksbetriebe wohl ausgeschlossen werden sollten. Bei den Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke könnte man wohl soziale und gesundheitliche Zwecke noch für

allgemein zulässig erklären. Sofern ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll, ist darauf zu achten, dass es nicht in die Festsetzungen des reinen Wohngebiets „rutscht“. Denn nach § 1 Abs. 5 BauNVO müssen die allgemeinen Zweckbestimmungen des Gebiets noch gewahrt bleiben.

In der Kommentarliteratur wird hierzu vertreten, dass die Versorgungseinrichtungen des täglichen Lebens (wie Bäcker, Kiosk, etc.) noch zum Wohnen im Sinne des § 13b BauGB zählen dürften. Gleiches würde für Wohnähnliche Nutzungen wie Seniorenheime gelten.

Vgl. Jaeger in Spannowsky/Uechtritz, 4.
Aufl. 2022, § 13b, Rn. 4 m.w.N.

Demzufolge ist auch ein – wie auch immer definiertes – Seniorenwohnen im Gebiet mit einem Verfahren nach § 13b BauGB zulässig.

So weit meine Hinweise.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Rechtsanwalt



- Dr. Schuster -