

# Die Kommunalpolitiker der Gemeinde informieren

## **Inhalt:**

- Zeitlicher Ablauf
- Vorkaufsrecht der Gemeinde
- Beteiligung der Gemeinde im Genehmigungsverfahren
- Bewertungsmaßstab Bauaufsichtsbehörde nach Bundesrecht
- Bewertungsmaßstab Bauaufsichtsbehörde nach Landesrecht

# Wer bin ich?

Sebastian Fischer, 49 Jahre

3 Kinder (21/18/11)

Wohnhaft im Eichenweg (Nähe Bahnhof Tanneneck)

Bauvorlageberechtigter Bauingenieur

Gemeindevertreter seit 2018

Mitglied im Bauausschuss seit 2023

Hinweis: Die Ausarbeitung der rechten Spalte habe ich anhand des Normos Kommentar zum BauGB durchgeführt.

# Zeitlicher Ablauf

- 19.01.22 Bürgermeister informiert Gemeindevertretung, dass „Devalit“-Grundstück wohl verkauft wurde
- 16.03.22 Bürgermeister informiert, dass das Grundstück von Firma Hillwood erworben wurde, dass kurzfristig ein Bauantrag eingereicht wird, dass evtl. Befreiungen beantragt werden und das im Mai eine Projektvorstellung im BPU erfolgen soll.
- 21.03.22 Einreichung Bauantrag durch Hillwood an den Kreis Segeberg (nicht die Gemeinde Ellerau)
- *04.05.22 Gemeinde wurde vom Kreis eine Ausfertigung des Bauantrags übersendet.*
- 18.05.22 Bauausschusssitzung Befreiungsantrag

*Erster Impuls der Kommunalpolitik:  
„Gut/ endlich“.*

*Präsentation durch Hillwood und  
Abstimmung über die  
Befreiungsanträge*

# Zeitlicher Ablauf

- 09.12.22 Stadt Quickborn interveniert und bittet Ellerau zum Gespräch.
- 28.02.23 Baugenehmigung
- 23.03.23 Bürgermeister informiert Gemeindevertretung über Genehmigung und Intervention Quickborns durch Widerspruch
- 29.03.23 Bürgermeister legt nach Beratung mit einem Fachanwalt Widerspruch ein. Die Rechtsabteilung Quickborns hat wegen Interessenskonflikt um die Fremdberatung „gebeten“
- 13.06.23 Ausführliche rechtliche Begründung des Ellerauer Widerspruchs durch die Anwaltskanzlei beim Kreis Segeberg
- 30.08.23 Erste Ergebnisse des Verkehrsgutachtens in Auszügen

*Im nichtöffentlichen Teil der Gemeindevertretungssitzung wurde über die Einreichung eines Widerspruches beraten. Bürgermeister wurde gebeten nach Rechtsberatung die Entscheidung zu treffen.  
**Bürgermeister Martens hat die Entscheidung pro Widerspruch getroffen.***

# § 24 BauGB: Allgemeines Vorkaufsrecht

(1)

Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken **unter anderem**,

1. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1aAbs.3 festgesetzt ist
2. Umlegungsgebiet / 3- Sanierungsgebiet / 4. Stadtumbau und Erhaltungssatzung / 5. unbebauter Außenbereich
6. in Gebieten, die nach §30 (qualifizierter Bebauungsplan vorhanden), 33 oder 34 Abs.2 vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut können, soweit die Grundstücke unbebaut sind

7.. Hochwasserschutz

**Es gibt in diesem Fall  
kein gemeindliches  
Vorkaufsrecht nach 24BauGB.**

*Da es keine Vermerke im  
Bebauungsplan gibt.*

*Da es sich weder um ein  
Grundstück für Wohngebäude  
handelt, noch das Grundstück  
unbebaut ist.*

# Beteiligung der Gemeinde

im Genehmigungsverfahren

# § 36 BauGB: Einvernehmen (Beteiligung der Gemeinde)

## § 36 (1)

Über die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 31, 33 bis 35 BauGB wird im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden.

*Das Grundstück liegt im Bereich zweier rechtsgültiger, qualifizierter Bebauungspläne Br. 4 und 11.*

*Industriegebiet nach § 9 BauNVO*

*Somit wird der Bauantrag nach § 30 BauGB von der Behörde behandelt*

*Kein Einvernehmenserfordernis / keine Verweigerungsoption*

*Die Befreiungsanträge gemäß § 31 BauGB bedürfen des Einvernehmens der Gemeinde.*

# § 36 BauGB: Gemeindliches Einvernehmen (Beteiligung der Gemeinde)

## § 36 (2)

Das Einvernehmen der Gemeinde und die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde dürfen nur aus den sich aus den §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB ergebenden Gründen versagt werden.

*Das gemeindliche Einvernehmen hätte nur für die Befreiungstatbeständen nach § 31 versagt werden können.*

*Nicht aber für das Vorhaben an sich, da es nach § 30 Abs. 1 zu genehmigen ist.*

*Damit wird klargestellt, dass sachfremde Gründe oder eben Gründe, die nicht aus den genannten Vorschriften resultieren, zu keiner **Versagung** des gemeindlichen Einvernehmens führen dürfen.*

# § 31 BauGB: Ausnahmen und Befreiungen

## § 31 (2)

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn

1. die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und
2. Die Abweichung städtebaulich vertretbar ist

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

## *BauNVO § 9*

*Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.*

**=> Ablehnung von Befreiungen nur bei „guten“ Sachgründen. Behörde kann das Einvernehmen ersetzen.**

# § 31 BauGB Ausnahmen und Befreiungen im Bauantragsverfahren „Hillwood“

1. Überschreitung der südlichen Baugrenze in geringfügigem Maß (wegen tlw. Versprüngen in der Baugrenze)
2. Eingriff in den Grüngürtel und die 40m Linie der BAB 7 mit Schotterfläche der Feuerwehrumfahrung
3. Geringfügige Überschreitung der GRZ wegen Pachtfläche P+R Ellerau
4. Geringfügige Überschreitung der BMZ wegen Pachtfläche P+R Ellerau

*Es findet eine Präsentation der des Projektes. Die Verkehrsbelastung ist unklar.*

*Von zwei Fraktionen wird direkt auf die mögliche Verkehrsbelastung hingewiesen. Die Befreiungen werden **einstimmig** beschlossen (BVE / CDU / SPD)*

*Das Projekt wäre auch ohne die erteilten Befreiungen realisiert worden. **Ggf. hätte die Gemeinde wegen Punkt 3 und 4 den P+R Parkplatz aufgeben müssen.***

# Bewertungsmaßstab Bauaufsichtsbehörde

Bundesrecht

# § 30 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

## § 30 (1) = *qualifizierter Bebauungsplan*

- Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht **und die Erschließung gesichert ist.**

**Qualifizierter Bebauungsplan liegt vor.** Zur Erschließung gehören alle Maßnahmen, die notwendig sind, um ein Grundstück baureif zu machen.

Der Begriff der **gesicherten Erschließung** in § 30 ist auf das **einzelne** Baugrundstück bezogen. Abzustellen ist auf den vom jeweiligen Vorhaben verursachten Erschließungsbedarf.

**Mindestbedingung ist, dass die vorhandene Straße nicht durch den von dem Vorhaben ausgelösten Verkehr überlastet werden darf, und dass der Verkehr nicht zur Schädigung des Straßenzustands führen darf.**

**Wurde der Einzelfall geprüft ?**

# § 15 BauNVO: Allgemeine Voraussetzung für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen

(1)

Die in den §§ 2-14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind **im Einzelfall unzulässig**, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der **Eigenart** des Baugebietes widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen **Belästigungen oder Störungen ausgehen können**, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst **oder in dessen Umgebung** unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen und Störungen ausgesetzt werden.

**=> In einem Industriegebiet ist nicht grundsätzlich alles möglich !!!**

*Wie verhält es sich mit dem **Verkehrsaufkommen** und der **Straßenbelastung**?*

*Eine (gravierende) Verschlechterung der Erschließungssituation eines Nachbargrundstücks durch eine vorhabenbedingte Überlastung einer das Grundstück erschließenden Straße oder durch unkontrollierten Parksuchverkehr kann **im Einzelfalle** gegen das **Rücksichtnahmegebot** verstoßen.*

# Bewertungsmaßstab Bauaufsichtsbehörde

Landesrecht

# LBO § 68: Bauantrag, Bauvorlagen

(1)

Der Bauantrag ist bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen.

**Die Gemeinde soll mit Kenntnisnahme des Bauantrages eine Stellungnahme abgeben;**

§ 36 Absatz 2 des Baugesetzbuchs bleibt unberührt.

**Die Gemeinde/ Verwaltung hat keine Stellungnahme abgegeben, sie wurde nicht nachgefordert.**

*„Zweck der gemeindlichen Stellungnahme ist es, ... einen Informationsaustausch zwischen Gemeinde und Bauaufsichtsbehörde über das Vorhaben einzuleiten, um so der unteren Bauaufsichtsbehörde mit der gemeindlichen Stellungnahme möglichst frühzeitig **Informationen** zur planungsrechtlichen Situation, zur Erschließung und Lage des Baugrundstückes mitzuteilen.  
(Vollzugsbekanntmachung zur Landesbauordnung)*

# LBO § 69: Behandlung des Bauantrags

(1)  
Die Bauaufsichtsbehörde hört zum Bauantrag die Gemeinde und diejenigen Stellen,

1. deren Beteiligung oder Anhörung für die Entscheidung über den Bauantrag durch Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist,

oder

2. ohne deren Stellungnahme die Genehmigungsfähigkeit des Bauantrags nicht beurteilt werden kann

**Eine Beteiligung der Verkehrsbehörden ist nicht erfolgt !!!**

*Die Gemeinde ist unabhängig von einem Einvernehmenserfordernis immer zu beteiligen. Auch sind diejenigen Behörden stets zu beteiligen, deren Beteiligung durch Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist.*

*(z.B. Brandschutz)*

*Dagegen sind sonstige betroffene Behörden oder Stellen nur zu beteiligen, wenn ohne die Beteiligung die Genehmigungsfähigkeit eines Vorhabens nicht beurteilt werden kann. Damit kommt eine Beteiligung sonstiger Behörden oder Stellen nur dann in Betracht, wenn der zu beurteilende Sachverhalt dem jeweils anzuwendendem Prüfprogramm nach §63 nach §64 unterfällt.*

*(Vollzugsbekanntmachung zur Landesbauordnung)*

# Zusammenfassung

Logistikzentrum vor Ort ggf. nicht genehmigungsfähig ?

Gesicherte Erschließung vorhanden?

Verfahrens- und Abwägungsfehler seitens der Genehmigungsbehörde?

Eingereichter Widerspruch der Anwaltskanzlei kommt zu diesem Ergebnis

Ich danke für Ihre  
Aufmerksamkeit

Fragen bitte in der Pause für den Fragenblock formulieren.