



Geschäftsbereich / Fachbereich
Geschäftsbereich 2 - Bauwesen,
Naturschutz und Umweltmanagement

Sachbearbeiter
Herr Härta

Az.: &10/11-22/Ht

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Bauausschuss		öffentlich	Entscheidung
Bauausschuss	23.06.2020	öffentlich	Entscheidung

Betreff
Baurecht; Antrag der SPD-Fraktion vom 22.05.2020 zur Bauausschusssitzung am 23.06.2020

Anlagen:
SPD-Fraktion Antrag 2020-06-23 Bauausschuss

Sachverhalt:

Die Fraktion der SPD im Gemeinderat stellt mit Schreiben vom 22.05.2020 den folgenden Antrag (vgl. Anlage):

Der Bauausschuss möge beschließen:

Bei Bauvorbescheidsanträgen und Bauanträgen ist künftig in die Tabelle „Nutzungszahlen“ der Beschlussvorlage für den Bauausschuss als weiteres Entscheidungskriterium aufzunehmen, an welchen Nachbarbauten in den letzten sieben Jahren bauliche Veränderungen vorgenommen worden sind.

Begründung:

Herrn Dr. Busses Vortrag war zu entnehmen, dass Bausünden nicht in jedem Falle den Bezugspunkt und damit die Rechtfertigung für die nächste Bausünde nebendran abgeben. Die rechtliche Begründung ist seiner Mail vom 21.5.2020 zu entnehmen, siehe Anhang.

Anmerkungen der Verwaltung:

Der o.g. Antrag der SPD-Fraktion bezieht sich offensichtlich auf Regelungen zur Ausübung des Baurechts, die in § 42 Baugesetzbuch (BauGB) getroffen sind:

§ 42 BauGB, Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung

(1) Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks ein, kann der Eigentümer nach Maßgabe der folgenden Absätze eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen.

(2) Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, bemisst sich die Entschädigung nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung ergibt.

(3) Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf der in Absatz 2 bezeichneten Frist aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. Die Höhe der Entschädigung hinsichtlich der Beeinträchtigung des Grundstückswerts bemisst sich nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der ausgeübten Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der in Satz 1 bezeichneten Beschränkungen ergibt.

. . .

Für die Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung eines Grundstücks im Sinne des § 42 BauGB ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Dies bedeutet, dass § 42 BauGB nur im Fall der Aufstellung eines Bebauungsplans anwendbar und dann Prüfungsmaßstab ist. Für die Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens bei Bauvorbescheidsanträgen und Bauanträgen spielt § 42 BauGB keine Rolle. In Anwendung des § 34 BauGB kommt es für die Beurteilung maßgeblich auf die nähere Umgebung an. Was dort vorhanden ist und prägt, bildet den Maßstab für die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung.

Beschlussvorschlag gemäß Antrag der SPD-Fraktion:

1. Der Bauausschuss nimmt Kenntnis vom Antrag der SPD-Fraktion vom 22.05.2020 und der Beschlussvorlage Ö 0041.
2. Bei Bauvorbescheidsanträgen und Bauanträgen ist künftig in die Tabelle „Nutzungszahlen“ der Beschlussvorlage für den Bauausschuss als weiteres Entscheidungskriterium aufzunehmen, an welchen Nachbarbauten in den letzten sieben Jahren bauliche Veränderungen vorgenommen worden sind.

Gauting, 03.06.2020

Unterschrift