



## **VGH Baden-Württemberg kippt Praxis bei alten Bebauungsplänen**

### **Städte und Kommunen in Baden-Württemberg betroffen**

**Urteil vom 29. September 2021**

**– 5 S 1031/20 –**

Im Rahmen eines von uns geführten Berufungsverfahrens gegen die Stadt Karlsruhe hat der VGH Baden-Württemberg mit einem Grundsatzurteil vom 29. September 2021 – 5 S 1031/20 – die erstinstanzliche Entscheidung des VG Karlsruhe geändert. Der fünfte Senat hat damit auch die bisherige Praxis nicht nur der Stadt Karlsruhe, sondern auch vieler weiterer Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg gekippt, sodass sich die bauplanungsrechtliche Situation in vielen Fällen und bei vielen Projekten anders darstellt als bislang angenommen.

#### **1. Bedeutung des Urteils**

Das Urteil ist deshalb bedeutsam, weil diese Entscheidung weit über den vom VGH Baden-Württemberg entschiedenen Fall hinaus geht und zahlreiche weitere Projekte und Bebauungspläne in Baden-Württemberg betroffen sind. Im Wesentlichen geht es darum, dass alte Bebauungspläne unter Umständen nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben maßgeblich sind. Die Folge ist, dass ein Bauprojekt nicht mehr anhand eines von dieser Rechtsprechung betroffenen Bebauungsplans zu messen ist, sondern sich nach anderen Maßgaben richtet. Das führt zu Überraschungen:

- Bauvorhaben, die bislang als unzulässig angesehen wurden, sind unter Umständen zulässig.

- Bauvorhaben, die bislang als zulässig angesehen wurden, sind möglicherweise nun unzulässig.
- Für Städte und Gemeinden dürfte die Entscheidung auch bedeuten, dass unter Umständen Handlungsbedarf besteht, um städtebaulich sinnvoll steuern zu können. Denn das Instrument, auf das bislang oftmals zurückgegriffen wurde, ist nach den Maßgaben dieser Entscheidung nicht mehr anwendbar.

## 2. Keine Maßgeblichkeit des Bebauungsplans

Der VGH Baden-Württemberg ist unserer Argumentation gefolgt und hat in Anknüpfung an eine frühere Rechtsprechung festgestellt, dass die Festsetzung einer rückwärtigen Bauflucht in dem alten Baufluchtenplan, um den es hier ging, rechtlich nicht mehr maßgeblich ist:

*„Der Baufluchtenplan [...] (i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO) kann dem Vorhaben ebenfalls nicht entgegengehalten werden. Zwar setzt dieser Plan auf dem Grundstück der Kläger eine „amtlich festzustellende Bauflucht an der Grundstücksgrenze“ fest und wurde eine solche Bauflucht ausweislich des auf der Planurkunde aufgebrauchten Verfahrensvermerks des Badischen Bezirksamts II vom 1. Februar 1933 durch Bezirksratsentschließung vom 8. November 1932 nach den Plänen vom 28. Juli 1932 für festgestellt erklärt. Diese Festsetzung wurde, soweit sie ihre Grundlage in dem Badischen Ortsstraßengesetz haben sollte, jedoch schon nicht wirksam in das BauGB übergeleitet (dazu aa)). Soweit die Festsetzung hingegen eine örtliche Bauvorschrift im Sinne der der Badischen Landesbauordnung darstellt, ist sie jedenfalls schon seit längerem außer Kraft getreten (dazu bb)).*

[...]

*aa) Nach § 173 Abs. 3 BBauG 1960 gelten bei Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes (am 29. Juni 1961) auf der Grundlage des bisherigen Landesrechts rechtswirksam bestehende*

*baurechtliche Vorschriften und festgestellte städtebauliche Pläne als Bebauungspläne weiter, soweit sie verbindliche Regelungen der in § 9 BBauG genannten Art enthalten. § 233 Abs. 3 BauGB bestimmt, dass auch aufgrund bisheriger Fassungen des Gesetzes - und damit auch nach § 173 BBauG 1960 - übergeleitete Pläne nach Inkrafttreten des BauGB (in der derzeitigen Fassung) fortgelten.*

*Die hier zu beurteilende - und für das Bauvorhaben allein relevante - „Bauflucht an der Grundstücksgrenze“ konnte entgegen der Rechtsauffassung der Vorinstanz nicht rechtswirksam nach dem Badischen Ortsstraßengesetz (in der im Februar 1933 noch maßgeblichen Fassung vom 15. Oktober 1908, Gesetz- und Verordnungsblatt für das Großherzogtum Baden 1908, S. 605 ff) festgesetzt und folglich auch nicht übergeleitet werden.*

*[...]*

*Das Ortsstraßengesetz ermöglicht eine Festsetzung von Baufluchten daher nur in Bezug auf die zu Straße hin gerichteten Seite eines Gebäudes. Die rückwärtige Bebaubarkeit eines Grundstücks wird dort nicht geregelt, weshalb hintere Baufluchten (Baulinien) nach dem Ortsstraßengesetz nicht festgesetzt werden konnten [...].*

*[...]*

*bb) Rückwärtige Baugrenzen der vorliegenden Art konnten allerdings nach § 30 Abs. 2 der Badischen Landesbauordnung in der hier maßgeblichen, im Februar 1933 noch gültigen Fassung vom 1. September 1907 (Gesetz- und Verordnungsblatt 1907) festgesetzt werden. Diese Vorschrift ermöglichte es „durch örtliche Bauordnungen (...) rückwärtige Baugrenzen (hintere Baulinien)“ festzusetzen, „über welche hinaus die hinteren Teile der Grundstücke nicht bebaut werden dürfen“.*

*Die hierzu erforderliche örtliche Bauordnung - nach § 2 Abs. 1 bis 3 und 5 der Badischen Landesbauordnung kommt sowohl eine ortspolizeiliche als auch eine bezirkspolizeiliche*

*Vorschrift in Betracht - ist aber jedenfalls auf polizeirechtlicher Grundlage ergangen, hier aufgrund § 23 Abs. 1 a) oder b) des Polizeistrafgesetzbuchs für Baden (Badisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1923, S. 216), der die Bürgermeister und das Bezirksamt zum Erlass ortspolizeilicher Vorschriften ermächtigt.*

[...]

*Tatsächlich unterfielen örtliche Bauvorschriften den Geltungsbedingungen für Polizeiverordnungen. Insoweit bestimmt § 18 Abs. 1 PolG in der Fassung vom 21. November 1955 (GBl. 1955, S. 249), dass Polizeiverordnungen spätestens 20 Jahre nach ihrem Inkrafttreten außer Kraft treten.“*

Aus diesen Gründen ist der fünfte Senat zu dem Ergebnis gelangt, dass eine hintere Bauflucht in einem solchen Bebauungsplan rechtlich für die Beurteilung eines Bauvorhabens nicht (mehr) maßgeblich sein kann.

### **3. Einfügen in den vorhandenen Rahmen**

Infolgedessen hatte sich das Gericht – mangels einer wirksamen Bebauungsplanfestsetzung – mit der Frage des Einfügens in den vorhandenen Bebauungsrahmen nach § 34 BauGB auseinanderzusetzen. In Übereinstimmung mit der sonstigen Rechtsprechung zu dieser Frage hat der Senat darauf abgestellt, wie sich die Ausführung des zur Genehmigung gestellten Vorhabens auswirken kann und wie die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks beeinflusst. Insbesondere hat der Senat auf das abgestellt, was in der näheren Umgebung tatsächlich vorhanden ist. Dabei ist, so der Senat, für die Frage, ob und inwieweit eine faktische Baugrenze besteht, die konkrete Größe und räumliche Lage innerhalb der vorhandenen Bebauung und nicht die Grenzen des Baugrundstücks maßgeblich. Denn es gehe um den Standort im städtebaulichen Gefüge und Zusammenhang. Ob die bereits vorhandene Bebauung genehmigt ist, ist nach Auffassung des Gerichts nicht unbedingt entscheidend:

*„Denn im Anwendungsbereich des § 34 Abs. 1 BauGB ist zwar grundsätzlich auf die tatsächlich vorhandene (genehmigte) Bebauung abzustellen. Jedoch kann eine nicht genehmigte Bebauung berücksichtigt werden, wenn sie in einer Weise geduldet wird, die keinen Zweifel daran lässt, dass sich die zuständigen Behörden mit dem Vorhandensein der Bauten abgefunden haben.“*

Im konkreten Fall kam der Senat zu dem Ergebnis, dass sich das Bauvorhaben einfügt und somit auch § 34 BauGB nicht entgegensteht.

#### **4. Überschreitung des Rahmens**

Dabei ist das Gericht allerdings nicht stehen geblieben. Es hat weiter klargestellt, dass selbst dann, wenn der durch die Umgebungsbebauung vorgegebene Rahmen überschritten wäre, nicht zwingend anzunehmen sei, dass sich das Vorhaben nicht eingefügt:

*„Nach gefestigter Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zwingt der Umstand, dass ein Vorhaben im unbeplanten Innenbereich den aus der Umgebung hervorgehenden Rahmen überschreitet, indem es dort kein Vorbild oder eine Entsprechung findet, für sich allein noch nicht dazu, dass das Vorhaben wegen fehlenden Einfügens unzulässig ist (BVerwG, Beschluss vom 23.7.1993 - 4 B 59.93 - juris m.w.N.). Auch Vorhaben, die den aus ihrer Umgebung ableitbaren Rahmen überschreiten, können sich in diese einfügen, wenn sie keine nur durch eine Bauleitplanung zu bewältigende Spannungen in das Gebiet hineinbringen. Dies gilt auch, soweit es - wie vorliegend - um ein Einfügen nach dem Kriterium der überbaubaren Grundstücksfläche geht (BVerwG, a.a.O.). So liegt der Fall hier: Die Überschreitung ist äußerst geringfügig und mit Blick darauf, dass Abgrabung, Abböschung und Stützmauer sich unterhalb der Geländeoberfläche befinden (dazu sogleich unter 2.) kaum wahrnehmbar. Zudem geht von dieser Überschreitung kein Störpotential aus.“*

Caemmerer Lenz  
RA Dr. Rico Fallner  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Douglasstraße 11-15  
76133 Karlsruhe  
Telefon +49 721 91250-615  
Telefax +49 721 91250-22

[rfallner@caemmerer-lenz.de](mailto:rfallner@caemmerer-lenz.de)



<https://www.caemmerer-lenz.de/>