



Christoph Sennekamp

6. vhw-Baurechtstage Baden-Württemberg in Heidelberg



Die 6. Baurechtstage des vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung am 26. und 27. September 2016 in Heidelberg brachten wiederum einen breiten Einblick in die mit dem Planen und Bauen verbundenen rechtlichen Probleme. Rechtsanwalt Prof. Dr. Reinhard Sparwasser eröffnete die bereits seit langem ausgedehnte Fachveranstaltung mit dem brennend aktuellen Thema „Schaffung und Sicherung preisgünstigen Wohnraums“. Ausgehend von einer tiefen Problemanalyse (u.a. höhere Baukosten, höhere Nachfrage, sinkendes Flächenangebot) präsentierte Sparwasser den gesamten Werkzeugkasten in Betracht kommender Möglichkeiten, beginnend mit den städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen bis hin zum Zweckentfremdungsverbot.

Dem ebenso lebhaften wie sachkundigen Vortrag schlossen sich Rechtsprechungsüberblicke an: Zunächst referierte der Vizepräsident des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg und langjährige Vorsitzende eines Bau- und Fachplanungsrechtssenats, **Karsten Harms**, über die Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg. Sein Überblick reichte von ganz praktischen Fragen (Anforderungen an die öffentliche Auslegung von Planentwürfen) über „Dauerbrenner-Probleme“ bei der Verkaufsflächenberechnung im Einzelhandel bis hin zu Fragen des Dritt- und Nachbarnschutzes im Zusammenhang mit Flüchtlingsunterkünften. Hinsichtlich der spezifisch landesrechtlichen Fragen standen in seinem facettenreichen und sehr anschaulichen Vortrag Probleme des Baugenehmigungsverfahrens und der Zufahrtsbaulast im Vordergrund.



Abb. 1: Würdiger Rahmen: Baurechtstage des vhw im Ballsaal des Heidelberger Kongresszentrums

Ganz im Sinne des Instanzenzugs schloss sich an den Vortrag von Harms jener des Richters am Bundesverwaltungsgericht **Dr. Christoph Kulpmann** an, der es vortrefflich verstand, anhand weniger ausgesuchter Fälle die Grundzüge der bau-

rechtlichen Anforderungen an Planung und Genehmigung zu verdeutlichen. Im Mittelpunkt seiner Präsentation standen der (fehleranfällige) Bebauungsplan der Innenentwicklung und Rechtsfragen im Zusammenhang mit dem Doppelhausbegriff. Aber auch „Klassiker“ wie die maßstabsbildende Bebauung im Rahmen von § 34 Abs. 1 BauGB und Fragen des Konflikttransfers fanden Erwähnung und Vertiefung.

Der Stuttgarter Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht **Prof. Dr. Michael Uechtritz** beschloss den fachlichen Teil des ersten Tagungstages. Sein Vortrag zum „Verkehrslärmschutz in der Bauleitplanung“ rief zunächst den Rechtsrahmen und die einschlägigen Regelwerke in Erinnerung, um sich sodann Rechtsfragen des Baus oder der wesentlichen Änderung einer öffentlichen Straße, des Zusatzverkehrs aufgrund neuer Baugebiete sowie der heranrückenden Wohnbebauung zu widmen. Hierbei verstand es Uechtritz vortrefflich, immer wieder fallbezogenes Anschauungsmaterial aus seiner langjährigen anwaltlichen Praxis einzuflechten, um so die Spezifika des Verkehrslärmschutzes zu verdeutlichen und zu vertiefen. „Gelebt“ wurde das Baurecht sodann bei mehreren – thematisch ganz unterschiedlich gefassten – Führungen durch Altstadt und neue Siedlungsgebiete der Stadt Heidelberg, die den Baurechtstagen vor allem in Gestalt des Kongresszentrums ein vorzüglicher Gastgeber war.

Auch den zweiten Tagungstag hatte der Veranstalter klug strukturiert: Baudirektor **Manfred Busch** (Regierungspräsidium Karlsruhe) referierte zunächst kundig und gewohnt anschaulich über die rechtlichen Fragen der planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels, dem schloss sich die ebenso informative wie kurzweilige Darstellung von **Dr. Donato Acocella** zum selben Thema – allerdings unter Einbeziehung der Vergnügungsstätten und Bordelle – an, der die



planungsrechtliche Steuerung aus gutachterlicher Sicht schilderte. Der „Rechtliche Umgang mit Kulturdenkmalen“ ist ein Dauerbrenner bei Bau- und Denkmalbehörden ebenso wie bei den Verwaltungsgerichten. Rechtsanwalt **Dr. Hansjörg Melchinger** führte kundig und durchaus behörden- und gerichtskritisch durch die Einzelaspekte der Zumutbarkeits-erwägungen für die Erhaltung von Baudenkmalen; hierbei stellte er auch die ganz aktuelle „Handreichung zur Prüfung der Zumutbarkeit bei Abbruchanträgen“ der Obersten Denkmalbehörde Baden-Württembergs vor und gab erste wertvolle Hinweise.



Abb. 2: Karsten Harms, Vizepräsident des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg

Der Nachmittag war sodann dem Thema „Planungswettbewerbe“ gewidmet. **Dr.-Ing. Fred Gresens**, Vorsitzender der Architektenkammer Baden-Württemberg, warb ebenso anschaulich wie überzeugend für die Durchführung von Planungswettbewerben und stellte den entsprechenden Instrumentenbaukasten vor. Die von ihm bereits kurz angesprochenen rechtlichen Fragen bei der Vergabe im Anschluss an ein Wettbewerbsverfahren vertiefte sodann der namhafte Spezialist und Münchner Rechtsanwalt **Bernhard Stolz**, der hierbei ausführlich auf die jüngste umfassende Novelle des Vergaberechts und der Vergabeverordnung einging.



Abb. 3: Pause vor dem Ballsaal des Kongresszentrums

Was könnte die Baurechtstage besser beschließen als ein Ausblick? Diesen gab zum Thema „Inhalt der BauGB-Novelle 2017“ der langjährige Unterabteilungsleiter Bau- und



Abb. 4: Exkursionen rundeten das Programm ab

Wohnungsrecht im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung **Prof. Dr. Wilhelm Söfker**, der die Gesetzgebung im öffentlichen Baurecht wie kein Zweiter kennt und ebenso detailliert wie informativ über den Referentenentwurf des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 16. Juni 2016 berichtete. Besonders wies er auf die umfangreiche Anpassung der Anlage 1 zum BauGB hin, die für die Planungsbehörden einen weitreichenden Begründungs- und Darstellungsaufwand mit sich bringen wird. Ob das neue Baugebiet des § 6a BauNVO („urbanes Gebiet“) der im Entwurf geschilderten Problemlage abzuhelpen vermag, erscheint angesichts des hohen Maßes an Verdichtung und der relativ hohen Immissionsrichtwerte indes zweifelhaft.



Abb. 5: Gruppenfoto mit den Referenten der Baurechtstage Baden-Württemberg

Aktuelle Fragen und „Dauerbrenner“, präsentiert von sämtlich herausragenden Referenten, das war das Erfolgsrezept der 6. Baurechtstage des vhw. Angesichts dessen ist es nicht mutig zu prophezeien, dass auch die 7. Baurechtstage, die am 21. und 22. September 2017 in Ulm stattfinden werden, lange vorher ausgebucht sein werden. Umso mehr empfiehlt es sich, dieses Datum schon jetzt im Kalender zu notieren.

Christoph Sennekamp
Vorsitzender Richter am VGH Baden-Württemberg,
Mannheim