

Schriften zum Öffentlichen Recht

Band 1421

Die Gebietsverträglichkeit im Bauplanungsrecht

Von

Matthias Bittlingmaier



Duncker & Humblot · Berlin

Die Gebietsverträglichkeit im Bauplanungsrecht

Von

Matthias Bittlingmaier



Duncker & Humblot · Berlin

Der Fachbereich Rechtswissenschaft
der Universität Konstanz
hat diese Arbeit im Jahr 2019
als Dissertation angenommen.

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in
der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten
sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Alle Rechte vorbehalten
© 2020 Duncker & Humblot GmbH, Berlin
Satz: Textforma(r)t Daniela Weiland, Göttingen
Druck: CPI buchbücher.de gmbh, Birkach
Printed in Germany

ISSN 0582-0200
ISBN 978-3-428-15913-0 (Print)
ISBN 978-3-428-55913-8 (E-Book)

Gedruckt auf alterungsbeständigem (säurefreiem) Papier
entsprechend ISO 9706 ☼

Internet: <http://www.duncker-humblot.de>

1. Kapitel

Einleitung

A. Gegenstand und Ziel der Untersuchung

Im Zuge der Flüchtlingskrise erregte ein Fall aus Hamburg Mitte 2015 bundesweit Aufsehen, als im ehemaligen Kreiswehrrersatzamt an der Sophienterrasse rund 220 Flüchtlinge untergebracht werden sollten und sich die Anwohner erfolgreich gerichtlich dagegen wehrten¹. Die Anwohner und das OVG wiesen auf die Gebietsunverträglichkeit der Flüchtlingsunterkunft hin, weshalb das Vorhaben nicht in das Baugebiet passe². Schnell wurde der Vorwurf laut, die Anwohner in der Villengegend seien fremdenfeindlich und wollten nur unter sich bleiben³. Ihr Argument der Gebietsunverträglichkeit des Vorhabens sei vorgeschoben, um ihre Haltung durchzusetzen⁴. Ist die Gebietsverträglichkeit also nur ein vorgeschobenes Argument, damit reiche, fremdenfeindliche Villenbesitzer Veränderungen ihrer Umgebung verhindern können?

Dieser Fall gibt Anlass, sich näher mit dem bauplanungsrechtlichen Erfordernis der Gebietsverträglichkeit zu beschäftigen. Schnell stellt sich dabei heraus, dass das Erfordernis der Gebietsverträglichkeit weder neu ist, noch speziell gegen Flüchtlingsunterkünfte entwickelt wurde. Das Erfordernis einer Gebietsverträglichkeit wurde vielmehr anhand eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs im Industriegebiet⁵ und in seiner heutigen Form anhand eines Postzustellstützpunkts in einem allgemeinen Wohngebiet⁶ bereits im Jahre 2002 vom BVerwG entwickelt. Nach ihm ist ein Vorhaben bauplanungsrechtlich unzulässig, wenn es den Gebietscharakter des Baugebiets gefährdet und dadurch gebietsunverträglich ist⁷. Das sei der Fall, wenn das Vorhaben aufgrund seiner typischen Nutzungsweise störend

¹ <http://www.zeit.de/2015/25/fluechtlinge-fluechtlingsheim-klage-hamburg> (letzter Abuf: 16.10.2017); zugehöriges Verfahren: OVG Hamburg ZfBR 2016, 61 (Unterbringung von Flüchtlingen in besonders geschützten Wohngebieten).

² <http://www.zeit.de/2015/25/fluechtlinge-fluechtlingsheim-klage-hamburg/seite-2> (letzter Abuf: 16.10.2017); OVG Hamburg ZfBR 2016, 61, 64 (Unterbringung von Flüchtlingen in besonders geschützten Wohngebieten).

³ <http://www.zeit.de/2015/25/fluechtlinge-fluechtlingsheim-klage-hamburg/seite-2> (letzter Abuf: 16.10.2017).

⁴ <http://www.zeit.de/2015/25/fluechtlinge-fluechtlingsheim-klage-hamburg/seite-2> (letzter Abuf: 16.10.2017).

⁵ BVerwGE 68, 342 (Großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Industriegebiet).

⁶ BVerwGE 116, 155 (Postzustellstützpunkt im allgemeinen Wohngebiet).

⁷ BVerwGE 116, 155, Leits. 1 (Postzustellstützpunkt im allgemeinen Wohngebiet).

auf den Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebiets wirke⁸. Seither wandte das BVerwG das Erfordernis der Gebietsverträglichkeit in einer ganzen Reihe von weiteren Entscheidungen an⁹, man kann also sagen, dass es Teil der ständigen Rechtsprechung des BVerwG ist.

In der Literatur hat die Gebietsverträglichkeit bislang nur wenig Beachtung gefunden¹⁰, eine Monographie zur Gebietsverträglichkeit existiert bisher nicht. Diese Arbeit soll die Lücke in der Literatur schließen und die Gebietsverträglichkeit näher untersuchen. Es soll herausgearbeitet werden, was die Gebietsverträglichkeit ist, also was dieses so beschriebene Erfordernis bedeutet und wie es ggf. präzisiert werden kann.

B. Gang der Untersuchung

Der Inhalt der Gebietsverträglichkeit wird hier in drei Schritten erschlossen. Eingangs wird die Entwicklung der Figur in der Rechtsprechung des BVerwG dargestellt und es werden die zugehörigen Grundsatzurteile analysiert (2. Kapitel). Es wird zudem ein Überblick darüber gegeben, wie das Erfordernis der Gebietsverträglichkeit in der zweitinstanzlichen Rechtsprechung und in der Literatur bislang aufgenommen wurde (2. Kapitel).

Im zweiten Schritt wird die Gebietsverträglichkeit von anderen Instituten und Begriffen aus dem Bauplanungsrecht abgegrenzt, um auf diese Weise Erkenntnisse über sie zu gewinnen (3. Kapitel). Anschließend erfolgt der Blick auf die Gebietsverträglichkeit aus einer weiteren Perspektive und zwar terminologisch über den allgemeinen Begriff der Verträglichkeit (4. Kapitel). Im 4. Kapitel werden unterschiedliche Rechtsgebiete beleuchtet, in denen der Begriff der Verträglichkeit ver-

⁸ BVerwGE 116, 155, Leits. 1 (Postzustellstützpunkt im allgemeinen Wohngebiet).

⁹ BVerwG NVwZ 2002, 1384 (Seniorenpflegeheim im Gewerbegebiet); BVerwG BauR 2004, 645 (Bauunternehmen im Mischgebiet); BVerwG, Beschl. v. 10.07.2006 – 4 B 45/06 (Mega-Light-Werbeanlage im allgemeinen Wohngebiet); BVerwG ZfBR 2008, 379 (Dialysezentrum im allgemeinen Wohngebiet); BVerwGE 138, 166 (Krypta im Industriegebiet I); BVerwGE 142, 1 (Krematorium im Gewerbegebiet II); BVerwG BauR 2013, 1996 (Stundenhof im allgemeinen Wohngebiet).

¹⁰ Explizit mit der Gebietsverträglichkeit als eigenständiges Kriterium setzen sich *Stühler*, Zum bauplanungsrechtlichen Grundsatz der Gebietsverträglichkeit, BauR 2007, 1350; *Marschke*, Der Gebietserhaltungsanspruch, S. 86 ff. sowie *Ziegler*, in: Brügelmann BauNVO, § 1 BauNVO Rn. 118–120 und 125 ff. auseinander. Zu BVerwG ZfBR 2008, 379 (Dialysezentrum im allgemeinen Wohngebiet) gab ein Mitglied des 4. Senats eine Urteilsanmerkung heraus: *Gatz*, Nachbarklage gegen Baugenehmigung für Dialysezentrum, jurisPR-BVerwG 2008, 1; andere Urteilsanmerkung: *Redeker*, Größeres Dialysezentrum in allgemeinem Wohngebiet unzulässig!, IBR 2008, 417. In Lehrbüchern wird die Gebietsverträglichkeit zum Teil kurz erwähnt: *Erbguth/Mann/Schubert*, Besonderes Verwaltungsrecht, Rn. 1101a; *Wassermann*, Baurecht Baden-Württemberg, Rn. 298 f.; *Schroeder*, Baurecht Nordrhein-Westfalen, Rn. 263. Darüber hinaus lassen sich in der Kommentarliteratur nur Hinweise auf einzelne Fälle finden, in denen ein Vorhaben gebietsunverträglich war.

wendet wird, und es wird herausgearbeitet, was er dort jeweils bedeutet, um so ggf. Rückschlüsse für die Gebietsverträglichkeit ziehen zu können.

Mit diesem Vorverständnis werden anschließend der Inhalt und der Begriffsumfang der Gebietsverträglichkeit systematisch erschlossen (5. Kapitel), sodass ihre Fallgruppen, Funktion und Rechtsnatur geklärt werden können; es wird zudem beleuchtet, ob die Rechtsfigur verfassungsrechtlich zulässig ist, ob den Baugenehmigungsbehörden bei ihrer Anwendung ein Beurteilungsspielraum zukommt und welchen Bezug sie zu Befreiungen (§ 31 Abs. 2 BauGB) aufweist. Die Untersuchung schließt mit einer Zusammenfassung der gewonnenen Erkenntnisse in Thesenform (6. Kapitel).