



SACHSEN-ANHALT

LANDESVERWALTUNGSAMT

Referat
Bauwesen

Landesverwaltungsamt · Postfach 19 63 · 39009 Magdeburg

Landeshauptstadt Magdeburg
Bauordnungsamt
An der Steinkuhle 6
39128 Magdeburg

Schulstandort „Am Winterhafen 3“

Mit Ihrem Schreiben vom 14.12.2020 baten Sie die obere Bauaufsichtsbehörde um eine Prüfung, ob das o.g. Vorhaben nach § 35 Abs. 2, 3 BauGB unzulässig wäre.

Der vorgesehene Standort liegt im nach § 35 BauGB zu beurteilenden Außenbereich. Die Fläche wurde bisher bereits als Bauhof des Tiefbauamtes der Stadt Magdeburg genutzt, insofern sind hier bereits Gebäude und andere Versiegelungen vorhanden.

Ein Vorhaben wäre nach § 35 Abs. 2 im Einzelfall zulässig, wenn dessen Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. § 35 Abs. 3 BauGB regelt dabei, wann eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange insbesondere vorliegt.

Zunächst kommt es aber darauf an, ob die Erschließung gesichert ist.

Das Erfordernis der gesicherten Erschließung bezieht sich wie im übrigen Bauplanungsrecht auch hier auf die wegemäßige Erschließung, die Strom- und Wasserversorgung sowie die Abwasserbeseitigung. Dies setzt im Allgemeinen die für das jeweilige Vorhaben notwendigen Erschließungsmaßnahmen voraus (vgl. EZBK/Söfker, 139. EL August 2020 Rn. , BauGB § 35 Rn. 74).

„Die Anforderungen an die Erschließungsanlagen bestimmen sich daher grundsätzlich nach dem zu errichtenden Vorhaben.“

Sachsen-Anhalt
#moderndenken

Magdeburg, **12** Jan. 2021

Ihr Zeichen: 63

Mein Zeichen:
305.a-21024-63/20

Bearbeitet von:
Frau Langner

Romy.Langner@lvwa.sachsen-anhalt.de

Tel.: (0391) 567-2203

Fax: (0391) 567-2293

Dienstgebäude:

Hakeborner Str.1
39112 Magdeburg

Tel.: (0391) 567-02

Fax: (0391) 567-2696

Postmd@lvwa.sachsen-anhalt.de

Hauptsitz:

Ernst-Kamieth-Straße 2
06112 Halle (Saale)

Tel.: (0345) 514-0

Fax: (0345) 514-1444

Poststelle@
lvwa.sachsen-anhalt.de

Internet:

www.landesverwaltungsamt.sachsen-anhalt.de

E-Mail-Adresse nur für
formlose Mitteilungen
ohne elektronische Signatur

Landeshauptkasse Sachsen-Anhalt
Deutsche Bundesbank
BIC MARKDEF1810
IBAN DE2181000000081001500

Bauansprüche, die an sich nach den bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen im engeren Sinne gegeben sind, sind damit solange „gesperrt“ („suspendiert“), bis die Erschließung gesichert ist (so ausdrücklich BVerwG Urt. v. 4.10.1974 – IV C 59.72; Urt. v. 6.2.1985 – 8 C 44.84). Der Begriff der gesicherten Erschließung ist in § 30 wie in den §§ 33 bis 35 ein bundesrechtlicher Begriff, der nicht durch Landesrecht modifiziert wird (BVerwG Urt. v. 3.5.1988 – 4 C 54.85).

Zweck der Bindung an die gesicherte Erschließung ist die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auch in Bezug auf die Erschließung der Baugrundstücke (vgl. auch BVerfG Rechtsgutachten v. 16.6.1954 – 1 PBrV 2/52, BVerfGE 3, 407, 429 f.). Einer geordneten städtebaulichen Entwicklung widerspräche es, wenn Grundstücke bebaut werden könnten, ohne dass die für ihre Benutzung erforderlichen Erschließungsanlagen vorhanden wären. Die Erschließung ist daher zwingende Voraussetzung für die Bebauung der Grundstücke.“ (EZBK/Söfker, 139. EL August 2020, BauGB § 30 Rn. 38ff.)

Ob die Erschließung für das genannte Vorhaben gesichert ist, vermag ich auf Grundlage der Informationen, die mir dazu vorliegen, nicht abschließend zu beurteilen.

In Ihrer Anfrage legen Sie jedoch dar, dass die untere Bauaufsichtsbehörde erhebliche Probleme im Hinblick auf den Bau der Strombrücke, der Schulwege, die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und die „Elterntaxi“ sieht. Dies weist m.E. darauf hin, dass zumindest eine wegemäßige Erschließung, wie sie für die Nutzung des Vorhabens erforderlich wäre, aktuell nicht gesichert ist.

Sofern diese Auffassung von der Landeshauptstadt Magdeburg bestätigt werden kann, wäre die Prüfung, ob das Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Bauvorhaben im Außenbereich zulässig ist, bereits an dieser Stelle abgeschlossen. Die Zulässigkeit wäre aufgrund der nicht gesicherten wegemäßigen Erschließung, wie sie für die Nutzung des Vorhabens erforderlich ist, unzulässig.

Kommt die Landeshauptstadt Magdeburg entgegen meiner Darlegungen zu dem Schluss, dass eine Erschließung, wie sie für die Nutzung des Schulneubaus erforderlich ist, gesichert ist, wird die Zulässigkeitsprüfung weiter nach § 35 Abs. 3 geführt.

Im Hinblick auf die Prüfung, ob das Vorhaben öffentliche Belange beeinträchtigt, ist anzumerken, dass die Vorschrift keinen abschließenden Katalog der öffentlichen Belange, sondern nur eine beispielhafte Aufzählung enthält. Demnach kommen auch andere öffentliche Belange als die in den Nummern 1 bis 8 bezeichneten in Betracht, wie beispielsweise alle bodenrechtlich relevanten öffentlichen Belange. Insofern können auch die bei der Bauleitplanung zu beachtenden Belange des § 1 Abs. 6 hinzugezogen werden (vgl. BVerwG Urt. v. 29.4.1964 – 1 C 30.62). Dies kann aber nur in Betracht kommen, soweit der jeweilige Belang in Bezug auf den in § 35 zum Ausdruck kommende

Außenbereichsschutz und im Einzelgenehmigungsverfahren bedeutsam ist (vgl. EZBK/Söfker, 139. EL August 2020, BauGB § 35 Rn.)

Belange dieser Qualität sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden. Dieser Belang findet sich jedoch bereits unmittelbar unter § 35 Abs. 3 Nr. 6 BauGB wieder. Insoweit bedarf es m.E. unter anderem der Einschätzung der unteren Wasserbehörde, ob dieser Belang aufgrund der von der unteren Bauaufsichtsbehörde vorgebrachten erheblichen Probleme hinsichtlich der hochwassergefährdeten Bereiche insoweit beeinträchtigt wird, dass eine Zulässigkeit als Sonstiges Vorhaben im Außenbereich zu verneinen ist.

Als weiteren öffentlichen Belang im Sinne von § 35 Abs. 3 BauGB führen Sie ein bestehendes Planungserfordernis an. Darunter wird eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange angesehen, *„wenn das Gebäude wegen seiner Bedeutung nicht als sonstiges Vorhaben im Außenbereich verwirklicht werden darf, sondern eine entsprechende förmliche Planung notwendig ist“* (BVerwG Urt. v. 14.3.1975 – 4 C 41.73). Aber auch in diesem Fall geht es insbesondere darum, ob ein sonstiges Vorhaben bestimmte öffentliche Belange insoweit beeinträchtigt, dass es, um die Zulässigkeit des Vorhabens an dem betreffenden Standort zu begründen, der Aufstellung eines Bebauungsplans bedarf (vgl. EZBK/Söfker, 139. EL August 2020, BauGB § 35 Rn. 112).

Soweit das Konditionalprogramm des § 35 BauGB nach der Prüfung durch die Landeshauptstadt Magdeburg möglicherweise bis hierhin den von dem Vorhaben ausgelösten Koordinierungsbedarf zu tragen vermochte, da ggf. eine Zulässigkeit auf Grund von § 35 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 BauGB nicht ausgeschlossen werden konnte, wäre zu prüfen, inwieweit die von der unteren Bauaufsichtsbehörde vorgebrachten Probleme dann noch ein Planungserfordernis auslösen können. Auch dies vermag ich an dieser Stelle, aufgrund der mir nicht in ausreichendem Maße zu Verfügung stehenden Informationen, nicht zu beurteilen.

Grundsätzlich aber wäre die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Vorhaben dieser Größe aus bauplanungsrechtlicher Sicht empfehlenswert, da ein solches Aufstellungsverfahren gerade auch dazu dient, durch die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange, tatsächlich alle privaten und öffentlichen Belange, die von dem Vorhaben beeinträchtigt sein könnten, zu ermitteln, um diese gegeneinander und untereinander gerecht abwägen zu können.

Fazit: Die von Ihnen dargelegten betroffenen Belange erscheinen mir plausibel, so dass auch ich – ohne Zugriff auf die Planunterlagen im Detail – von einem Planungserfordernis ausgehe.

Im Auftrag



M. Hoffmann-Mardorf