

# BürgermeisterInformationen

BM-Info 01/2024

Leipzig, Januar 2024

## Gesetzgebung und Verwaltung

Neues Gesetz zur kommunalen Wärmeplanung Seite 1

## Rechtsprechung

Unzulässigkeit des Neubaus einer Moschee Seite 2

Zur Zulässigkeit von Nebenbestimmungen Seite 2

Zur nachträglichen Heilung einer Sanierungssatzung Seite 3

## Seminarangebote

Rechtsaufsicht, Fachaufsicht, Dienstaufsicht Seite 4

Rechtssichere Gestaltung von städtebaulichen Verträgen Seite 4

## Gesetzgebung und Verwaltung

### Neues Gesetz zur kommunalen Wärmeplanung in Deutschland

Deutschland soll bis 2045 klimaneutral werden. Hierfür ist eine flächendeckende Wärmeplanung unerlässlich. Aus dem Grund erließ der deutsche Gesetzgeber das Gesetz zur kommunalen Wärmeplanung. Das Wärmeplanungsgesetz ist dabei die Grundlage für das Gebäudeenergiegesetz (auch Heizungsgesetz). Beide Gesetze traten zum 01.01.2024 in Kraft. Nach dem Wärmeplanungsgesetz haben die Länder sicherzustellen, dass bis zum 30.06.2026 in allen Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohner und bis zum 30.06.2028 in allen Gemeinden mit weniger als 100.000 Einwohner Wärmepläne erstellt werden. Für kleine Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohner gilt ein vereinfachtes Wärmeplanungs-

verfahren. Bei der Erstellung der Pläne können die Kommunen auf vorhandene Daten von Behörden, Energieversorgern oder Schornsteinfegern zurückgreifen. Darüber hinaus enthält das Wärmeplanungsgesetz Mindestziele für den Anteil der Wärme aus erneuerbaren Energien. Bis 2030 soll die Hälfte der leistungsgebundenen Wärme klimaneutral erzeugt werden. Hiermit korrespondiert die Vorgabe, dass die Wärmenetze bis 2030 zu 30 Prozent und bis 2040 mit einem Anteil von 80 Prozent mit Wärme aus erneuerbaren Energien zu speisen sind. Neue Wärmenetze müssen jedoch bereits jetzt mindestens zu 65 Prozent mit erneuerbarer Energie betrieben werden. 2045 sollen alle Wärmenetze klimaneutral sein.

---

## Rechtsprechung

---

Öffentliches Baurecht:

### **Unzulässigkeit des Neubaus einer neuen (noch größeren) Moschee OVG Koblenz, Beschluss vom 22.11.2023, Az.: 8 A 10433/23.OVG**

Ein türkisch-islamischer Verein (V) stellte einen Bauantrag für den Neubau einer Moschee und zwei separaten Gebetsräumen. Der Landkreis lehnte den Bauantrag ab. Nach erfolglosem Widerspruch erhob V erfolglos Klage. Das Verwaltungsgericht führte zur Begründung an, dass der Bebauungsplan ein besonderes Wohngebiet ausweist, wonach Anlagen für kirchliche Zwecke zwar grundsätzlich zulässig sind. Jedoch habe die Einzelfallprüfung ergeben, dass die Moschee nach Art und Umfang womöglich gebietsunverträglich sei. Aus dem Bauantrag werde nicht hinreichend deutlich, wie viele Personen die Moschee tatsächlich nutzen werden. Die von V angegebene Zahl von 500 wird schon jetzt bei den Freitagsgebeten überschritten. Angesichts der Verdopplung der Nutzfläche im Vergleich zur alten Moschee klingt die Zahl unplausibel. V beantragte die Zulassung der Berufung.

Das Oberverwaltungsgericht lehnte den Antrag ab. Das Verwaltungsgericht stellte zu recht fest, dass die bauplanungsgerichtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens nicht abschließend geprüft werden kann. Es ist nicht feststellbar, ob der Neubau der Moschee im konkreten Fall mit der Wohnnutzung im allgemeinen Wohngebiet gebietsverträglich ist. Darüber hinaus liegt keine Verletzung der durch Art. 4 Abs. 1 GG geschützten Glaubens- und Bekenntnisfreiheit vor. Art. 4 Abs. 1 GG wird durch die verfassungsimmanenten Schranken, zu denen auch das Bauordnungs- und Bauplanungsrecht gehört, begrenzt. Hier geht es nicht um das „Ob“ der religiösen Betätigung im besonderen Wohngebiet. Vielmehr geht es um die Frage, in welcher Dimension eine Anlage für religiöse Zwecke noch gebietsverträglich ist.

---

Öffentliches Baurecht:

### **Zur Zulässigkeit von Nebenbestimmungen OVG Bautzen, Urteil vom 17.07.2023, Az.: 1 A 255/19**

Ein Eigentümer und Hotelbetreiber (E) beantragte im Wege des vereinfachten Verfahrens gem. § 63 SächsBO die Baugenehmigung für den Neubau einer Badscheune inklusive vier weiterer Hotelzimmer. Die Gemeinde (G) erteilte die Baugenehmigung mit der Bedingung, dass der bauaufsichtlich geprüfte Standsicherheitsnachweis sowie der Brandschutznachweis bezogen auf den Gesamtkomplex spätestens zu Baubeginn der Bauaufsichtsbehörde vorgelegt wird. G begründete diese Bedingungen unter Berufung auf § 66 Abs. 1 SächsBO. Entgegen der Ansicht des E sei das Gebäude nicht der Gebäudeklasse 3, sondern der Klasse 4 zuzuordnen, sodass die bautechnischen Nachweise vorzulegen sind. E ging gesondert gegen die Bedingungen vor. Nach erfolglosem Widerspruch erhob er Klage.

Die Klage hatte Erfolg. Aus § 72 Abs. 3 SächsBO ergibt sich nicht, dass es im Ermessen der Behörde liegt, die Baugenehmigung mit Nebenbestimmungen zu versehen. Vielmehr ergibt sich aus dem gebundenen Charakter, dass Nebenbestimmungen nur zulässig sind, um sicherzustellen, dass die gesetzlichen Bestimmungen erfüllt werden. Anderes kann nur gelten, wenn bereits die Erteilung der Baugenehmigung im Ermessen der Behörde liegt. Dies war vorliegend nicht der Fall. Darüber hinaus ist die Erstellung der bautechnischen Nachweise, sofern der Auftrag zur bauaufsichtlichen Prüfung vom Bauherrn zu erteilen ist, verfahrensrechtlich allein über § 72 Abs. 6 und § 79 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 SächsBO abgesichert. Gesonderten Bedingungen bedarf es daher nicht.

---

Kommunalrecht:

**Zur nachträglichen Heilung einer Sanierungssatzung  
OVG Bautzen, Beschluss vom 18.10.2023, Az.: 5 A 17/23**

Eine Gemeinde (G) erließ am 12.08.1996 eine Sanierungssatzung, die am 26.08.1996 auf Hinweis der Rechtsaufsichtsbehörde wegen möglicher Befangenheit eines Ratsmitglieds nochmal neu beschlossen wurde. Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten hob G 2014 die Satzung vom 12.08.1996 auf. 2015 erließ G eine „Änderungssatzung“ zur Sanierungssatzung (1. ÄS), die rückwirkend zum 26.08.1996 in Kraft treten sollte. Aufgrund inhaltlicher Mängel der ÄS beschloss G in 2017 eine weitere Änderungssatzung (2. ÄS), mit der die 1. ÄS mit Rückwirkung zum 07.08.1997 geheilt werden sollte. Ein Grundstückseigentümer (E), der zur Ausgleichabgabe herangezogen wurde, machte vorinstanzlich erfolglos geltend, dass es an einer wirksamen Aufhebung der Sanierungssatzung fehle. Eine Sanierungssatzung vom 12.08.1996 sei niemals in Kraft gesetzt worden. Er beantragte Zulassung der Berufung.

Der Antrag des E hatte Erfolg. Das OVG ließ die Berufung zu, da der Aufhebungssatzung von 2014 nicht zweifellos entnommen werden kann, welche Sanierungssatzung von 1996 aufgehoben wird. Ein Inkrafttreten der Satzung vom 12.08.1996 ergibt sich aus den Akten nicht. Selbst wenn sich der Aufhebungswille auch auf die Satzung vom 26.08.1996 bezieht, kann dieser Wille nicht auch ohne Weiteres auf die zeitlich nach der Aufhebungssatzung erlassenen Änderungs- bzw. Heilungssatzungen von 2015 und 2017 ausgeweitet werden. Sofern die Satzungen von 2015 und 2017 also noch nicht aufgehoben worden sind, bestehen ernstliche Zweifel, ob die Voraussetzungen für eine rechtmäßige Festsetzung zur Ausgleichsabgabe bestehen.

Hinweis: Die Zusammenfassung der Vorinstanz finden Sie im Infobrief von März 2023 unter: [www.kanzlei-schenderlein.de/rechtsprechung](http://www.kanzlei-schenderlein.de/rechtsprechung)

---

---

## Seminarangebote

---

Die Kanzlei veranstaltet Fachseminare zu Schwerpunktbereichen unserer juristischen Beratungstätigkeit. Außerdem besteht die Möglichkeit, auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittene *Inhouse*Schulungen als Präsenzveranstaltung in Ihren Räumlichkeiten oder als Online-Schulung zu buchen. Kontaktieren Sie uns unter [info@kanzlei-schenderlein.de](mailto:info@kanzlei-schenderlein.de).

---

### Online-Schulung

#### Rechtsaufsicht, Fachaufsicht, Dienstaufsicht vs. Kommunale Selbstverwaltung

Mittwoch, den 29.05.2024, 09:30 bis 12:00 Uhr,

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht Michael Franke

Aufgrund der dualistischen Struktur unterstehen die Kommunen bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben einem differenzierten Aufsichtsregime. Dabei führt die Unterteilung in Rechts-, Fach- und Dienstaufsicht häufig zu komplexen Fragen zum Umfang und zur Reichweite der Eingriffsbefugnisse übergeordneter Behörden. Auch sehen sich Bürgermeister und Gemeinden durch aufsichtsrechtliche Maßnahmen nicht selten gegängelt, übertrieben bevormundet oder gar in der kommunalen Selbstverwaltung verletzt. Das Seminar gibt anhand typischer Praxisbeispiele einen Überblick über die Struktur des kommunalen Aufsichtsrechts und zeigt regelmäßige Probleme sowie Lö-

sungsstrategien im Umgang mit den Aufsichtsbehörden auf. Behandelt werden insbesondere folgende Themen:

- Inhalt und Gegenstand der Rechts-, Fach- und Dienstaufsicht
- Grenzen und Reichweite der Befugnisse von Aufsichtsbehörden
- Richtiger Umgang mit Dienstaufsichtsbeschwerden
- Rechtsschutz gegen aufsichtsrechtliche Maßnahmen

Das Seminar richtet sich in erster Linie an Kommunen und Zweckverbände. Weitere Informationen erhalten sie unter: [www.kanzlei-schenderlein.de](http://www.kanzlei-schenderlein.de)

---

### Online-Schulung

#### Rechtssichere Gestaltung von städtebaulichen Verträgen

Mittwoch, den 27.11.2024, 09:30 bis 12:00 Uhr,

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht Michael Franke

Aufgrund zunehmender Finanzknappheit der öffentlichen Kassen gewinnen städtebauliche Verträge als Handlungsinstrument von Kommunen und Zweckverbänden zusehends an Bedeutung. Sie eröffnen die Möglichkeit, etwa Fragen der Erschließung, der Bodenordnung sowie der Finanzierung und Abrechnung öffentlicher Einrichtungen und Anlagen „auf Augenhöhe“ konsensual und damit konfliktarm zu regeln. Ergeben sich allerdings Probleme bei der Umsetzung oder erbringt ein Vorhabenträger seine Leistungen nicht ordnungsgemäß, ist guter Rat oft teuer. Das Seminar geht auf die typischen Fallstricke ein und zeigt an-

hand von Beispielen aus der täglichen Praxis Gestaltungsmöglichkeiten zur Risikominimierung auf.

Schwerpunkte des Seminars sind:

- Aufbau und Inhalt von städtebaulichen Verträgen
- Typische Vertragsklauseln, Kerninhalte und Grenzen
- Städtebauliche Verträge und interkommunale Zusammenarbeit

Das Seminar richtet sich an Bürgermeister, Geschäftsleiter von Zweckverbänden und leitende Angestellte in der öffentlichen Verwaltung. Weitere Informationen erhalten sie unter: [www.kanzlei-schenderlein.de](http://www.kanzlei-schenderlein.de)

---

**Zur Anmeldung für den kostenfreien E-Mail-Versand unserer Newsletter mit aktueller Rechtsprechung im Verwaltungsrecht, Baurecht, Vergaberecht, Mietrecht und Arbeitsrecht nutzen Sie bitte unsere Homepage [www.kanzlei-schenderlein.de](http://www.kanzlei-schenderlein.de) Sie können den Bezug jederzeit ohne Angabe von Gründen hier formlos abbestellen.**

#### Impressum

Gesetzlich vorgeschriebene Angaben nach § 5 TMG:

Redaktion: Rechtsanwalt Dr. Volker Schenderlein  
SCHENDERLEIN Rechtsanwälte  
Käthe-Kollwitz-Str. 5, D-04109 Leipzig  
Telefon: 0341/ 46 23 50  
Telefax: 0341/ 46 23 525  
E-Mail: [info@kanzlei-schenderlein.de](mailto:info@kanzlei-schenderlein.de)  
Internet: <http://www.kanzlei-schenderlein.de>  
USt-ID: DE 227724334

Die Rechtsanwälte der Kanzlei SCHENDERLEIN Rechtsanwälte sind Mitglieder der Rechtsanwaltskammer Sachsen, Glacisstraße 6, 01099 Dresden und durch den Präsidenten des Landgerichtes Leipzig als solche in der Bundesrepublik Deutschland zugelassen. Alle Rechtsanwälte unterliegen berufsrechtlichen Regelungen. Diese werden auf der Homepage der Bundesrechtsanwaltskammer <http://www.brak.de> bereitgehalten. Zu den berufsrechtlichen Regelungen gehören insbesondere:

BRAO Bundesrechtsanwaltsordnung  
RVG Rechtsanwaltsvergütungsgesetz  
BORA Berufsordnung der Rechtsanwälte  
FAO Fachanwaltsordnung  
Berufsregeln der Rechtsanwälte der Europäischen Union

Die vorstehenden Angaben dienen lediglich der allgemeinen Information und nicht der rechtlichen Beratung im Rahmen eines Mandatsverhältnisses. Trotz sorgfältiger Auswahl der Informationen kann keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der Daten übernommen werden. Eine Haftung ist insoweit ausgeschlossen.