



Angestelltenlehrgang I

Baurecht

2012

Tilo Lindner

Inhalt:

1. Einführung.....	1
1.1. „Veranstaltungsfahrplan“	1
1.2. Grundlagen des Baurechts.....	2
1.2.1. Öffentliches und privates Baurecht.....	2
1.2.2. Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht	3
1.2.3. Instrumente des Baurechts	3
1.3. Rechtsquellen des öffentlichen Baurechts	4
1.3.1. Die Gesetzgebungskompetenz.....	5
1.3.2. Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung	7
1.3.3. Die Sächsische Bauordnung.....	8
1.3.4. Grundsätze des Baurechts	8
2. Die materielle Zulässigkeit von Bauvorhaben	10
2.1. Bauordnungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzungen	10
2.1.1. Allgemeine Anforderungen des Bauordnungsrechts	11
2.1.2. Zufahrten.....	12
2.1.3. Die Abstandsflächen	13
2.1.3.1. Der Grundstücksbezug	15
2.1.3.2. Das Überdeckungsverbot	16
2.1.3.3. Die Berechnung der Abstandsflächen.....	18
2.1.3.4. Abstandsflächenfreie Vorhaben	21
2.2. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzungen.....	22
2.2.1. Das Vorhaben im Sinne des Bauplanungsrechts	22
2.2.2. Überblick über die planungsrechtlichen Bereiche	25
2.2.3. Vorhaben innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplans.....	26
2.2.3.1. Die Bauweise	28
2.2.3.2. Wie liest man einen Bebauungsplan?	29
2.2.3.3. Der einfache Bebauungsplan	30
2.2.4. Vorhaben im Innenbereich (§ 34 BauGB).....	32
2.2.4.1. Der Anwendungsbereich des § 34 BauGB.....	32
2.2.4.2. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bei Vorliegen eines einfachen Bebauungsplans	33
2.2.4.3. Die Art der baulichen Nutzung.....	34
2.2.4.4. Das Maß der baulichen Nutzung	37
2.2.5. Vorhaben im Außenbereich	38
2.2.5.1. Privilegierte Vorhaben	38
✓ Vorhaben, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen.....	39
✓ Vorhaben, die wegen ihrer besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen ihrer nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen	40
✓ Vorhaben, die Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie dienen.....	40
✓ Vorhaben, die der energetischen Nutzung von Biomasse dienen	41
✓ Vorhaben, die der Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden dienen.	41
2.2.5.2. Sonstige Vorhaben	41
3. Die formelle Zulässigkeit von Bauvorhaben.....	45
3.1. Die Genehmigungspflicht	45

3.1.1.	Aufbau der SächsBO	45
3.1.2.	Rechtsgrundlage	46
3.1.3.	Der Anwendungsbereich der SächsBO	47
3.1.4.	Die Anlage	48
3.1.4.1.	Die bauliche Anlage	48
✓	Herstellung aus Bauprodukten	49
✓	Fiktive bauliche Anlagen	50
3.1.4.2.	Andere Anlagen und Einrichtungen	50
3.1.5.	Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung	51
3.1.5.1.	Die Errichtung	52
3.1.5.2.	Die Änderung	52
3.1.5.3.	Die Nutzungsänderung	52
3.1.5.4.	Die Beseitigung	52
3.1.6.	Andere Bestimmungen	53
3.1.6.1.	Der Vorrang anderer Gestattungsverfahren	53
3.1.7.	Verfahrensfreie Vorhaben	54
3.1.7.1.	Wichtige Tatbestände zur Verfahrensfreiheit	54
3.1.7.2.	Verfahrensfreiheit bei Nutzungsänderungen	57
3.1.7.3.	Verfahrensfreiheit bei Beseitigungen	58
3.1.8.	Die Genehmigungsfreistellung	59
3.1.8.1.	Keine Sonderbauten	59
3.1.8.2.	Die Freistellungs Voraussetzungen	60
3.1.9.	Aufstellungsgenehmigung und bauaufsichtliche Zustimmung	61
3.2.	Das Genehmigungsverfahren	62
3.2.1.	Der Behördenaufbau	62
3.2.2.	Der Ablauf des Genehmigungsverfahrens	63
3.2.2.1.	Die Antragstellung (§ 68 SächsBO)	63
3.2.2.2.	Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 69 Abs. 1 SächsBO)	64
3.2.2.3.	Die Entscheidung über den Bauantrag (§ 69 Abs. 4 SächsBO)	64
3.2.3.	Der Beginn der Bauausführung	64
3.2.4.	Die Geltungsdauer der Genehmigung	65
3.3.	Klassisches und vereinfachtes Genehmigungsverfahren	66
3.3.1.	Die Auswahl der Verfahrensart	66
3.3.2.	Die Genehmigungsfiktion (§ 69 Abs. 5 SächsBO)	67
3.4.	Der Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung	68
3.4.1.	Der Prüfungsumfang	68
3.5.	Der Inhalt der Baugenehmigung	70
3.6.	Der Vorbescheid	72
3.7.	Abweichungen	73
3.7.1.	Abweichungen von Anforderungen der SächsBO	73
3.7.2.	Ausnahmen und Befreiungen	74
3.8.	Die Mitwirkung der Gemeinde	77
3.8.1.	Die Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens	78
4.	Die Bauleitplanung	79
4.1.	Bauleitplanung und Raumordnung	79
✓	Die Wirkung der Raumordnungspläne	80
1.1	Die Arten der Bauleitpläne	81
1.2	Das Verhältnis zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	81
1.3	Planungshoheit und Planungspflicht	82
✓	Kein Rechtsanspruch auf Planung	82

1.4	Die Aufstellung von Bauleitplänen.....	84
1.4.1	Der Aufstellungsbeschluss.....	84
1.4.2	Die Ausarbeitung des Planentwurfs.....	85
1.4.3	Die Öffentlichkeitsbeteiligung	85
1.4.4	Die Behördenbeteiligung.....	86
1.4.5	Gemeinsame Vorschriften zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	86
1.4.6	Der Auslegungsbeschluss	86
1.4.7	Der Planbeschluss	86
1.4.8	Die Genehmigung	87
1.4.9	In Kraft treten	87
1.5	Die Planerhaltung	89
1.5.1	Verfahrensfehler	89
1.5.2	Materielle Fehler	89
1.5.3	Die Rüge nach § 215 BauGB	90
2.	Bauordnungsrechtliche Eingriffsmaßnahmen	91
2.1	Die Generalermächtigung des § 58 SächsBO	91
	Beispiele für Maßnahmen nach § 58 Abs. 2 SächsBO:	91
2.2	Die Baueinstellung (79 SächsBO).....	92
2.1	Die Beseitigungsanordnung (§ 80 Abs. 1 SächsBO)	94
2.2	Die Nutzungsuntersagung (§ 80 Abs. 2 SächsBO)	95
3.	Der Rechtsschutz	96
3.1	Rechtsschutz des Bauherrn	97
3.1.1	Verpflichtung zur Erteilung einer Baugenehmigung oder eines Bauvorbescheids	97
3.1.2	Anfechtung von Maßnahmen der Bauaufsicht.....	98
3.2	Nachbarrechtsschutz.....	99
3.2.1	Drittschützende Normen des Bauordnungsrechts	100
4.1.1.1.	Abstandsflächen	100
4.1.1.2.	Standssicherheit	100
4.1.1.3.	Schutz gegen schädliche Einflüsse und Brandschutz	100
3.2.2	Drittschützende Normen des Bauplanungsrechts	100
3.2.3	Das Gebot der Rücksichtnahme	100
3.2.4	Wirkung der Rechtsbehelfe.....	101
3.3	Rechtsschutz der Gemeinde	102
4.	Prüfungsschemata	103
4.1	Verpflichtungswiderspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung oder eines Vorbescheids.	103
4.2	Verpflichtungsklage auf Erteilung einer Baugenehmigung oder eines Vorbescheids	104
4.3	Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung	105
4.4	Rechtmäßigkeit einer Beseitigungsanordnung.....	107

1. Einführung

Gegenstand der Veranstaltung ist die Vermittlung von grundlegenden Kenntnissen zur Rechtsmaterie des öffentlichen Baurechts.

Die Teilnehmer sollen in die Lage versetzt werden, die Zulässigkeit von Bauvorhaben anhand von einfachen Fällen zu prüfen.

1.1. „Veranstaltungsfahrplan“

„Fahrplan“

2

- Einführung
- Zulässigkeit von Bauvorhaben
 - ▣ Materielle Zulässigkeitsvoraussetzungen
 - ▣ Formelle Zulässigkeitsvoraussetzungen
- Bauleitplanung
- Bauordnungsrechtliche Eingriffsmaßnahmen
 - ▣ Baueinstellung/ Beseitigung / Nutzungsuntersagung
- Rechtsschutz
 - ▣ Vorgehen gegen Entscheidungen der Baubehörde
 - ▣ Nachbarschutz
 - ▣ Rechtsbehelfe der Gemeinde

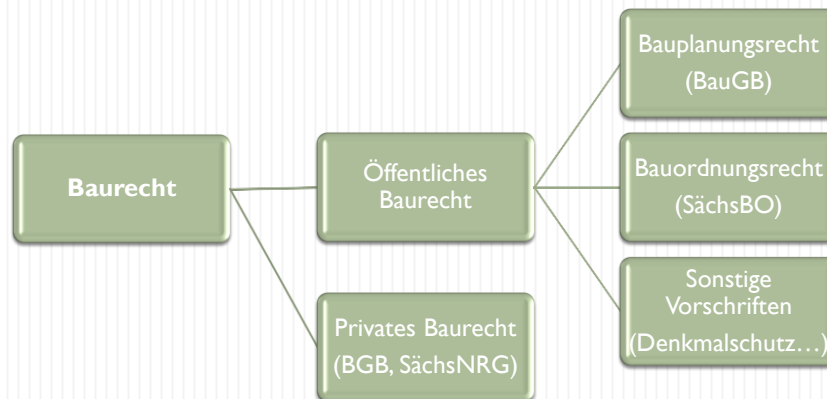
Das Hauptaugenmerk der Veranstaltung liegt in den Bereichen „Zulässigkeit von Bauvorhaben“ und „bauordnungsrechtlichen Eingriffsmaßnahmen“. Ergänzt werden diese Ausführungen durch einen Überblick über den Rechtsschutz im Baurecht. Dadurch soll es den Teilnehmern ermöglicht werden, auch komplexere Fälle zum Baurecht gutachterlich zu lösen.

Der „Fahrplan“ zur Veranstaltung ist insoweit gegenüber dem Lehrplan abgewandelt, als das Recht der Bauleitplanung erst nach dem Themenbereich „Zulässigkeit der Bauleitplanung“ abgehandelt wird. Den Lehrgangsteilnehmern kann das Recht der Bauleitplanung besser vermittelt werden, wenn sie bereits Kenntnisse über den Anwendungsbereich der Bauleitplanung besitzen.

1.2. Grundlagen des Baurechts

In einem ersten Überblick sollen zunächst einige Grundlagen des Baurechts angesprochen werden, um den Gegenstand der Veranstaltung einzugrenzen.

Teilbereiche des Baurechts



1.2.1. Öffentliches und privates Baurecht

Der Begriff des Baurechts findet nicht nur im öffentlichen Recht sondern auch im privaten Recht Anwendung. Während sich das öffentliche Baurecht mit den Regelungen und Beschränkungen befasst, denen die bauliche Nutzung von Grund und Boden im öffentlichen Interesse unterworfen ist, behandelt das private Baurecht privatrechtliche Beziehungen im Zusammenhang mit Bauvorhaben.

Öffentliches und privates Baurecht

Privates Baurecht

- ▣ behandelt die zivilrechtlichen Rechtsbeziehungen und legt fest, ob und in welchen Grenzen ein Grundstück privaten Dritten gegenüber baulich genutzt werden darf

Öffentliches Baurecht

- ▣ umfasst die Regelungen und Beschränkungen, denen die bauliche Nutzung von Grund und Boden im öffentlichen Interesse unterworfen ist

Privatrechtliche Rechtsbeziehungen mit Bezug zu Bauvorhaben finden sich einerseits im Bereich der nachbarrechtlichen Abwehransprüche. Hier kann ein Grundstückseigentümer nach Maßgabe der §§ 906, 1004 BGB Abwehransprüche gegen

Einwirkungen auf sein Eigentum geltend machen. Ebenfalls zum privaten Baurecht zählen die Rechtsnormen im Zusammenhang mit Werkverträgen zur Errichtung von Bauvorhaben.

Das **öffentliche Baurecht** umfasst die Regelungen und Beschränkungen, denen die bauliche Nutzung von Grund und Boden im öffentlichen Interesse unterworfen ist. Nachbarliche Abwehransprüche sieht das öffentliche Baurecht nur dann vor, wenn konkrete Normen Drittschutz verleihen. Auch in diesem Fall werden Ansprüche jedoch nicht gegen den Nachbarn selbst sondern gegen die zuständige Behörde geltend gemacht.

Gegenstand der Veranstaltung ist das öffentliche Baurecht.

1.2.2. Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht

Das öffentliche Baurecht stellt keine einheitliche Rechtsmaterie dar. Die Rechtsordnung unterscheidet vielmehr zwischen den Regelungen des Bauplanungsrechts und den Regelungen des Bauordnungsrechts.

Teilbereiche des Baurechts

5

Bauplanungsrecht:

- Im BauGB und in der BauNVO geregeltes Recht der städtebaulichen Planung
- „Wo darf gebaut werden?“



Bauordnungsrecht

- Befasst sich mit bauaufsichtlichen Verfahren und den sicherheitstechnischen Anforderungen
- „Wie darf gebaut werden?“



Während sich das **Bauplanungsrecht** mit den Regelungen zur städtebaulichen Planung befasst und die Frage beantwortet, **wo gebaut werden kann**, behandelt das **Bauordnungsrecht** das Verfahren zur Genehmigung von Bauvorhaben und es stellt sicherheitstechnische Anforderungen an die Bauvorhaben. Das Bauordnungsrecht beantwortet die Frage, **wie gebaut werden darf**.

1.2.3. Instrumente des Baurechts

Das öffentliche Baurecht enthält sowohl präventive als auch repressive Regelungen. Präventiv greift das Baurecht ein, wenn Bauvorhaben der Genehmigungspflicht unterzogen werden.

Repressiv können die zuständigen Behörden tätig werden, wenn ein Bauvorhaben gegen formelle oder materielle Anforderungen des Baurechts verstößt. Diese Eingriffsbefugnisse entstammen dem Polizeirecht.

Die Einhaltung der materiellen Anforderungen ist sowohl im Genehmigungsverfahren als auch im Rahmen der Eingriffsbefugnisse zu prüfen.

Gegenstände des Öffentlichen Baurechts

6

- Zulässigkeit von Bauvorhaben
 - ▣ Formelle Voraussetzungen
 - ▣ Materielle Voraussetzungen
- Eingriffsmaßnahmen
 - ▣ Baueinstellung
 - ▣ Nutzungsuntersagung
 - ▣ Beseitigungsanordnung

1.3. Rechtsquellen des öffentlichen Baurechts

Rechtsnormen des öffentlichen Baurechts finden sich sowohl auf bundesrechtlicher als auch auf landesrechtlicher Ebene.

Bundesrecht und Landesrecht

9

- Bundesrecht
 - ▣ Grundgesetz (GG)
 - ▣ Baugesetzbuch (BauGB)
 - ▣ Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Landesrecht
 - ▣ Sächsische Bauordnung (SächsBO)
 - ▣ VwV zur Sächsischen Bauordnung (VwV SächsBO)

Auf Bundesebene finden sich Regelungen zum Baurecht sowohl im Grundgesetz als auch im BauGB und in der BauNVO.

Das Grundgesetz legt die Gesetzgebungszuständigkeiten fest. Darüber hinaus finden sich in dem verfassungsrechtlichen Grundrecht des Eigentumsschutzes die für das Baurecht wichtigen Grundsätze der Baufreiheit und des Bestandsschutzes.

Für den Gegenstand der Veranstaltung maßgeblich sind die Vorschriften zu den bauplanungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen des BauGB. In der BauNVO sind werden Aussagen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung von Grundstücken getroffen.

Das in der nach Landesrecht erlassenen SächsBO geregelte Bauordnungsrecht befasst sich mit dem Verfahrensrecht und der Ausführung von Bauvorhaben. Es hat sich aus dem Polizeirecht entwickelt. Die VwV zur SächsBO konkretisiert das Gesetz.

1.3.1. Die Gesetzgebungskompetenz

Gesetzgebungskompetenz

10

Art. 70 GG

(1) Die Länder haben das Recht der Gesetzgebung, soweit dieses Grundgesetz nicht dem Bunde Gesetzgebungsbefugnisse verleiht.

(2) Die Abgrenzung der Zuständigkeit zwischen Bund und Ländern bemisst sich nach den Vorschriften dieses Grundgesetzes über die ausschließliche und die konkurrierende Gesetzgebung.

Art. 71 GG

Im Bereiche der ausschließlichen Gesetzgebung des Bundes haben die Länder die Befugnis zur Gesetzgebung nur, wenn und soweit sie hierzu in einem Bundesgesetze ausdrücklich ermächtigt werden.

Art. 72 GG

(1) Im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung haben die Länder die Befugnis zur Gesetzgebung, solange und soweit der Bund von seiner Gesetzgebungszuständigkeit nicht durch Gesetz Gebrauch gemacht hat.

Regelungen zur Gesetzgebungskompetenz finden sich in den Artt. 70 bis 74 GG. Dabei werden die Kompetenzen in den Artt. 70 bis 72 definiert und in den Artt. 73 und 74 GG zugeordnet.

Gemäß Art. 70 GG liegt die Zuständigkeit zur Gesetzgebung **grundsätzlich bei den Ländern**. Es handelt sich hierbei um eine Auffangvorschrift für alle Tatbestände, die nicht durch den Bund als Gesetzgeber geregelt sind. Die bauordnungsrechtlichen Normen der SächsBO beruhen auf der ausschließlichen Gesetzgebungskompetenz des Landes.

Die in Art. 71 GG i.V.m. Art. 73 geregelte ausschließliche Gesetzgebungszuständigkeit findet im Bereich des Baurechts keine Anwendung.

Nach der Grundsatzregelung des Art. 72 Abs. 1 GG haben im Bereich der **konkurrierenden Gesetzgebung** die Länder das Recht zur Gesetzgebung, solange nicht der Bund von seiner Gesetzgebungszuständigkeit Gebrauch gemacht hat.

Für den Bereich des Baurechts einschlägig ist der in Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG geregelte Tatbestand.

Konkurrierende Gesetzgebungskompetenz

11

Art. 74 GG

- (1) Die konkurrierende Gesetzgebung erstreckt sich auf folgende Gebiete:
- ...
18. den städtebaulichen Grundstücksverkehr, das Bodenrecht (ohne das Recht der Erschließungsbeiträge) und das Wohngeldrecht, das Altschuldenhilferecht, das Wohnungsbauprämienrecht, das Bergarbeiterwohnungsbaurecht und das Bergmannssiedlungsrecht;
- ...

Von dem Grundsatz des Vorrangs der bundesrechtlichen Regelung sieht Art. 72 Abs. 3 GG eine Ausnahme vor. Danach können die Länder auch nach Erlass eines Bundesgesetzes in den darin benannten Bereichen abweichende Regelungen treffen. Da der städtebauliche Grundstücksverkehr und das Bodenrecht nicht in den Katalog des Art. 72 Abs. 3 aufgenommen wurde, steht den Ländern in diesem Zusammenhang keine Kompetenz zur abweichenden Gesetzgebung zu.

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes im Bereich des Baurechts ist nicht unumstritten. Nach Erlass des BBauG, dem Vorgänger des derzeit geltenden BauGB wurde daher im Jahr 1954 das Bundesverfassungsgericht angerufen. Dieses erstellte ein Rechtsgutachten, in dem zunächst die Verfassungsmäßigkeit des BBauG festgestellt wurde. Es wurde jedoch auch klargestellt, dass es keine umfassende Gesetzgebungskompetenz zur Regelung des Baurechts für den Bund gibt dieser muss seine Kompetenz in jedem Einzelfall nachweisen.

Gesetzgebungskompetenz des Bundes

12

Die Materie „Baurecht“ ist im Katalog der Gesetzgebungszuständigkeiten des Bundes nicht geregelt.

Es ergibt sich keine Zuständigkeit des Bundes für das Baurecht als Gesamtmaterie.

Die Bundeskompetenz muss für die einzelnen Bereiche gesondert aus dem Grundgesetz nachgewiesen werden.

Rechtsgutachten des Bundesverfassungsgerichts
vom 16.06.1954 ;1 PBvV 2/52 - BVerfGE 3, 407, 424

1.3.2. Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung

Baugesetzbuch

13

- Die wichtigsten bundesgesetzlichen Regelungen zum öffentlichen Baurecht finden sich im BauGB.
- Von erheblicher Bedeutung sind die Bestimmungen zu Bauleitplanung und zur planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben.
- Frage: Wo finden sich diese Regelungen?
 - Bauleitplanung: §§ 1-18 BauGB
 - Zulässigkeit von Einzelvorhaben: §§ 29- 36 BauGB

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

14

- Die Baunutzungsverordnung ist eine auf Grundlage des § 9a BauGB erlassene Rechtsverordnung.
- Sie befasst sich mit der Art der baulichen Nutzung, also der Definition bestimmter Baugebiete und dem Maß der baulichen Nutzung.
- Frage: Wer ist für den Erlass der BauNVO zuständig?
 - Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (§ 9a BauGB)

1.3.3. Die Sächsische Bauordnung

Mit Erlass der SächsBO hat der Landesgesetzgeber von seiner Gesetzgebungskompetenz zur Regelung des Bauordnungsrechts Gebrauch gemacht.

Gesetzgebungskompetenz der Länder

15

- Gemäß Art. 70 GG ist das Bauordnungs- und Bauaufsichtsrecht Angelegenheit der Länder.
- Der Freistaat Sachsen hat von seiner Gesetzgebungskompetenz durch Erlass der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) Gebrauch gemacht.

Die SächsBO neben materiellrechtlichen sicherheitstechnischen, also bauordnungsrechtlichen Anforderungen an Bauvorhaben auch Regelungen zur Genehmigungs- bzw. Anzeigepflicht von Vorhaben. Ergänzt wird das gesetzliche Instrumentarium durch Eingriffsbefugnisse der Baubehörden bei Verstößen gegen die Anforderungen des Baurechts.

In der VwV zur SächsBO werden die gesetzlichen Anforderungen des SächsBO unter Nachzeichnung der Struktur des Gesetzes erläutert und konkretisiert. Die VwV bindet die zuständigen Behörden intern.

1.3.4. Grundsätze des Baurechts

Nicht im konkreten gesondert abzu prüfen aber zur Auslegung der gesetzlichen und untergesetzlichen Normen des Baurechts heranzuziehen sind die materiellrechtlichen verfassungsrechtlichen Grundsätze der Baufreiheit und des Bestandsschutzes.

Beide Rechtsinstitute basieren auf dem Grundrecht der Baufreiheit des Art. 14 GG.

Die Baufreiheit

16

- Das Grundrecht des Art. 14 GG räumt dem Grundstückseigentümer das Recht auf Baufreiheit ein.
- Die gesetzlichen Regelungen des materiellen Baurechts sind Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Eigentums, stellen jedoch keine Enteignung dar.

Nach dem Grundsatz der Baufreiheit ist ein Grundstückseigentümer grundsätzlich berechtigt, sein Grundstück zu bebauen, soweit nicht höherrangige öffentliche oder private Interessen dem entgegen stehen. Zwar ist das Baurecht durch zahlreiche einfachgesetzliche Normen eingeschränkt. Diese Regelungen stellen jedoch regelmäßig Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Eigentumsrechts dar, so dass der Grundstückseigentümer für die Einschränkung seiner Baufreiheit nicht zu entschädigen ist.

Rechtsfolge der Baufreiheit ist der **Anspruch** des Grundstückseigentümers auf Verwirklichung des Baurechts, sofern keine Gründe des materiellen Baurechts entgegen stehen.

Der Bestandsschutz

17

- Eine wichtige Ausprägung der Eigentumsgarantie des Art. 14 GG ist der Bestandsschutz.
- Danach bleibt ein Bauwerk rechtmäßig, wenn es in der Vergangenheit einmal dem geltenden Recht entsprach, auch wenn es den Anforderungen des derzeitigen Rechts nicht mehr entspricht.

Der Grundsatz des Bestandsschutzes ist einfachgesetzlich in den Übergangsregelungen zum Bauplanungsrecht umgesetzt. Nach der Rechtsauffassung des BVerwG sind diese Regelungen abschließend, so dass ein eigenständiger Anwendungsbereich nicht mehr verbleibt.

Kontrollfragen

18

- Welche Begriffe werden in der BauNVO definiert?
- Was versteht man unter Bestandsschutz im Baurecht?
- Welche Regelungen finden sich im Bauplanungsrecht und welche im Bauordnungsrecht?
- Wer ist für die Normierung von Bauordnungsrecht und Bauplanungsrecht zuständig?
- In welchen Gesetzen ist dies geschehen?

2. Die materielle Zulässigkeit von Bauvorhaben

Ein Hauptaugenmerk der Ausführungen befasst sich mit der Zulässigkeit von Bauvorhaben, also mit der Frage, unter welchen Voraussetzungen ein Bauvorhaben verwirklicht werden darf.

Unabhängig von der Frage ob ein Bauvorhaben der Genehmigungspflicht unterliegt oder nicht, muss es die Anforderungen des materiellen Baurechts einhalten.

2.1. Bauordnungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzungen

Materielle Zulässigkeitsvoraussetzungen

20

□ Bauordnungsrecht

Befasst sich mit den sicherheitstechnischen Anforderungen an das Bauvorhaben



„Wie darf gebaut werden?“

Das Bauordnungsrecht hat sich aus dem allgemeinen polizeilichen Befugnissen der Bauaufsichtsbehörden entwickelt. Es unterliegt somit dem Zuständigkeitsbereich des Landesgesetzgebers.

Bauordnungsrecht

21

Wichtige bauordnungsrechtliche Anforderungen der Sächsischen Bauordnung

- ▣ Allgemeine Anforderungen
- ▣ Anforderungen an das Grundstück
- ▣ Abstandsflächen
- ▣ Sonstige Anforderungen

2.1.1. Allgemeine Anforderungen des Bauordnungsrechts

Im § 3 SächsBO befindet sich eine bauordnungsrechtlichen Generalklausel, nach der ein allgemeines Mindestmaß an sicherheitsrechtlichen Anforderungen abgefordert wird.

Bauordnungsrechtliche Generalklausel

§ 3 Abs. 1 SächsBO

22

Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden.

- ▣ Regelt die sicherheitsrechtlichen Anforderungen
- ▣ Wird durch technische Baubestimmungen, insbesondere technische Regeln konkretisiert

§ 3 Abs. 1 SächsBO findet im Regelfall keine direkte Anwendung. Die Generalklausel wird vielmehr über technische Bestimmungen konkretisiert und stellt deren materiellrechtliche Ermächtigungsgrundlage dar.

2.1.2. Zufahrten

In den §§ 4 und 5 SächsBO finden sich materiellrechtliche Regelungen zur Sicherstellung einer Zuwegung.

Dabei unterscheidet das Gesetz zwischen der Zuwegung zum Grundstück (§ 4 SächsBO) und der Zuwegung auf dem Grundstück (§ 50 SächsBO)

Zufahrt zum Grundstück

§ 4 Abs. 1 SächsBO

23

Gebäude dürfen nur errichtet werden, wenn das Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat.

Unter **angemessener Breite** ist ein genügend breiter Grundstücksteil zu verstehen, über den die Erreichbarkeit der Gebäude für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge gesichert werden kann.

Öffentliche Verkehrsfläche im Sinne der Vorschrift sind Straßen, Plätze oder Wege, die nach dem Straßenrecht als öffentliche Straßen gewidmet sind.

Der Begriff der **rechtlichen Sicherung** ist in § 2 Abs. 11 SächsBO definiert. Eine rechtliche Sicherung liegt danach vor, wenn das zu sichernde Recht oder die rechtliche Verpflichtung als Grunddienstbarkeit (§ 1018 des Bürgerlichen Gesetzbuches – BGB) und als beschränkt persönliche Dienstbarkeit (§ 1090 BGB) zugunsten der Bauaufsichtsbehörde im Grundbuch eingetragen ist oder wenn dafür eine Baulast übernommen worden ist.

Zuwegung auf dem Grundstück

§ 5 SächsBO

24

- § 5 SächsBO fordert die Erreichbarkeit von Gebäuden für die Feuerwehr.
- Die Art der Erreichbarkeit richtet sich nach der Größe der Gebäude und nach der Entfernung von der öffentlichen Verkehrsfläche.
- § 5 Abs. 2 fordert eine ausreichende Befestigung der Zufahrt.

Das Vorliegen der gesicherten Erschließung, wozu auch die wegemäßige Erschließung gehört, ist nicht im Genehmigungsverfahren zu prüfen. Vielmehr stellt § 82 Abs. 3 SächsBO klar, dass die gesicherte Erschließung nicht genehmigungs-, sondern Nutzungsvoraussetzung für das Bauvorhaben ist.

Gesicherte Erschließung

§ 82 Abs. 3 SächsBO

25

- Eine bauliche Anlage darf erst benutzt werden, wenn sie selbst sowie Zufahrtswege, Wasserversorgungs-, Abwasserbeseitigungs- und Gemeinschaftsanlagen im erforderlichen Umfang sicher benutzt werden können.
- Es erfolgt keine Prüfung im Genehmigungsverfahren.
- Die Erschließung ist Aufgabe der Gemeinde, ohne dass jedoch ein Anspruch darauf bestünde.

2.1.3. Die Abstandsflächen

Einen klassischen Anwendungsbereich des materiellen Bauordnungsrechts stellen die Abstandsflächen dar. Nach diesem Grundsatz sind vor oberirdischen Gebäuden Flächen freizuhalten, um den erforderlichen Sozialabstand zwischen den Grundstücksnutzern sicherzustellen. Geregelt ist das Abstandsflächenrecht in § 6 SächsBO.

Die Verpflichtung zur Einhaltung der Abstandsflächen ist nicht von der Genehmigungspflicht des Vorhabens abhängig. Geprüft wird die Einhaltung der Abstandsflächen jedoch nur im klassischen Genehmigungsverfahren.

Abstandsflächen- Grundsätze

§ 6 Abs. 1 SächsBO

28

- Vor den Außenwänden von Gebäuden sind Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten.
- Entsprechendes gilt für andere Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen.
- Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf.

§ 6 Abs. 1 SächsBO regelt die Grundsätze des Abstandsflächenrechts.

Danach dürfen zunächst in den Abstandsflächen von **Gebäuden** keine oberirdischen **Gebäude** errichtet werden.

Außenwände im Sinne des § 6 SächsBO sind Wände eines Bauwerks, die von außen sichtbar sind.

Gebäude sind nach der Definition des § 2 Abs. 2 SächsBO selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.

In den Abstandsflächen dürfen lediglich keine oberirdischen Gebäude errichtet werden.

Beispiel:

Wird also direkt vor der Außenwand eines Einfamilienhauses eine unterirdisch angelegte Tiefgarage errichtet, steht dem das Abstandsflächenrecht nicht entgegen.

Abstandsflächen sind auch **vor gebäudegleichen Anlagen** einzuhalten. Dies gilt jedoch **nicht gegenüber anderen gebäudegleichen Anlagen**.

Bei der Frage der Gebäudegleichheit ist von der Wirkung des Baukörpers auf die Umgebung abzustellen. Ist die Außenseite einer baulichen Anlage hinsichtlich der Größe und der Blickdichte mit einem Gebäude vergleichbar, dann handelt es sich um eine gebäudegleiche Anlage.

Beispiel:

In der Abstandsfläche einer Windkraftanlage darf gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 SächsBO kein Gebäude errichtet werden. Der Errichtung einer anderen Windkraftanlage steht § 6 SächsBO jedoch grundsätzlich nicht entgegen.

Vor Außenwänden, die nach Maßgabe eines Bebauungsplans an die Grundstücksgrenze gebaut werden müssen oder dürfen, ist keine Abstandsfläche einzuhalten. Das Gleiche gilt, wenn nach der Eigenart der

näheren Umgebung herrschenden Bauweise an die Grenze gebaut werden darf.

Beispiel 1:

29

In unmittelbarer Nähe einer bereits bestehenden Windkraftanlage sollen eine weitere Windkraftanlage, eine ebenerdige Tiefgarage und ein Wohnhaus errichtet werden.

Sind diese Anlagen zulässig?

2.1.3.1. Der Grundstücksbezug

§ 6 Abs. 2 SächsBO regelt den Grundstücksbezug der Abstandsflächen. Danach soll sichergestellt werden, dass der schnelle Bauherr nicht gegenüber dem Nachbar privilegiert wird.

Grundstücksbezug

§ 6 Abs. 2 SächsBO

30

- Abstandsflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen.
- Sie dürfen bis zur Mitte von öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen.
- Sie dürfen sich auf andere Grundstücke erstrecken, wenn rechtlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden.
- Abstandsflächen dürfen auf die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstandsflächen nicht angerechnet werden.

Bei der Bestimmung von Baugrundstück und Nachbargrundstück sind die Eigentumsverhältnisse unbeachtlich. Maßgeblich ist, dass es sich um verschiedene Buchgrundstücke handelt.

Die in § 6 Abs. 2 benannten öffentlichen Grundstücke können von Gesetzes wegen, also ohne Zustimmung des Eigentümers zur Abstandsflächenübernahme genutzt werden.

Im Gegensatz dazu bedarf die Abstandsflächenübernahme auf sonstige Grundstücke einer rechtlichen Sicherung. Eine bloße schriftliche Zustimmung des Nachbarn genügt nicht.

Ohne Zustimmung des Nachbarn kann die Bauaufsichtsbehörde nur im Ausnahmefall eine Erstreckung der Abstandsflächen auf das Nachbargrundstück im Wege der Abweichung nach § 67 SächsBO zulassen.

Beispiel 2:

31

A besitzt ein recht kleines Baugrundstück, auf dem er ein Einfamilienhaus errichten möchte. Die nähere Umgebung seines Grundstücks ist in offener Bauweise bebaut. Dennoch möchte A das Gebäude direkt an der Grundstücksgrenze errichten, um sein Grundstück optimal nutzen zu können.

Auf den Hinweis des Bauamtes, dass es wohl Probleme mit den Abstandsflächen geben könne, erwidert A, dass die betroffene Fläche auf dem Nachbargrundstück nicht überbaut werden könne, weil ein etwaiges Bauwerk schließlich die Abstandsflächen zu seinem Grundstück einhalten müsse.

Wenig später erwirbt A das Nachbargrundstück.

Steht § 6 SächsBO der Errichtung der Gebäudes entgegen?

2.1.3.2. Das Überdeckungsverbot

§ 6 Abs. 3 stellt zunächst den Grundsatz auf, dass sich Abstandsflächen nicht überdecken dürfen.

Von diesem Grundsatz sind mehrere Ausnahmen geregelt:

Überdeckungsverbot

§ 6 Abs. 3 SächsBO

32

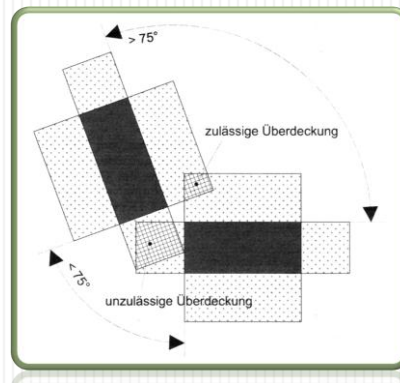
Die Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken. Dies gilt nicht für:

1. Außenwände, die in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinander stehen,
2. Außenwände zu einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 oder
3. Gebäude und andere bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind.

Außenwände, die in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinander stehen, dürfen sich überdecken.

Außenwände in einem Winkel von mehr als 75°

33



Beispiel 3:

34

A möchte ein L-förmiges Haus errichten, dessen Seitenflügel in einem rechten Winkel zueinander stehen.

Sein Bekannter meint, das dürfte nicht funktionieren, weil sich dann schließlich die Abstandsflächen der Innenseiten überdecken würden.

Daraus erwidert A, dies sei kein Problem. Die beiden Gebäudehälften könnten sogar problemlos in einem Winkel bis zu 75° zueinander stehen.

Hat A Recht?

Weiterhin gilt das Überdeckungsverbot nicht für Außenwände zu einer fremder Sicht entzogenen Gartenhof bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 und für Gebäude und andere bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind.

Überdeckungsverbot

35

- Das Verbot der Überdeckung von Abstandsflächen gilt gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 3 SächsBO nicht für die Abstandsflächen von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind.
- Diese Regelung ist erforderlich, da anderenfalls die Errichtung dieser Vorhaben innerhalb der Abstandsflächen durch das Überdeckungsverbot ausgeschlossen wäre.

2.1.3.3. Die Berechnung der Abstandsflächen

Die Berechnung der Abstandsflächen ist in § 6 Abs. 4 und 5 geregelt.

Maßgeblich für die Größe der Abstandsfläche ist die Bauwerkshöhe und die Gebietsart, in der sich das Bauwerk befindet. Das Mindestmaß der Abstandsflächen beträgt einheitlich 3 Meter.

Berechnung der Abstandsflächen

§ 6 Abs. 4 und 5 SächsBO

36

- Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe. Das sich ergebende Maß ist H .
- Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt $0,4 H$, mindestens 3 m.
- In Gewerbe- und Industriegebieten genügt eine Tiefe von $0,2 H$, mindestens 3 m.
- Vor den Außenwänden von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 mit nicht mehr als drei oberirdischen Geschossen genügt als Tiefe der Abstandsfläche 3 m.

Beispiel 4:

37

U besitzt ein Betriebsgrundstück in einem Gewerbegebiet. Auf dem Grundstück befindet sich eine 10 Meter hohe und 20 Meter breite Fabrikhalle. Um seine Produktion auszuweiten beabsichtigt er, nochmals eine gleiche Halle auf dem Grundstück zu errichten.

U fragt bei Ihnen an, ob er die neue Halle auf den verbleibenden 28 Metern zwischen dem vorhandenen Bauwerk und der Grundstücksgrenze errichten kann.

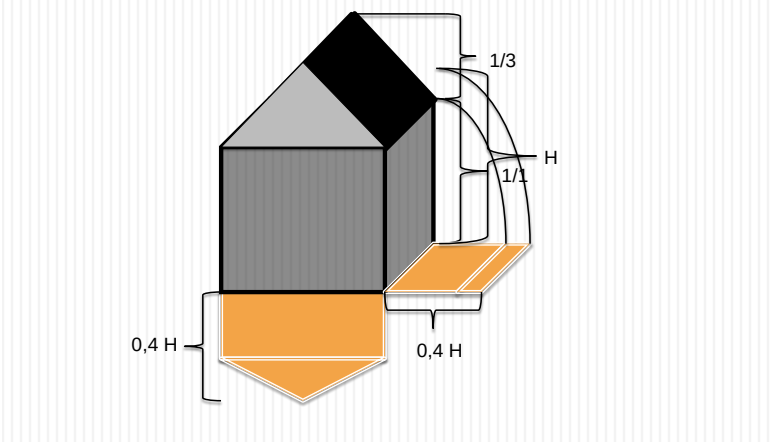
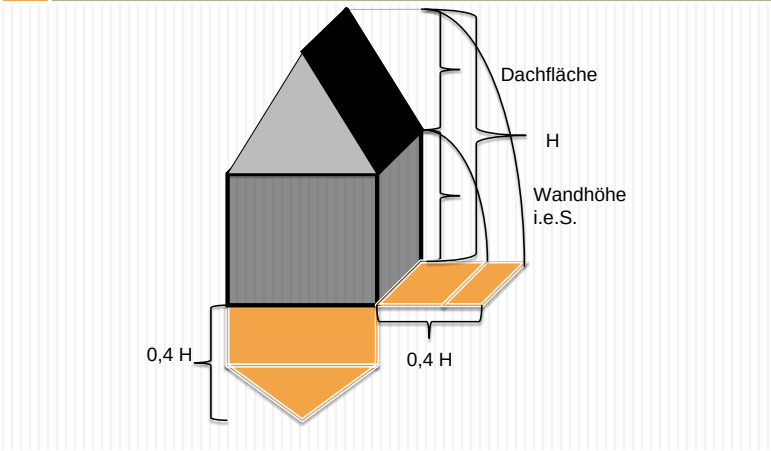
Maßgeblich für die Ermittlung der Abstandsfläche ist die Berechnung der Gebäudehöhe. Hierbei spielt insbesondere eine Rolle, in welchem Maße Dachflächen in die Berechnung der Gebäudehöhe einzubeziehen sind.

Berechnung der Wandhöhe

§ 6 Abs. 4 SächsBO

38

- Die Wandhöhe wird senkrecht zur Wand gemessen.
- Sie ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- Die Höhe von Dächern mit einer Neigung von weniger als 70 Grad wird zu einem Drittel der Wandhöhe hinzugerechnet. Andernfalls wird die Höhe des Daches voll hinzugerechnet.
- Die Sätze 1 bis 4 gelten für Dachaufbauten entsprechend.



41

Um das Gebäude besser nutzen zu können, will V das Gebäude um ein 6 Meter hohes Satteldach erweitern.

Was muss V beachten, um die erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten?

2.1.3.4. Abstandsflächenfreie Vorhaben

Abstandsflächenfreie Vorhaben (§ 6 Abs. 7 SächsBO)

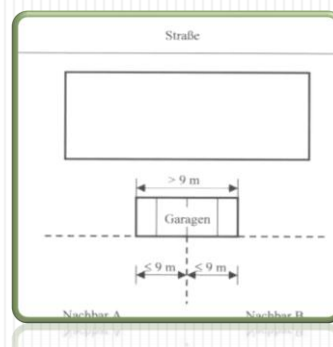
42

- In den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen sind zulässig:
 - Garagen mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m, insgesamt jedoch nur 15 m je Grundstück
 - gebäudeunabhängige Solaranlagen mit einer Höhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m, insgesamt jedoch nur 15 m je Grundstück
 - Stützmauern und geschlossene Einfriedungen in Gewerbe- und Industriegebieten, außerhalb dieser Baugebiete mit einer Höhe bis zu 2 m.

Garagenprivileg § 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 SächsBO

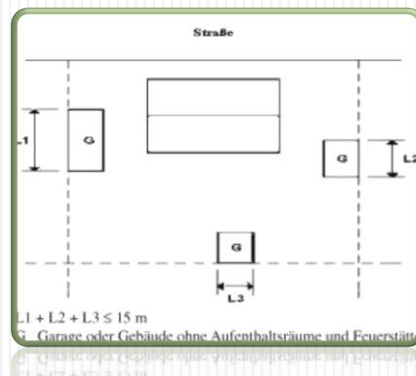
43

- Gesamtlänge je Grundstücksgrenze: 9 m



Gesamtlänge gegenüber Grundstücksgrenzen

44



2.2. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzungen

Während die Aufgabe der Bauleitplanung darin besteht, die bauliche Nutzung von Grundstücken vorzubereiten und zu leiten, behandeln die §§ 29 ff. BauGB die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben.

Sie widmen sich der Frage, ob das einzelne Bauvorhaben an der vorgesehenen Stelle zulässig ist.

Materielle Zulässigkeitsvoraussetzungen

46

□ Bauplanungsrecht

Befasst sich mit der Bodenordnung



„Wie darf gebaut werden?“

2.2.1. Das Vorhaben im Sinne des Bauplanungsrechts

Die Regelungen zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit finden auf Vorhaben im Sinne des BauGB Anwendung.

Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB

47

- Die Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit beginnt mit der Erörterung, ob ein Vorhaben vorliegt.
- Als bauplanungsrechtliche Vorhaben definiert § 29 Abs. 1 BauGB die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten.

Bauliche Anlage im Sinne des § 29 BauGB

48

- Obwohl der Begriff der baulichen Anlage auch in der sächsischen Bauordnung Verwendung findet, ist dieser nicht mit dem der baulichen Anlage in § 29 BauGB identisch. Maßgeblich sind folgende Merkmale:
 - Es handelt sich um ein Bauwerk
 - Die Anlage ist ortsfest
 - Die Anlage ist städtebaulich relevant
- Städtebaulich relevant ist eine Anlage, wenn sie geeignet ist, die in § 1 Abs. 6 BauGB benannten Belange zu berühren.

§ 1 Abs. 6 BauGB zählt die Belange auf, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind.

Bauplanungsrecht- Das Vorhaben

49

- Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB
 - Als Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB gilt lediglich die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen und ähnlicher Werke.
 - Nicht als Vorhaben im Sinne dieser Regelung gelten bloße Erhaltungs- und Reparaturmaßnahmen.

Nicht zu den Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB gehört die Beseitigung von Anlagen.

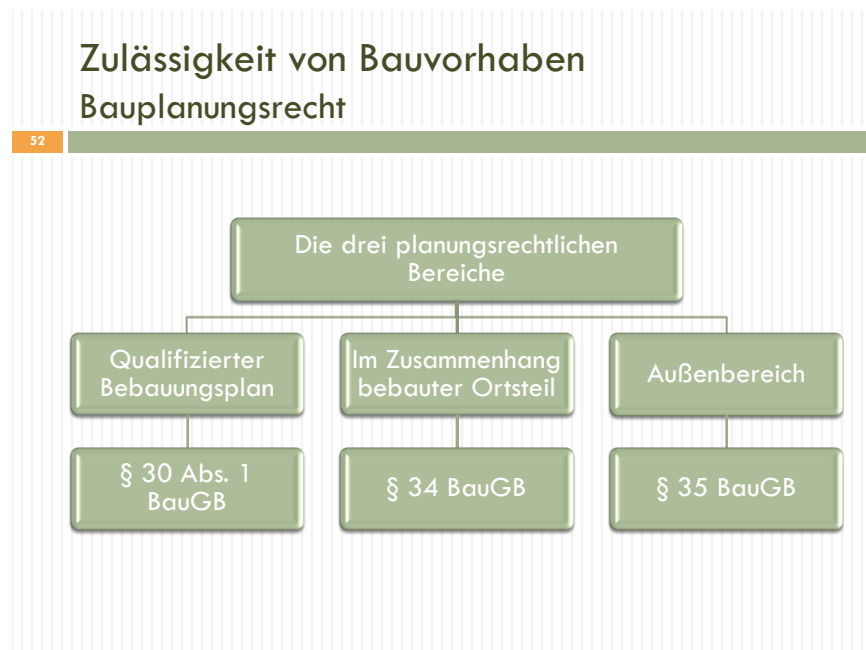
Bauplanungsrecht- Das Vorhaben

50

- ▣ Auswechslung schadhafter Dachziegel:
 - ▣ Kein Vorhaben, sondern lediglich Instandhaltung
- ▣ Abriss einer Scheune:
 - ▣ Kein Vorhaben, da Beseitigung nicht in § 29 BauGB aufgeführt
- ▣ Ein Kino wird zur Diskothek umgebaut:
 - ▣ Vorhaben in Form der Umnutzung einer baulichen Anlage
- ▣ Ein Landwirt vermietet sein Wiesengrundstück an einem Badensee als Parkplatz für Badegäste:
 - ▣ Kein Vorhaben, soweit keine baulichen Veränderungen vorgenommen wurden

2.2.2. Überblick über die planungsrechtlichen Bereiche

Für die Frage, ob ein Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig ist, bedarf es eine Zuordnung des Vorhabens zu einem der in den §§ 30ff. BauGB geregelten planungsrechtlichen Bereiche.



Die planungsrechtlichen Bereiche sind in den §§ 30 ff. BauGB abschließend geregelt. Ein Vorhaben kann nur einem dieser Bereiche zugeordnet werden.

Ein **qualifizierter Bebauungsplan** im Sinne des § 30 BauGB liegt vor, wenn die Kommune einen Bebauungsplan aufgestellt hat, in dem Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen getroffen werden.

Dem **Innenbereich** im Sinne des § 34 BauGB kann ein Vorhaben dann zugeordnet werden, wenn es außerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplans aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils verwirklicht werden soll.

Unter **Außenbereich** ist der Bereich außerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplans und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zu verstehen.

Ansichts der Tatsache, dass im Rahmen einer systematischen Prüfung ist zunächst abzuklären, ob das Vorhaben dem Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans zuzuordnen ist.

Ist dies zu verneinen, muss in einem weiteren Prüfungsschritt abgeprüft werden, ob das Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils verwirklicht werden soll.

Befindet sich das Vorhaben nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, ist es dem Außenbereich zuzurechnen.

2.2.3. Vorhaben innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplans

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens beurteilt sich nach § 30 BauGB, wenn es sich im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans befindet.

Der qualifizierte Bebauungsplan

53



Die Tatbestandsvoraussetzungen des § 30 BauGB

54

- Vorliegen eines qualifizierten Bebauungsplans:
 - Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung
 - Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung
 - Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen
 - Festsetzung örtlicher Verkehrsflächen
- Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans
- Prüfung eines Widerspruchs zu den Festsetzungen des Bebauungsplans

Voraussetzung ist zunächst, dass ein qualifizierter Bebauungsplan vorliegt. Bebauungspläne werden gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als kommunale Satzungen erlassen. Die Qualität eines qualifizierten Bebauungsplans weist die Satzung nur dann auf, wenn der Plan Festsetzungen über Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält.

Nach Maßgabe des § 30 BauGB zulässig ist ein Vorhaben weiterhin nur dann, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht.

Festsetzungen des Bebauungsplans

55

- Das Vorhaben darf keiner der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen widersprechen.
- Ob dies der Fall ist, ist anhand der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans unter Zuhilfenahme der Baunutzungsverordnung zu klären.

In der Baunutzungsverordnung sind Ordnungsprinzipien zur Festlegung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche getroffen. Im Bebauungsplan werden diese Ordnungsprinzipien umgesetzt.

Definitionen:

Art der baulichen Nutzung

56

Der im BauGB verwendete Begriff der baulichen Nutzung wird in der BauNVO durch die Bezeichnung von Baugebieten und Bauflächen erläutert und für jedes einzelne Baugebiet konkretisiert.

Festsetzung der Art der baulichen Nutzung

57

Der Bebauungsplan setzt einen bestimmten Baugebietstypus fest. Die BauNVO sieht in den §§ 2- 14 für jede Gebietsart eine abgeschlossene Regelung vor. Durch die Festsetzung einer Gebietsart wird die jeweilige Regelung zu einem ungeschriebenen Bestandteil des B- Plans. Die Einordnung eines Vorhabens nach dem Maß der baulichen Nutzung richtet sich somit danach, ob dieses in der einschlägigen Gebietsart zulässig ist.

- **Frage:** Ist eine Tankstelle in einem als (MD) festgesetzten Gebiet zulässig?
- Ja, mit (MD) wird ein Dorfgebiet bezeichnet (§ 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO). Darin sind Tankstellen zulässig (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO).

Maß der baulichen Nutzung Überbaubare Grundstücksfläche

58

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den §§ 16 ff. BauNVO konkretisiert

- Grundflächenzahl oder Größe der Grundfläche
 - Geschossflächenzahl oder Größe der Geschossfläche
 - Zahl der Vollgeschosse
 - Höhe baulicher Anlagen
- Durch Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien kann die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden.

Gemäß § 16 BauGB kann im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden durch Festsetzung

1. der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
2. der Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse,
3. der Zahl der Vollgeschosse,
4. der Höhe baulicher Anlagen.

Überbaubare Grundstücksflächen

60

- Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche können durch Baugrenzen und Baulinien sowie durch Festsetzungen zur Bebauungstiefe gemäß § 23 BauNVO erfolgen.
- **Fall:** E möchte in einem als (WA) festgesetzten Plangebiet auf seinem Wohngrundstück einen Carport errichten. Platz dafür findet sich jedoch lediglich außerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Kann er dennoch sein Vorhaben verwirklichen?
- Ja, Nebenanlagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.2.3.1. Die Bauweise

Soweit der Bebauungsplan Festlegungen über die Bauweise trifft, richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens danach, ob es die im Plan vorgesehene Bauweise einhält.

Festsetzungen zur Bauweise

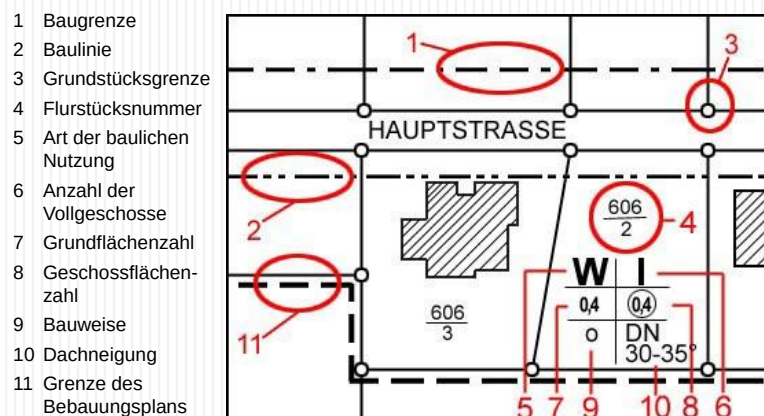
61

- Es ist zu prüfen, ob das Vorhaben den Vorgaben zur Bauweise als geschlossene oder offene Bauweise entspricht.

2.2.3.2. Wie liest man einen Bebauungsplan?

Festsetzungen im Bebauungsplan

62



Baugrenzen Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Baulinien Ist eine Baulinie festgesetzt, so muß auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Art der baulichen Nutzung Zur Bezeichnung der Art der baulichen Nutzung finden die in § 1 Abs. 2 definierten Abkürzungen der Gebietsarten Verwendung.

Anzahl der Vollgeschosse Als Vollgeschosse gelten gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO, § 90 Abs. 2 SächsBO Geschosse, deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Grundflächenzahl Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Bauweise Die Bauweise ist in § 22 BauNVO definiert. Danach wird zwischen der offenen und der geschlossenen Bauweise unterschieden.

Grenze des Bebauungsplans Durch die Grenze des Bebauungsplans wird der räumliche Geltungsbereich der Satzung festgelegt.

2.2.3.3. Der einfache Bebauungsplan

Einfacher Bebauungsplan Zulässigkeitsvoraussetzungen

63

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der die Voraussetzungen des Absatzes 1 nicht erfüllt (einfacher Bebauungsplan), richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 oder § 35.

Der einfache Bebauungsplan ist zu unterscheiden vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 2 BauGB.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Zulässigkeitsvoraussetzungen

64

- Im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens allein nach den Festsetzungen des Bebauungsplans, auch wenn dieser nicht die Anforderungen eines qualifizierten B-Plans erfüllt.
- Die ergänzende Anwendung der §§ 34, 35 BauGB kommt nicht in Betracht.

Der Bebauungsplan

Die gesicherte Erschließung

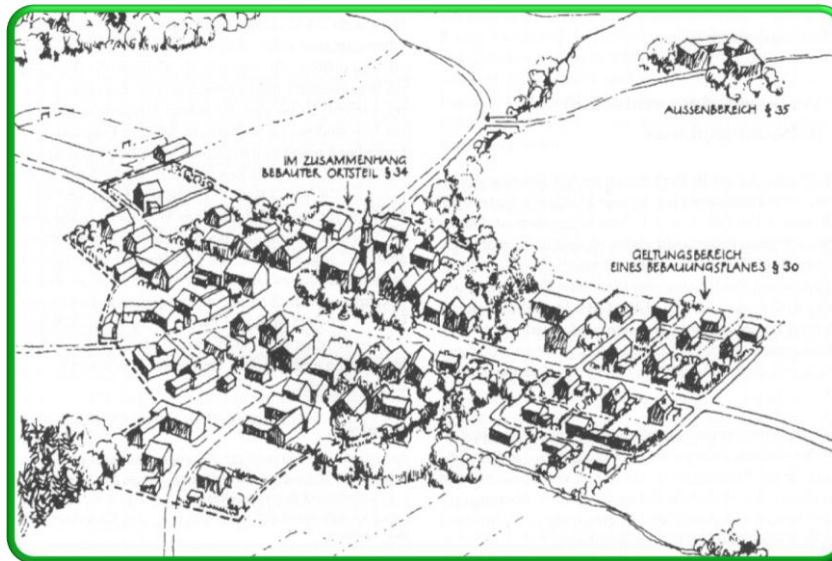
65

- § 30 Abs. 1 und 2 BauGB fordern neben der Einhaltung der Planvorgaben, dass die Erschließung des Einzelbauvorhabens gesichert sein muss.
- Erschlossen ist das Baugrundstück, wenn alle Anlagen, die zur zweckentsprechenden Benutzung des Vorhabens erforderlich sind, vorhanden sind.
- Maßgeblicher Zeitpunkt der Erschließung ist die Fertigstellung des Vorhabens, nicht bereits die Antragstellung.

Die Erschließung im Sinne Bauplanungsrecht bezieht sich auf das Grundstück, nicht hingegen auf die Erschließung der Gebäude.

Da der maßgebliche Zeitpunkt für das Erschlossensein nicht die Antragstellung sondern die voraussichtliche Fertigstellung des Vorhabens ist, bedarf es zur Beurteilung der gesicherten Erschließung einer Prognoseentscheidung.

2.2.4. Vorhaben im Innenbereich (§ 34 BauGB)



Vorhaben im Innenbereich Grundsatz

68

- Innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist ein Vorhaben in der Regel dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.
- Voraussetzung ist weiterhin die gesicherte Erschließung.

2.2.4.1. Der Anwendungsbereich des § 34 BauGB

§ 34 BauGB findet auf Vorhaben Anwendung, die sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplan, aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils befinden.

Im Zusammenhang bebauter Ortsteil Begriffsbestimmung

69

- Bebauungszusammenhang, der den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt, selbst wenn einzelne Baulücken bestehen
- Gewisses Gewicht der vorhandenen Bauten nach Zahl, Umfang, Gewicht und räumlicher Zuordnung
- Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur

Zur Prüfung der Zugehörigkeit eines Vorhabens zum Innenbereich ist in einem ersten Schritt festzustellen, ob ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vorliegt. In einem zweiten Schritt ist zu prüfen, ob sich das Vorhaben innerhalb dieses Ortsteils befindet.

2.2.4.2. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bei Vorliegen eines einfachen Bebauungsplans

Liegt für die Innenbereichslage ein einfacher Bebauungsplan vor, dann bestimmt sich die Zulässigkeit des Vorhabens vorrangig nach den Festsetzungen dieses Plans.

Vorliegen eines einfachen Bebauungsplans

70

- Als erster Prüfungsschritt bei der Beurteilung von Vorhaben im Innenbereich ist zu prüfen, ob sich das Vorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans befindet.
- Soweit die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans reichen, sind diese zu beachten.
- Widerspricht das Vorhaben einer Festsetzung des einfachen Bebauungsplans, ist es unzulässig, sofern nicht eine Ausnahme oder Befreiung in Betracht kommt.

Beispiel 6:

71

Für ein überwiegend mit Wohngebäuden sowie einem kleinen Sportplatz mit Vereinsheim sowie einem Kindergarten bebauten Gebiet existiert ein einfacher Bebauungsplan mit der Festsetzung (MI). A möchte in diesem Gebiet eine KFZ- Reparaturwerkstatt einrichten.

- Ist sein Vorhaben zulässig?

2.2.4.3. Die Art der baulichen Nutzung

Soweit das Vorhaben keinen Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplans unterliegt, ist zur Zulässigkeit des Vorhabens festzustellen, ob sich dies in die konkrete Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Eigenart der näheren Umgebung

72

- Scheitert die Zulässigkeit des Vorhabens nicht an den Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplans, ist festzustellen, ob sich das Vorhaben (im Übrigen) in die nähere Umgebung einfügt.
- Die Umgebung i. S. d. § 34 BauGB geht so weit, als sie noch prägend auf das Grundstück einwirkt und soweit sich umgekehrt das Vorhaben auf das umliegende Gebiet auswirken kann.

§ 34 BauGB enthält zwei Tatbestände zur Ermittlung der zulässigen Art der Bebauung.

Der vorrangig zu prüfende § 34 BauGB befasst sich mit einer Umgebungsbebauung, die einem der Baugebiete der BauNVO entspricht. In diesem Fall beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre.

Gebietsart

73

- Wurde festgestellt, welches die maßgebende Umgebung für das geplante Bauvorhaben ist, muss geprüft werden, ob sich dieser Bereich eindeutig einem der in §§ 2 bis 14 BauNVO genannten Gebieten entspricht, sofern sich nicht die Zulässigkeit nach der Art der baulichen Nutzung aus einem einfachen B- Plan ergibt.

Gebietscharakter

74

- Beispiel: Befinden sich in der näheren Umgebung des Vorhabensgrundstücks ausschließlich Wohnhäuser, ist das Gebiet als reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO einzustufen.
- Zulässig sind nur Vorhaben, die innerhalb der festgestellten Gebietsart zulässig sind.
- Der Charakter einer Gebietes ändert sich in der Regel nicht dadurch, dass sich in einem im Übrigen einheitlichen Gebiet ein einzelner sog. Fremdkörper befindet.

Der Charakter einer Gebietes ändert sich in der Regel nicht dadurch, dass sich in einem im Übrigen einheitlichen Gebiet ein einzelner sog. Fremdkörper befindet.

Beispiel 7:

75

- Um einen aus früherer Zeit noch bestehenden Bauernhof entwickelte sich ein ausschließlich mit Wohnhäusern bebautes Gebiet.
- Handelt es sich hierbei planungsrechtlich um ein Dorfgebiet?

Entspricht die nähere Umgebung keinem der in der BauNVO benannten Gebieten, dann ist ein Vorhaben gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn es sich nach dem Maß der baulichen Nutzung, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Ein solches Gebiet wird als diffuses Gebiet bezeichnet.

Das diffuse Gebiet

76

- Lässt sich die Umgebungsbebauung keiner bestimmten Gebietsart zuordnen (diffuses Gebiet), richtet sich die Zulässigkeit eines Vorhabens allein danach, ob sich das Vorhaben in den durch die vorhandene Bebauung vorgegebenen Rahmen einfügt.

Einfügen in die Umgebungsbebauung

77

- Bestimmung der Eigenart des Gebietes
 - Es ist alles einzubeziehen, was die Eigenart des Gebietes ausmacht
- Bandbreite der Bebauungsarten bildet den Rahmen für die Beurteilung des Vorhabens
- Einschränkung des Korrektiv: Gebot der Rücksichtnahme
- Erweiterndes Korrektiv: Vorhaben löst keine bodenrechtlichen Spannungen aus

2.2.4.4. Das Maß der baulichen Nutzung

Als weitere Zulässigkeitsvoraussetzung ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung zu ermitteln.

Maß der baulichen Nutzung

78

- Das Einfügen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird in sinngemäßer Anwendung der Begriffe des § 16 BauNVO ermittelt:
 - Tatsächlich vorhandene Geschosshöhen und Höhe (§ 16 BauNVO analog)
 - Tatsächlich vorhandene Bauweise (§ 22 BauNVO analog)
 - Tatsächlich überbaute Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO analog)

2.2.5. Vorhaben im Außenbereich

Vorhaben im Außenbereich

81

- Sofern ein Vorhaben weder im Geltungsbereich eines qualifizierten, bzw. vorhabenbezogenen Bebauungsplans, noch im Innenbereich liegt, beurteilt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB.
- § 35 ist von dem Grundsatz geprägt, dass der Außenbereich von Bebauung freizuhalten ist, sofern nicht ein gesondert geregelter Ausnahmefall vorliegt.
- Voraussetzung der Zulässigkeit eines Vorhabens im Außenbereich ist weiterhin die gesicherte Erschließung.

2.2.5.1. Privilegierte Vorhaben

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich ist davon abhängig, welches Vorhaben verwirklicht werden soll.

Privilegierte Vorhaben

82

§ 35 BauGB unterscheidet zwischen den in Abs. 1 geregelten sog. privilegierten Vorhaben, die im Außenbereich zulässig sind, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und den in Abs. 2 geregelten sonstigen Vorhaben, die lediglich im Einzelfall zugelassen werden können, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt.

Wichtige privilegierte Vorhaben

83

- Vorhaben dient einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb
- Vorhaben dient der öffentlichen Versorgung
- Vorhaben soll wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung nur im Außenbereich ausgeführt werden
- Vorhaben dient der Nutzung von Wind- und Wasserenergie
- Vorhaben dient der Nutzung von Biomasse
- Vorhaben dient der Nutzung von Solarenergie

✓ **Vorhaben, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen**

Im Außenbereich privilegiert zulässig sind Vorhaben, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen.

Nicht ausreichend ist allein die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks. Verlangt wird vielmehr die Einrichtung eines entsprechenden Betriebs. Definiert ist der Begriff in **§ 201 BauGB**.

Land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb

84

- **Begriff der Landwirtschaft:**
Der Begriff der Landwirtschaft wird in § 201 definiert als Ackerbau, Wiesen und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei.
- **Begriff des Betriebes:**
Voraussetzung ist eine auf Dauer angelegte, lebensfähige betriebliche Planung. Nicht privilegiert ist die reine Liebhaberei.
- **Dienende Funktion**
Das Vorhaben muss dem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb tatsächlich dienen.

Beispiel 8:

85

Ein betagter Landwirt übergibt seinem Sohn den landwirtschaftlichen Familienbetrieb. Um Konflikte zwischen den Generationen von vornherein zu vermeiden möchte sich der Landwirt auf dem Gelände des im Außenbereich befindlichen Bauernhofes ein zusätzliches Haus errichten, in dem er seinen Lebensabend verbringen kann.

- Ist dieses Gebäude nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert?

Beispiel 9:

86

Nachdem der im vorhergehenden Fall benannte Jungbauer den Hof übernommen hat, möchte er als weitere Erwerbsquelle sog. Urlaub auf dem Bauernhof anbieten. Er plant dazu, den Bauernhof um ein weiteres Gebäude mit 5 Ferienwohnungen zu erweitern.

- Fällt dieses Vorhaben unter den Privilegierungstatbestand des § 35 Abs. 1 BauGB?
- Um die Ferienwohnungen errichten zu können, muss zunächst eine alte Scheune abgerissen werden.
- Könnte dieses Vorhaben an den Vorgaben des Bauplanungsrechts scheitern?

- ✓ **Vorhaben, die wegen ihrer besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen ihrer nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen**

Zu den Vorhaben, die wegen ihrer nachteiligen Wirkung auf die Umgebung nur im Außenbereich errichtet werden sollen, zählen insbesondere Betriebe der Intensivtierhaltung. Diese sind aufgrund ihrer Emissionen regelmäßig nicht mit einer benachbarten Bebauung verträglich. Eine Einordnung der Intensivtierhaltung unter den Begriff der Landwirtschaft scheidet meist aus, da diese regelmäßig nicht auf eine eigenen Futtergrundlage erfolgt.

- ✓ **Vorhaben, die Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie dienen**

Windkraftanlagen sind bauplanungsrechtlich privilegiert und sie können daher regelmäßig im Außenbereich errichtet werden. Reglementiert wird die Befugnis zur Errichtung dieser

Anlagen jedoch über § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB. Danach stehen der Errichtung von Windkraftanlagen in der Regel Öffentliche Belange entgegen, soweit für diese durch Darstellungen im Flächennutzungsplan oder als Ziele der Raumordnung eine Ausweisung an anderer Stelle erfolgt ist.

✓ **Vorhaben, die der energetischen Nutzung von Biomasse dienen**

Vorhaben zur energetischen Nutzung von Biomasse sind unter bestimmten Voraussetzungen privilegiert, wenn sie in einen landwirtschaftlichen Betrieb oder in einen Betrieb der Intensivtierhaltung eingebunden sind.

✓ **Vorhaben, die der Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden dienen**

Dieser Privilegierungstatbestand wurde zum 30. Juli 2011 in das Gesetz aufgenommen. Mit dieser Regelung soll ermöglicht werden, Gebäude im Außenbereich einer Nutzung für Solaranlagen zugänglich zu machen. In der Norm wurde klargestellt, dass es unbeachtlich ist, ob die Solaranlage auf ein bestehende Dach aufgebaut wird oder ob es die Dachfläche ersetzt. Voraussetzung ist jedoch, dass ein zulässiges oder zumindest bestandsgeschütztes Gebäude genutzt wird und sich die Anlage dieser Nutzung unterordnet. Mit dieser Beschränkung soll verhindert werden, dass im Außenbereich Gebäude mit dem Hauptzweck der Solarnutzung errichtet werden und damit der Außenbereich zersiedelt wird.

Flächensolaranlagen, die nicht an Gebäude gebunden sind, stellen keine privilegierten Vorhaben dar. Für sie ist in der Regel eine Planung erforderlich.

2.2.5.2. Sonstige Vorhaben

Unterliegt ein Vorhaben keinem Privilegierungstatbestand, dann kann es als sog. sonstiges Vorhaben nur dann im Außenbereich ausnahmsweise zugelassen werden, wenn seine Ausführung oder Benutzung keine öffentlichen Belange **beeinträchtigt** und die Erschließung gesichert ist.

Sonstige Vorhaben

87

- Vorhaben, die im Außenbereich errichtet werden sollen, ohne privilegiert zu sein, werden als sonstige Vorhaben bezeichnet.
- Sie können gemäß § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Beeinträchtigung öffentlicher Belange

88

Wann ein Vorhaben öffentliche Belange beeinträchtigt, ist in der beispielhaften Aufzählung des § 35 Abs. 3 BauGB geregelt.

□ Wichtige Belange sind:

- Widersprechende Darstellungen des Flächennutzungsplans
- Widersprechende Darstellungen sonstiger Pläne
- Schädliche Umweltauswirkungen
- Unwirtschaftliche Erschließungsaufwendungen
- Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes
- Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung

Die in § 35 Abs. 3 BauGB aufgezählten Belange können einem privilegierten Vorhaben auch entgegenstehen, wenn sie sich gegenüber dem Privilegierungszweck durchsetzen.

Die Verwirklichung der in § 35 Abs. 3 aufgeführten Tatbestände führt nach der Zielrichtung der Norm regelmäßig zu einer **Beeinträchtigung** öffentlicher Belange. Wird einer dieser Tatbestände erfüllt, ist ein sonstiges Vorhaben regelmäßig unzulässig.

Anwendung findet der Katalog jedoch auch bei der Frage, ob einem privilegierten Vorhaben öffentliche Belange entgegenstehen. Hier sind die Gründe der Privilegierung gegen den Schutzzweck des Beeinträchtigungstatbestandes abzuwägen.

Beispiel 10:

89

A besitzt einen Betrieb zum Kiesabbau im Außenbereich. Er hat zur Erweiterung des Betriebes weitere Flächen erworben, die im Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsflächen ausgewiesen sind.

- Darf A sein Unternehmen auf diese Flächen erweitern?

Teilprivilegierte Vorhaben

90

In § 35 Abs. 4 BauGB werden Vorhaben benannt, denen die Beeinträchtigung folgender Belange nicht entgegengehalten werden kann:

- ▣ Widerspruch zu Darstellungen eines Flächennutzungsplans oder Landschaftsplans
- ▣ Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft
- ▣ Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung

Es handelt sich um eine spezialgesetzliche Ausprägung des Grundsatzes des Bestandsschutzes (sog. überwirkender Bestandsschutz)

Nutzungsänderung landwirtschaftlich genutzter Gebäude (§ 35 Abs. 4 Nr. 1)

91

- ▣ zweckmäßige Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz
- ▣ Äußere Gestalt bleibt im Wesentlichen gewahrt
- ▣ Aufgabe der bisherigen Nutzung vor weniger als 7 Jahren
- ▣ Zulässige Errichtung vor mehr als 7 Jahren
- ▣ Räumlich-funktionaler Zusammenhang mit der Hofstelle
- ▣ Bei Umnutzung zu Wohnzwecken:
 - ▣ höchstens drei zusätzliche Wohnungen je Hofstelle
 - ▣ Übernahme einer Verpflichtung, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen

Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle (§ 35 Abs. 4 Nr. 2)

92

- ▣ vorhandenes Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden
- ▣ vorhandenes Gebäude weist Missstände oder Mängel auf,
- ▣ vorhandenes Gebäude wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und
- ▣ Nutzung des neu errichteten Gebäudes für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie bzw. des Erben und seiner Familie

Als baldige Neuerrichtung eines zerstörten Gebäudes (§ 35 Abs. 4 Nr. 3)

93

- Ursprünglich zulässigerweise errichtetes Gebäude
- Zerstörung durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse
- Als baldige Neuerrichtung
- Errichtung an gleicher Stelle

- Der bloße Verfall eines Gebäudes ist keine Zerstörung im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Beispiel 11:

94

Ein Geschwisterpaar hat verschiedene Gebäude eines ursprünglich zusammengehörigen Bauernhofes im Außenbereich geerbt. Sie wollen die Nutzung des alten Hofes nunmehr ihren Bedürfnissen anpassen

Bruder A hat das derzeit noch genutzte Wohngebäude geerbt. Er stellt fest, dass dessen Sanierung unwirtschaftlich wäre und plant, dieses abzureißen. Statt dessen soll ein größeres Ersatzgebäude errichtet werden.

Schwester B hat eine malerische Scheune geerbt, die sie bei Erhaltung der äußeren Gestalt ebenfalls zu Wohnzwecken umnutzen und vermieten möchte. Die Funktion der alten Scheune soll dann ein Neubau neben dem alten Bauernhof übernehmen.

- Sind die Vorhaben der Geschwister bauplanungsrechtlich zulässig?

3. Die formelle Zulässigkeit von Bauvorhaben

Ein Teil der in der SächsBO geregelten Bauvorhaben unterliegt einer formellrechtlichen Zulassungsschranke, d.h. sie dürfen einer Baugenehmigung oder einer Bauanzeige.

3.1. Die Genehmigungspflicht

Die SächsBO enthält weder eine obligatorische Genehmigungspflicht noch ein Wahlrecht der Beteiligten über die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens. Deshalb bedarf es einer konkreten Prüfung im Einzelfall, ob das zu verwirklichende Vorhaben einer Genehmigungs- oder Anzeigepflicht nach der SächsBO unterliegt.

3.1.1. Aufbau der SächsBO

Die Befugnis zur Einführung und Ausgestaltung von baurechtlichen Zulassungsverfahren liegt nicht in der Gesetzgebungskompetenz des Bundes, so dass der Landesgesetzgeber dazu berufen ist, entsprechende Normen zu erlassen. Die Genehmigungspflicht stellt einen Teil des in der SächsBO geregelten Bauordnungsrechts dar.

Nachfolgend ist der Regelungsinhalt der SächsBO im Überblick dargestellt:

Aufbau der Sächsischen Bauordnung

97

- §§ 1-3 Allgemeine Vorschriften
- §§ 4-8 Grundstück und Bebauung
- §§ 9-51 Bauliche Anlagen
- §§ 52-56 Die am Bau Beteiligten
- §§ 57-77 Bauaufsichtsbehörden, Verfahren
- §§ 78-80 Bauaufsichtliche Maßnahmen
- §§ 81-82 Bauüberwachung
- § 83 Baulasten
- §§ 84-86 Ausführungsbest. zum BauGB
- §§ 87-90 Owi, Übergangsrecht

3.1.2. Rechtsgrundlage

Die Grundsatznorm zur Prüfung der formellen Voraussetzungen an ein Bauvorhaben findet sich in § 59 SächsBO:

§ 59 SächsBO (Grundsatz)

98

Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen bedürfen der Baugenehmigung, soweit in den §§ 60 bis 62, 76 und 77 nichts anderes bestimmt ist.

Zur Prüfung der Tatbestandsvoraussetzungen des § 59 SächsBO sind folgende Fragen zu beantworten:

1. Ist § 59 SächsBO auf den konkreten Fall anwendbar?
2. Bezieht sich der Sachverhalt auf eine Anlage im Sinne der Vorschrift?
3. Wird ein Tatbestand der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung verwirklicht?
4. Liegt eine Ausnahme nach §§ 60- 62, 76 oder 77 SächsBO vor?

Wichtig:

Die Genehmigungsfreiheit nach den §§ 60 bis 62, 76 und 77 Abs. 1 Satz 3 SächsBO sowie die Beschränkung der bauaufsichtlichen Prüfung nach §§ 63, 64, 66 Abs. 4 und § 77 Abs. 3 SächsBO entbinden nicht von den Vorschriften des materiellen Baurechts und sie lassen die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse unberührt.¹

¹ vgl.: § 59 Abs. 2 SächsBO

3.1.3. Der Anwendungsbereich der SächsBO

Voraussetzung für das Eingreifen der Baugenehmigungspflicht nach den Grundsätzen des § 59 SächsBO ist zunächst die Eröffnung des Anwendungsbereichs der SächsBO. Geregelt ist der Anwendungsbereich des Gesetzes in § 1 SächsBO:

Anwendungsbereich der SächsBO

99

□ § 1 Abs. 1 - Grundsatz

Dieses Gesetz gilt für bauliche Anlagen und Bauprodukte. Es gilt auch für Grundstücke sowie für andere Anlagen und Einrichtungen, an die in diesem Gesetz oder in Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes Anforderungen gestellt werden.

Die Frage nach der Eröffnung des Anwendungsbereichs der SächsBO besitzt im Rahmen der gutachterlichen Prüfung der baurechtlichen Genehmigungspflicht eher rechtstheoretischen Charakter, da das Vorliegen einer Anlage als konkretes Tatbestandsmerkmal des § 59 SächsBO abzu prüfen ist.

Eigenständige Bedeutung kann die Prüfung von Ausnahmetatbeständen des § 1 Abs. 2 SächsBO besitzen. Auf Anlagen die die Voraussetzungen des § 1 Abs. 2 SächsBO erfüllen, finden die wesentlichen Regelungen der die SächsBO keine Anwendung.

Ausnahmen vom Anwendungsbereich

§ 1 Abs. 2 SächsBO

100

- 1. Anlagen des öffentlichen Verkehrs einschließlich Zubehör, Nebenanlagen und Nebenbetriebe, ausgenommen Gebäude
- 2. Anlagen, die der Bergaufsicht unterliegen, ausgenommen Gebäude
- 3. Leitungen, die der öffentlichen Versorgung mit Wasser, Gas, Elektrizität, Wärme, der öffentlichen Abwasserentsorgung oder der Telekommunikation dienen
- 4. Rohrleitungen, die dem Ferntransport von Stoffen dienen,
- 5. Kräne und Krananlagen

Beispiel 12:

101

Die Gemeinde G beabsichtigt, einen Ortsteil abwassertechnisch zu erschließen. Dazu sollen Rohrleitungen im öffentlichen Straßenraum verlegt werden. Außerdem ist die Errichtung einer zentralen Kläranlage vorgesehen.

M, ein Mitarbeiter der Gemeinde, soll dazu vorab klären, ob für das Vorhaben Genehmigungen erforderlich sind.

Zu welchem Ergebnis wird M gelangen?

3.1.4. Die Anlage

Die Genehmigungspflicht des § 59 SächsBO greift nur dann ein, wenn sich der Sachverhalt auf eine Anlage bezieht. Der Begriff der Anlage ist in § 2 Abs. 1 Satz 3 SächsBO definiert.

Anlagen sind danach **bauliche Anlagen** und **andere Anlagen** und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2.

3.1.4.1. Die bauliche Anlage

Hauptanwendungsfall der SächsBO ist die bauliche Anlage. Diese ist in § 2 Abs. 1 SächsBO legal definiert.

Bauliche Anlagen (§ 2 Abs. 1 SächsBO) Satz 1: Grundlage

102

Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen.

Voraussetzung ist somit einer Einrichtung, die mit dem Erdboden verbunden ist und aus Bauprodukten hergestellt wurde.

Bauliche Anlagen (§ 2 Abs. 1 SächsBO)

Verbindung mit dem Erdboden

103

Eine Verbindung mit dem Boden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht oder auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist oder wenn die Anlage nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden.

Beispiel 13:

104

A besitzt Gartengrundstück. Da er nicht immer von zu Hause seine Gartengeräte mitbringen möchte, stellt er auf dem Grundstück einen Container ab, den er als Geräteschuppen nutzt.

Außerdem hat er günstig einen älteren, jedoch fahrtüchtigen Wohnwagen erworben. Den stellt er ebenfalls auf dem Grundstück ab, um gelegentlich darin schlafen zu können.

Nachdem Container und Wohnwagen bereits mehr als ein Jahr auf dem Grundstück stehen, sieht dies ein Mitarbeiter des Bauamtes, der nach einer Baugenehmigung fragt.

A meint, für Container und Wohnwagen kann das Baurecht wohl keine Anwendung finden. Hat er Recht?

✓ Herstellung aus Bauprodukten

Bauprodukte sind in § 2 Abs. 9 SächsBO definiert. Es handelt sich dabei entweder

- um Baustoffe, Bauteile und Anlagen, die hergestellt werden, um dauerhaft in bauliche Anlagen eingebaut zu werden oder
- aus Baustoffen und Bauteilen vorgefertigte Anlagen, die hergestellt werden, um mit dem Erdboden verbunden zu werden, wie Fertighäuser, Fertiggaragen und Silos.

✓ **Fiktive bauliche Anlagen**

§ 2 Abs. 1 SächsBO definiert in Satz 3 weitere Einrichtungen als bauliche Anlagen, obwohl diese grundsätzlich nicht unter die Definition des § 2 Abs. 1 Satz 1 zu fassen wären. Sie werden daher als fiktive bauliche Anlagen bezeichnet.

Fiktive bauliche Anlagen (§ 2 Abs. 1 Satz 3 SächsBO)

105

- Aufschüttungen und Abgrabungen
- Lagerplätze, Abstellplätze und Ausstellungsplätze
- Sport- und Spielflächen
- Campingplätze, Wochenendplätze und Zeltplätze
- Freizeit- und Vergnügungsparks
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge
- Gerüste
- Hilfseinrichtungen zur statischen Sicherung von Bauzuständen

3.1.4.2. Andere Anlagen und Einrichtungen

Der Genehmigungspflicht unterliegen gemäß § 59 SächsBO nicht lediglich bauliche Anlagen sondern sämtliche Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 4 SächsBO.

Andere Anlagen und Einrichtungen, die der Baugenehmigungspflicht unterliegen können, sind nach § 3 Abs. 1 Satz 2 SächsBO solche, an die in der SächsBO oder in Vorschriften aufgrund der SächsBO Anforderungen gestellt werden.

Anlagen (§ 2 Abs. 1 Satz 4 SächsBO)

106

Anlagen sind bauliche Anlagen und andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2.

- § 1 Abs. 1 Satz 1 SächsBO:
„Es (das Gesetz) gilt auch für Grundstücke sowie für andere Anlagen und Einrichtungen, an die in diesem Gesetz oder in Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes Anforderungen gestellt werden.“

Beispiel 14:

107

G besitzt ein großes Gartengrundstück, welches er mit besonderer Hingabe pflegt.

Als sich dies herumgesprochen hat, kommt G auf die Idee, für die Besichtigung des Grundstücks Geld zu verlangen.

Voller Stolz auf seine Geschäftsidee beantragt er beim Bauamt die eine Genehmigung für die Änderung der ursprünglich privaten Grundstücksnutzung in eine gewerbliche Nutzung.

Wird er eine Baugenehmigung erhalten?

Beispiel 15:

108

M besitzt einen kleinen Malerbetrieb, dessen Umsätze er steigen möchte. Aus diesem Grund bemalt er die gesamte Front seines Geschäftshauses mit einem Werbeslogan seiner Firma.

Als sein Nachbar meint, dass dafür wohl eine Baugenehmigung erforderlich wäre meint M, dass die Bemalung einer Wand doch keine genehmigungspflichtige bauliche Anlage sein könne.

Hat M Recht?

3.1.5. Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung

Tatbestände, die zur Genehmigungspflicht führen, sind gemäß § 59 SächsBO die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen.

Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung

109

- Errichtung ist die Herstellung der Anlage.
- Änderung ist die Umgestaltung einer vorhandenen Anlage durch Änderungen an deren baulichen Bestand.
- Eine Nutzungsänderung liegt dann vor, wenn der bauliche Bestand der Anlage zwar unverändert bleibt, der Anlage aber eine neue Zweckbestimmung gegeben wird.

3.1.5.1. Die Errichtung

Von der Errichtung einer Anlage ist nicht nur dann auszugehen, wenn ein Vorhaben erstmals neu errichtet wird. Auch der Ersatzneubau erfüllt den Tatbestand der Errichtung.

3.1.5.2. Die Änderung

Aus einem Vergleich zu der Tatbestandsalternative der Nutzungsänderung lässt sich entnehmen, dass unter Änderung nur die bauliche Änderung zu verstehen ist.

Ebenfalls als Änderung gelten Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Dies ergibt sich aus einem Vergleich zu § 61 Abs. 4 SächsBO, wobei die bloße Instandhaltung jedoch verfahrensfrei ist.

3.1.5.3. Die Nutzungsänderung

Als potenziell genehmigungsbedürftige Nutzungsänderung kommt nur eine solche in Betracht, die zu einer Änderung der materiellen Genehmigungsvoraussetzungen für das Vorhaben dienen.

Beispiel:

Umnutzung eines Büros zu einer Wohnung

3.1.5.4. Die Beseitigung

Die vollständige Beseitigung baulicher Anlagen unterliegt keiner baurechtlichen Genehmigungspflicht. Die Beseitigung stellt in diesem Fall auch keinen Unterfall der Anlagenänderung dar. Etwas anders gilt jedoch, wenn eine Anlage nur teilweise beseitigt werden soll.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass § 61 Abs. 3 SächsBO besondere Anforderungen an die Beseitigung von Anlagen stellt.

3.1.6. Andere Bestimmungen

Die Baugenehmigungspflicht des § 59 Abs. 1 SächsBO entfällt, soweit nicht das Gesetz in den §§ 60 bis 62, 76 und 77 SächsBO etwas anders bestimmt.

Andere Bestimmungen

110

- § 60 SächsBO: Vorrang anderer Gestattungsverfahren
- § 61 SächsBO: Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen
- § 62 SächsBO: Genehmigungsfreistellung
- § 76 SächsBO: Genehmigung Fliegender Bauten
- § 77 SächsBO: Bauaufsichtliche Zustimmung

3.1.6.1. Der Vorrang anderer Gestattungsverfahren

Im Anwendungsbereich des § 60 SächsBO bedürfen Vorhaben weder einer Baugenehmigung noch einer Abweichung, Genehmigungsfreistellung, Zustimmung oder Bauüberwachung nach der SächsBO.

Andere Bestimmungen

(§ 60 SächsBO)

111

- § 60 Abs. 1 SächsBO benennt Genehmigungsverfahren die dem Baugenehmigungsverfahren vorgehen.
- § 60 Abs. 2 SächsBO stellt klar, dass in Genehmigungsverfahren, die das Baugenehmigungsverfahren einschließen, die zuständige Behörde nach außen wie eine Baubehörde auftritt.

Die in § 60 Abs. 1 SächsBO benannten Verfahren **schließen die Baugenehmigung aus**. Zu unterscheiden von diesen Tatbeständen ist der Anwendungsbereich der **immissionsschutzrechtlichen Genehmigung**. Diese **schließt die Baugenehmigung ein**.

Im Abs. 2 werden der Fachbehörde im Außenverhältnis die Befugnisse einer Baubehörde erteilt.

3.1.7. Verfahrensfreie Vorhaben

§ 61 SächsBO regelt die sog. Verfahrensfreiheit von Vorhaben. Verfahrensfreiheit bedeutet, dass das Vorhaben errichtet werden darf, ohne dass ein bauordnungsrechtliches Genehmigungs- oder Anzeigeverfahren durchzuführen ist.

Verfahrensfreie Vorhaben (§ 61 SächsBO)

112

- Vorhaben, die dem Anwendungsbereich des § 61 SächsBO unterliegen, bedürfen weder einer Baugenehmigung, noch einer sonstigen Anzeige.
- Es besteht auch kein Anspruch auf eine behördliche Entscheidung über die Verfahrensfreiheit.
- Abs. 1 befasst sich mit der Errichtung und Änderung von Anlagen.
- Abs. 2 nennt die Voraussetzungen für Verfahrensfreiheit von Nutzungsänderungen.
- In Abs. 3 werden Tatbestände zur Beseitigung vom Anlagen benannt.

3.1.7.1. Wichtige Tatbestände zur Verfahrensfreiheit

§ 61 Abs. 1 SächsBO enthält einen umfangreichen Katalog von Vorhaben, für deren Errichtung oder Änderung kein Verfahren erforderlich ist.

Verfahrensfreiheit bei Errichtung und Änderung (§ 61 Abs. 1 SächsBO)- wichtige Tatbestände

113

- Eingeschossige Gebäude mit einer Brutto-Grundfläche bis zu 10 m², außer im Außenbereich
- Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Brutto-Grundfläche bis zu 40 m² je Grundstück, außer im Außenbereich
- Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Höhe oder Tiefe bis zu 2 m und einer Grundfläche bis zu 30 m², im Außenbereich bis zu 300 m²

Begriffsbestimmungen zur Ermittlung von Tatbeständen nach § 61 Abs. 1 SächsBO:

Gebäude (§ 2 Abs. 2 SächsBO)

Gebäude sind selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.

Beispiele:

Einfamilienhaus (+)

Höhle (-) keine bauliche Anlage

Badezimmer (-) nicht selbstständig nutzbar

Hundehütte (-) nicht betretbar

Rinderstall (+) dient dem Schutz von Tieren

Geschosse (§ 2 Abs. 6 SächsBO)

Geschosse sind die Ebenen in denen sich Räume eines Gebäudes befinden. Die Räume und Geschosse müssen aufrecht betreten werden können, daher ist mindestens eine Höhe von 2 m erforderlich.

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Im Übrigen sind sie Kellergeschosse.

Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

Brutto- Grundfläche

Die Brutto- Grundfläche wird bestimmt durch die Außenkanten der Außenwände, die die Dachkonstruktion halten.

Garagen (§ 2 Abs. 7 SächsBO)

Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen.

Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk- und Lagerräume für Kraftfahrzeuge sind keine Stellplätze oder Garagen.

Mittlere Wandhöhe (§ 6 Abs. 4 Satz 2 SächsBO)

Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Höhe von Dächern mit einer Neigung von weniger als 70 Grad wird zu einem Drittel der Wandhöhe hinzugerechnet. Andernfalls wird die Höhe des Daches voll hinzugerechnet.

Grundstück

Baurecht geht von einem grundbuchrechtlichen Grundstücksbegriff aus.

Beispiel 16:

114

A ist Eigentümer eines alten Bauernhofes etwas außerhalb der Ortslage. Das Anwesen ist mit zwei Wohngebäuden bebaut. In unmittelbarer Nähe seines Grundstücks befinden zwei weitere Wohnhäuser. Ein Bebauungsplan existiert für das Grundstück nicht

Um seinen Kindern eine Freude zu bereiten, hat er auf einer Grundfläche von $9 \times 3 \text{ m}^2$ ein Spielhaus aus Holz gebaut. Besonders stolz ist er auf eine „zweite Etage“ unter dem Dach, die von den Kindern manchmal als Schlafraum benutzt wird, auch wenn sie dort nicht stehen können.

Ist für das Spielhaus eine Baugenehmigung erforderlich?

Abwandlung zu Beispiel 14:

115

Wie wäre Fall 14 zu beurteilen, wenn G einen 200 m^2 großen Teil seines Grundstücks zu diesem Zweck zu einer Stellfläche für die PKW seiner Besucher umbauen und entsprechend befestigen möchte?

3.1.7.2. Verfahrensfreiheit bei Nutzungsänderungen

Im Fall bloßer Nutzungsänderungen richtet sich die Verfahrensfreiheit eines Vorhabens nach § 61 Abs. 2 SächsBO.

Verfahrensfreiheit bei Nutzungsänderungen (§ 61 Abs. 2 SächsBO)

116

Verfahrensfrei ist die Änderung der Nutzung von Anlagen, wenn

- für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen oder
- die Errichtung oder Änderung der Anlagen nach Absatz 1 verfahrensfrei wäre.

§ 61 Abs. 2 SächsBO befasst sich in zwei Tatbestandsalternativen mit der Verfahrensfreiheit von Vorhaben.

Verfahrensfrei ist ein Vorhaben zunächst, wenn an die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen gestellt werden als an die bisherige Nutzung. Dies gilt sowohl hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Anforderungen als auch hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Einordnung eines Vorhabens.

Weiterhin ist eine Nutzungsänderung verfahrensfrei, wenn die Neuerrichtung des Vorhabens der Verfahrensfreiheit unterläge.

Abwandlung 2 zu Beispiel 14:

117

Wie wäre Fall 14 zu beurteilen, wenn G einen 200 m² großen Teil seines Grundstücks zu diesem Zweck als Stellfläche für die PKW seiner Besucher ausweisen möchte, ohne daran bauliche Maßnahmen vorzunehmen?

3.1.7.3. Verfahrensfreiheit bei Beseitigungen

In § 61 Abs. 3 SächsBO findet sich eine Sondervorschrift zur Beseitigung von Anlagen. Von der Regelung erfasst ist lediglich die vollständige Beseitigung. Wird eine Anlage nur teilweise beseitigt, handelt es sich begrifflich lediglich um eine Änderung.

Verfahrensfreiheit von Beseitigungen (§ 61 Abs. 3 SächsBO)

118

Verfahrensfrei ist die Beseitigung von

- Anlagen nach Absatz 1,
- freistehenden Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 3 und
- sonstigen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis zu 10 m.

Im Übrigen ist die beabsichtigte Beseitigung von Anlagen mindestens einen Monat zuvor der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen.

Die Besonderheit des § 61 Abs. 3 besteht darin, dass die Beseitigung von Anlagen auch dann nicht zur Genehmigungspflicht führt, wenn die Tatbestandsvoraussetzungen des § 61 Abs. 3 nicht erfüllt sind. Dies ergibt sich aus der Tatsache, dass die Beseitigung von Anlagen keinen Genehmigungstatbestand im Sinne des § 59 Abs. 1 SächsBO darstellt. In diesem Fall sieht § 61 Abs. 3 SächsBO jedoch eine Anzeigepflicht vor.

Kein Anzeigeverfahren hält der Gesetzgeber für erforderlich, wenn Anlagen beseitigt werden sollen, deren Errichtung bereits verfahrensfrei ist.

Einer Anzeige bedarf hingegen der Abriss von nicht freistehenden Häusern. Der Grund dafür liegt in der Sicherstellung der Statik der verbleibenden angebauten Gebäude.

Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 2 muss die Standsicherheit des Gebäudes oder der Gebäude, an die das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, von einem Tragwerksplaner im Sinne des § 66 Abs. 2 Satz 1 und 2 bestätigt sein. Bei sonstigen nicht freistehenden Gebäuden muss die Standsicherheit des Gebäudes oder der Gebäude, an die das zu beseitigende Gebäude angebaut ist, bauaufsichtlich geprüft sein. Dies gilt entsprechend, wenn die Beseitigung eines Gebäudes sich auf andere Weise auf die Standsicherheit anderer Gebäude auswirken kann.

Ebenfalls aus Gründen der Sicherheit der Baumaßnahme sieht § 31 Abs. 3 eine Anzeigepflicht für sonstigen Anlagen mit einer Höhe von mehr als 10 m vor.

Beispiel 17:

119

A ist Eigentümer eines mit einer Garage bebauten Grundstücks.

Da er den Platz benötigt und für die Garage keine Verwendung hat, möchte er sie abreißen.

Ist dafür ein Baugenehmigungsverfahren oder ein sonstiges Verfahren erforderlich?

3.1.8. Die Genehmigungsfreistellung

§ 62 SächsBO regelt als weitere Ausnahme von der Genehmigungspflicht Vorhaben, die der sog. Genehmigungsfreistellung unterliegen.

Genehmigungsfreistellung (§ 62 SächsBO)

120

- Die Genehmigungsfreistellung gemäß § 62 SächsBO führt zu einer Anzeigepflicht
- Anwendbar bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen, die keine Sonderbauten sind.
- Weitere Voraussetzung:
Freistellungs Voraussetzungen nach Abs. 2

Der Begriff der Genehmigungsfreistellung ist dabei wörtlich zu verstehen. Im Geltungsbereich des § 62 ist der Bauherr ausschließlich vom Erfordernis einer Genehmigung, nicht jedoch von einem verwaltungsrechtlichen Verfahren freigestellt. Ihm obliegt eine **Anzeigepflicht** gegenüber der zuständigen Behörde.

3.1.8.1. Keine Sonderbauten

Der Begriff der Sonderbauten ist in § 2 Abs. 4 SächsBO definiert. Es handelt sich dabei um:

1. Hochhäuser (Gebäude mit einer Höhe von mehr als 22 m);
2. bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m;

4. Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen eine Grundfläche von insgesamt mehr als 800 m² haben;
5. Gebäude mit Räumen, die einer Büro- oder Verwaltungsnutzung dienen und einzeln eine Grundfläche von mehr als 400 m² haben;
7. bestimmte Versammlungsstätten
8. Schank- und Speisegaststätten mit mehr als 40 Gastplätzen
9. Krankenhäuser, Pflegeheime
10. Tageseinrichtungen für Kinder, behinderte und alte Menschen;
11. Schulen, Hochschulen und ähnliche Einrichtungen;
13. Camping- und Wochenendplätze;
14. Freizeit- und Vergnügungsparks;
19. Anlagen, die in den Nummern 1 bis 18 nicht aufgeführt und deren Art oder Nutzung mit vergleichbaren Gefahren verbunden sind.

3.1.8.2. Die Freistellungsvoraussetzungen

Freistellungsvoraussetzungen (§ 62 Abs. 2 SächsBO)

121

- Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplans
- widerspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans
- Erschließung im Sinne des Baugesetzbuches ist gesichert
- Gemeinde hat nicht innerhalb von 3 Wochen die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens gefordert oder die vorläufige Untersagung des Vorhabens beantragt

Beispiel 18:

122

A ist Eigentümer eines Grundstücks, das sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplans befindet, der Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung als reines Wohngebiet, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Verkehrsflächen enthält.

Er möchte auf diesem Grundstück ein Wohnhaus errichten.

Ist dafür eine Baugenehmigung erforderlich?

3.1.9. Aufstellgenehmigung und bauaufsichtliche Zustimmung

In den §§ 76 und 77 SächsBO finden sich formelle Anforderungen an fliegende Bauten und Vorhaben der öffentlichen Hand, die der Genehmigungspflicht des § 59 SächsBO vorgehen.

Andere Bestimmungen zur Genehmigungspflicht

123

□ § 76 SächsBO: fliegende Bauten

Lediglich einer einmaligen Aufstellungsgenehmigung bedarf es für bauliche Anlagen, die geeignet und bestimmt sind, an verschiedenen Orten wiederholt aufgestellt und zerlegt zu werden.

□ § 77 SächsBO: Bauaufsichtliche Zustimmung

Lediglich eine bauaufsichtliche Zustimmung ist unter den Voraussetzungen des § 77 SächsBO für Vorhaben der öffentlichen Hand erforderlich.

3.2. Das Genehmigungsverfahren

Das Baugenehmigungsverfahren ist als Teil des Bauordnungsrechts in der SächsBO geregelt. Normen, die sich mit dem Genehmigungsverfahren befassen, befinden sich in § 57 SächsBO, der sich mit dem Aufbau und den Zuständigkeiten der Bauaufsichtsbehörden befasst und in den §§ 63 - 72 SächsBO, die den Ablauf des Genehmigungsverfahrens regeln.

3.2.1. Der Behördenaufbau

Die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörden sind Weisungsaufgaben, wobei das Weisungsrecht nicht beschränkt ist.

Sofern das Gesetz ein Weisungsrecht einführt, bedarf es auch der Regelung eines Behördenaufbaus, in dessen Rahmen die Weiskette zur Anwendung kommt.

Geregelt ist der Behördenaufbau in § 47 SächsBO:

Der Behördenaufbau (§ 57 Abs. 1 SächsBO)

126

- Staatsministerium des Innern (oberste Bauaufsichtsbehörde)
- Landesdirektion (obere Bauaufsichtsbehörde)
- Landkreise und Kreisfreie Städte (untere Bauaufsichtsbehörde)
- Große Kreisstädte oder anlässlich der Kreisgebietsreform eingekreiste Städte soweit sie von dieser Option Gebrauch machen

Während die obere und die oberste Bauaufsichtsbehörde im Behördenaufbau des Freistaats angesiedelt sind, ist die Aufgabe der unteren Bauaufsichtsbehörde kommunalisiert.

Als untere Bauaufsichtsbehörden werden neben den Landkreisen und kreisfreien Städten auch kreisangehörige Städte tätig, die dieses Recht bis zum 1. Oktober 2003 erworben haben.

Obere Bauaufsichtsbehörde und damit nächsthöhere Behörde, also auch Widerspruchsbehörde ist für diese kreisangehörigen Städte ebenfalls die Landesdirektion.

Die Vollzugszuständigkeit ist in § 57 Abs. 1 Satz 2 SächsBO geregelt. Sie liegt bei den unteren Bauaufsichtsbehörden.

Im Fall der Bauaufsicht ist das Weisungsrecht gemäß § 58 Abs. 5 SächsBO durch ein Selbsteintrittsrecht der Aufsichtsbehörde bewehrt, so dass die Durchsetzung von Weisungen nicht zwangsläufig bei der Rechtsaufsicht liegt.

Beispiel 19:

127

A hat bei der Großen Kreisstadt Meißen, die untere Bauaufsichtsbehörde gemäß § 57 Abs. 2 SächsBO ist, einen Bauantrag gestellt, der am 3. Februar abgelehnt wurde.

Am 2. März legte er schriftlich beim Landratsamt Meißen gegen den Bescheid Widerspruch ein. Das Landratsamt übersandte den Widerspruch am 4. März an die Stadt Meißen.

Hat A fristgemäß gegen den Bescheid Widerspruch eingelegt?

3.2.2. Der Ablauf des Genehmigungsverfahrens

Der Ablauf des Genehmigungsverfahrens ist in den §§ 68 ff SächsBO, ergänzt durch die VwV SächsBO geregelt. Es ist als einfaches Verwaltungsverfahren ohne Öffentlichkeitsbeteiligung ausgestaltet.

Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens

128

- Antragstellung (§ 68 SächsBO)
- Vollständigkeitsprüfung /Eingangsbestätigung (§ 69 Abs. 2 SächsBO)
- Beteiligung TöB (§ 69 Abs. 1 SächsBO)
- Entscheidung (§ 69 Abs. 4 SächsBO)
- Unvollständigkeit: Fristsetzung- Fiktion der Rücknahme
- Entscheidung innerhalb von drei Monaten- Verlängerung um zwei Monate möglich

3.2.2.1. Die Antragstellung (§ 68 SächsBO)

Eingeleitet wird das Baugenehmigungsverfahren gemäß § 68 Abs. 1 SächsBO nur auf schriftlichen Antrag bei der unteren Bauaufsichtsbehörde. Der Antrag ist schriftlich zu stellen und es besteht eine Formularpflicht.

Antragsberechtigt ist der Bauherr. Dies muss nicht der Grundstückseigentümer sein. Wenn sich der Bauherr jedoch vom Grundstückseigentümer unterscheidet, dann kann gemäß § 68 Abs. 4 Satz 3 SächsBO eine Bestätigung des Grundstückseigentümers verlangt werden.

Nach Eingang aller erforderlichen Unterlagen ist die Vollständigkeit des Antrags durch die Behörde zu bestätigen.

3.2.2.2. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 69 Abs. 1 SächsBO)

Die Bauaufsichtsbehörde verschiedene Träger öffentlicher Belange am Genehmigungsverfahren zu beteiligen. Dabei unterscheidet § 69 Abs. 1 SächsBO drei Gruppen von Trägern öffentlicher Belange:

- 1. Die Gemeinden**
- 2. Stellen, deren Beteiligung durch Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist**
- 3. Stellen, ohne deren Stellungnahme die Genehmigungsfähigkeit des Bauantrags nicht beurteilt werden kann.**

Die Art der Beteiligung ist von der zu Grunde liegenden Rechtsvorschrift über die Beteiligung abhängig.

Beispiel:

Die Gemeinde muss gemäß § 36 SächsBO im Wege der Einvernehmenserteilung (oder -versagung) über das Vorhaben befinden. Dies gilt jedoch nur hinsichtlich der Normen des Bauplanungsrechts. Hat die Gemeinde sonstige Einwände (z.B. Nichteinhaltung der Abstandsflächen), kann sie dies im Wege der Anhörung mitteilen.

3.2.2.3. Die Entscheidung über den Bauantrag (§ 69 Abs. 4 SächsBO)

Die Bauaufsichtsbehörde entscheidet innerhalb von drei Monaten ab dem bestätigten Eingangsdatum des Antrags über den Bauantrag. Die Frist kann bei Vorliegen eines wichtigen Grundes um höchstens zwei Monate verlängert werden.

Die Rechtsfolgen einer Überschreitung dieser Frist bestimmen sich danach, ob ein klassisches oder ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren durchgeführt wird.

3.2.3. Der Beginn der Bauausführung

Die Erteilung der Baugenehmigung berechtigt allein noch nicht zum Beginn der Bauarbeiten. Mit der Bauausführung darf vielmehr erst begonnen werden, wenn die Voraussetzungen des § 72 Abs. 6 SächsBO erfüllt sind.

Beginn der Bauausführung (§ 72 Abs. 6 SächsBO)

129

Mit der Bauausführung darf erst begonnen werden, wenn:

- 1. die Baugenehmigung dem Bauherrn zugegangen ist
- 2. die bautechnischen Nachweise vorliegen
- 3. die Baubeginnanzeige vorliegt

Vor Baubeginn eines Gebäudes müssen die Grundrissfläche abgesteckt und seine Höhenlage festgelegt sein.

3.2.4. Die Geltungsdauer der Genehmigung

Von der Baugenehmigung kann nur innerhalb der in § 73 geregelten Geltungsdauer Gebrauch gemacht werden.

Geltungsdauer der Genehmigung (§ 73 SächsBO)

130

Die Baugenehmigung erlischt, wenn

- innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen wurde
- die Bauausführung länger als zwei Jahre unterbrochen worden ist.
- Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils um bis zu zwei Jahre verlängert werden.
- Sie kann auch rückwirkend verlängert werden, wenn der Antrag vor Fristablauf bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist.

Die Verlängerung ist zu erteilen, wenn sich keine Anhaltspunkte dafür finden, dass die Genehmigung zum Zeitpunkt des Änderungsantrags nicht mehr erteilt werden dürfte.

Beispiel 20:

131

E hat am 3. Dezember 2007 eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses erteilt bekommen.

Da die Finanzierung des Vorhabens Schwierigkeiten bereitete, kam er noch nicht dazu, das Vorhaben zu beginnen. Zur Sicherung seiner Genehmigung hat er am 2. Dezember per Mail einen Antrag auf Verlängerung gestellt, über den bislang noch nicht entschieden wurde.

Wird die Bauaufsichtsbehörde seine Genehmigung verlängern?

3.3. Klassisches und vereinfachtes Genehmigungsverfahren

Das sächsische Landesrecht unterscheidet in den §§ 63 und 64 SächsBO zwischen einem vereinfachten und dem klassischen Genehmigungsverfahren.

Klassisches und vereinfachtes Genehmigungsverfahren

132

- **Klassisches Genehmigungsverfahren** (§ 64 SächsBO)
 - Genehmigung von Sonderbauten
 - Umfängliche Prüfung gemäß § 64 SächsBO einschließlich der UVP
- **Vereinfachtes Verfahren** (§ 63 SächsBO)
 - Genehmigung sonstiger Bauwerke
 - vereinfachte Prüfung gemäß § 63 SächsBO
 - Genehmigungsfiktion des § 69 Abs. 5 SächsBO

3.3.1. Die Auswahl der Verfahrensart

Das klassische Genehmigungsverfahren ist der Genehmigung von Sonderbauten vorbehalten, während das vereinfachte Verfahren in den übrigen Fällen Anwendung findet.

Zur Definition des Begriffs Sonderbauten ist auf § 2 Abs. 4 SächsBO zurückzugreifen. Sonderbauten sind danach Anlagen besonderer Art oder Nutzung, die einen der in § 2 Abs. 4 aufgeführten Tatbestände erfüllen.

3.3.2. Die Genehmigungsfiktion (§ 69 Abs. 5 SächsBO)

Im vereinfachten Verfahren nach § 63 SächsBO gilt die Genehmigung als erteilt, wenn die Bauaufsichtsbehörde nicht innerhalb der Frist des § 69 Abs. 4 SächsBO über den Bauantrag entschieden hat. Die Bauaufsichtsbehörde hat auf Antrag des Bauherrn darüber ein Zeugnis auszustellen.

Das Zeugnis steht der Genehmigung gleich.

Beispiel 21:

133

E ist Eigentümer eines Grundstücks im Außenbereich. Er möchte darauf ein Wochenendhaus errichten. E stellt deshalb bei der Baubehörde einen Genehmigungsantrag, dessen vollständiger Eingang ihm auf den 10. Dezember 2010 bestätigt wird.

Am 9. März 2011 liegt ein ablehnender Bescheid des Bauamtes im Briefkasten des E, dessen Postausgang auf den 7. März datiert ist.

Steht das formelle Baurecht der Errichtung des Wochenendhauses entgegen?

3.4. Der Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung

§ 72 SächsBO befasst sich mit den materiellrechtlichen Voraussetzungen, unter denen eine Baugenehmigung zu erteilen ist.

Erteilung der Baugenehmigung (§ 72 SächsBO)

134

Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind.

- Der Prüfungsumfang ergibt sich aus den §§ 63, 64 SächsBO:
 - Bauplanungsrecht (§§ 29 ff. SächsBO)
 - Materielles Bauordnungsrecht im Prüfungsumfang der §§ 63, 64 SächsBO
 - Andere öffentlich-rechtliche Vorschriften des aufgedrängten Fachrechts

Als Ausfluss des verfassungsrechtlichen Grundsatzes der Baufreiheit stellt sich die Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde über den Bauantrag als gebundene Entscheidung dar. Wenn also die Voraussetzungen zur Erteilung einer Baugenehmigung vorliegen, dann hat die Behörde die Genehmigung zu erteilen, ohne dass ihr insoweit ein Ermessen zustünde.

3.4.1. Der Prüfungsumfang

Vorhaben im vereinfachten Verfahren unterliegen nur einem eingeschränkten Prüfungsumfang durch die Bauaufsichtsbehörde.

Die Behörde überprüft gemäß § 63 Satz 1 lediglich

- die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 BauGB;
- beantragte Abweichungen im Sinne des § 67 Abs. 1 und 2 Satz 3 sowie
- andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften werden somit von der Bauaufsichtsbehörde grundsätzlich nicht geprüft.

Die Anforderungen an die Standsicherheit, den Brand-, Schall-, Wärme und Erschütterungsschutz werden gemäß § 66 SächsBO dadurch sichergestellt, dass der Bauherr die Einhaltung dieser Vorschriften durch die Beibringung bautechnischer Nachweise erbringt. Welche bautechnischen Nachweise erforderlich sind, ergibt sich aus Nr. 66 der VwVSächsBO.

Der Prüfungsumfang hängt davon ab, welches Genehmigungsverfahren durchzuführen ist.

Während das die Vorschriften der **bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit** sowohl im vereinfachten Verfahren als auch im klassischen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind, werden die Normen des **materiellen Bauordnungsrechts** regelmäßig nur im **klassischen Genehmigungsverfahren** geprüft.

Normen des materiellen Bauordnungsrechts werden im vereinfachten Genehmigungsverfahren nur dann geprüft, wenn sie Gegenstand einer nach § 67 SächsBO beantragten Abweichung sind.

Soweit die Baugenehmigungsbehörde feststellt, dass dem Vorhaben Vorschriften des materiellen Bauordnungsrechts entgegenstehen, die im Genehmigungsverfahren nicht zu prüfen sind, ist es ihr regelmäßig verwehrt, die Erteilung einer Genehmigung unter Verweis auf ein fehlendes Sachbescheidungsinteresse abzulehnen (vgl.: BayVGH, Urt. vom 01.07.2009, Az.: 2 BV 08.2465, zit. nach Juris).

Beispiel 22:

135

E ist Eigentümer eines unbebauten Grundstücks, in dessen näher Umgebung sich mehrere Wohnhäuser, einige Geschäft- und Bürogebäude sowie Gewerbebetriebe befinden. Geprägt wird das Grundstück eher von der angrenzenden gewerblichen Nutzung.

Auf diesem Grundstück will E auf einer Grundfläche von 200 m² eine AutomatenSpielhalle errichten.

Er stellt beim zuständigen Bauamt einen Bauantrag.

Hat E einen Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung?

3.5. Der Inhalt der Baugenehmigung

§ 72 SächsBO befasst sich mit dem Inhalt der Baugenehmigung

Inhalt der Baugenehmigung (§ 72 SächsBO)

136

- Die Baugenehmigung bedarf der Schriftform.
- Die Baugenehmigung kann unter Auflagen, Bedingungen und dem Vorbehalt der nachträglichen Aufnahme, Änderung oder Ergänzung einer Auflage sowie befristet erteilt werden.
- Die Baugenehmigung wird unbeschadet der Rechte Dritter erteilt.
- Die Gemeinde ist über die Entscheidung zu informieren

- Die Baugenehmigung gilt für und gegen Rechtsnachfolger (§ 58 Abs. 3 SächsBO)

Aus Gründen der Rechtssicherheit ist eine Baugenehmigung **schriftlich** zu erteilen.

Nebenbestimmungen darf eine Baugenehmigung nur zu dem Zweck enthalten, die Genehmigungsvoraussetzungen sicherzustellen. Ein Ermessen der Baubehörde über die Anordnung von Nebenbestimmungen besteht nicht.

Indem § 72 SächsBO die Rechte Dritter unbeschadet lässt, wird klargestellt, dass die Baugenehmigung keine privatrechtsgestaltende Wirkung hat. Die vor den Zivilgerichten geltend zu machenden nachbarrechtlichen Abwehransprüche werden durch den Erlass einer Baugenehmigung nicht berührt.

Als sog. Sachgenehmigung ist die Baugenehmigung nicht an die Person des Genehmigungsadressaten gebunden und es werden auch keine Anforderungen an die Person des Bauherrn gestellt.

Daraus kann jedoch nicht abgeleitet werden, dass es sich um einen dinglichen Verwaltungsakt handelt, der ausschließlich die öffentlich-rechtliche Eigenschaft einer Sache betrifft. Vielmehr richtet sich die Genehmigung an den Bauherrn und vermittelt ihm ein subjektives öffentliches Recht.

Dieses Recht kann auf einen Rechtsnachfolger übergehen. Neben der Gesamtrechtsnachfolge (Erbschaft) kann der Rechtsübergang auch in Form einer Einzelrechtsnachfolge erfolgen. Dies wird im Regelfall anzunehmen sein, wenn der Bauherr sein Baugrundstück verkauft. Eine Rechtsnachfolge kann jedoch im Fall des Grundstücksverkaufs auch ausgeschlossen werden.

Beispiel 23:

137

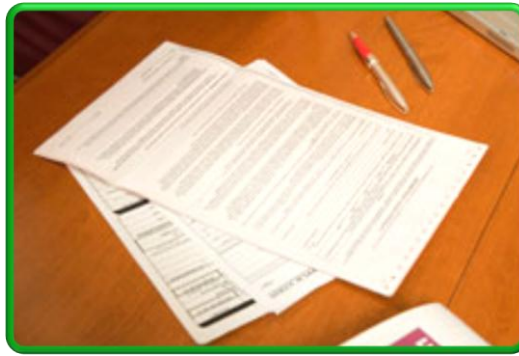
E hat ein unbebautes Grundstück geerbt, das er gern verkaufen möchte.

Um den Wert des Grundstücks zu steigern, beantragt er die Erteilung einer Baugenehmigung für das Vorhaben.

Das Bauamt lehnt den Antrag ab, weil E kein schutzwürdiges Interesse an der Erteilung der Genehmigung habe. Schließlich wolle er die Genehmigung nicht nutzen.

Hat das Bauamt Recht?

3.6. Der Vorbescheid



Zulässigkeit von Bauvorhaben Der Vorbescheid

140

- Vor Einreichung des Bauantrags ist auf Antrag des Bauherrn zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid zu erteilen.
- Der Vorbescheid gilt drei Jahre. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden, soweit der Antrag vor Fristablauf gestellt wurde.
- Die Regelungen zum Bauantrag des § 68 gelten entsprechend
- Die Regelungen zur Behandlung des Bauantrags gelten mit Ausnahme der Entscheidungsfrist und der Genehmigungsfiktion
- Der Vorbescheid berechtigt nicht zum Baubeginn.

Beispiel 24:

141

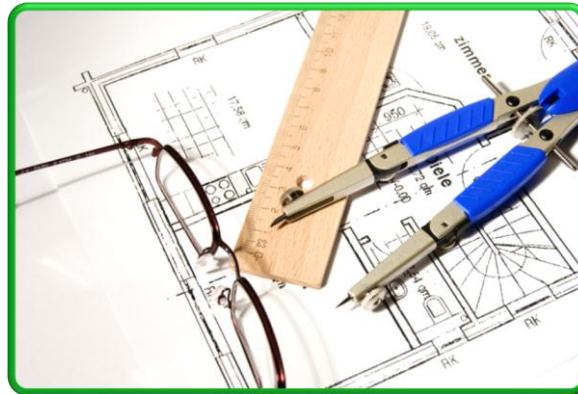
A beabsichtigt, ein Wohnhaus im unbeplanten Bereich, etwas außerhalb der Ortslage zu errichten.

Da er sich nicht sicher ist, ob dies bauplanungsrechtlich zulässig ist, stellt er eine Bauvoranfrage über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens.

Nach Ablauf von drei Monaten beantragt er eine Baugenehmigung und meint, dass der Genehmigung bereits aus formellen Gründen das Bauplanungsrecht nicht entgegenstehen könnte.

Wie wird die Baubehörde entscheiden?

3.7. Abweichungen



Abweichungen (§ 67 SächsBO)

144

- **Abs. 1:** Abweichungen von Anforderungen der SächsBO, wenn der Zweck der Regelung und öffentlich-rechtliche Belange, insbes. nachbarliche Belange nicht entgegenstehen
- **Abs. 2:** Abweichungen nach Abs. 1 und bauplanungsrechtliche Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauG) sind zu beantragen.

Entscheidung der Gemeinde über bauplanungsrechtliche Ausnahmen und Befreiungen bei verfahrensfreien Vorhaben.

Die Entscheidung ergeht nach pflichtgemäßem Ermessen

3.7.1. Abweichungen von Anforderungen der SächsBO

Gemäß § 67 Abs. 1 SächsBO kann die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von Anforderungen der SächsBO und von untergesetzlichen Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Abs. 1 SächsBO vereinbar sind.

Beispiel 25:

145

A bewohnt einen alten Bauernhof, der an der Grundstücksgrenze mit einer 2,50 Meter hohen Steinmauer eingefasst ist.

Sein Nachbar N möchte im Abstand von 5 Metern zu dieser Grundstücksgrenze ein Einfamilienhaus errichten und fragt A um Erlaubnis. Dieser lehnt das Vorhaben ab, weil er N nicht mag.

N beantragt daher zusätzlich zu seinem Bauantrag eine Befreiung.

Wie wird die Baubehörde über die Befreiung entscheiden?

3.7.2. Ausnahmen und Befreiungen

Stellt sich heraus, dass Vorhaben Festsetzungen des Bebauungsplans nicht einhält, ist zu prüfen, ob diese Abweichung nicht im Wege der Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung gemäß § 31 BauGB zugelassen werden kann.

Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB

147

Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind möglich, wenn sie im Bebauungsplan selbst oder in den §§ 2 bis 14 BauNVO vorgesehen sind.

Die Erteilung einer Ausnahme liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Bauaufsichtsbehörde

Beispiel 26:

148

In einem Bebauungsplan ist als Baugebiet ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Ausnahmen sind im Plan nicht ausdrücklich vorgesehen. B möchte in dem Gebiet eine kleine Pension errichten.

Kann oder muss das Vorhaben zugelassen werden?

Beispiel 27:

149

Ein Bebauungsplan enthält u.a. folgende Festsetzungen: GE (Gewerbegebiet), Grundflächenzahl (GRZ): 0,5. Außerdem ist folgende Ausnahme vorgesehen: „Von der GRZ können unter Berücksichtigung des § 16 Abs. 6, § 17 Abs. 2 BauNVO Ausnahmen zugelassen werden.“

A will auf seinem 500 m² großen Grundstück eine Autowaschanlage mit den Maßen von 20 x 15 Metern errichten.

Kann oder muss das Vorhaben zugelassen werden?

Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB Grundsatz

150

Sind im Bebauungsplan oder in der BauNVO keine Ausnahmen vorgesehen oder werden die Ausnahmevoraussetzungen nicht erfüllt, kommt eine Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplans im Wege der Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB in Betracht.

Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB

Voraussetzungen:

151

- Grundzüge der Planung werden nicht berührt
- Erfüllung eines Befreiungsgrundes:
 - Wohl der Allgemeinheit fordert die Befreiung oder
 - Abweichung ist städtebaulich vertretbar oder
 - Durchführung des B-Plans würde zu einer unbeabsichtigten Härte führen
- Abweichung muss unter Würdigung nachbarlicher Interessen vertretbar sein

Entscheidung über die Befreiung

152

- Die Befreiung ergeht als Ermessensentscheidung der Bauaufsichtsbehörde.
- Die Befreiung darf nur im Einvernehmen mit der Gemeinde gemäß § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB erteilt werden.

3.8. Die Mitwirkung der Gemeinde

Gemäß § 69 Abs. 1 SächsBO sind die Gemeinden am Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

Mitwirkung der Gemeinde

154

- Informative Stellungnahme
 - Keine Bindung der Bauaufsichtsbehörde
 - Umfasst alle Genehmigungsvoraussetzungen
 - Monatsfrist gemäß § 69 Abs. 1 SächsBO
- Stellungnahme zum Einvernehmen
 - Gilt nicht im Bereich eines B-Plans nach § 30 BauGB
 - Bindung der Genehmigungsbehörde gemäß § 36 BauGB
 - Darf nur aus Gründen des Bauplanungsrechts versagt werden
 - Frist von zwei Monaten für Einvernehmensfiktion

Ist über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Verfahrens nach den §§ 31 oder 33 bis 35 zu befinden, darf die Bauaufsichtsbehörde eine Baugenehmigung nur im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilen.

Das Einvernehmen der Gemeinde darf nur aus den sich aus den §§ 31, 33, 34 und 35 ergebenden Gründen versagt werden.

Es gilt als erteilt, wenn es nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird.

Unabhängig von der bauplanungsrechtlichen Einstufung des Vorhabens kann die Gemeinde zu allen Aspekten des Vorhabens Stellung nehmen. Die Gemeinde besitzt insoweit ein Anhörungsrecht.

3.8.1. Die Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens

Die Bauaufsichtsbehörde ist nicht verpflichtet, eine Baugenehmigung zu erteilen, wenn die Gemeinde ihr Einvernehmen erteilt hat.

Ihr ist es jedoch verwehrt eine Baugenehmigung zu erteilen, wenn das Einvernehmen durch die Gemeinde versagt wurde.

Hat die Gemeinde ihr Einvernehmen rechtswidrig versagt, kommt eine Ersetzung des Einvernehmens in Betracht.

Ersetzung des Einvernehmens (§ 71 SächsBO)

155

Voraussetzung: rechtswidrige Versagung des Einvernehmens

- Genehmigung gilt als Ersatzvornahme gegenüber der Gemeinde
- Anhörung vor der Ersetzung
- Gelegenheit zur nochmaligen Entscheidung
- Ist die Gemeinde untere Bauaufsichtsbehörde, kann das gemeindliche Einvernehmen im Widerspruchsverfahren erteilt werden

Auf Bundesebene findet sich in § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB. Danach kann die nach Landesrecht zuständige Behörde ein rechtswidrig versagtes Einvernehmen der Gemeinde ersetzen.

Landesrechtlich ist die Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens in § 71 SächsBO als eine besondere Form der rechtsaufsichtlichen Ersatzvornahme ausgestaltet.

Danach gilt die Baugenehmigung im Hinblick auf das versagte Einvernehmen der Gemeinde zugleich als Ersatzvornahme im Sinne des § 116 SächsGemO.

Beispiel 28:

156

A ist Mitarbeiter des Bauamtes. Er hat über einen Genehmigungsantrag zu entscheiden, zu dem die zuständige Gemeinde ihr Einvernehmen grundlos versagt hat.

Als Reaktion auf seine Anhörung bestätigte die Gemeinde ihre Entscheidung.

A erteilte daraufhin die Baugenehmigung, ohne diese zu begründen, weil dem Bauantrag stattgegeben wurde.

Durfte A auf die Begründung der Entscheidung verzichten?

4. Die Bauleitplanung

Die Bauleitplanung ist das wichtigste Planungswerkzeug zur Lenkung und Ordnung der städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinde in Deutschland.

Gegenstände der Bauleitplanung sind die vorbereitenden Bauleitplanung, in der ein für das gesamte Gemeindegebiet geltender Flächennutzungsplan aufgestellt wird und die verbindliche Bauleitplanung, die den Erlass verbindlicher Bebauungspläne für räumliche Teilbereiche des Gemeindegebiets zum Inhalt hat.

Aufgaben und Ziele der Bauleitplanung

159

Aufgabe der Bauleitplanung

- **Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke einer Gemeinde vorzubereiten und zu leiten.**

Ziele der Bauleitplanung

- **Geordnete städtebauliche Entwicklung**
- **Verhinderung der Zersiedlung des Außenbereichs**
- **Erhaltung der städtebaulichen Gestalt, des Orts- und Landschaftsbildes**
- **Trennung unverträglicher Nutzungsarten**

4.1. Bauleitplanung und Raumordnung

Die den Gemeinden obliegende Bauleitplanung ist in ein hierarchisch aufgebautes System der Raumordnung eingebunden, welches vom Bund, den Ländern und den kommunalen Körperschaften wahrgenommen wird.

Raumordnung und Bauleitplanung

160

Räumliche Ebene	Planungsebene	Rechtsgrundlagen	Planungsinstrument	Geltungsbereich	Materielle Inhalte
Bund	Bundesraumordnung	ROG		Bundesgebiet	Grundsätze
Länder	Landesplanung	ROG und SächsLPIG	Landesentwicklungsplan	Landesgebiet	Ziele und Grundsätze
Landkreise	Regionalplanung	ROG und SächsLPIG	Regionalplan	Planungsregion	Ziele und Grundsätze
Gemeinden	Bauleitplanung	BauGB	F- Plan B- Plan	Gemeindegebiet Einzelne Parzellen	Darstellungen Festsetzungen

Unter **Raumordnung** ist die planmäßige Ordnung, Entwicklung und Sicherung von größeren Gebietseinheiten zur Gewährleistung der bestmöglichen Nutzung des

Lebensraumes zu verstehen. Träger der Raumordnung sind neben dem Bund die Länder und die Landkreise. Die Landkreise haben sich im Freistaat Sachsen zu regionalen Planungsverbänden zusammengeschlossen, denen die Aufgabe der Regionalplanung obliegt.

✓ Die Wirkung der Raumordnungspläne

Raumordnungspläne binden vorrangig die Träger untergeordneter Planungen. Sie können jedoch gemäß § 4 Abs. 2 ROG, § 35 Abs. 3 Satz 2 BauGB auch unmittelbare Auswirkung auf die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben haben.

Die Wirkung der Raumordnung

161

Bindungswirkung gegenüber öffentlichen Trägern

- Bei raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Entscheidungen öffentlicher Stellen sind Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 ROG).

Unmittelbare Wirkung auf das Bauplanungsrecht

- Raumbedeutsame Vorhaben dürfen den Zielen der Raumordnung nicht widersprechen (§ 35 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

Die **Abstimmung zwischen Bauleitplanung und Regionalplanung** erfolgt nach dem sogenannten Gegenstromprinzip. Danach hat sich die Bauleitplanung an die Vorgaben der überörtlichen Planung zu halten. Im Gegenzug muss die Raumordnung Rücksicht auf die Bauleitpläne der Kommunen nehmen. Die jeweils untere Planungsebene hat Mitsprache- und Beteiligungsrechte bei der Erstellung überörtlicher Pläne.

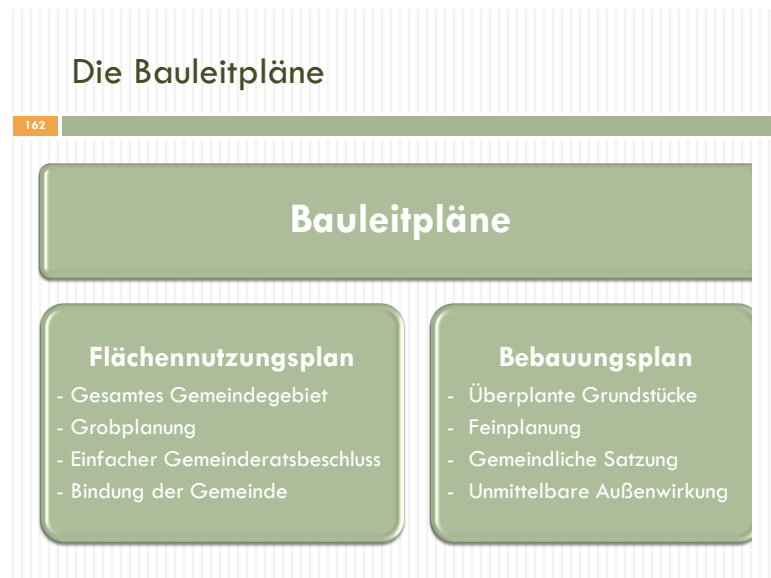
Unmittelbare Auswirkung auf die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben kommt der Raumordnung für raumbedeutsame Vorhaben im Außenbereich zu. Gemäß 35 Abs. 3 Satz 2 BauGB dürfen raumbedeutsame Außenbereichsvorhaben den Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Raubedeutsamen privilegierte Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 2 bis 6 BauGB sind jedoch aus Gründen der Raumordnung in der Regel unzulässig, soweit diese im Flächennutzungsplan oder als Ziele der Raumordnung an anderer Stelle ausgewiesen sind.

Im Freistaat Sachsen wurden flächendeckend in den Regionalplänen Vorranggebiete zur Windenergienutzung mit Ausschlusswirkung für andere Standorte ausgewiesen.

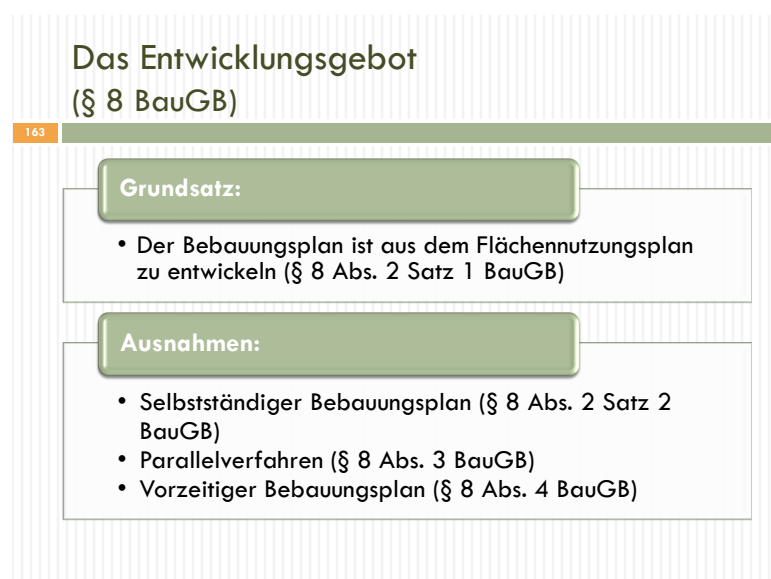
1.1 Die Arten der Bauleitpläne

Das Bauplanungsrecht unterscheidet zwischen dem für das gesamte Gemeindegebiet geltenden Flächennutzungsplan, der nur behördenverbindliche Darstellungen über die Grundzüge der Bodennutzung enthält und den für räumliche Teilbereiche des Gemeindegebiets aufgestellten Bebauungsplänen. Diese regeln durch konkrete Festsetzungen die bauliche und sonstige Nutzung von Grund und Boden detailliert und allgemeinverbindlich.



1.2 Das Verhältnis zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Das Verhältnis des Flächennutzungsplans zum Bebauungsplan wird durch das sog. Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB bestimmt. Danach ist der Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.



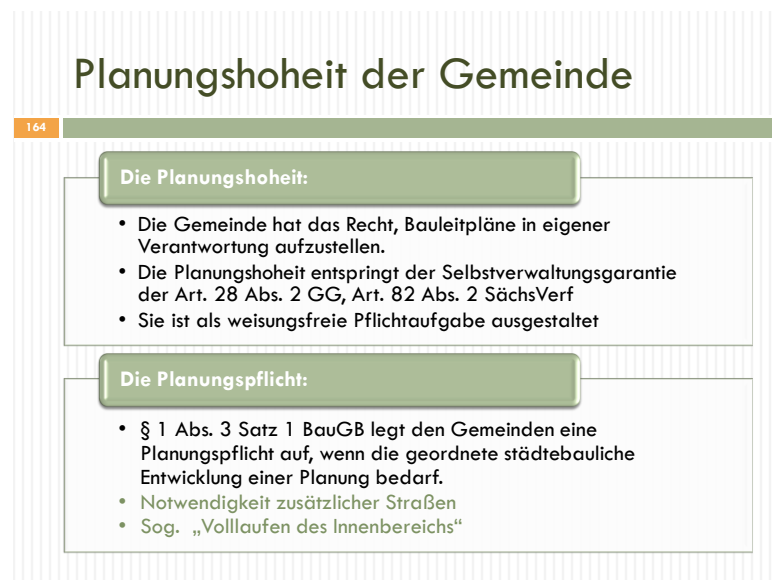
Eine erste Ausnahme vom Entwicklungsgebot sieht § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB mit dem sog **selbstständigen Bebauungsplan** vor. Danach ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Diese Regelung ist für kleine Gebietseinheiten gedacht, die im Freistaat so jedoch nicht mehr existieren. Das Instrument des selbstständigen Bebauungsplans hat daher an Relevanz verloren.

Als wichtigste Ausnahme vom Entwicklungsgebot stellt sich das sog. **Parallelverfahren** dar. Danach kann mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Der Bebauungsplan kann in diesem Verfahren auch vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

Nur wenn dringende Gründe es erfordern kann ein Bebauungsplan als sog. vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden. Voraussetzung ist weiterhin, dass der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird.

1.3 Planungshoheit und Planungspflicht

Das Recht der Gemeinden zur Überplanung ihres Gemeindegebiets hat einen verfassungsrechtlichen Hintergrund.



✓ Kein Rechtsanspruch auf Planung

Im § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB wird der Grundsatz aufgestellt, dass auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen kein Anspruch besteht. Ein solcher Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

Rechtsanspruch auf Bauleitplanung

165

§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB

- Es besteht kein Rechtsanspruch Privater auf Aufstellung von Bauleitplänen (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB)
- Ein solcher Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

Beispiel:

Gemeinde verpflichtet sich im Zuge eines städtebaulichen Vertrages mit dem Investor, einen Bebauungsplan für ein Wohngebiet aufzustellen.

Rechtsfolge:

Der Vertrag ist unwirksam.

Beispiel 29:

166

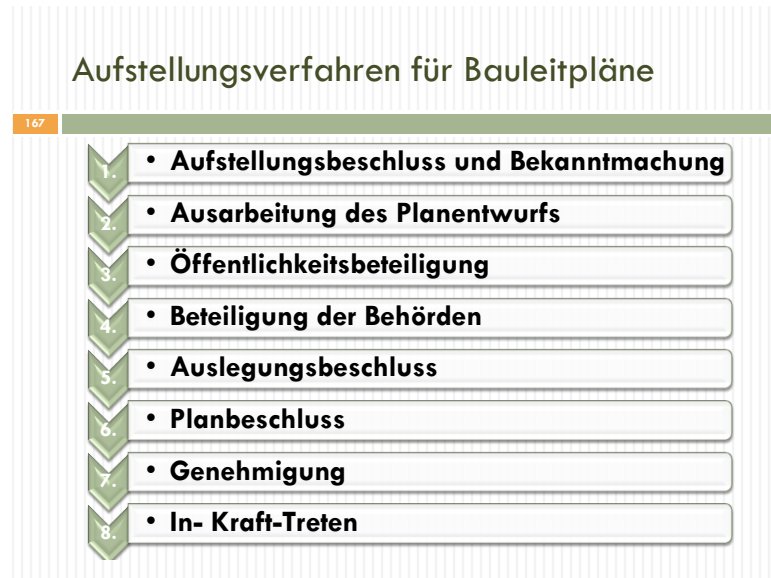
Der Gemeinde A gehört ein heruntergekommenes Grundstück im eigenen Gemeindegebiet. Stadtrat und Bürgermeister sind daher sehr erfreut, als sich ein Investor findet, der das Grundstück erwerben möchte, um darauf ein Einkaufszentrum zu errichten.

Da für die Errichtung des Einkaufszentrums ein Bebauungsplan aufgestellt werden muss, will sich der Investor absichern. In den notariellen Kaufvertrag wird die Verpflichtung der Gemeinde zur Aufstellung eines B-Plans aufgenommen. Dies müsse schon deshalb zulässig sein, weil der Grundstücksverkauf vom Gemeinderat beschlossen wird.

Ist der Vertrag wirksam?

1.4 Die Aufstellung von Bauleitplänen

In den §§ 2- 4c BauGB finden sich Vorschriften zur Aufstellung von Bauleitplänen, die gleichermaßen für die Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen Anwendung finden.



1.4.1 Der Aufstellungsbeschluss

Das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen wird in der Praxis durch Beschluss des für die Planung zuständigen Gremiums eingeleitet. Dieser Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Der Aufstellungsbeschluss ist **keine Wirksamkeitsvoraussetzung** für den aufzustellenden Plan (vgl.: § 214 BauGB).

Erforderlich ist der Aufstellungsbeschluss jedoch für Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung (§ 14 BauGB- Veränderungssperre, § 15 BauGB- Zurückstellung von Baugesuchen) und für die Anwendung des § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung).

Beispiel 30:

168

A besitzt ein Grundstück am Rand der Gemeinde W. Zu seinem Leidwesen hat die Gemeinde in unmittelbarer Nähe zu seinem Grundstück ein Gewerbegebiet geplant, das A den Blick auf die freie Landschaft versperrt.

Als G eine Baugenehmigung für eine Werkhalle in dem neuen Gewerbegebiet erhält, legt A dagegen Widerspruch ein. Er meint, dass kein wirksamer Bebauungsplan vorliege, weil der Aufstellungsbeschluss zu dem Bebauungsplan in nichtöffentlicher Sitzung des Gemeinderats gefasst wurde.

Hat der Widerspruch des A Aussicht auf Erfolg?

1.4.2 Die Ausarbeitung des Planentwurfs

Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung unter Abwägung der in § 1 BauGB benannten Belange aufzustellen. Zur Erarbeitung des Planentwurfs kann sich die Gemeinde eines eigenen Planungsamtes bedienen oder einen freien Architekten beauftragen (vgl. § 4b BauGB).

Gemäß § 2a BauGB ist der Entwurf zu begründen und mit einem Umweltbericht (gesonderter Teil der Begründung) zu versehen.

1.4.3 Die Öffentlichkeitsbeteiligung

§ 3 BauGB sieht eine Beteiligung der Öffentlichkeit in zwei Stufen vor.

Zunächst ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Öffentlichkeit möglichst **frühzeitig** über die allgemeinen Ziele, den Zweck und die Auswirkung der Planung zu informieren. Ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung kann unter den Voraussetzungen des § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB abgesehen werden.

In einem zweiten Schritt ist eine **förmliche** Öffentlichkeitsbeteiligung vorgesehen. Dazu werden die Entwürfe der Bauleitpläne für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Gegenstand der Auslegung sind neben den Entwürfen der Pläne einschließlich der Begründung auch die zum Verfahren vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen.

Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen.

Soweit innerhalb der Auslegungsfrist Einwendungen erhoben wurden, ist darüber durch die Gemeinde zu befinden. Das Ergebnis ist dem Einwender mitzuteilen.

1.4.4 Die Behördenbeteiligung

Entsprechend der Öffentlichkeitsbeteiligung ist auch für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ein zweistufiges Verfahren vorgesehen.

In der sog. **frühzeitigen Behördenbeteiligung** sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, von der Planung zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern. Die Äußerung soll sich auch auf den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung beziehen.

Wer zu den Trägern öffentliche Belange zählt, hängt vom Inhalt der Planung ab. Dabei ist es nicht erforderlich, dass die Belange von Trägern tatsächlich berührt werden. Maßgeblich ist vielmehr, ob deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden **kann**.

Im Gegensatz zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung kann von der frühzeitigen Behördenbeteiligung nicht abgesehen werden, sofern kein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird.

Im Rahmen der darauf folgenden **förmlichen Behördenbeteiligung** holt die Gemeinde die Stellungnahmen der betroffenen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und der Begründung ein. Die Stellungnahmen sind innerhalb eines Monats abzugeben.

1.4.5 Gemeinsame Vorschriften zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Gemäß § 4a Abs. 1 BauGB dienen die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung insbesondere der vollständigen Ermittlung und zutreffenden Bewertung der von der Planung berührten Belange.

Zur Straffung des Verfahrens stellt § 4a Abs. 2 klar, dass die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung **gleichzeitig** mit der frühzeitigen Behördenbeteiligung erfolgen kann. Entsprechendes gilt für die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung, die gleichzeitig mit der förmlichen Behördenbeteiligung erfolgen kann.

Wird der Planentwurf nach der öffentlichen Beteiligung geändert, hat eine erneute förmliche Beteiligung stattzufinden.

1.4.6 Der Auslegungsbeschluss

Auch wenn das BauGB keine ausdrückliche Regelung darüber trifft, muss die Auslegung des Planentwurfs zur förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit auf einem förmlichen Beschluss des zuständigen Gremiums beruhen. Nur auf diese Weise kann dokumentiert werden, dass sich die Gemeinde die Planung zu eigen macht und die Pläne und Unterlagen für das weitere Verfahren freigibt.

1.4.7 Der Planbeschluss

Nach Beendigung der förmlichen Beteiligungen hat die Gemeinde gemäß § 3 Abs. 2 Satz 5 BauGB die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen zu prüfen und gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Auf Basis dieses Ergebnisses beschließt die Gemeinde abschließend über den Plan.

Die Art der Beschlussfassung hängt davon ab, ob über einen Flächennutzungsplan oder über einen Bebauungsplan zu befinden ist.

Der Planbeschluss

§ 10 Abs. 1 BauGB

172

Der Bebauungsplan wird als Satzung beschlossen.

Der Flächennutzungsplan wird durch einfachen Gemeinderatsbeschluss festgestellt.

Die Prüfung der Einwendungen und die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB finden regelmäßig in der gleichen Ratssitzung statt.

Frage:

Können die Beschlussfassungen durch einen Ausschuss oder den Bürgermeister erfolgen?

nein, siehe § 41 Abs. 2 Satz 3 SächsGemO

1.4.8 Die Genehmigung

Die Bauleitplanung unterliegt einer Rechtmäßigkeitskontrolle durch die höhere Verwaltungsbehörde. Wie diese Kontrolle ausgeübt wird, bestimmt sich danach, ob ein Flächennutzungsplan oder ein Bebauungsplan erlassen werden soll.

Die Genehmigung

173

Der Flächennutzungsplan bedarf gemäß § 6 Abs. 1 BauGB stets der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

Lediglich Bebauungspläne, die nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, bedürfen einer aufsichtsrechtlichen Genehmigung (§ 10 Abs. 2 BauGB).

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn der Plan nicht ordnungsgemäß zustande gekommen, oder sein Inhalt rechtswidrig ist.

Die Entscheidung über den Genehmigungsantrag ergeht gegenüber der Gemeinde als Verwaltungsakt.

1.4.9 In Kraft treten

Der Flächennutzungsplan wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung wirksam.

Bebauungspläne, die einer Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB bedürfen, treten durch ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft. Bedarf der Bebauungsplan keiner Genehmigung, ist zum in Kraft treten die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erforderlich.

In-Kraft-Treten von Bauleitplänen

175

Flächennutzungsplan

- Die Erteilung der Genehmigung ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 6 Abs. 5 BauGB).
- Mit der Bekanntmachung wird der F- Plan wirksam.
- Der Bekanntmachung ist eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB beizufügen.

Bebauungsplan

- Die Erteilung der Genehmigung oder der Beschluss des B- Plans ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 10 Abs. 3 BauGB)
- Der B- Plan ist zur Einsicht bereitzuhalten.
- Auf die Möglichkeit der Einsichtnahme ist in der Bekanntmachung hinzuweisen.

1.5 Die Planerhaltung

Weil das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen ein komplexer und fehlerträchtiger Vorgang ist und auf den Bauleitplänen weitreichende Planungs- und Investitionsentscheidungen aufbauen, hat der Gesetzgeber in den §§ 214 bis 216 BauGB Vorschriften zur Unbeachtlichkeit von Fehlern aufgenommen.

Das BauGB unterscheidet zwischen unbeachtlichen, relativ unbeachtlichen und beachtlichen aber ggf. behebbaren Fehlern.

Absolut unbeachtlich sind Mängel, die auch dann, wenn sie mit einer förmlichen Rüge geltend gemacht werden, nicht zur Unwirksamkeit des Bauleitplans führen.

Relativ unbeachtlich sind die in § 215 BauGB benannten Mängel, die lediglich innerhalb einer Jahresfrist ab in Kraft treten des Plans geltend gemacht werden können.

Die verbleibenden beachtlichen Fehler können ggf. nach Maßgabe des § 214 Abs. 4 BauGB durch ein ergänzendes Verfahren geheilt werden.

1.5.1 Verfahrensfehler

Verfahrensfehler nach dem BauGB **grundsätzlich unbeachtlich**, wenn sie nicht in § 214 Abs. 1 BauGB benannt werden.

Verfahrensfehler sind weiterhin dann unbeachtlich, wenn dies in § 214 Abs. 1 BauGB gesondert festgelegt ist:

- § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB: nicht offensichtliche und nicht ergebniskausale Mängel bei der Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials
- § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Hs. 2 BauGB: Verletzung bestimmter Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Hs. 2 BauGB: unvollständige Begründung des Bauleitplans
- § 214 Abs. 2a BauGB: Verletzung von Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren

Nach Ablauf eines Jahres unbeachtlich werden gemäß § 215 BauGB Verfahrensfehler, die nicht bereits nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB oder § 214 Abs. 2a BauGB unbeachtlich sind.

Stets beachtlich sind die in § 214 I Nr. 4 BauGB benannten Bekanntmachungsfehler sowie Verstöße gegen landesrechtliche Verfahrens- oder Formvorschriften.

1.5.2 Materielle Fehler

Materielle Fehler führen **grundsätzlich zur Unwirksamkeit** der Planung, soweit nicht in den §§ 214, 215 BauGB etwas anderes geregelt ist.

Unbeachtlich sind die in § 214 Abs. 2 BauGB benannten Verstöße gegen das Entwicklungsgebot.

Ebenfalls unbeachtlich sind gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB alle nicht offensichtlichen oder ergebniskausalen Abwägungsfehler.

Nur **innerhalb der Jahresfrist** des § 215 BauGB angreifbar sind folgende materielle Fehler:

- § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB: nach § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzungen der Vorschriften über das Entwicklungsgebot
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

Stets beachtlich sind Mängel des Abwägungsergebnisses und die Verletzung sonstiger materiellrechtlicher Vorschriften.

1.5.3 Die Rüge nach § 215 BauGB

Die in § 215 BauGB benannten Rechtsverstöße werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Rügeberechtigt im Sinne des § 125 BauGB ist jeder Bürger. Die Geltendmachung der Verletzung eigener Rechte bedarf es nicht.

Voraussetzung für den Fristlauf des § 215 BauGB ist gemäß § 215 Abs. 2 BauGB ein entsprechender Hinweis in der Bekanntmachung zum Inkrafttreten des Plans.

2. Bauordnungsrechtliche Eingriffsmaßnahmen

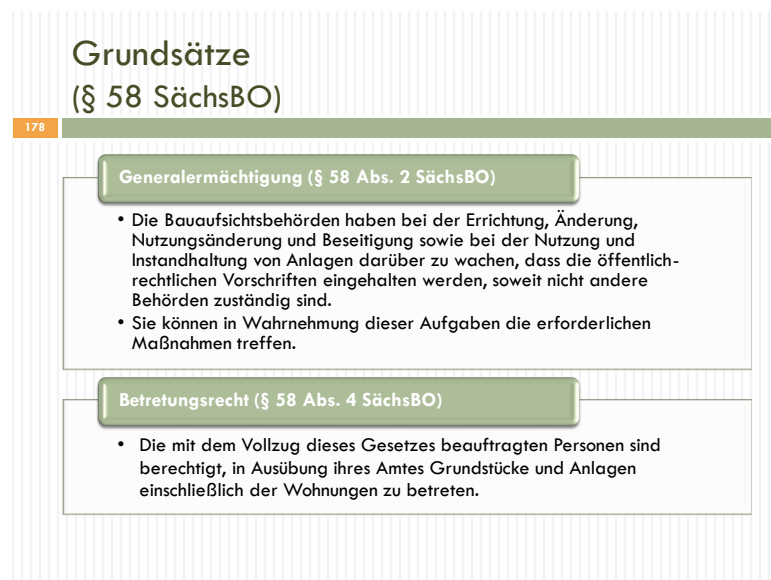
Das Bauordnungsrecht hat die Sorge um die öffentliche Sicherheit und Ordnung im Bauwesen zum Inhalt. Es ist seinem Charakter nach dem Sicherheitsrecht zuzuordnen.

Zur Umsetzung der polizeilichen Pflichten sind den Bauaufsichtsbehörden neben einer Generalermächtigung in § 58 SächsBO weitere spezielle Eingriffsbefugnisse nach den §§ 78 ff. SächsBO übertragen.

Für den Vollzug der SächsBO einschließlich des Vollzugs der bauordnungsrechtlichen Eingriffsmaßnahmen sind grundsätzlich die **unteren Bauaufsichtsbehörden** zuständig.

2.1 Die Generalermächtigung des § 58 SächsBO

Zuständig für die Überwachung des materiellen Bauordnungsrechts sind die Bauaufsichtsbehörden. Diesen werden in der Generalklausel des § 58 SächsBO allgemeine Befugnisse zur Bauüberwachung zugewiesen.



Beispiele für Maßnahmen nach § 58 Abs. 2 SächsBO:

- Vorübergehende Räumung eines Hauses aus Sicherheitsgründen
- Absicherung eines Gebäudes zum Schutz der Passanten

2.2 Die Baueinstellung (79 SächsBO)

Baueinstellung

(§ 79 Abs. 1 Satz 1 SächsBO)

179

Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet, geändert oder beseitigt, kann die Bauaufsichtsbehörde die Einstellung der Arbeiten anordnen.

Dies gilt auch dann, wenn

- die Ausführung eines Vorhabens entgegen den Vorschriften des § 72 Abs. 6 und 8 begonnen wurde
- bei der Ausführung von den maßgeblichen Unterlagen abgewichen wird
- Unzulässige Bauprodukte verwendet werden

Ein Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften liegt sowohl bei formeller als auch bei materieller Rechtswidrigkeit vor. Auf die Genehmigungsfähigkeit kommt es grundsätzlich nicht an.

Die Entscheidung über die Baueinstellung steht **im pflichtgemäßen Ermessen** der Bauaufsichtsbehörde. Eine Einstellungsverfügung ist in der Regel ermessensgerecht, wenn die Tatbestandsvoraussetzungen des § 79 Abs. 1 SächsBO erfüllt sind, denn es muss in aller Regel verhindert werden, dass vollendete Tatsachen geschaffen werden.

Regelmäßig ist es auch gerechtfertigt, die **sofortige Vollziehung** der Verfügung anzuordnen.

Die Baueinstellung kann mündlich oder schriftlich erfolgen. Eine mündliche Baueinstellung ist jedoch schriftlich zu bestätigen.

Durchgesetzt werden kann eine vollziehbare Baueinstellungsverfügung mit Hilfe der allgemeinen Zwangsmittel der §§ 22 ff. SächsVwVG. Darüber hinaus stellt § 79 Abs. 2 SächsBO der Bauaufsichtsbehörde ein spezielles Zwangsmittel zur Verfügung.

Vollzug der Baueinstellung (§ 79 Abs. 2 SächsBO)

180

Werden unzulässige Arbeiten trotz einer schriftlich oder mündlich verfügten Einstellung fortgesetzt, kann die Bauaufsichtsbehörde die Baustelle **versiegeln** oder die an der Baustelle vorhandenen Bauprodukte, Geräte, Maschinen und Bauhilfsmittel **in amtlichen Gewahrsam bringen**.

Es handelt sich hierbei um eine spezielle Form des unmittelbaren Zwangs, dessen Vollzug jedoch nicht dem Polizeivollzugsdienst sondern der Bauaufsichtsbehörde obliegt.

Beispiel 31:

181

A stellt einen Bauantrag für ein Wohnhaus.

Als ihm mitgeteilt wurde, dass das Vorhaben die erforderlichen Abstandsflächen nicht einhalten würde, verlangt er trotzdem die Erteilung einer Baugenehmigung.

Diese wird ihm zwar nicht erteilt, er erhält jedoch auch keinen ablehnenden Bescheid.

Als A den Beginn der Bauarbeiten anzeigt, trifft das Bauamt eine Anordnung nach § 79 SächsBO.

A meint, dass die Behörde dazu nicht berechtigt sei, weil er schließlich Inhaber einer Baugenehmigung ist.

Hat A Recht?

2.1 Die Beseitigungsanordnung (§ 80 Abs. 1 SächsBO)

Die einschneidendste Eingriffsmaßnahme der Bauaufsicht stellt die Beseitigungsanordnung im Sinne des § 80 Abs. 1 SächsBO dar.

Beseitigungsanordnung

182

Werden Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert, kann die Bauaufsichtsbehörde die teilweise oder vollständige Beseitigung der Anlagen anordnen, wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können.

- **Formell rechtmäßig errichtete Anlagen dürfen nicht beseitigt werden, auch wenn sie materiell rechtswidrig sind.**
- **Lediglich formell-rechtswidrige Anlagen dürfen nicht beseitigt werden, wenn die Genehmigung nachträglich erteilt werden kann.**
- **Die Anordnung steht im Ermessen der Behörde**

Beispiel 32:

183

W bewohnt seit 1980 ein kleines Wochenendhaus, für das weder eine Genehmigung vorliegt und das auch an dieser Stelle im Außenbereich nicht errichtet werden dürfte.

Eines Tages erhält W eine Anhörung zur beabsichtigten Anordnung der Beseitigung dieses Hauses.

Wahrheitsgemäß erklärt W gegenüber der Behörde, dass entsprechend einer Verordnung der DDR sein Gebäude ab dem Jahr 1989 Bestandsschutz genießt.

Darf die Behörde die Beseitigung anordnen?

2.2 Die Nutzungsuntersagung (§ 80 Abs. 2 SächsBO)

§ 80 Abs. 2 SächsBO regelt die Untersagung der Nutzung baulicher Anlagen.

Nutzungsuntersagung

184

Eine Nutzungsuntersagung kann ausgesprochen werden, wenn Anlagen im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften genutzt werden.

- Bei genehmigungspflichtigen Anlagen kann die Nutzung bereits untersagt werden, wenn die Genehmigung fehlt und die Genehmigungsfähigkeit nicht offensichtlich gegeben ist.
- Wird die Anlage später genehmigt, muss die Nutzungsuntersagung aufgehoben werden.
- Die Anordnung der Nutzungsuntersagung steht im Ermessen der Baubehörde.

3. Der Rechtsschutz

Sowohl die Entscheidung über die Erteilung von Baugenehmigungen als auch die bauaufsichtlichen Maßnahmen ergehen in Form von Verwaltungsakten. Dem entsprechend gestalten sich auch die Möglichkeiten des Rechtsschutzes.

Soweit eine Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde lediglich angegriffen wird, erfolgt dies im Wege des Anfechtungswiderspruchs und einer ggf. folgenden Anfechtungsklage.

Als Anspruchsberechtigte kommen neben dem Bauherren und den von dem Bauvorhaben betroffenen Nachbarn auch die Gemeinde in Betracht, wenn deren nicht erteiltes Einvernehmen im Genehmigungsverfahren ersetzt wurde.

Rechtsschutzmöglichkeiten bestehen darüber hinaus im Zusammenhang mit der gerichtlichen Überprüfung von Bauleitplänen.

3.1 Rechtsschutz des Bauherrn

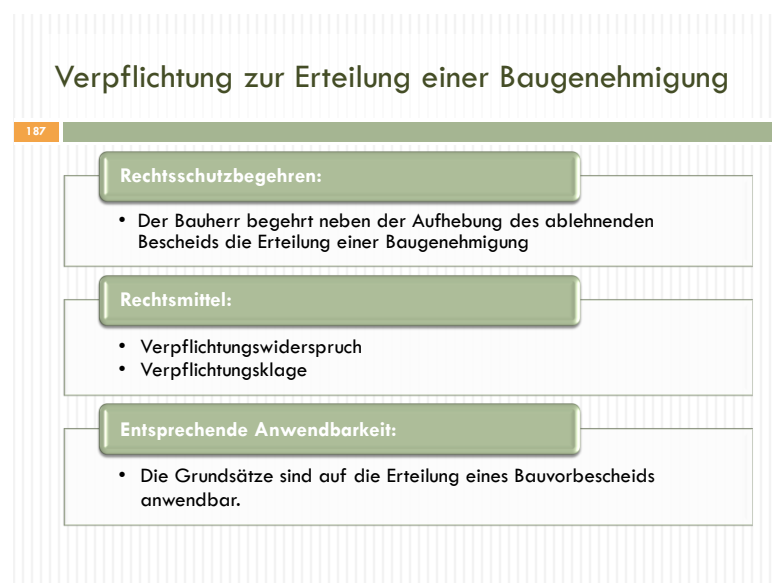
Die Interessen des Bauherrn liegen regelmäßig in der Verpflichtung der Behörde zum Erlass einer Baugenehmigung oder in der Abwehr bauaufsichtlicher Eingriffsmaßnahmen.

3.1.1 Verpflichtung zur Erteilung einer Baugenehmigung oder eines Bauvorbescheids

Wenn die Bauaufsichtsbehörde den Antrag des Bauherrn auf Erteilung einer Baugenehmigung ablehnt, begehrt dieser nicht nur die Aufhebung des Ablehnungsbescheids sondern darüber hinaus weiterhin den Erlass der Baugenehmigung.

Das Rechtsschutzbegehren des Bauherrn zielt somit auf die Verpflichtung zum Erlass einer Baugenehmigung bzw. eines Bauvorbescheids, also eines begünstigenden Verwaltungsakts.

Rechtsmittel zur Verfolgung dieses Ziels sind der Verpflichtungswiderspruch, der gegen eine ablehnende Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde eingelegt werden kann und die ggf. darauf folgende Verpflichtungsklage.



Ebenfalls im Wege des Verpflichtungswiderspruchs bzw. der Verpflichtungsklage kann die Erteilung eines Bauvorbescheids verfolgt werden. Der Bauvorbescheid stellt ebenfalls einen Verwaltungsakt dar. Insbesondere mangelt es dem Vorbescheid nicht an dem erforderlichen Regelungscharakter, da er abschließend über die in der Anfrage zu beantwortende Rechtsfrage befindet.

Beispiel 33:

K ist Eigentümer eines Geschäftshauses in Großenhain. Nördlich seines Grundstücks befinden sich einige Mehrfamilienhäuser. Südlich schließen sich einige kleinere Gewerbebetriebe an. Außerdem befindet sich in unmittelbarer Nähe des Grundstücks eine Tankstelle.

In dem Haus des K sind ein Einkaufsmarkt, eine Videothek und ein Fitnesszentrum untergebracht. Das Obergeschoss wurde bislang zu Büro Zwecken genutzt.

Nunmehr plant K die Umnutzung der Büroräume in eine 100 m² große Spielhalle. Er beantragt deshalb beim Landratsamt Meißen einen Vorbescheid zur Frage der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens. Der Zugang seines Antrags wird ihm vom Landratsamt auf den 6. Dezember 2010 bestätigt.

Am Montag, dem 7. März 2011 geht K ein Bescheid des Landratsamtes zu, in dem der Antrag abgelehnt wird, weil in der näheren Umgebung keine sonstigen Vergnügungsstätten vorhanden sind.

K legt umgehend per Fax Widerspruch gegen den Bescheid ein. Er macht vorrangig geltend, dass für sein Grundstück kein Bebauungsplan vorliegt. Eine bloße Nutzungsänderung ohne äußere Veränderungen des Bauwerks müsse daher ohne Weiteres möglich sein.

Hat der Widerspruch Aussicht auf Erfolg?

3.1.2 Anfechtung von Maßnahmen der Bauaufsicht

Wenn die Bauaufsichtsbehörde eine Maßnahme der Bauaufsicht nach § 79 bzw. § 80 SächsBO erlässt, dann kann der Adressat gegen diesen belastenden Verwaltungsakt Rechtsbehelfe einlegen. Da die Aufhebung eines belastenden Verwaltungsakts begehrt wird, kommen als Rechtsbehelfe der Anfechtungswiderspruch und die Anfechtungsklage in Betracht.

Rechtsschutz gegen Maßnahmen der Bauaufsicht

189

Rechtsschutzbegehren:

- Der Bauherr begehrt die Aufhebung einer bauaufsichtlichen Verfügung

Rechtsmittel:

- Anfechtungswiderspruch
- Anfechtungsklage

Einstweiliger Rechtsschutz:

- Wurden bauaufsichtliche Maßnahmen gemäß § 80 Abs. 2 Nr. 4 VwGO für sofort vollziehbar erklärt, dann kann einstweiliger Rechtsschutz nach § 80 Abs. 4 oder 5 VwGO beantragt werden.

3.2 Nachbarrechtsschutz

Während die Erteilung einer Baugenehmigung gegenüber dem Bauherrn einen begünstigenden Verwaltungsakt darstellt, kann die Nachbarschaft von einer solchen Genehmigung negativ betroffen sein. Die Baugenehmigung stellt somit einen Verwaltungsakt mit Drittwirkung dar.

Nachbarschutz

190

Die Erteilung der Baugenehmigung an einen Bauherren kann zu rechtlichen Nachteilen für dessen Nachbarn führen.

- Die Verletzung nachbarlicher Rechte kann durch Anfechtungswiderspruch und Anfechtungsklage gegen die Baugenehmigung geltend gemacht werden.
- Widerspruchs- bzw. klagebefugt ist ein Nachbar nur dann, wenn er die Verletzung eines subjektiven Rechts geltend machen kann.
- Im Rahmen des Baurechts können als subjektive Rechte die Nachbarrechte geltend gemacht werden.

Wesentliche Voraussetzung für den Erfolg eines Nachbarrechtsbehelfs ist die Verletzung eines Nachbarrechts. Von der Verletzung eines solchen Rechts kann nicht bereits dann ausgegangen werden, wenn jemand von einem Bauvorhaben negativ betroffen wird.

Voraussetzung ist vielmehr, dass ein subjektives Recht betroffen ist, das einen bestimmten und abgrenzbaren Kreis von berechtigten schützen soll. Weiterhin muss der Betroffene zu diesem Personenkreis gehören und das Recht muss tatsächlich verletzt sein.

Inhaber der Nachbarrechte

191

Nachbarn im Sinne des Baurechts sind Grundstückseigentümer und dinglich Berechtigte, jedoch nicht die Mieter eines Nachbargrundstücks

Nachbarschützende Vorschriften des Bauordnungsrechts:

- Abstandsflächen (§ 6 SächsBO)
- Schädliche Einflüsse (§ 13 SächsBO)
- Brandschutz (§ 14 SächsBO)

Nachbarschützende Vorschriften des Bauplanungsrechts:

- Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung
- Gebot der Rücksichtnahme

Der Kreis der schutzberechtigten Personen im öffentlichen Baurecht ist auf dinglich Berechtigte an einem Nachbargrundstück beschränkt. Personen, die sich aus sonstigen

Gründen auf einem beeinträchtigten Grundstück aufhalten, gelten nicht als Nachbarn im Sinne des öffentlichen Baurechts (z. B. Mieter, Arbeitnehmer).

Vom Nachbarschutz erfasst sind regelmäßig nur die unmittelbar angrenzenden Grundstücke. Auch weiter entfernte Grundstücke können hingegen erfasst werden, wenn die dem Schutzbereich einer betroffenen Norm (z.B. Immissionen von einem Vorhabensgrundstück) entspricht.

Nicht jede Norm, die vor Auswirkungen eines Bauwerks schützen soll, ist eine nachbarschützende Norm. Voraussetzung ist vielmehr, dass die Norm individualisierbar dem abgegrenzten Kreis der Nachbarn zu dienen bestimmt ist. Regelungen, die lediglich der Allgemeinheit dienen, zählen nicht zu den nachbarschützenden Normen.

3.2.1 Drittschützende Normen des Bauordnungsrechts

Normen des Bauordnungsrechts sind nur im Einzelfall drittschützend.

4.1.1.1. Abstandsflächen

Die Abstandsflächenvorschriften des § 6 SächsBO sind die klassischen nachbarschützenden Vorschriften des Bauordnungsrechts. Der Nachbar hat grundsätzlich einen Rechtsanspruch auf Einhaltung der Abstandsflächen zu seiner Grundstücksgrenze.

4.1.1.2. Standsicherheit

Die bauordnungsrechtliche Forderung zur Standsicherheit baulicher Anlagen gemäß § 12 Abs. 1 SächsBO ist nachbarschützend. Die ergibt sich bereits aus der Bezugnahme des § 12 Abs. 1 auf die Nachbarschaft.

4.1.1.3. Schutz gegen schädliche Einflüsse und Brandschutz

Die Regelungen der §§ 13 und 14 SächsBO zum Schutz gegen schädliche Einflüsse und zum Brandschutz dienen den individuellen Interessen der Nachbarschaft. Sie sind daher nachbarschützend.

3.2.2 Drittschützende Normen des Bauplanungsrechts

Die Regelungen der §§ 30 ff BauGB zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind regelmäßig nachbarschützend.

Nur in Verbindung mit dem Gebot der Rücksichtnahme vermitteln § 34 Abs. 1 BauGB und § 35 Abs. 2 BauGB Nachbarschutz.

3.2.3 Das Gebot der Rücksichtnahme

Das Gebot der Rücksichtnahme vermittelt als Auffangtatbestand drittschützende Wirkung, wenn der Kreis der Geschützten bestimmt ist und deren schutzwürdigen Interessen betroffen sind.

Das Gebot der Rücksichtnahme ist regelmäßig verletzt, wenn von einem Bauvorhaben unzumutbare Belästigungen für die Nachbarschaft ausgehen. Im Bereich des Immissionsschutzes ist von einer Überschreitung der Zumutbarkeitsgrenze auszugehen, wenn eine schädliche Immission im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG vorliegt.

Beispiel 34:

192

Der Gemeinde G wurde eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Kindergartens erteilt.

Dem Eigentümer des Nachbargrundstücks, dem die Baugenehmigung zugestellt wurde, fiel auf, dass das Gebäude, im Unterschied zu allen anderen Gebäuden in der Umgebung, direkt an die Grenze zu seinem Grundstück gebaut werden sollte. Eine Zustimmung dazu hatte er jedoch nicht erteilt.

Kann der Nachbar mit Erfolg gegen das Vorhaben vorgehen?

3.2.4 Wirkung der Rechtsbehelfe

Gemäß § 212a Abs. 1 BauGB i.V.m. § 80 Abs. 2 Nr. 3 VwGO entfällt die aufschiebende Wirkung von Widerspruch und Anfechtungsklage der Nachbarn gegen eine Baugenehmigung.

Nachbarschutz- Wirkung der Rechtsbehelfe

193

- Gemäß § 212a BauGB besitzen Widerspruch und Anfechtungsklage eines Dritten gegen die bauaufsichtliche Zulassung eines Vorhabens keine aufschiebende Wirkung.
- Vorläufiger Rechtsschutz des Nachbarn:
 - Antrag bei der Behörde (§ 80a Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 80 Abs. 4 VwGO)
 - Antrag bei dem Verwaltungsgericht (§ 80a Abs. 3 i.V.m. § 80 Abs. 5 VwGO)
- Ein Antrag auf einstweiligen Rechtsschutz hat Aussicht auf Erfolg, wenn der Nachbar in der Hauptsache voraussichtlich obsiegen wird.

3.3 Rechtsschutz der Gemeinde

Gemeinden können eine Baugenehmigung in ihren Rechten verletzt werden, wenn diese ohne ihr Einvernehmen erteilt wurde.

Rechtsschutz der Gemeinde

194

Um Rechtsschutz kann die Gemeinde ersuchen, wenn deren Einvernehmen durch die Bauaufsichtsbehörde gemäß § 71 SächsBO ersetzt wurde.

- Die Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens stellt einen Verwaltungsakt dar, gegen den der Gemeinde die Rechtsmittel der VwGO eröffnet sind.
- Die Gemeinde kann ausschließlich geltend machen, in ihren Planungsrechten verletzt zu sein.

Beispiel 35:

195

A hat die Genehmigung für eine Lackiererei in der einem allgemeinen Wohngebiet entsprechenden Ortslage beantragt. Nachdem die Gemeinde ihr Einvernehmen zu dem Vorhaben verweigert hatte, entschied das Bauamt nicht positiv über den Antrag.

Als A nach vier Monaten ankündigte, mit dem Bau zu beginnen, fragt der Bürgermeister der Gemeinde an, was er gegen die Errichtung der Lackiererei tun kann.

Welche Schritte der Gemeinde haben Aussicht auf Erfolg?

4. Prüfungsschemata

4.1 Verpflichtungswiderspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung oder eines Vorbescheids

I. Zulässigkeit des Widerspruchs

A. Zulässigkeit des Verwaltungsrechtswegs

Streitigkeit, für die bei gerichtlichem Verfahren nach § 40 Abs 1 VwGO der Verwaltungsrechtsweg eröffnet wäre

B. Statthaftigkeit des Widerspruchs (§ 68 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 VwGO)

1. Ablehnung des Antrags auf Erlass einer Baugenehmigung
2. Baugenehmigung stellt VA dar

C. Beteiligtenbezogene Zulässigkeitsvoraussetzungen

- a) Beteiligtenfähigkeit (§§ 79, 11 VwVfG)
- b) Handlungsfähigkeit (§§ 79, 12 VwVfG)
- c) Ggf. ordnungsgemäße Vollmacht (§§ 79, 14 VwVfG)

D. Widerspruchsbefugnis (§ 42 Abs. 2 VwGO analog)

Plausible Behauptung des Widerspruchsführers, durch die Ablehnung der Genehmigung in seinen Rechten verletzt zu sein

E. Ordnungsgemäße Widerspruchserhebung

1. Wahrung der Schriftform (§ 70 Abs. 1 Satz 1 VwGO)
2. Erhebung des Widerspruchs bei der Ausgangsbehörde (§ 70 Abs. 1 Satz 1 VwGO)
3. Wahrung der Widerspruchsfrist (§ 70 I VwGO)

F. Sachbescheidungsinteresse

II. Begründetheit des Widerspruchs

Der Widerspruch ist begründet, wenn die behördliche Entscheidung rechtswidrig, und der Widerspruchsführer dadurch in seinen Rechten verletzt ist (§ 113 Abs. 1 Satz 1, Abs. 5 Satz 1 VwGO). Bei der Ablehnung einer Baugenehmigung ist das der Fall, wenn der Widerspruchsführer einen Anspruch auf die begehrte Baugenehmigung hat.

4.2 Verpflichtungsklage auf Erteilung einer Baugenehmigung oder eines Vorbescheids

I. Zulässigkeit der Klage

- A. Zulässigkeit des Verwaltungsrechtswegs (§ 40 Abs. 1 Satz 1 VwGO)
 - 1. öffentlich-rechtliche Streitigkeit
 - 2. nicht- verfassungsrechtliche Streitigkeit
- B. Statthafte Klage: Verpflichtungsklage nach § 42 Abs. 1 Alt. 2 VwGO
 Klageziel ist die Verpflichtung zum Erlass eines beantragten, aber nicht erlassenen Verwaltungsakts
 - 1. Ablehnung des Antrags auf Erlass einer Baugenehmigung
 - 2. Baugenehmigung stellt VA dar
- C. Beteiligtenbezogene Zulässigkeitsvoraussetzungen
 - a) Beteiligtenfähigkeit (§ 61 VwGO)
 - b) Prozessfähigkeit (§ 62 VwGO)
 - c) Ggf. ordnungsgemäße Vollmacht (§§ 79, 14 VwVfG)
- D. Klagebefugnis (§ 42 Abs. 2 VwGO)
 Plausible Behauptung des Klägers, durch die Ablehnung der Genehmigung in seinen Rechten verletzt zu sein.
- E. Erfolgles Vorverfahren (§ 68 VwGO)
- F. Ordnungsgemäße Klageerhebung (§§ 81, 82 VwGO)
- G. Einhaltung der Klagefrist (§ 74 Abs. 1 VwGO)
- H. Richtiger Klagegegner (§ 78 VwGO)

II. Begründetheit der Klage

Die Klage ist begründet, wenn die behördliche Entscheidung rechtswidrig, und der Kläger dadurch in seinen Rechten verletzt ist (§ 113 Abs. 4 VwGO). Bei der Ablehnung einer Baugenehmigung ist das der Fall, wenn der Widerspruchsführer einen Anspruch auf die begehrte Baugenehmigung hat.

4.3 Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung

Anspruchsgrundlage: § 72 SächsBO

I. Bestehen einer Genehmigungspflicht (§ 59 SächsBO)

- A. Anlage (§ 2 Abs. 1 Satz 3 SächsBO)
 - 1. bauliche Anlage (§ 2 Abs. 1 Satz 1 SächsBO)
 - 2. andere Anlage oder Einrichtung (§ 1 Abs. 1 SächsBO)
- B. Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung
- C. Negativabgrenzung
 - 1. Vorrang anderer Gestattungsverfahren (§ 60 SächsBO)
 - 2. Verfahrensfreie Bauvorhaben (§ 61 SächsBO)
 - 3. Genehmigungsfreistellung (§ 62 SächsBO)
 - 4. Fliegende Bauten und behördliche Vorhaben

II. Vereinbarkeit mit zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften

- A. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens
 - 1. Vorhaben nach § 29 BauGB
 - 2. Qualifizierter Bebauungsplan
 - a) Vorliegen eines qualifizierten Bebauungsplans
 - b) Wirksamkeit des Bebauungsplans (§§ 214, 215 BauGB)
 - c) räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - d) Vorhaben widerspricht nicht den Festsetzungen des Plans
 - (1) ggf. Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB, § 67 Abs. 2 SächsBO
 - (2) ggf. Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB, § 67 Abs. 2 SächsBO
 - e) gesicherte Erschließung
 - 3. Einfacher Bebauungsplan
 - a) Bebauungsplan, der nicht die Anforderungen des § 31 Abs. 1 BauGB erfüllt
 - b) soweit im Plan geregelt: Vorhaben widerspricht nicht den Festsetzungen des Plans
 - c) ergänzend: Voraussetzungen des § 34 bzw. § 35 BauGB sind erfüllt
 - 4. Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)
 - a) Vorliegen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils
 - b) Zugehörigkeit des Vorhabens zu diesem Ortsteil
 - c) Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung

(1) Art der baulichen Nutzung:

- Vorhaben entspricht einem Baugebiet der BauNVO (§ 34 Abs. 2 BauGB): Vorhaben dürfte in dem Gebiet verwirklicht werden
- ggf. Ausnahme entspr. § 31 Abs.1 BauGB, § 67 Abs. 2 SächsBO
- Vorhaben entspricht keinem Baugebiet der BauNVO- sog. diffuses Gebiet (§ 34 Abs. 1 BauGB): Vorhaben hält sich innerhalb der Bandbreite der vorhandenen Bebauung
- ggf. Korrektive gemäß §§ 34 Abs. 3, 3a BauGB

(2) Einfügen in das Maß der baulichen Nutzung

(3) Einfügen hins. Bauweise

(4) Einfügen hins. überbaubarer Grundstücksflächen

d) Gesicherte Erschließung

5. Außenbereich

a) Vorhaben liegt weder im Geltungsbereich eines qualifizierten B-Plans noch im Innenbereich.

b) Zulässigkeit nach § 35 Abs. 1 BauGB

(1) Vorliegen eines privilegierten Vorhabens

(2) öffentliche Belange stehen nicht entgegen (Abwägung mit Regelbeispielen des § 35 Abs. 3 BauGB)

(3) Erschließung ist gesichert

c) Zulässigkeit nach § 35 Abs. 2 BauGB

(1) keine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB

(2) keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange (Beeinträchtigung bereits bei Vorliegen eines Regelbeispiels des § 35 Abs. 3 BauGB)

(3) ggf. erweiterter Bestandsschutz für teilprivilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB

(4) Erschließung ist gesichert

B. Bauordnungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens

1. Prüfungsumfang (vereinfachtes oder klassisches Genehmigungsverfahren: §§ 63, 64 SächsBO)

- Vorliegen eines Sonderbauwerks

2. Vereinbarkeit mit speziellen Anforderungen gemäß §§ 4 ff SächsBO

3. Vereinbarkeit mit allgemeinen Anforderungen gemäß § 3 SächsBO

C. Kein Verstoß gegen sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften

4.4 Rechtmäßigkeit einer Beseitigungsanordnung

Ermächtigungsgrundlage: § 80 Satz 1 SächsBO

I. Formelle Rechtmäßigkeit der Beseitigungsanordnung

A. Zuständige Behörde

II. Materielle Rechtmäßigkeit der Beseitigungsanordnung

Errichtung oder Änderung einer Anlage im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften.

A. Anlage (§ 2 Abs. 1 Satz 3 SächsBO)

1. bauliche Anlage (§ 2 Abs. 1 Satz 1 SächsBO)
2. andere Anlage oder Einrichtung (§ 1 Abs. 1 SächsBO)

B. Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung

C. Formelle Rechtswidrigkeit des Vorhabens

1. Bestehen einer Genehmigungspflicht (§ 59 SächsBO)
 - kein Vorrang anderer Gestattungsverfahren (§ 60 SächsBO)
 - kein verfahrensfreies Bauvorhaben (§ 61 SächsBO)
 - keine Genehmigungsfreistellung (§ 62 SächsBO)
 - keine fliegende Bauten und behördliche Vorhaben
2. keine Erteilung einer Baugenehmigung

D. Herstellung rechtmäßiger Zustände auf andere Weise: Erteilung einer Baugenehmigung bei materieller Rechtmäßigkeit des Vorhabens

1. bauordnungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens
2. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens

III. Ermessensausübung