

Öffentliches Baurecht

Einführung

Privatrecht
Verhältnis
Bürger ↔ Bürger



Öffentliches Recht
Verhältnis
Verhältnis
Staat ↔ Bürger

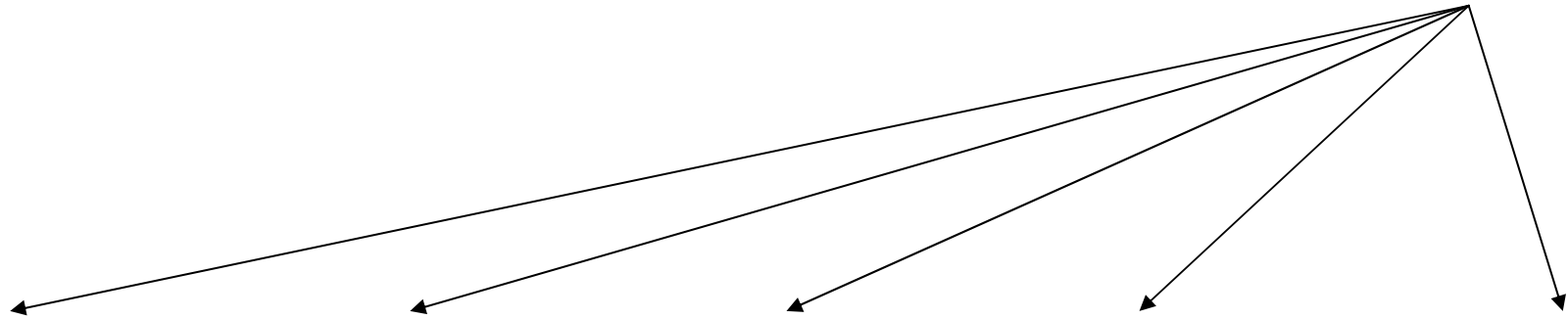
Verfassungsrecht

Verwaltungsrecht

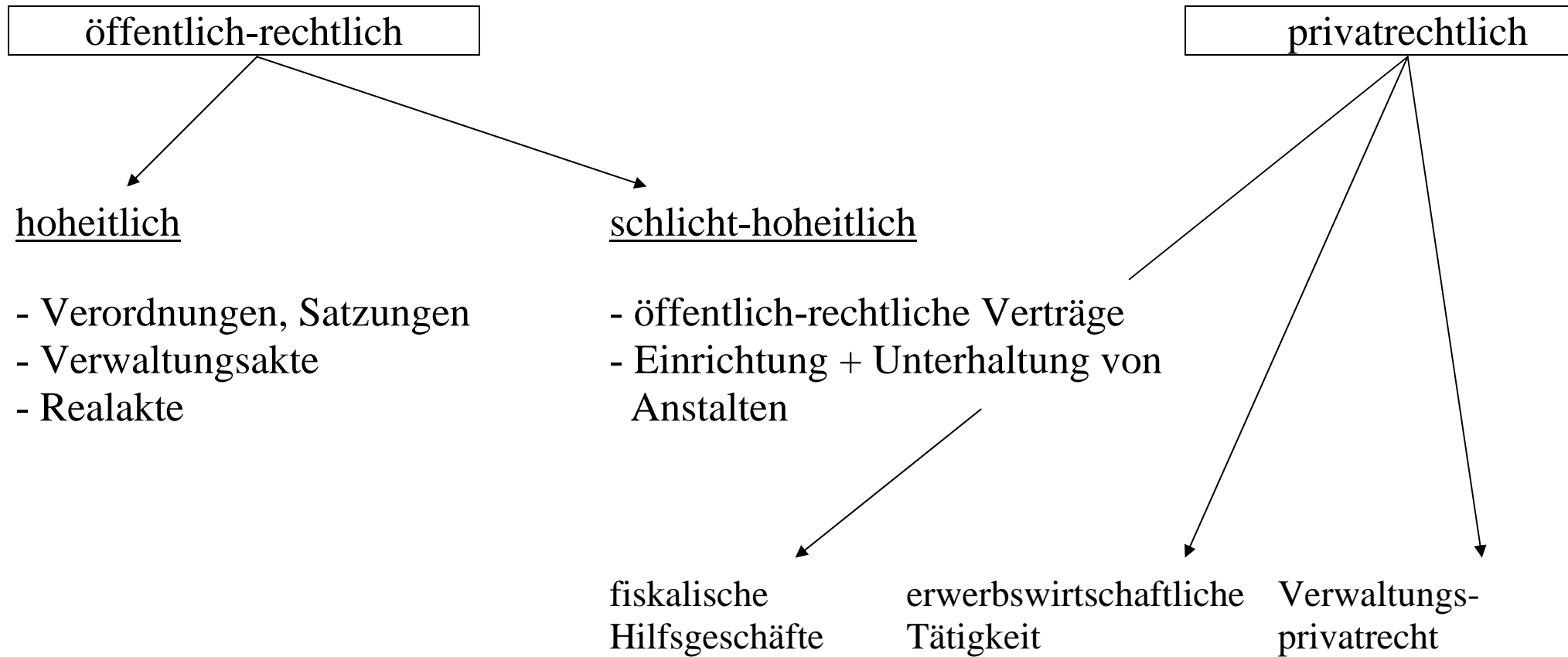
Strafrecht

Europarecht

Völkerrecht



Handlungsformen der Verwaltung



Begriff des Verwaltungsakts

Art. 35 BayVwVfG

- Verwaltungsakt ist jede Verfügung, Entscheidung oder andere hoheitliche Maßnahme, die eine Behörde zur Regelung eines Einzelfalls auf dem Gebiet des öffentlichen Rechts trifft und die auf unmittelbare Rechtswirkung nach außen gerichtet ist.
- Allgemeinverfügung ist ein Verwaltungsakt, der sich an einen nach allgemeinen Merkmalen bestimmten oder bestimmbaren Personenkreis richtet oder die öffentlich rechtliche Eigenschaft einer Sache oder ihre Benutzung durch die Allgemeinheit betrifft.

Öffentliches Baurecht

A. Grundlagen

Grundsätzlich ist im öffentlichen Baurecht zwischen Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht zu unterscheiden.

Unterscheide:

Bauplanungsrecht



BauGB, BauNVO

Bauordnungsrecht



BayBO

Bundesrecht

Landesrecht

Unter **Bauplanungsrecht** wird die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung des Grundstücks geregelt. Es wird hier die Rechtsqualität des Bodens festgelegt. Dies bedeutet, es wird durch Pläne (z.B. Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) oder durch gesetzliche Vorschriften (z.B. § 34 BauGB) festgelegt, *was gebaut werden darf*. Es handelt sich beim Bauplanungsrecht um flächenbezogenes Recht. Das Bauplanungsrecht ist im wesentlichen im Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt. Es ist Bundesrecht und gilt damit in allen Bundesländern.

Davon zu unterscheiden ist das **Bauordnungsrecht**. Dieses befasst sich regelmäßig mit den baulichen und technischen Anforderungen für ein konkretes Bauvorhaben und ist sogenanntes Sicherheitsrecht, da es auch Gefahren, die typischerweise bei der Errichtung und dem Bestand und der Nutzung baulicher Anlagen entstehen abwehren soll. Es regelt „*wie gebaut werden darf*“. Das Bauordnungsrecht ist objektbezogen. Im Unterschied zum Bauplanungsrecht ist das Bauordnungsrecht Landesrecht und ist in den verschiedenen Landesbauordnungen geregelt. Dies bedeutet, dass das Bauordnungsrecht von Bundesland zu Bundesland verschieden sein kann, wenngleich es auch Übereinstimmungen gibt und regelmäßig eine Harmonisierung durch den Erlass einer sogenannten Musterbauordnung (MBO) versucht wird. In Bayern ist die Bayerische Bauordnung (BayBO) das hierfür einschlägige Gesetz.

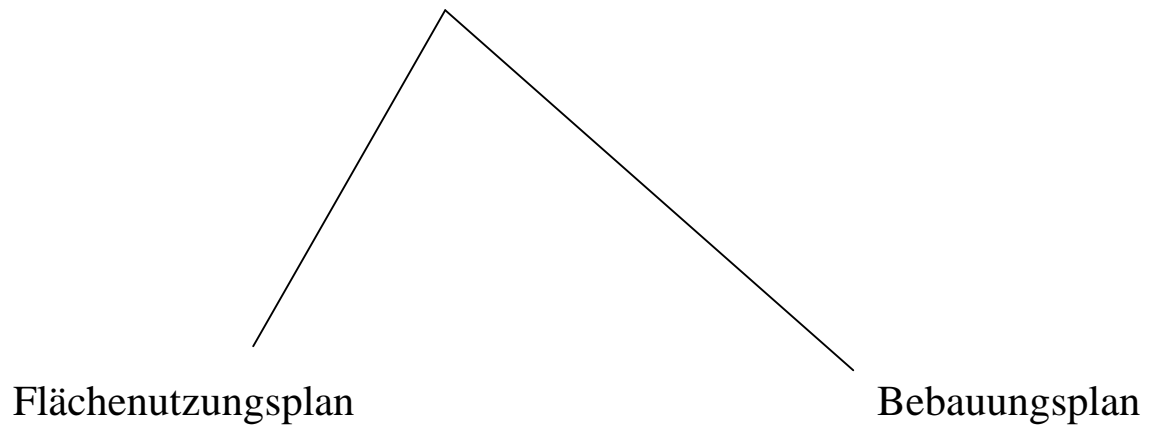
B. Bauleitplanung

I. Gegenstand und Abgrenzung

Die Bauleitplanung regelt die bauliche Nutzung der Grundstücke innerhalb eines Gemeindegebietes. Gemäß § 1 Abs. 2 BauGB sind als Bauleitpläne zu unterscheiden der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan. Weiter handelt es sich bei der Bauleitplanung um eine örtliche Planung betreffend einer bestimmten Gemeinde im Gegensatz zu einer überörtlichen Planung. Die überörtliche Planung bezieht sich auf mehrere Gemeindegebiete, sogar auf ganze Regionen. In dieser wird dann festgelegt, in welchen Orten zentrale Einrichtungen wie Krankenhäuser, Schulen, Hochschulen etc. eingerichtet werden sollen. Die Bauleitplanung, d. h. die Flächennutzungspläne und Bebauungspläne der Gemeinde sind auf diese überörtliche Planung abzustimmen (vgl. § 1 Abs. 4 BauGB).

Ebenfalls ist von der Bauleitplanung die sogenannte **Fachplanung** zu unterscheiden. Es handelt sich hierbei um besondere Zulassungsverfahren vor allem im Umweltrecht, so etwa §§ 9 a, 9 b AtomG, § 17 Fernstraßengesetz für Bundesstraßen und Bundesautobahnen etc.

Bauleitplanung ↔ überörtliche Planung
= örtliche Planung § 1 II BauGB



Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

	Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan, § 1 II Alt 1)	Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan, § 1 II Alt 2)
Vorschriften	<ul style="list-style-type: none"> • §§ 1 – 4b, 13 allgemeine Vorschriften für alle Bauleitpläne • §§ 5 – 7 spezielle Vorschriften für FPI 	<ul style="list-style-type: none"> • §§ 1 4b, 13 allgemeine Vorschriften für alle Bauleitpläne • §§ 8 – 10 spezielle Vorschriften für BPI, ergänzt durch § 12
Intention	vorbereitender Charakter und allgemeine Vorstellungen städtebaulichen Entwicklung für Zeitraum von ca. 10 Jahren	BPI wird aus FPI idR entwickelt (§8 II) und regelt baul. Nutzung der Grundstücke auch gegenüber Eigentümer (§8 I)
Gebiet	grds das gesamte Gemeindegebiet (§5 I) Ausnahme: §§ 5 I 2, 6 III, IV	IdR nur Teile des Gemeindegebiets (§ 9 VII) Ausnahme: § 8 II 2
Inhalt	Darstellungen (§ 5 I); grobmaschig ; in § 5 II exemplarisch („insb“) aufgeführt	Festsetzungen (§ 9 I); detailliert nach § 9 I-III BauNVO/PlanZVO, nach § 9 IV iVm LBauOen; abschließender Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten
Wirkung	Gegenüber Einzelnen keine unmittelbare Wirkung ; Anpassungspflichten für Planungsträger (§ 7); Selbstbindung der Gemeinde (§ 8 II 1); als öffentlicher Belang iSv § 35 III 1 Nr. 1 einem Vorhaben im Außenbereich entgegenhaltbar	Unmittelbar verbindlich (z.B. für BauGen)
Rechtsnatur	Keine Norm, kein Vertrag, kein VA; hoheitliche Maßnahme eigener Art	gemeindliche Satzung (§ 10 I)
Rechtsschutz	gg FPI selbst kein Richtschutz; jedoch Inzidentkontrolle bei § 35 III 1 Nr. 1, III 3 möglich	NKK nach § 47 I Nr. 1 VwGO
Beiwerk	Begründung nach § 5 V	Begründung nach § 9 VIII

II. Der Bebauungsplan

1. Aufstellungsbeschluss und Zuständigkeit

Grundsätzlich geht der Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans ein Aufstellungsbeschluss der Gemeinde voraus (vgl. § 2 Abs. 1 BauGB). Ein Aufstellungsbeschluss ist nicht Rechtmäßigkeitsvoraussetzung für einen Bebauungsplan. Allerdings ist ein Aufstellungsbeschluss Voraussetzung für die Anwendung sonstiger bauplanungsrechtlicher Instrumente, nämlich für den Erlass einer Veränderungssperre (§ 14 BauGB) hinsichtlich der Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15 BauGB) und auch zur planungsrechtlichen Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens während der Planaufstellung (§ 33 BauGB).

2. Verfahrensarten

Die Gemeinde kann bei der Aufstellung von Bebauungsplänen verschiedene Aufstellungsverfahren wählen. Zu unterscheiden sind hier:

- Regelverfahren (vollständige Anwendung der §§ 2 – 10 BauGB).
- Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB); hier sind bestimmte Verfahrensschritte nicht erforderlich, insbesondere entfallen Umweltprüfung und Umweltbericht.
- Beschleunigtes Verfahren (§ 13 a BauGB, seit 01.01.2007) für Bebauungspläne der Innenentwicklung zum Zwecke der Nachverdichtung. Auch hier kann von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen werden.

3. Umweltprüfung und Umweltbericht, §§ 2 Abs. 4, 2 a BauGB

Wie bereits oben dargestellt, sind Umweltprüfung und Umweltbericht nur im Falle der Durchführung des Regelverfahrens von Bedeutung. Voraussetzung hierfür ist weiter, dass der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan nach dem 20.07.2004 gefasst wurde (vgl. § 244 Abs. 1 BauGB). Für Bebauungspläne, deren Aufstellungsbeschluss vor diesem Datum gefasst wurde, sind Umweltprüfung und Umweltbericht nicht erforderlich, es sei

denn, das Bebauungsplanverfahren wurde auch nicht vor dem 20.07.2006 abgeschlossen. Dann ist auch wieder eine Umweltprüfung durchzuführen und das Ergebnis in einem Umweltbericht zu dokumentieren. Was im Rahmen einer Umweltprüfung zu berücksichtigen ist, wird in §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1 a BauGB dargestellt.

a) Umweltprüfung

Hier legt die Gemeinde zunächst gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Belange ermittelt werden. Dies ist das sogenannte Scoping. Zu diesen Belangen gehören u. a.

- die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7;
- das Trennungsgebot nach § 50 Satz 1 BImSchG
- Vermeidungs- und Ausgleichsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit BNatschG.

In die Umweltprüfung integriert ist auch die etwaig erforderliche Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 17 UVPG. Berücksichtigt die Gemeinde bei der Festlegung des Umfang und Detaillierungsgrad nicht alle umweltrelevanten Belange oder lässt sie hierbei möglicherweise hierbei sogar Belange außer Acht, verstößt sie gegen § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB und auch gegen das allgemeine Ermittlungsgebot aus § 2 Abs. 3 BauGB.

Folge: §§ 214 Abs. 1 Nr. 1, 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

b) Umweltbericht

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht zusammenzufassen. Wie ein Umweltbericht abgefasst werden soll, steht dann in Anlage 1 zum BauGB.

Wird ein Umweltbericht zwar verfasst, aber die Belange des Umweltschutzes werden darin nicht bewertet, so liegt darin ein Verstoß gegen § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB und das allgemeine Bewertungsgebot nach § 2 Abs. 3 BauGB vor.

Folge: §§ 214 Abs. 1 Nr. 1, 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Wird im Umweltbericht durch die Gemeinde der Rang eines bestimmten Umweltbelangs verkannt oder falsch bewertet, liegt hier ebenfalls wieder ein Verstoß gegen § 2 Abs. 4 BauGB und das allgemeine Bewertungsgebot nach § 2 Abs. 3 BauGB vor.

Folge: §§ 214 Abs. 1 Nr. 1, 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung, welche die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bebauungsplans beizufügen hat (vgl. § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB). D. h. zur Begründung gehört auch ein Umweltbericht, der den Anforderungen der Anlage 1 entspricht. Wird der Umweltbericht nicht entsprechend der Anlage 1 erstellt, liegt hierin ein Verstoß gegen § 2 Abs. 4 Satz 1 2. Halbsatz BauGB vor.

Folge: §§ 214 Abs. 1 Nr. 3, Alt. 3, 215 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

4. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

a)

Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig zu beteiligen gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Es ist ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung einzuräumen. Hintergrund dieser Vorschrift ist, dass die Gemeinde bereits in einem frühen Planungsstadium auf private Belange aufmerksam gemacht werden kann, welche sich dann wieder auf die weitere Planungskonzeption auswirken können bzw. dass diese schon rechtzeitig bei der Planung berücksichtigt werden können, bevor diese zu weit fortgeschritten ist.

b)

Nicht nur die Öffentlichkeit, sondern auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind möglichst frühzeitig zu beteiligen gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB gilt hier entsprechend. Die Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen aber insbesondere auch aufgefordert werden, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern (Scoping).

Sinn und Zweck der frühzeitigen Behördenbeteiligung ist der gleiche wie bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. Dies ist auch nochmals in § 4 a Abs. 1 BauGB dargestellt, wonach die Vorschrift für die Öffentlichkeits-

und Behördenbeteiligung, insbesondere der vollständigen Ermittlung und zutreffenden Bewertung der von der Planung berührten Belange dienen. Letztendlicher Zweck ist aber, dass hier, wenn in die formelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingetreten ist, schon ein möglichst vollständiger Planentwurf vorgelegt, auf dessen Grundlage letztendlich dann auch entschieden werden kann.

c) Fehlerfolge

Die Fehlerfolge einer unterbliebenen frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist, dass dieser Verstoß unbeachtlich ist, weil die §§ 3 Abs. 1 und 4, Abs. 1 in § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB nicht genannt sind.

5. Formelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

a) Formelle Öffentlichkeitsbeteiligung

Diese ist in § 3 Abs. 2 geregelt.

Danach sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung und die umweltbezogenen Informationen, soweit sie verfügbar sind, sind mindestens 1 Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Es ist dabei darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben. Seit 01.01.2007 ist die Vorschrift des § 3 Abs. 2 Satz 2 auch um eine materielle Präklusion dahingehend ergänzt, dass wenn die Einwendungen nicht im Rahmen der formellen Bürgerbeteiligung geltend gemacht werden, auch ein Normenkontrollantrag nach § 47 VwGO unzulässig ist.

Sofern die Stellungnahmen fristgerecht abgegeben werden, sind diese zu prüfen und das Ergebnis ist mitzuteilen (vgl. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Hintergrund hierfür ist wieder § 4 a Abs. 1 BauGB, wonach die berührten Belange möglichst vollständig ermittelt werden sollen, um eine zutreffende Bewertung zu gewährleisten.

b) Behördenbeteiligung

Die Gemeinde holt die Stellungnahme der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein. Diese haben dann ihre Stellungnahme innerhalb eines Monats abzugeben. Ist dies nicht der Fall, so können diese Stellungnahmen gemäß § 4 a Abs. 6 Satz 1 BauGB unberücksichtigt bleiben, es sei denn, die Gemeinde hätte deren Inhalt gekannt oder kennen müssen.

c)

Wenn aufgrund der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung der Planentwurf geändert oder ergänzt werden muss, so sind erneut die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden einzuholen, wobei aber hier bestimmt werden kann, dass die Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Hier ist dann auch wieder auszulegen und eine Frist zur Stellungnahme zu gewähren, wobei beides angemessen verkürzt werden kann. Möglich ist dann auch nur die betroffene Öffentlichkeit oder die berührten Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange zur Stellungnahme aufzufordern (vgl. § 4 a Abs. 3 BauGB).

d) **Fehlerfolge**

Nach § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist eine Verletzung der Vorschriften über die formelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 und 4 a BauGB grundsätzlich immer beachtlich. Zu den Ausnahmen vgl. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Halbsatz 2 BauGB. Allerdings können auch beachtliche Mängel wiederum nach § 215 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 BauGB präkludiert sein.

6. **Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials**

Das allgemeine Ermittlungsgebot, auch als Verfahrensgrundnorm, bezeichnet, ergibt sich aus § 2 Abs. 3 BauGB. Danach sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange die für die Abwägung von Bedeutung sind zu ermitteln und zu bewerten. Für die Belange des Umweltschutzes und hinsichtlich deren Ermittlung und Bewertung gibt es die Sondervorschrift des § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB.

Fehlerfolge: §§ 214 Abs. 1 Nr. 1, 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

a) **Bewertungsausfall**

Hier hat eine Bewertung des Abwägungsmaterials überhaupt nicht stattgefunden.

b) **Ermittlungsdefizit**

Die planungsrelevanten Belange sind nicht ermittelt worden, obwohl sie nach Lage der Dinge hätten ermittelt werden müssen. Dies können insbesondere sein:

- Nachhaltigkeitsgrundsatz (§ 1 Abs. 5 BauGB)
- konkrete Planungsleitlinien, § 1 Abs. 6 BauGB
- interkommunales Abstimmungsgebot, § 2 Abs. 2 BauGB
- private Belange, § 1 Abs. 7 BauGB.

Hier ist jedes für die Bauleitplanung beachtliche private Interesse zu beachten, also nicht nur Eigentumsrechte und sonstige dingliche Rechte sondern z. B. auch Rechte von Pächtern und Mietern.

c) **Bewertungsfehleinschätzung**

Hier hat die Gemeinde einen gewichtigen Belang im konkreten Fall in seiner Bedeutung zu gering bzw. als bedeutungslos im Vergleich zu entgegenstehenden anderen Belangen angesehen.

7. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wird nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Fehlerfolge:

Nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4, 1. Alternative BauGB ist ein Verstoß gegen § 10 Abs. 1 BauGB stets beachtlich. Auch kann dieser Verstoß nicht unbeachtlich werden durch Präklusion gem. § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Dies ergibt sich daraus, weil § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht Bezug nimmt auf § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB.

8. Begründung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2 a BauGB beizufügen (vgl. § 9 Abs. 8 BauGB). Dies bedeutet, dass in der Begründung im einzelnen darzulegen sind

- Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans (§ 2 a Nr. 1) und
- ein Umweltbericht nach der Anlage zu diesem Gesetzbuch in dem die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt sind.

Fehlerfolgen:

Gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3, 1. Halbs. BauGB ist ein Verstoß gegen § 9 Abs. 8 grundsätzlich beachtlich. Allerdings kann nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3, 2. Halbs. BauGB ein Verstoß wieder unbeachtlich sein, wenn der Umweltbericht in nur unwesentlichen Punkten unvollständig ist.

9. Zusammenfassende Erklärung

Nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan auch eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen dann nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde beizufügen.

Fehlerfolge:

Ein Verstoß hiergegen ist unbeachtlich; § 10 Abs. 4 BauGB ist in § 214 Abs. 1 BauGB nicht genannt.

10. Genehmigung

Zum Teil bedürfen Bebauungspläne der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (Landratsamt). Dies sind

- der selbständige Bebauungsplan, § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB
- vorgezogene Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB
- und der vorzeitige Bebauungsplan, § 8 Abs. 4 BauGB.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang aber auch § 216 BauGB wonach die Verwaltungsbehörde verpflichtet ist im Genehmigungsverfahren den Bebauungsplan ohne Einschränkung durch die §§ 214, 215 auf seine Rechtmäßigkeit zu überprüfen. Dies führt aber nicht zu einer Verwerfungskompetenz der Genehmigungsbehörde. Vielmehr muss die Gemeinde, wenn die Genehmigungsbehörde die Genehmigung verweigert, Verpflichtungsklage auf Erteilung der Genehmigung erheben.

Fehlerfolge:

Gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4, 2. Alternative ist ein Verstoß gegen § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB stets beachtlich und kann auch nicht unbeachtlich werden nach § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

11. Bekanntmachung

Nach § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist in den Fällen, in denen der Bebauungsplan nach vorgedagtem genehmigungspflichtig ist, die Erteilung der Genehmigung ortsüblich bekannt zu machen und für den Fall, dass eine Genehmigung nicht erforderlich ist der Beschluss über den Bebauungsplan ortsüblich bekannt zu machen. Dies erfolgt üblicherweise im Amtsblatt der Gemeinde.

Nicht bekannt zu machen ist der Bebauungsplan selbst. Hier ist lediglich gem. § 10 Abs. 3 Satz 2 der Bebauungsplan zusammen mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zur Einsicht bereit zu halten. In der Bekanntmachung ist nur darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Fehlerfolge:

Gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4, 3. Alternative BauGB sind die Verstöße gegen § 10 Abs. 3 Satz 1 stets beachtlich und können auch nicht präkludiert werden über § 215 BauGB.

Materielle Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans

1. Planrechtfertigung

Der Grundsatz der Planrechtfertigung ist in § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB niedergelegt. Das bedeutet, dass die Gemeinde Bauleitpläne nur dann aufzustellen haben, wenn dies für die städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein Bebauungsplan ist dann nicht erforderlich, wenn er aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen vollzugsunfähig ist und auch auf unabsehbare Zeit keine Aussicht auf Verwirklichung bietet. Andererseits hat die Gemeinde hier aber ein weites und grundsätzlich von den Gerichten nicht überprüfbares Planungsermessen. Es ist daher ausreichend, dass der Bebauungsplan nach der Konzeption der Gemeinde notwendig ist, um ihre planerischen Vorstellungen zu realisieren.

Zwar begründet § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ein Recht und eine Pflicht der Gemeinde zur Planaufstellung, allerdings gibt es keinen Anspruch des Bürgers auf Aufstellung eines Bebauungsplans. Auch vertraglich kann entsprechendes nicht vereinbart werden (vgl. § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

12. Anpassungspflicht

Gem. § 1 Abs. 4 BauGB ist der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung anzupassen. Zu unterscheiden sind Ziele der Raumordnung und Grundsätze der Raumordnung. Grundsätze der Raumordnung im Sinne von § 3 Nr. 3 ROG enthalten nur allgemeine Aussagen. Die Ziele der Raumordnung nach § 3 Nr. 2 ROG sind jedoch verbindliche Vorgaben, die im Rahmen der Planaufstellung berücksichtigt werden müssen und im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB nicht überwunden werden können.

13. Entwicklungsgebot

Der Bebauungsplan ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ausnahmen:

- selbständige Bebauungsplan (§ 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB)
- vorgezogener Bebauungsplan (§ 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB)
- vorzeitiger Bebauungsplan (§ 8 Abs. 4 BauGB)

Fehlerfolge: §§ 214 Abs. 2, 215 Abs. I Nr. 2 BauGB

14. Inhalt des Bebauungsplans

Was in einem Bebauungsplan geregelt werden kann ist in § 9 BauGB festgelegt. Diesen Inhalt eines Bebauungsplans nennt man seine Festsetzungen. Wichtig ist hierbei, dass § 9 BauGB den festsetzungsfähigen Inhalt eines Bebauungsplans abschließend regelt und die Gemeinde insofern daran gebunden ist und nicht eigene Festsetzungen entwickeln kann. Es besteht hier ein sogenannter Typenzwang. Ebenfalls festgesetzt werden muss aber auch der räumliche Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Fehlerfolge:

Ist eine Festsetzung unzulässig, ist der Bebauungsplan materiell rechtswidrig und damit unwirksam; §§ 214, 215 BauGB kommen hier nicht zur Anwendung.

15. Interkommunales Abstimmungsgebot

§ 2 Abs. 2 BauGB

16. Ordnungsgemäße Abwägung

Die privaten und öffentlichen Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Belange sind entsprechend ihrer Bedeutung zu berücksichtigen, was auch dazu führen kann, dass ein Belang aufgrund eines anderen höherwertigen Belanges unter Umständen völlig zurücktreten muss. Zu beachten sind bei der Abwägung allerdings auch die zwingenden gesetzlichen Vorgaben, wie die Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB. Es handelt sich hierbei um sogenannte Planungsleitsätze. Hiervon zu unterscheiden sind sogenannte Optimierungsgebote. Diese sind zwar vorrangig zu berücksichtigen, aber diese sind gegebenenfalls im Rahmen der Abwägung überwindbar anders als die zwingend vorgegebenen Planungsleitsätze. Für die Überwindung eines solchen Optimierungsgebots bedarf es jedoch einer ausdrücklichen planerischen Rechtfertigung.

Die Abwägung darf selbstverständlich nicht abwägungsfehlerhaft sein. Von einer fehlerhaften Abwägung im Abwägungsergebnis ist aber dann auszugehen, wenn die Belange in einer Art und Weise gewichtet werden, die zu ihrer objektiven Gewichtung außer Verhältnis steht, man nennt dies Abwägungsdisproportionalität.

Fehlerfolge:

Fehler im Abwägungsergebnis sind immer beachtlich und werden auch nicht präkludiert. Dies ergibt sich daraus, dass sowohl § 214 Abs. 3 Satz 2, 2. Halbs. BauGB und § 215 Abs. I Nr. 3 BauGB jeweils von Mängeln im Abwägungsvorgang brechen und nicht von Mängeln im Abwägungsergebnis.

17. Ergänzendes Verfahren

Hinzuweisen ist noch auf die Vorschrift des § 214 Abs. 4 BauGB, wonach Fehler bei Bauleitplänen durch ein ergänzendes Verfahren behoben werden können und die Bauleitpläne mithin auch der Bebauungsplan rückwirkend in Kraft gesetzt werden können.

III. Grundsatz der Planerhaltung (§§ 214, 215 BauGB)

Beachtliche Verstöße § 214 I BauGB

Nr. 1
Abwägung
2 III BauGB

Nr. 2
Öffentlichkeits +
Behördenbeteiligung
unbeachtlich
§ 214 I 1 Nr. 2 HS2

Nr. 3
Begründung
unbeachtlich
§ 214 I 1 Nr. 3 HS2

Nr. 4
fehlender Ge-
meinderatsbe-
schluss; fehlende
Genehmigung des
Landratsamts

Sonderfall: Umweltbericht
Auskunftspflicht der Gemeinden

§ 215 I Nr. 1 BauGB

Unbeachtlich, wenn nicht
Rechtzeitig (1 Jahr) gerügt

Zu beachten ist hierbei auch, dass hinsichtlich der Fehlerfolgen der §§ 214, 215 BauGB bei der Inkraftsetzung des Bebauungsplans hinzuweisen. Nur wenn der Hinweis erfolgt ist, ist eine Verletzung der Vorschriften unbeachtlich. Anders ausgedrückt ist es so, dass wenn der Hinweis fehlt eine Verletzung von Formvorschriften eben beachtlich ist und nicht unbeachtlich werden kann nach § 215 Abs. 1.

C. Die Baugenehmigung

I. Baugenehmigung Regelungsinhalt

Feststellung, dass
öffentlich-rechtliche
Vorschriften nicht
entgegenstehen

Aufhebung des
präventiven Bauverbots

II. Grundsatz der Genehmigungspflicht (Art. 55 BayBO)

Grundsätzlich ist es so, dass die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen der Baugenehmigung bedarf (vgl. Art. 55 Abs. 1 BayBO). Der Begriff der baulichen Anlage, welche den Anwendungsbereich der BayBO überhaupt erst eröffnet, ist in Art. 2 Abs. 1 S. 1 BayBO geregelt. Weiter ist in Art. 2 Abs. 1 S. 3 auch geregelt, welche Anlagen als bauliche Anlagen gelten (fiktive bauliche Anlagen).

Unter **Errichtung** versteht man die erstmalige Herstellung eines Bauwerkes oder die Wiederherstellung einer zerstörten Anlage mit Hilfe von Baustoffen und Baumaterialien.

Unter **Änderung** versteht man den Umbau, Ausbau, die Erweiterung oder Verkleinerung einer bestehenden baulichen Anlage und zwar unabhängig davon, ob dadurch die äußere Gestalt der baulichen Anlage erfasst wird. Also

reine Maßnahmen des Innenausbaus können ebenfalls eine Änderung einer baulichen Anlage darstellen und daher auch genehmigungspflichtig sein.

Unter **Nutzungsänderung** versteht man eine Abweichung von der bisherigen Zweckbestimmung der baulichen Anlage; die Anlage in ihrer Gestalt bleibt aber unverändert. Eine bloße Nutzungsintensivierung ist insofern ausreichend.

III. Ausnahmen von der Genehmigungspflicht

1. Vorrang anderer Gestattungsverfahren (Art. 56 BayBO)

In Art. 56 BayBO ist der Vorrang anderer Gestattungsverfahren genannt. Hier sind insbesondere Planfeststellungsverfahren zu nennen, die aufgrund ihrer Konzentrationswirkung eine etwaige erforderlich Baugenehmigung einschließen. Die Konzentrationswirkung ergibt sich hierfür aus Art. 75 Abs. 1 BayVwVfG i. V. m. dem jeweiligen Fachplanungsrecht.

2. Verfahrensfreie Vorhaben (Art. 57 BayBO)

Im Art. 57 BayBO sind Bauvorhaben geregelt, welche ohne jegliches Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden dürfen. Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um kleinere Baumaßnahmen. Zu beachten ist allerdings, dass allein die Tatsache, dass es sich hier um ein verfahrensfreies Vorhaben handelt, nicht dazu führt, dass sonstige baurechtliche Vorschriften nicht beachtet werden müssen (vgl. Art. 55 Abs. 2 BayBO), der ausdrücklich klarstellt, dass allein die Verfahrensfreiheit von Vorhaben nicht von der Einhaltung der Anforderungen durch öffentlich rechtliche Vorschriften entbindet. Dies heißt, dass eben auch bei den verfahrensfreien Vorhaben ggf. Abstandsflächen etc. zu prüfen sind und nicht schon der Schluss zulässig ist, allein aufgrund der Verfahrensfreiheit des Vorhabens seien z. B. Abstandsflächen nicht einzuhalten.

3. Genehmigungsfreistellungsverfahren (Art. 58 BayBO)

Das Genehmigungsfreistellungsverfahren findet auf alle Bauvorhaben Anwendung die keine Sonderbauten sind und die sich im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplans befinden. Das Bauvorhaben muss sich dabei exakt an die Vorgaben des Bebauungsplans halten.

Das Bauvorhaben darf zudem nicht örtlichen Bauvorschriften widersprechen, die Erschließung muss gesichert sein und die Gemeinde darf nicht innerhalb eines Monats mitteilen, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll. Darauf, dass die Gemeinde eine entsprechende Erklärung nicht abgibt, besteht kein Rechtsanspruch (Art. 58 Abs. 4, S. 2 BayBO). Durch örtliche Bauvorschriften kann die Gemeinde zudem das Genehmigungsverfahren für bestimmte handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben ausschließen.

Die Genehmigungsfreistellung hat eine Gültigkeit von 4 Jahren und zwar ab Ablauf der Frist des Art. 58 Abs. 3, S. 3 BayBO (vgl. Art. 58 Abs. 3, S. 5 BayBO). Nach Ablauf dieser Frist kann mit dem Bauvorhaben ohne Weiteres begonnen werden.

4. Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen

a) Formelle Rechtmäßigkeitsvoraussetzung

Zuständig sind in Bayern grundsätzlich die Landratsämter als untere Bauaufsichtsbehörden, soweit das Bauvorhaben in einen Bereich einer kreisangehörigen Gemeinde beabsichtigt ist. Ist das Bauvorhaben im Bereich einer kreisfreien Stadt angesiedelt, so ist diese untere Bauaufsichtsbehörde und für die Erteilung der Baugenehmigung zuständig. Teilweise sind die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde, sprich die Erteilung der Baugenehmigung auch an große Kreisstädte delegiert.

Die Baugenehmigung bedarf der Schriftform.

Der Bauantrag ist schriftlich mit allen für seine Bearbeitung erforderlichen Unterlagen einzureichen. Üblicherweise bei der Bauaufsichtsbehörde, in Bayern jedoch bei der Gemeinde (Art. 64 Abs. 1 S. 1 BayBO).

Andere Behörden sind ggf. zu beteiligen, sofern ihre Zuständigkeit im konkreten Fall ausgelöst ist.

Selbstverständlich ist auch der Nachbar zu beteiligen. Dieser hat die Bauunterlagen zu unterschreiben (Art. 66 BayBO). Unterschreibt der Nachbar nicht, hindert dies aber nicht die Erteilung der Baugenehmigung. Die fehlende Nachbarunterschrift hat lediglich zur Folge, dass dem Nachbarn eine Ausfertigung der Baugenehmigung zuzustellen ist. Gegen diese Baugenehmigung kann der Nachbar dann im Wege des Widerspruchs bzw.

der Klage vorgehen.

b) Einvernehmen der Gemeinde, § 36 Abs. 1 S. 1 BauGB

Die Beteiligung der Gemeinde und das Erfordernis des gemeindlichen Einvernehmens ergibt sich aus der gemeindlichen Planungshoheit und damit aus der Selbstverwaltungsgarantie der Gemeinde.

Zu beachten ist, dass das Einvernehmen nur aus den sich aus §§ 31, 33 – 35 BauGB ergebenden Gründen versagt werden darf (vgl. hierzu § 36 Abs. 2 S. 1 BauGB). Dies bedeutet, aus bauordnungsrechtlichen Gründen kann das Einvernehmen nicht versagt werden. Ebenso ist die Einvernehmensfiktion des § 36 Abs. 2, S. 2 BauGB zu beachten, denn das Einvernehmen der Gemeinde gilt als erteilt, wenn es nicht binnen 2 Monaten nach Eingang des Ersuchens verweigert wird. Entscheidend für die Frist ist der Eingang des Bauantrags bei der Gemeinde. Ist der Bauantrag direkt bei der Gemeinde einzureichen, wie in Bayern (s. o.), so läuft die Einvernehmensfrist von diesem Tage an. Ist der Bauantrag, wie in anderen Bundesländern zunächst bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen und von dieser dann an die Gemeinde weiterzuleiten, so ist der Zeitpunkt des Eingangs des Bauantrags bei der Gemeinde entscheidend für den Beginn des Laufs der Zweimonatsfrist.

Wenn die Gemeinde das Einvernehmen rechtswidrig verweigert, besteht die Möglichkeit dieses zu ersetzen. Nach Art. 67 Abs. 3, S. 1 BayBO gilt das Einvernehmen als erteilt, wenn die Bauaufsichtsbehörde die Baugenehmigung erteilt.

c) Materielle Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen

Die Baugenehmigung ist immer dann zu erteilen, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind, dem Bauvorhaben nicht entgegenstehen.

Zu beachten ist, dass es sich um öffentlich-rechtliche Vorschriften handeln muss. Möglicherweise entgegenstehendes Privatrecht hindert die Erteilung der Baugenehmigung nicht. Zudem können nur solche öffentlich-rechtliche Vorschriften die Erteilung der Baugenehmigung verhindern, die auch im bauaufsichtlichen Verfahren zu prüfen sind. So kann z. B. im vereinfachten Genehmigungsverfahren ein Verstoß gegen die Abstandsflächenvorschriften die Erteilung der Baugenehmigung nicht verhindern, weil diese im vereinfachten Genehmigungsverfahren nicht zu prüfen sind (Art. 59 BayBO).

Zu den öffentlich-rechtlichen Vorschriften die zu prüfen sind, ist zunächst einmal das gesamte Bauplanungsrecht zu nennen, insbesondere die §§ 29 ff. BauGB, ggf. i. V. m. den Vorschriften der BauNVO.

Weitere öffentliche Vorschriften, die zu prüfen sind, ist das Bauordnungsrecht der jeweils maßgeblichen Bauordnung.

Schließlich sind noch andere öffentliche Vorschriften aus sonstigen Fachgesetzen zu prüfen (Straßenrecht, Naturschutzrecht, Immissionsschutzrecht, Wasserrecht, Denkmalschutzrecht).

d) Der Vorbescheid bzw. Bebauungsgenehmigung

Der Vorbescheid enthält für einen rechtlichen Teilbereich praktisch eine vorweggenommene Baugenehmigung. Bezieht sich dieser rechtliche Teilbereich auf die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, spricht man von einer sog. Bebauungsgenehmigung.

Der Vorbescheid entfaltet insofern Bindungswirkung, d. h. das über den in ihm behandelten Umfang des Vorhabens bereits abschließend entschieden ist. Er setzt sich insofern auch gegenüber späteren Rechtsänderungen durch. Dies gilt auch gegenüber einer zwischenzeitlich erlassenen Veränderungssperre. Die Bindungswirkung des Vorbescheides gilt 3 Jahre (Art. 71 S. 2 BayBO). Sie kann auf schriftlichen Antrag jeweils um 2 Jahre verlängert werden (Art. 71 S. 3 BayBO).

D. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben, §§ 29 ff. BauGB

Ob ein Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig ist, ist in den §§ 29 ff. BauGB geregelt, so bestimmt § 29 BauGB, dass sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung zum Inhalt haben nach den §§ 30 bis 37 BauGB bestimmt. Welche der bauplanungsrechtlichen Vorschriften zur Anwendung kommt, hängt davon ab, in welchem bodenrechtlichen Bereich sich das Baugrundstück befindet. Die §§ 30 ff. BauGB unterscheiden 3 bodenrechtliche Bereiche:

- den Planbereich nach §§ 30, 31 BauGB also den Bereich, wenn sich das Baugrundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans befindet.

- den sogenannten Innenbereich nach § 34 BauGB; hier gibt zwar keinen Bebauungsplan, es ist jedoch eine tatsächliche und zusammenhängende Bebauung vorhanden
- und den sogenannten Außenbereich nach § 35 BauGB, dies ist der gesamte übrige Bereiche der nicht zum Planbereich oder zum Innenbereich gehört. Der Außenbereich ist letztlich von der Bebauung freizuhalten. Es sind grundsätzlich nur bestimmte sogenannte privilegierte Vorhaben zulässig.

Zudem gibt es aber noch den Bereich des § 33 BauGB. Hierbei handelt es sich um einen bodenrechtlichen Bereich bei dem bereits beschlossen ist, dass ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Das Bebauungsplanverfahren jedoch noch nicht abgeschlossen ist. Im Bereich des § 33 BauGB ist ein Bauvorhaben auch unter bestimmten Voraussetzungen zulässig.

I. Bauvorhaben im Bereich eines Bebauungsplans

Wenn sich das Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans befindet, so hängt dessen baurechtliche Zulässigkeit davon ab, ob es sich an die Vorgaben des Bebauungsplans hält. Hierbei sind jedoch zwei Arten von Bebauungsplänen zu unterscheiden.

1. Qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB

Ein qualifizierter Bebauungsplan muss allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften Festsetzungen enthalten über

- die Art der baulichen Nutzung z.B. allgemeines Wohngebiet, Gewerbegebiet etc. (§§ 2 ff. BauNVO)
- das Maß der baulichen Nutzung z.B. Grundflächenzahl, Grundfläche, Geschosszahl (§§ 16 ff. BauNVO)
- die überbaubaren Grundstücksflächen z.B. Baulinien, Baugrenze, Bebauungstiefen (§ 23 BauNVO)
- die örtlichen Verkehrsflächen z.B. Straßen, Fußwege etc.

Wenn das Bauvorhaben die vorgenannten Vorgaben des Bebauungsplans einhält und auch die übrigen Vorgaben des Bebauungsplans ist es zulässig, wenn darüber hinaus auch seine Erschließung gesichert ist. Hierzu benötigt

das Baugrundstück einen Anschluss an das Straßennetz, die Versorgung mit Energie und Wasser sowie die Abwasserbeseitigung. Als gesichert sieht man die Erschließung an, wenn damit zu rechnen ist, dass die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens nutzbar sind.

Ob ein Vorhaben zulässig ist, ist nach folgender Reihenfolge zu prüfen:

Zunächst ist zu prüfen, ob ein Bebauungsplan im Sinne von § 30 BauGB vorhanden ist. Dann ist zu prüfen, ob das beabsichtigte Bauvorhaben diese geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans einhält. Zu beachten ist hier weiter dann § 1 Abs. 3 BauNVO. Darin ist geregelt, dass, wenn der Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung nach § 1 Abs. 2 BauNVO vorgibt, also z. B. ein Gebiet als allgemeines Wohngebiet festsetzt, § 4 BauNVO dann automatisch Bestandteil des Bebauungsplanes wird. Bei Festsetzung eines besonderen Wohngebiets § 4 a BauNVO, bei Festsetzung eines Dorfgebiets § 5 BauNVO usw.

Um beim Beispiel des allgemeinen Wohngebietes zu bleiben, ist dann zu prüfen, ob das Bauvorhaben als sogenannte Regelbebauung zulässig ist nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Wenn nicht ist weiter zu prüfen, ob es als Ausnahmebebauung nach § 31 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 3 BauNVO gilt. Als weiterer Prüfungsschritt ist dann abzuklären, ob das Bauvorhaben nicht möglicherweise im Wege einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB genehmigt werden kann.

Sofern Anlass besteht, sind dann auch noch die Voraussetzungen der §§ 12 – 15 BauNVO zu prüfen.

Einschub: Zur Systematik der §§ 2 – 9 BauNVO

Wie oben dargestellt ist der jeweilige für den Betrieb eines Wohngebietes maßgebliche Paragraph der Baunutzungsverordnung anzuwenden, wenn der Bebauungsplan ein entsprechendes Baugebiet festsetzt. Die §§ 2 – 9 BauNVO sind dabei immer nach der gleichen Systematik aufgebaut. Der Absatz 1 des jeweiligen Paragraphen enthält eine allgemeine Umschreibung des jeweiligen Gebietscharakters. Absatz 2 zählt diejenigen Vorhaben auf, die regelmäßig in einem derartigen Wohngebiet zulässig sind (Regelbebauung). Diese Bauvorhaben müssen daher grundsätzlich dringend zugelassen werden. (zu den Ausnahmen vgl § 15 Abs. 1 BauNVO). Absatz 3 des jeweiligen Paragraphen enthält dann Vorhaben, die ausnahmsweise zugelassen werden können, weil sie vom jeweiligen Gebietscharakter abweichen.

Zu beachten ist noch § 1 Abs. 5 BauNVO, wonach die Gemeinde in einem Bebauungsplan Teile der Regelbebauung zu einer Ausnahme machen kann und dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO bestimmte Ausnahmen hier zugelassen werden könnten, generell ausgeschlossen werden können.

2. Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans, § 31 BauGB

Ob eine Ausnahme zugelassen wird, bestimmt sich nach dem Ermessen der Behörde. Dieses kann im Einzelfall auch einmal auf Null reduziert sein (z.B. aus Gründen der Gleichbehandlung). Allerdings bedarf es keines Antrags auf Erteilung einer Ausnahme. Dieser ist im Normalfall schon konkludent gestellt in einem Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung, wenn das Bauvorhaben die Vorgaben des Bebauungsplans nicht entspricht.

Von der Ausnahmebebauung, welche in § 31 Abs. 1 BauGB geregelt ist, ist die sogenannte Befreiung, auch Dispens genannt, zu unterscheiden, welche im § 31 Abs. 2 geregelt ist. Eine Befreiung kommt dann in Betracht, wenn ein Bauvorhaben weder als Regelbebauung zulässig ist noch im Wege einer Ausnahme genehmigt oder zugelassen werden kann. Befreit werden kann, wenn dies Gründe des Wohls der Allgemeinheit erfordern, also wenn zur Wahrnehmung eines öffentlichen Interesses vernünftigerweise geboten ist oder die Abweichungsstätte baulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führt. Letzterem ist gegeben, wenn die Ursache der Härte in grundstückbezogenen Verhältnissen liegt, also wenn das Grundstück Besonderheiten aufweist, die es im Verhältnis zu den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen als Sonderfall erscheinen lassen. Auf persönliche, wirtschaftliche oder familiäre Verhältnisse des Bauherrn kommt es nicht an. Es ist hier ein strenger Maßstab anzulegen, so dass eine Befreiung nur dann erteilt werden kann, wenn die Einhaltung der planerischen Festsetzungen gar nicht oder nur unter unzumutbaren Einschränkungen möglich ist. Zu beachten ist hier auch, dass die Härte nicht beabsichtigt sein darf, also bei der Planung nicht erkannt wurde.

Während die drei vorgenannten Voraussetzungen alternativ vorliegen müssen (vgl. „oder“), müssen die nachfolgenden drei Befreiungsgründe kumulativ (vgl. „und“) vorliegen.

- die Grundzüge der Planung dürfen nicht berührt werden, d.h. es darf kein bodenrechtlich relevanter Widerspruch entstehen

- die Befreiung muss mit öffentlichen Belangen vereinbar sein
- die nachbarlichen Interessen sind zu würdigen

Auch hier gilt, dass ein ausdrücklicher Antrag auf Erteilung einer Befreiung nicht gestellt werden muss sondern dies in einem Antrag auf Baugenehmigung konkludent enthalten ist.

Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Gründe des Wohls oder Allgemeinheit
<u>oder</u> - Abweichung städtebaulich vertretbar
<u>oder</u> - nicht beabsichtigte Härte | <ul style="list-style-type: none"> - Grundzug der Planung
Planung nicht berührt <u>und</u> - nachbarliche
Interessen - öffentliche Belange |
|---|---|

Möglich sind auch noch Befreiungen von den Vorschriften der jeweiligen Landesbauordnung (vgl. Art. 63 BayBO).

3. Einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB

Ein solcher ist bereits dann gegeben, wenn auch nur eine der in § 30 Abs. 1 BauGB aufgeführten Festsetzungen fehlt. Allerdings ist ein Vorhaben hier ebenfalls nur zulässig, wenn die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans eingehalten sind und eine gesichtete Erschließung gegeben ist. Wenn das Vorhaben diesen Festsetzungen entspricht, so beurteilt sich die Zulässigkeit des Bauvorhabens „im Übrigen“ nach den §§ 34, 35 BauGB. Dies allerdings nur so weit, dass der Bebauungsplan selbst keine abschließenden Festsetzungen enthält.

II. Bauvorhaben in unbeplanten Innenbereichen, § 34 BauGB

§ 34 BauGB kommt dann zur Anwendung, wenn weder kein qualifiziert oder vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1, 2 BauGB vorliegt und sich das Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindet.

Hierbei ist zu beachten, dass die Gemeinde selbst durch Satzungen regeln kann, was sie als „im Zusammenhang bebaut“ ansieht und daher den

Innenbereich durch Ortsabrundungssatzung (§ 34 Abs. 4 Ziffer 1 BauGB) oder ähnliches definieren kann. Wenn es keine Satzung gibt, was in der Regel der Fall sein wird, ist nach allgemeinen Kriterien zu entscheiden, ob ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vorlag.

Ortsteil ist das Gebiet einer Gemeinde, in dem ein Bauungskomplex vorhanden ist, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.

Im Zusammenhang bebaut ist ein Ortsteil, den eine tatsächlich aufeinanderfolgende Bebauung vorhanden ist. Baulücken sind dann unerheblich, wenn der Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit bestehen bleibt.

Eine sogenannte Splittersiedlung ist wie ein Ortsteil noch im Zusammenhang bebaut. Diese besteht aus wenigen Gebäuden, deren räumlichen Zugordnung eher zufällig erscheint und die gewachsenen baulichen Strukturen vermissen lässt.

Zulässigkeit nach § 34 Abs. 2 BauGB

Wenn der zu beurteilende Bereich nach seiner Eigenart in der näheren Umgebung einem in der Baunutzungsverordnung in den §§ 3 – 9 beschriebenen Baugebiet entspricht, so ist diesbezüglich der **Art** der baulichen Nutzung allein der entsprechende Paragraph der BauNVO anzuwenden.

Hinsichtlich des **Maßes** der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche verbleibt es dagegen dabei, dass sich das Vorhaben im Sinne des § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB „einfügen“ muss. Wenn die Prüfungseigenarten der näheren Umgebung ergibt, dass diese einem Gebiet der §§ 3 – 9 BauNVO entspricht, so ist hier dann wieder weiter zu prüfen, ob das Bauvorhaben als Regelbebauung zugelassen werden kann oder wenn nicht dann als Ausnahmebebauung. Wenn das Bauvorhaben auch nicht als Ausnahmebebauung zulässig ist, kommt noch eine Befreiung gem. § 34 Abs. 2, zweiter Halbsatz in Verbindung mit § 31 Abs. 2 BauGB in Betracht.

Zum Begriff des „einfügen“

Ob sich ein Bauvorhaben einfügt, ist hinsichtlich aller Aspekte zu prüfen, also d.h. hinsichtlich Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaute Grundstücksfläche.

Von einem einfügen ist dann auszugehen, wenn das Bauvorhaben zu keinen sogenannten bodenrechtlich relevanten Spannungen führt. Sprich, wenn es sich hinsichtlich der vorgenannten Kriterien im Rahmen der Umgebungsbebauung hält.

Gegebenenfalls ist hier die Sondervorschrift des § 34 Abs. 3 a für zulässigerweise errichtete Gewerbe und Handwerksbetriebe zu beachten. Hinsichtlich der näheren Umgebung des Baugrundstücks, auf dem das Bauvorhaben durchgeführt werden soll und welche prägend auf das Baugrundstück wirkt, ist zu beachten, dass es sich hierbei nicht um die unmittelbare Nachbarschaft handelt sondern dass dieses Gebiet regelmäßig weiter zu fassen ist und zwar so weit, wie es sich die Ausführung des geplanten Bauvorhabens bzw. seine Nutzung auf die Umgebung auswirkt und bzw. umgekehrt die Umgebung den Charakter des Baugrundstücks prägt oder ihn beeinflusst.

Hinsichtlich dieses prägenden Rahmens ist festzustellen, welche Baulichkeiten und Arten von baulicher Nutzung in der näheren Umgebung vorhanden sind, hierbei hat andererseits wieder alles außer Betracht zu bleiben, was die vorhandene Bebauung nicht prägt und sich in dieser als Ausnahme darstellt. Bei der Ermittlung des prägenden Rahmens ist eine typisierende Betrachtungsweise heranzuziehen. Wird ein durch die Umgebung vorgegebener Rahmen überschritten, kann das Bauvorhaben dennoch zugelassen werden, wenn keine bodenrechtlich relevanten Spannungen entstehen bzw. wenn bereits vorhandene Spannungen nicht erhöht werden. Dies ergibt sich aus Heranziehung des § 15 Abs. 1 BauNVO.

E. Bauaufsichtliche Maßnahmen

Für die wichtigsten Fälle von bauaufsichtlichen Maßnahmen enthalten die Landesbauordnungen i. d. R. Spezialermächtigungen. Die wichtigsten bauaufsichtlichen Maßnahmen sind:

- Baueinstellung (Art. 75 BayBO)
- Beseitigungsanordnung (Art. 76 S. 1 BayBO)
- Nutzungsuntersagung (Art. 76 S. 2 BayBO)

Daneben gibt es auch eine bauordnungsrechtliche Generalklausel die dann heranzuziehen ist, wenn bauaufsichtliche Maßnahmen getroffen werden sollen, die von den vorgenannten Spezialermächtigungen nicht gedeckt sind.

In Bayern ist dies Art. 54 BayBO. In anderen Bundesländern, wie z.B. Nordrhein-Westfalen, gibt es nur diese Generalklausel. Die vorgenannten Spezialermächtigungen sind in der dortigen Landesbauordnung nicht enthalten.

I. Formelle und materielle Illegalität

Im Rahmen dieser Bauaufsicht sind zunächst zwei Begrifflichkeiten zu unterscheiden, nämlich formelle Illegalität des Bauvorhabens und materielle Illegalität des Bauvorhabens.

1. Formelle Illegalität

Die Formelle Illegalität kommt als Tatbestandsvoraussetzung für eine bauaufsichtliche Verfügung nur bei genehmigungspflichtigen Vorhaben in Betracht. Sie ist gegeben, wenn entweder die erforderliche Baugenehmigung fehlt oder aber wenn die Baugenehmigung zwar vorhanden ist, aber inhaltlich überschritten wurde oder die Baugenehmigung nichtig ist. Weiter ist formelle Illegalität in Betracht zu ziehen, wenn sich die Baugenehmigung aufgrund einer auflösenden Befristung erledigt hat. Weiter besteht formelle Illegalität dann, wenn die Vollziehung der Baugenehmigung ausgesetzt ist aufgrund eines Antrags des Nachbarn oder weil die Gemeinde Widerspruch gegen die Ersetzung ihres Einvernehmens nach § 36 Abs. 2 S. 2 BauGB eingelegt hat. Hier ist in Bayern allerdings Art. 67 Abs. 2 BayBO zu beachten, wonach die Anfechtungsklage der Gemeinde gegen die Ersetzung ihres Einvernehmens auch keine aufschiebende Wirkung hat.

2. Materielle Illegalität

Materielle Illegalität ist dann gegeben, wenn das Bauvorhaben aufgrund Vorschriften materiellen Baurechts nicht genehmigungsfähig ist, d. h. dass es gegen Bauordnungs- oder Bauplanungsrecht verstößt bzw. gegen sonstiges öffentliches Recht, welches im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen ist.

Abzustellen ist hierbei auf den Zeitpunkt der letzten Behördenentscheidung, d. h. in diesem Zeitpunkt muss das Bauvorhaben materiell rechtswidrig gewesen sein. Wenn zuvor jedoch für einen gewissen Zeitraum eine materielle Legalität gegeben war, scheidet eine bauaufsichtliche Maßnahme unter diesem Gesichtspunkt aus.

3. Die einzelnen bauaufsichtlichen Maßnahmen

a) Baueinstellung (Art. 75 BayBO)

Für den Erlass einer Baueinstellungsverfügung reicht es aus, dass das Bauvorhaben entweder formell illegal oder auch materiell illegal war. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass bei genehmigungspflichtigen Vorhaben es ausreicht, wenn die Baugenehmigung fehlt unabhängig davon, ob diese erteilt werden könnte und das bei genehmigungsfreien Vorhaben Voraussetzung für die Baueinstellung immer eine materielle Illegalität ist.

b) Beseitigungsverfügung

Im Gegensatz zur Baueinstellung ist Voraussetzung für die Beseitigungsverfügung, dass das Bauvorhaben formell und materiell illegal ist. Dies wird aus der Formulierung in Art. 76 S. 1 BayBO geschlossen „...wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können...“. Dieser letzte Halbsatz bedeutet nichts anderes, als dass eine Beseitigungsverfügung eben dann nicht in Betracht kommt, wenn hier lediglich die Baugenehmigung fehlt, aber das Bauvorhaben an sich genehmigungsfähig wäre.

Bei genehmigungsfreien Vorhaben ist selbstverständlich nur auf die materielle Illegalität abzustellen, da ja hier eine Genehmigung nicht erteilt wird.

c) Nutzungsuntersagung (Art. 76 S. 2 BayBO)

Bei der Nutzungsuntersagung ist es dann wieder so, dass diese entweder formelle oder materielle Illegalität voraussetzt. Bei genehmigungsfreien Vorhaben ist hier selbstverständlich wieder nur auf die materielle Illegalität abzustellen.

F. Baunachbarrecht

I. Grundlagen

Nachbar ist nicht nur der unmittelbare Angrenzer, sondern entscheidend ist der Einwirkungsbereich des Bauvorhabens. Das heißt, jeder der nach der Art des Bauvorhabens mit Beeinträchtigungen rechnen kann, ist als Nachbar anzusehen.

Der Nachbarbegriff ist allerdings grundstücksbezogen und nicht wie z. B. im Umweltrecht personenbezogen. Im Umweltrecht ist nämlich derjenige als Nachbar anzusehen, auf den sich das Vorhaben auswirkt. Im Baurecht ist Nachbar nur der Eigentümer oder ein sonstiger dinglicher Berechtigter, wie Nießbraucher oder Erbbauberechtigter. Einem Grundstücksnutzer, der zur Nutzung nur obligatorisch berechtigt ist, wie etwa der Mieter oder Pächter, hat keine Abwehrrechte und ist nicht Nachbar im Sinne des Baunachbarrechts (anders als im Umweltrecht). Rechtsbehelfe letzteren Personenkreises sind schon mangels Klagebefugnis von vornherein unzulässig.

Anders ist die Rechtslage jedoch bei der Normenkontrollklage gegen einen Bebauungsplan. In diesem Verfahren sind auch obligatorisch Berechtigte, antragsbefugt aufgrund ihres Rechts auf gerechte Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Ein Nachbar kann allerdings nur dann erfolgreich gegen ein Bauvorhaben vorgehen, wenn er in sog. drittschützenden oder nachbarschützenden Vorschriften verletzt ist. Eine Rechtsnorm ist dann drittschützend oder nachbarschützend, wenn sie nicht nur Interessen der Allgemeinheit, sondern nach ihrer Zweckbestimmung zumindest auch auf den Schutz von Individualinteressen gerichtet ist. Als Faustregel kann gelten, dass Indiz für nachbarschützende Vorschriften solche Normen in Betracht kommen, die den Begriff Nachbar oder Nachbarschaft ausdrücklich nennen.

II. Nachbarschützende Vorschriften in Bebauungsplänen

In Bebauungsplänen sind die Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung jedenfalls nachbarschützend. Ein Nachbar kann innerhalb eines von ihm bewohnten Baugebietes gegen jede artfremde Bebauung wehren und zwar unabhängig davon, ob sie ihn tatsächlich beeinträchtigt. Artfremd ist die Bebauung dann, wenn sie weder als Regelbebauung nach dem jeweiligen Absatz 2 der einschlägigen Vorschrift der Baunutzungsverordnung noch als Ausnahmebebauung zugelassen werden kann.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung haben grundsätzlich keine nachbarschützende Wirkung.

Was die Festsetzung über die Bauweise anbelangt, so ist zu unterscheiden. Bei offener Bauweise dient der einzuhaltende Grenzabstand auch den Interessen des Nachbarn (Brandschutz, Belüftung, Belichtung), er ist damit grundsätzlich drittschützend. Die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise hat daher i. d. R. nur städtebauliche Erwägungen. Nachbarrechte lassen sich daraus nicht ableiten.

Auch Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen sind üblicherweise nicht nachbarschützend. Etwas anderes gilt dann, wenn sich daraus ein Wille der planenden Gemeinde entnehmen lässt, dass Festsetzungen über die bebaubaren Grundstücksflächen auch dem Schutz von Nachbarinteressen dienen soll.

Bei Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB kommt es darauf an, ob diejenige Festsetzung, von der durch eine Ausnahme abgewichen werden soll, Drittschutz vermittelt.

Bei Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB ist immer zu prüfen, ob die Befreiung unter Würdigung nachbarlicher Interessen erfolgen darf. Insoweit ist bei einer Befreiung der Nachbarschutz immer zu berücksichtigen.

III. Nachbarschutz im Innenbereich (§ 34 BauGB)

Nachbarschutz hat hier § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung, so dass auch insofern die Art der baulichen Nutzung Nachbarschutz vermittelt.

Auch dem Kriterium des Einfügens im Sinne von § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB ist nachbarschützende Wirkung zuzuschreiben. Ein Vorhaben fügt sich nämlich auch nur dann ein, wenn es die gebotene Rücksicht auf die Nachbarbebauung nimmt. Soweit die gebotene Rücksichtnahme Nachbarschutz vermittelt, können sich nachbarrechtliche Abwehransprüche daraus ableiten lassen. Nachbarschützende Wirkung hat auch § 34 Abs. 3a) BauGB, da auch insofern die nachbarlichen Interessen zu würdigen sind.

IV. Nachbarschutz im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Auch hier wird der Nachbarschutz über das Gebot der Rücksichtnahme vermittelt. Verankert ist das Gebot zur Rücksichtnahme nach allgemeiner Auffassung in § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 BauGB (schädliche Umwelteinwirkungen).

Hierbei ist zu beachten, dass das Gebot der Rücksichtnahme auch dann zur Anwendung kommt, wenn das beabsichtigte Bauvorhaben eine privilegierte Nutzung des Nachbarn zu beeinträchtigen droht. Ebenso, wenn zwei bodenrechtliche Bereiche aufeinandertreffen. Also etwa ein Bereiche für die ein Bebauungsplan besteht, an dem dann unmittelbar der Außenbereich angrenzt. Hier kann sich der Anwohner im Bereich des Bebauungsplans grundsätzlich mit dem Argument gegen ein Vorhaben im angrenzenden Außenbereich zur Wehr setzen, dass von diesem schädliche Umwelteinwirkungen ausgingen.

V. Nachbarschutz durch das Gebot der Rücksichtnahme

Auf die Ausführungen zum Gebot der Rücksichtnahme weiter oben im Skript wird verwiesen.

1. Nachbarschutz im Bauordnungsrecht

Folgende bauordnungsrechtliche Vorschriften vermitteln Nachbarschutz:

- Vorschriften über die Abstandsflächen
- Vorschriften über Standsicherheit
- Brandschutzvorschriften
- Vorschriften über die Befreiung und Abweichung von nachbarschützenden Vorschriften
- Vorschriften über die Anordnung von Stellplätzen

G. Der Rechtsschutz im öffentlichen Baurecht

Zu unterscheiden ist hier der Rechtsschutz des Bauherrn und der Rechtsschutz des Nachbarn.

I. Der Rechtsschutz des Bauherrn

Der Rechtsschutz des Bauherrn stellt sich i. d. R. in drei Problemkreise:

- dem Bauherrn wird die Baugenehmigung versagt,
- die bereits erteilte Baugenehmigung wird aufgehoben,
- es ergeht eine Bauordnungsverfügung

Sofern dem Bauherrn die Baugenehmigung versagt wird, hat der Bauherr die Möglichkeit, gegen die Versagung der Baugenehmigung zunächst Widerspruch einzulegen und bei ablehnendem Widerspruchsbescheid dann Verpflichtungsklage auf Erteilung der Baugenehmigung zu erheben.

Für Bayern ist allerdings zu beachten, dass seit 01.07.2007 das Widerspruchsverfahren im Baurecht abgeschafft wurde. Dies bedeutet für Bauherrn in Bayern, dass sie nach Versagung der Baugenehmigung unmittelbar Verpflichtungsklage zum Verwaltungsgericht zu erheben haben. Maßgeblicher Zeitpunkt, ob die Versagung der Baugenehmigung rechtmäßig war, ist der Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung. Dies bedeutet, Änderungen der Sach- oder Rechtslage zu Gunsten des Bauherrn sind zu berücksichtigen und dem Bauherrn ist die Baugenehmigung zu erteilen.

Wenn die Bauordnungsbehörde eine bereits erteilte Baugenehmigung aufhebt, so sind die zulässigen Rechtsmittel hiergegen wieder Widerspruch (Ausnahme in Bayern) und Anfechtungsklage. Hier ist für die Rechtmäßigkeit der Zeitpunkt der letzten Verwaltungsentscheidung maßgeblich. Treten aber auch hier Änderungen zu Gunsten des Bauherrn ein, so kommt es wieder auf den Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung an.

Gegen bauaufsichtliche Maßnahmen, wie Baueinstellung, Baubeseitigung, Nutzungsuntersagung etc. sind zulässige Rechtsmittel immer Widerspruch (Ausnahme Bayern) und Anfechtungsklage. Zu beachten ist hierbei jedoch, dass bei bauaufsichtlichen Verfügungen regelmäßig die sofortige Vollziehbarkeit angeordnet wird, was wiederum bedeutet, dass zunächst in der Praxis ein Antrag auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs bzw. der Anfechtungsklage vorab durch ein gerichtliches Eilverfahren beantragt werden muss. Maßgeblicher Zeitpunkt zur Beurteilung der Frage, ob die angefochtene Bauordnungsverfügung rechtswidrig war, ist hier immer der Zeitpunkt der letzten Verwaltungsentscheidung. Aber auch hier sind Änderungen der Sach- oder Rechtslage zu Gunsten des Bauherrn bis zur letzten mündlichen Verhandlung zu berücksichtigen.

II. Rechtsschutz des Nachbarn

Gegen die Erteilung der Baugenehmigung kann der Nachbar Widerspruch und Anfechtungsklage erheben. In der Rechtspraxis überwiegt diesbezüglich jedoch das vorläufige Rechtsschutzverfahren, da ja Rechtsbehelfe gegen die Baugenehmigung keine aufschiebende Wirkung entfalten. Im einstweiligen Rechtsschutzverfahren können grundsätzlich Anträge auf Aussetzung der Vollziehung oder auch Anträge auf einstweilige Sicherungsmaßnahmen gestellt werden. Der Antrag kann wahlweise entweder zunächst bei der Behörde oder aber auch gleich beim Verwaltungsgericht eingereicht werden. Maßgeblicher Zeitpunkt ist hier wieder der Zeitpunkt der letzten Verwaltungsentscheidung, wobei Änderungen zu Gunsten des Bauherrn auch hier wieder bis zur letzten mündlichen Verhandlung zu berücksichtigen sind.

Rechtsschutzmöglichkeiten für den Nachbarn bestehen auch in den Fällen der sog. faktischen Vollziehung. In diesen Fällen führt der Bauherr sein Bauvorhaben aus, obwohl durch die Behörde die Aussetzung der Vollziehung bereits angeordnet wurde. In diesen Fällen hat der Nachbar einen Antrag bei Gericht auf Feststellung der aufschiebenden Wirkung zu stellen und zusätzlich einen Antrag auf einstweilige Sicherungsmaßnahmen.

Ebenfalls in der Praxis von Bedeutung ist der Fall, dass der Bauherr einen Schwarzbau errichtet oder die Baugenehmigung überschreitet. In diesen Fällen führen die üblichen Rechtsmittel wie Widerspruch und Anfechtungsklage und die Rechtsmittel aus dem einstweiligen Rechtsschutzverfahren zum Erfolg, da die erteilte Baugenehmigung nicht rechtswidrig ist.

Hier kann der Nachbar einen Anspruch auf bauaufsichtliches Einschreiten geltend machen, den er in der Hauptsache mit Verpflichtungsklage weiterverfolgen muss. In eilbedürftigen Fällen ist dann Rechtsschutz nach § 123 Abs. 1 VwGO zu gewähren und vom Nachbarn eine einstweilige Anordnung auf Einstellung etc. zu beantragen. Begründet ist die Verpflichtungsklage oder der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung dann, wenn ein Anspruch auf bauaufsichtliches Einschreiten besteht. Die Anspruchsgrundlagen sind die oben erwähnten bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse. Allerdings setzt ein derartiges Einschreiten auch voraus, dass nachbarschützende Vorschriften verletzt sind. Die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse sind i. d. R. jedoch Ermessensvorschriften. Insofern besteht grundsätzlich nur ein Anspruch des Nachbarn auf ermessensfehlerfreie Verbescheidung. Ein Vornahmeanspruch kann sich dann ergeben, wenn das Ermessen der Behörde insofern zu Gunsten des Nachbarn auf Null reduziert ist. Der maßgebliche Zeitpunkt, ob wegen der Verletzung der nachbarschützenden Vorschriften eine Bauordnungsverfügung erlassen werden kann, ist der Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung.

Eine ähnliche Problematik, wie beim Schwarzbau ergibt sich aber auch bei Rechtsschutz des Nachbarn bei freigestellten oder anzeigepflichtigen Vorhaben. Die dort dargestellten Grundsätze gelten daher entsprechend.

III. Rechtsschutzmöglichkeiten der Gemeinde

Grundsätzlich gelten bei Erteilung der Baugenehmigung an einen Bauherrn hier keine Besonderheiten. Die Rechte der Gemeinde ergeben sich insbesondere daraus, dass sie ihr Einvernehmen nicht erteilt hat oder dass sie aufgrund des § 2 Abs. 2 BauGB in ihrem interkommunalen Abstimmungsgebot verletzt ist. Dies kommt insbesondere immer dann in Betracht, wenn Einzelhandelsvorhaben in der Nachbargemeinde Auswirkungen auf den eigenen innerstädtischen Einzelhandel haben. Sofern eine Verstoß gegen § 36 Abs. 1 S. 1 BauGB geltend gemacht wird, ist zu

berücksichtigen, dass der Rechtsbehelf gegenüber der Baugenehmigung bereits dann begründet ist, wenn das gemeindliche Einvernehmen erforderlich war, aber nicht erteilt wurde. Dies gilt allerdings dann nicht mehr, wenn die Frist des § 36 Abs. 2 S. 2 BauGB abgelaufen ist, da dann das Rechtsschutzbedürfnis für eine entsprechende Klage fehlt.

Eine Besonderheit des gemeindlichen Rechtsschutzes ergibt sich auch noch in den Fällen, in denen das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs. 2 S. 3 BauGB ersetzt wird. In diesem Fall kann die Gemeinde aber gegen die Ersetzung Widerspruch erheben und im Anschluss daran Anfechtungsklage.

IV. Rechtsschutz gegen Bebauungspläne

Auch gegen Bebauungspläne bestehen Rechtsschutzmöglichkeiten im Wege einer sog. Normenkontrollklage gem. § 47 VwGO.

§ 47 Sachliche Zuständigkeit des OVG bei der Normenkontrolle

(1) Das Obergerverwaltungsgericht entscheidet im Rahmen seiner Gerichtsbarkeit auf Antrag über die Gültigkeit

1. von Satzungen, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs erlassen worden sind, sowie von Rechtsverordnungen auf Grund des § 246 Abs. 2 des Baugesetzbuchs,

2. von anderen im Rang unter dem Landesgesetz stehenden Rechtsvorschriften, sofern das Landesrecht dies bestimmt.

(2) Den Antrag kann jede natürliche oder juristische Person, die geltend macht, durch die Rechtsvorschrift oder deren Anwendung in ihren Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden, sowie jede Behörde innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Rechtsvorschrift stellen. Er ist gegen die Körperschaft, Anstalt oder Stiftung zu richten, welche die Rechtsvorschrift erlassen hat. Das Obergerverwaltungsgericht kann dem Land und anderen juristischen Personen des öffentlichen Rechts, deren Zuständigkeit durch die Rechtsvorschrift berührt wird, Gelegenheit zur Äußerung binnen einer zu bestimmenden Frist geben. § 65 Abs. 1 und 4 und § 66 sind entsprechend anzuwenden.

(3) Das Oberverwaltungsgericht prüft die Vereinbarkeit der Rechtsvorschrift mit Landesrecht nicht, soweit gesetzlich vorgesehen ist, dass die Rechtsvorschrift ausschließlich durch das Verfassungsgericht eines Landes nachprüfbar ist.

(4) Ist ein Verfahren zur Überprüfung der Gültigkeit der Rechtsvorschrift bei einem Verfassungsgericht anhängig, so kann das Oberverwaltungsgericht anordnen, dass die Verhandlung bis zur Erledigung des Verfahrens vor dem Verfassungsgericht anzusetzen sei.

(5) Das Oberverwaltungsgericht entscheidet durch Urteil oder, wenn es eine mündliche Verhandlung nicht für erforderlich hält, durch Beschluss. Kommt das Oberverwaltungsgericht zu der Überzeugung, dass die Rechtsvorschrift ungültig ist, so erklärt es sie für unwirksam; in diesem Fall ist die Entscheidung allgemein verbindlich und die Entscheidungsformel vom Antragsgegner ebenso zu veröffentlichen wie die Rechtsvorschrift bekannt zu machen wäre. Für die Wirkung der Entscheidung gilt § 183 entsprechend.

(6) Das Gericht kann auf Antrag eine einstweilige Anordnung erlassen, wenn dies zur Abwehr schwerer Nachteile oder aus anderen wichtigen Gründen dringend geboten ist.

Eine Normenkontrollklage kann nämlich gegen alle Satzungen nach dem BauGB erhoben werden, somit auch gegen Bebauungspläne (vgl. § 10 BauGB); aber auch gegen Veränderungssperre (§ 16 BauGB), Innenbereichssatzungen (§ 34 Abs. 4 BauGB) und Außenbereichssatzungen (§ 35 Abs. 4 BauGB). Nicht möglich ist eine Normenkontrollklage gegen Flächennutzungspläne.

Antragsbefugt sind alle natürlichen und juristischen Personen, die durch die Anwendung des Bebauungsplans bzw. der Satzung in ihren Rechten verletzt sind bzw. verletzt werden können. Unproblematisch ist die Antragsbefugnis gegeben, wenn sich das Grundstück des Antragsstellers im Bebauungsplanbereich befindet und die Festsetzungen das Grundstück unmittelbar betreffen. Antragsbefugt sind insofern der Eigentümer und die sonstig dinglich berechtigten.

Aber nach herrschender Meinung sind auch hier die obligatorisch Berechtigten, wie Mieter und Pächter, antragsberechtigt, im Gegensatz zu den baurechtlichen Nachbarklagen. Eine Normenkontrollklage kann möglicherweise aber auch von Nachbargemeinden erhoben werden, die in ihrem Abstimmungsgebot verletzt sind. Der Antrag kann auch von Behörden gestellt werden, diese müssen allerdings mit dem Vollzug der Rechtsvorschrift befasst sein.

Der Normenkontrollantrag ist innerhalb einer Frist von einem Jahr nach Bekanntmachung der Vorschrift zu stellen.

Der Normenkontrollantrag ist gegen diejenige Gemeinde zu richten, die die Satzung, sprich den Bebauungsplan, erlassen hat.

Zum Rechtsschutzbedürfnis ist auszuführen, dass dieses für eine Normenkontrollklage dann fehlt, wenn die Aufhebung der Satzung die Rechtsstellung des Antragsstellers nicht mehr verbessert werden kann, also z. B. wenn die Bauvorhaben schon vollständig verwirklicht worden sind.

Zu beachten ist hierbei, dass das Normenkontrollverfahren auch ein objektives Rechtsbeanstandungsverfahren ist, was zur Folge hat, dass bei einer Zulässigkeit des Antrags der Bebauungsplan insgesamt auf seine Rechtmäßigkeit hin überprüft wird und nicht nur im Hinblick auf die subjektiven Rechte des Antragsstellers. Im Falle eines begründeten Antrages wird der Bebauungsplan mit allgemein verbindlicher Wirkung (inter omnes) für unwirksam erklärt, wenn der Antrag sich als unbegründet darstellt, so hatte diese Entscheidung nur Wirkung zwischen den Parteien (inter partes).