

Quelle: <https://www.arbeitssicherheit.de//document/b8ced7c9-899d-3729-8d01-6804c99d1402>

Bibliografie

Titel	Praxishandbuch Brandschutz
Herausgeber	Scheuermann
Auflage	2016
Abschnitt	3 Rechtliche Grundlagen des Brand- und Explosionsschutzes → 3.3 Baurecht
Autor	Wiedenmann
Verlag	Carl Heymanns Verlag

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht

Inhaltsübersicht

[3.3.1.1 Die Grundzüge des Raumordnungs- und des Landesplanungsrechts](#)

[3.3.1.2 Die Bauleitplanung der Gemeinden](#)

[1. Die kommunale Selbstverwaltung als Grundlage](#)

[2. Grundlagen des verwaltungsrechtlichen Handelns](#)

[3. Der Flächennutzungsplan](#)

[4. Der Bebauungsplan](#)

[3.3.1.3 Die Sicherung der Bauleitplanung gemäß dem BauGB](#)

[3.3.1.4 Das vorhabenbezogene Bauplanungsrecht gemäß dem BauGB](#)

[1. Der beplante Innenbereich](#)

[2. Der unbeplante Innenbereich](#)

[3. Die Baugebiete der BauNVO](#)

[4. Der Außenbereich \(§ 35 BauGB\)](#)

[5. Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung \(§ 33 BauGB\)](#)

[6. § 36 BauGB](#)

[7. Der Nachbarschutz in der Bauleitplanung](#)

[3.3.1.5 Der Bestandsschutz](#)

[3.3.1.6 Das Baugenehmigungsverfahren am Beispiel der BayBO](#)

[3.3.1.7 Baurechtliche Eingriffsbefugnisse gemäß der BayBO](#)

[3.3.1.8 Der Brandschutz in der BayBO](#)

[3.3.1.9 Überblick über das Baugenehmigungsverfahren und baurechtliche Eingriffsbefugnisse in den Bauordnungen der anderen Bundesländer](#)

[1. Baden-Württemberg](#)

[2. Berlin](#)

[3. Brandenburg](#)

[4. Bremen](#)

[5. Hamburg](#)

- [6. Hessen](#)
- [7. Mecklenburg-Vorpommern](#)
- [8. Niedersachsen](#)
- [9. Nordrhein-Westfalen](#)
- [10. Rheinland-Pfalz](#)
- [11. Saarland](#)
- [12. Sachsen](#)
- [13. Sachsen-Anhalt](#)
- [14. Schleswig-Holstein](#)
- [15. Thüringen](#)

[3.3.1.10 Das Planfeststellungsrecht](#)

[3.3.1.11 Das Enteignungsrecht gemäß BauGB](#)

[3.3.1.12 Das Verhältnis zu sonstigen Genehmigungen](#)

von Adrian Wiedenmann

Nachfolgende Ausführungen sollen dem Verwender einen Überblick über das öffentliche Baurecht und seine grundsätzlichen Funktionsweisen verschaffen. Als Beispiel für das Bauordnungsrecht wird die bayerische Bauordnung dargestellt, die Bauordnungen der anderen Bundesländer folgen in einem kurzen Abriss.

3.3.1.1 Die Grundzüge des Raumordnungs- und des Landesplanungsrechts

Als **Raumordnung** bezeichnet man die zusammenfassende, überörtliche und überfachliche Planung zur Ordnung und Entwicklung des Raums (BVerfGE 3, 407, 427).

Die **Landesplanung** ist als Teil der öffentlichen Verwaltung der Länder dafür zuständig, zusammenfassende, überörtliche und überfachliche, den Grundsätzen der Raumordnung entsprechende Programme und Pläne aufzustellen und raumbedeutsame Planungen zu koordinieren.

Dem Bund steht gemäß den [Art. 72 Abs. 2](#), [75 Abs. 1 Nr. 4 GG](#) die Rahmengesetzgebungskompetenz für die Raumordnung zu. Das Recht zur Regelung der Grundzüge des Raumordnungsrechts hat der Bund mit Erlass des **ROG** ausgefüllt.

Von der seitens des BVerfG eingeräumten Möglichkeit, die gesetzliche Kompetenz für das Planungsrecht ausschließlich auszuüben (BVerfGE 3, 407, 427), wurde bis heute jedoch kein Gebrauch gemacht.

Die [§§ 1–7 ROG](#) definieren die allgemeinen Vorschriften, Ziele und Grundsätze der Raumordnung.

[§ 8 ROG](#) verpflichtet die Länder, einen landesweiten Raumordnungsplan und Regionalpläne aufzustellen. In den [§§ 8–16 ROG](#) werden etwa die Umweltprüfung, die notwendige Beteiligung und Bekanntmachung und das sonstige Verfahren in den Ländern dem Grundsatz nach geregelt.

Auf der Grundlage des ROG wurden seitens der Länder eigene Landesplanungsgesetze erlassen.

Die Aufgabe der Raumordnung ist es, den Raum als Gesamtes zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Hierbei sind die unterschiedlichen Anforderungen abzustimmen und bestehende Konflikte auszugleichen. Zudem ist Vorsorge für einzelne Raumfunktionen und Raumnutzungen zu treffen. Konkret betrifft dies städtebauliche, gewerbliche, industrielle, land-

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 2 – 01.10.2010 >>

wirtschaftliche und der Erholung dienende Siedlungszwecke ebenso wie den Schutz von Natur und Landschaft, Gewässer, Klima und Boden (vgl. Beckmann, in: Hoppenberg, de Witt (Hrsg.): Handbuch des öffentlichen Baurechts, Kommentar, München, 2009, Raumordnungsrecht, Rn. 41).

Als Leitvorstellung wird eine nachhaltige Raumentwicklung benannt, welche die sozialen, wirtschaftlichen und sonstigen Ansprüche

an den Raum mit seiner ökologischen Funktion in Einklang bringen und so zu einer dauerhaft ausgewogenen Ordnung führen soll (ausführlich: Beckmann, a.a.O., Rn. 42).

Wesentliche Bedeutung hat hierbei das sogenannte **Gegenstromprinzip**, [§ 1 Abs. 3 ROG](#). Danach sollen sich die Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Teilräume in die Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Gesamttraums einfügen, während der Gesamttraum die Erfordernisse und Gegebenheiten der Teilräume berücksichtigen soll. Zwischen den Gegebenheiten und Entwicklungen beider Räume besteht ein Spannungsverhältnis, welches so im Wege der Abstimmung ausgeglichen werden soll (vgl. Beckmann, a.a.O., Rn. 48).

Gemäß [§ 3 ROG](#) wird zwischen den **Zielen der Raumordnung** als verbindlichen Vorgaben in Form von Festlegungen, den **Grundsätzen der Raumordnung** als Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und **sonstigen Erfordernissen der Raumordnung** unterschieden.

[§ 4 ROG](#) regelt die Bindungswirkung:

Bei **raumbedeutsamen Planungen** öffentlicher Stellen und bei der Zulassung von raumbedeutsamen Planungen Privater, die der Planfeststellung bedürfen, sind die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen.

[§ 5 ROG](#) bestimmt, dass dies für den Bund selbst nur gilt, wenn er oder in seinem Auftrag Tätige an der Aufstellung beteiligt waren.

[§ 1 Abs. 4 BauGB](#) bestimmt, dass die Bauleitpläne der Gemeinden den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, deren Bestimmungen also zu berücksichtigen sind.

[§ 6 ROG](#) enthält eine Regelung die grundsätzliche Zulässigkeit von Ausnahmen betreffend. Außerdem können **Zielabweichungen** zugelassen werden, wenn sie im Einzelfall vertretbar sind und die Grundzüge der Planung hierdurch nicht berührt werden.

Als Rechtsmittel gegen rechtswidrige Raumordnungspläne kommt eine Normenkontrolle gemäß [§ 47 VwGO](#) in Betracht. Weiterhin wird teilweise eine Feststellungsklage gemäß [§ 43 VwGO](#) für zulässig erachtet. Zudem besteht die Möglichkeit einer Inzidentprüfung im Rahmen einer Anfechtungsklage. Mangels VA-Eigenschaft scheidet eine direkte Anfechtungs-

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 3 – 01.10.2010 << >>

klage gegen Raumordnungspläne hingegen aus. Für Gemeinden besteht weiterhin die Möglichkeit einer kommunalen Verfassungsbeschwerde (ausführlich: Beckmann, a.a.O., Rn. 168 ff.).

3.3.1.2 Die Bauleitplanung der Gemeinden

1. Die kommunale Selbstverwaltung als Grundlage

Gemäß [Art. 28 Abs. 2](#) und [Abs. 3 GG](#) verfügen die Gemeinden über das grundrechtsähnliche Recht, ihre Angelegenheiten selbst zu regeln, die sogenannte **kommunale Selbstverwaltungsgarantie**.

Diese bedeutet, dass die Gemeinden im eigenen Wirkungskreis alle Angelegenheiten im Rahmen der gesetzlichen Ordnung selbst regeln können und müssen (BVerfGE 79, 127, 151

[\[BVerfG 23.11.1988 - 2 BvR 1619/83\]](#)). Dieses Recht ist gegen einen unberechtigten Einfluss der Länder und des Bundes geschützt, es handelt sich also um ein sogenanntes Abwehrrecht (BVerfGE 1, 167, 175 f. [\[BVerfG 20.03.1952 - 1 BvR 267/51\]](#); 22, 180, 205; ausführlich: Jarass, Pieroth: Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland, Kommentar, München, 2009, [Art. 28 GG](#)). Hierbei ist zwischen dem **eigenen Wirkungskreis** und dem **übertragenen Wirkungskreis** zu unterscheiden.

Im übertragenen Wirkungskreis stellen die Gemeinden die unterste Stufe der öffentlichen Verwaltung dar, sind also für die unmittelbare Umsetzung von Bundes- und Ländergesetzen zuständig.

Im eigenen Wirkungskreis obliegt den Gemeinden die Regelungskompetenz für alle eigenen Angelegenheiten, etwa durch die Widmung, also Bestimmung für eine konkret definierte öffentliche Nutzung, die Errichtung und den Betrieb öffentlicher Einrichtungen wie etwa Schwimmbäder, Bibliotheken, Schulen, Straßen. Die Gemeinden haben hierzu das Recht, gemeindliche **Satzungen**, also Gemeindegesetze, und Vollzugsverordnungen zu erlassen.

Die Bauleitplanung der Gemeinden in Form gemeindlicher Satzungen ist ein solcher Ausdruck der Regelung eigener

Angelegenheiten im eigenen Wirkungskreis.

Hierbei kann die Nutzung des Gemeindegebietes weiter gehend bis hin zu einer Detailplanung geregelt werden.

Hierbei ist zwischen zwei Arten von **Bauleitplänen** zu unterscheiden: der **Flächennutzungsplan** als **vorbereitender Bauleitplan** und der **Bebauungsplan** als **verbindlicher Bauleitplan**.

Jedoch sind die Gemeinden bei der Aufstellung nicht völlig frei: Die Bauleitplanung ist mit den Zielen der Raumordnung in Einklang zu bringen, [§ 1 Abs. 4 BauGB](#). Weiterhin hat der Gesetzgeber vorgegeben, was die Gemeinden im Wesentlichen zu regeln und zu beachten haben.

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 4 – 01.10.2010 << >>

[§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB](#) benennt hierzu die allgemeinen Ziele und Grundsätze der Bauleitplanung. Bauleitpläne sollen demnach eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die der sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen unter Berücksichtigung der Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

[§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB](#) benennt hierzu als Planungsleitlinien die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, den Klimaschutz sowie die Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes (Krautberger, in: Batts, Krautberger, Löhr, BauGB, Kommentar, München, 2009, § 1, Rn. 44).

Betreffend dieser Planungsleitlinien benennt [§ 1 Abs. 6 BauGB](#) einen umfangreichen Beispielkatalog, welcher von den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, über die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Erhaltung und Erneuerung vorhandener Ortsteile, den Denkmalschutz, die Denkmalpflege, die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Vermeidung von Emissionen sowie den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, die Belange der Wirtschaft, einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, das Post- und Telekommunikationswesen, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Sicherung von Rohstoffvorkommen, der Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, der Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes bis hin zu den Belangen des Hochwasserschutzes reicht.

Zu beachten ist [§ 1 Abs. 3 BauGB](#), wonach kein Rechtsanspruch auf die Erstellung eines Bauleitplanes oder einer sonstigen gemeindlichen Satzung besteht: Als eigene Angelegenheit obliegt die Entscheidung wegen [Art. 28 Abs. 2, 3 GG](#) insofern alleine den Gemeinden, also weder dem Bund, noch den Ländern oder einzelnen Bürgern.

[§ 1 Abs. 7 BauGB](#) gibt ein **Abwägungsgebot** vor. Hierbei sind unterschiedliche öffentliche Belange gegeneinander abzuwägen, etwa die zweier benachbarter Gemeinden oder der Naturschutz und die Verkehrsentwicklung. Ebenso sind die öffentlichen Belange gegenüber den Belangen der einzelnen Bürger abzuwägen, ebenso die Belange der Bürger untereinander (ausführlich: Krautberger a.a.O., § 1, Rn. 87 ff.).

2. Grundlagen des verwaltungsrechtlichen Handelns

In diesem Zusammenhang sind drei wesentliche Grundsätze des Handelns des Staates und der Verwaltung zu berücksichtigen:

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 5 – 01.10.2010 << >>

Der **Vorbehalt des Gesetzes**, die richtige **Ausübung des eingeräumten Ermessens** und der **Grundsatz der Verhältnismäßigkeit**.

Der **Vorbehalt des Gesetzes** besagt gemäß der Rechtsprechung des BVerfG, dass alle wesentlichen Angelegenheiten im Falle einer Grundrechtsberührung durch das Parlament als gewähltem Gesetzgeber zu regeln sind (BVerfGE 61, 260, 275; 83, 130, 152; 95, 267, 307; 98, 218, 251).

Das heißt, dass jeder Eingriff in ein Grundrecht nur durch oder aufgrund eines Gesetzes erfolgen darf, bei welchem der Gesetzgeber alle wesentlichen Entscheidungen selbst getroffen hat und der Wesensgehalt als Kern eines Grundrechts unangetastet bleiben muss.

Nachdem jedes Gesetz letztlich einen Rahmen vorgibt und jeder Einzelfall nach seinen Umständen unterschiedlich zu beurteilen ist,

hat die Verwaltung grundsätzlich bei der Erfüllung ihrer Aufgaben ein **Ermessen**. Dies kann sehr eng sein, etwa wenn es im Rahmen einer sogenannten Ist-Bestimmung heißt, wenn der Fall X gegeben ist, hat dies die Rechtsfolge Y.

Dies kann sehr weit sein, etwa wenn es im Rahmen einer sogenannten Kann-Bestimmung heißt, wenn der Fall X gegeben ist, kann dies die Rechtsfolge Y nach sich ziehen.

Dazwischen steht die sogenannte Soll-Bestimmung: Wenn der Fall X gegeben ist, soll dies die Rechtsfolge Y haben.

Je nach dem Grad des eingeräumten Ermessens hat die Verwaltung einen größeren oder kleineren Spielraum für eine Einzelfallentscheidung aufgrund der vorliegenden gesetzlichen Ermächtigung.

In jedem Fall hat die Verwaltung das ihr eingeräumte Ermessen auszuüben, weder zu unter- noch zu überschreiten, alle wesentliche Umstände des Einzelfalls in ihre Abwägung zur Entscheidungsfindung mit einzustellen und am Ende eine Entscheidung zu treffen. Diese ist auch zu begründen.

Das Ermessen der Verwaltung kann auch durch eine Vorentscheidung oder Vergleichbares gebunden sein oder gar in manchen Fällen auf null reduziert sein (ausführlich hierzu: Decker, in: Simon, Busse: Bayerische Bauordnung, Kommentar, München, 2010, Art. 76, Rn. 203 ff.).

Des Weiteren hat die Verwaltung hierbei den **Grundsatz der Verhältnismäßigkeit** zu berücksichtigen, welcher grundsätzlich alle staatliche Gewalt bindet und aus dem Rechtsstaatsprinzip abgeleitet ist: Hiernach muss die jeweilige Maßnahme **geeignet** sein, das gesetzte Ziel zu erreichen, der Bedeutung des Ziels nach **erforderlich** und ihrer Art nach **angemessen** (BVerfGE 61, 126, 134

[\[BVerfG 19.10.1982 - 1 BvL 34/80\]](#); 67, 157, 173 ff.).

Hierdurch wird der Kreis möglicher Maßnahmen immer weiter eingegrenzt. Zum Beispiel der Abstand zwischen zwei Gebäuden. Das Verbot

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 6 – 01.10.2010 << >>

jeglichen Bauens ist geeignet, jede Beeinträchtigung hierdurch zu vermeiden. Für das verfolgte Ziel einer Abstandsregelung, etwa der Schutz der Privatsphäre oder der Brandschutz, genügt bereits ein Bauverbot für das zweite Gebäude. Angemessen ist jedoch die Auflage eines bestimmten einzuhaltenen Abstandes, so dass jeder Bauherr sein Gebäude errichten kann und die Interessen der Nachbarn und der Allgemeinheit hinreichend berücksichtigt sind (ausführlich hierzu: Decker, in: Simon, Busse, a.a.O., Art. 76, Rn. 238 ff.).

Diese Grundsätze des staatlichen Handelns sind nicht nur beim Erlass einer gesetzlichen Regelung zu berücksichtigen, sondern auch bei der eines Verwaltungsaktes.

Gemäß [§ 35 VwVfG](#) ist ein Verwaltungsakt 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.

Das **Abwägungsgebot** in [§ 1 Abs. 7 BauGB](#) konkretisiert nun die Ermessensausübung und den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit speziell für das Recht der Bauleitplanung.

Hintergrund hierfür ist, dass bereits der Flächennutzungsplan den Rahmen darstellt, aufgrund dessen später verbindliche Bebauungspläne erstellt werden können, aufgrund derer wiederum Verwaltungsakte als Regelungen von Einzelfällen erlassen werden.

Demgemäß ist bei der Erstellung aller Bauleitpläne bereits eine vernünftige und sachgerechte Abwägung vorzunehmen, um eine sachgerechte Verwaltungspraxis sicherzustellen.

3. Der Flächennutzungsplan

Der **Flächennutzungsplan** hat vorbereitenden Charakter. Er stellt in einer Gesamtschau des Gemeindegebietes die längerfristige Situation und Entwicklung des Gemeindegebietes dar. Hierbei werden bestehende und zukünftige Baugebiete und ihre Nutzungsarten, landwirtschaftliche Flächen und auch naturnahe Gebiete dargestellt, [§ 5 BauGB](#).

Weiterhin bildet er die Grundlage für die Entwicklung der verbindlichen Bebauungspläne, [§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB](#).

Ein Flächennutzungsplan dient nicht der Einzelfallgenauigkeit, d.h., mit seiner Hilfe kann nicht auf die konkrete Nutzung und die konkrete Grenzziehung eines einzelnen Grundstückes geschlossen werden (vgl. hierzu Löhr, in: Battis, Krautzberger, Löhr: § 5,

Rn. 4 ff.)

Der Flächennutzungsplan ist also das räumliche und städtebauliche Entwicklungsprogramm einer Gemeinde ohne direkten, rechtssetzenden Charakter.

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 7 – 01.10.2010 << >>

Ein Flächennutzungsplan ist deswegen einer gerichtlichen Überprüfung durch den einzelnen Bürger nach der Rechtsprechung des BVerwG entzogen, da der einzelne Bürger mangels direkter Wirkung auf ihn hierdurch nicht in seinen Rechten verletzt ist, was eine wesentliche Voraussetzung für Rechtsmittel gemäß der VwGO ist (vgl. Löhr, a.a.O., § 5, Rn. 45 ff.)

Jedoch sind Veränderungen feststellbar. Im Außenbereich hat das BVerwG etwa im Bereich der Ausweisung von Konzentrationsflächen für privilegierte Anlagen wie etwa Anlagen zur Gewinnung von Windenergie eine direkte regelnde Wirkung und die Zulässigkeit einer Normenkontrolle festgestellt (vgl. Löhr, a.a.O., § 5, Rn. 45 ff.; Stürer, in: Hoppenberg, de Witt (Hrsg.), a.a.O., Bauleitplanung, Rn. 95 ff.).

Ein Flächennutzungsplan führt jedoch zu einer Selbstbindung der Gemeinde, d.h., die Gemeinde kann ohne eine formal und materiell wirksame Änderung des Flächennutzungsplanes keine dem Flächennutzungsplan widersprechende Planung durchführen.

Ein Flächennutzungsplan ist mit der überörtlichen Planung abzustimmen, d.h., er muss mit den im Raumordnungsrecht und im Landesplanungsrecht festgesetzten Zielen übereinstimmen, [§ 1 Abs. 4 BauGB](#).

Des Weiteren ist ein Flächennutzungsplan mit den Planungen benachbarter Gemeinden abzustimmen und umgekehrt, [§ 2 Abs. 2 BauGB](#).

Die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß den nachfolgenden Schritten:

1. Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates (als gewählte, bestimmungsbefugte Institution einer Gemeinde)
2. ortsübliche Bekanntmachung, [§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB](#)
3. Ausarbeitung des Entwurfs durch die Gemeinde (nebst Erläuterungsplan und Umweltbericht, [§ 2a BauGB](#), eventuell unter Mitwirkung eines Architekten- oder Ingenieurbüros)
4. frühzeitige Bürgerbeteiligung: Darlegung der Gründe und Ziele der Planung, [§ 3 Abs. 1 BauGB](#)
5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, [§ 4 Abs. 1 BauGB](#)
6. Billigungs- und Auslegungsbeschluss der Gemeinde
7. ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung unter Hinweis, dass Einwendungen während der Auslegungsfrist bekanntzugeben sind, um eine Nichtberücksichtigung bei der folgenden Beschlussfassung und spätere Präklusion (der Verlust entsprechender Rechtsmittel, da die nicht rechtzeitig geltend gemachten Einwendungen im Verwaltungsverfahren oder vor Gericht nicht mehr geltend gemacht werden dürfen) zu vermeiden, [§ 3 Abs. 2 S. 2 BauGB](#), und die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange, [§ 3 Abs. 2 S. 3 BauGB](#)

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 8 – 01.10.2010

<<
>>

8. öffentliche Auslegung des Plans nebst Erläuterungs- und Umweltbericht für einen Monat, [§ 3 Abs. 2 S. 1 BauGB](#)
9. Berücksichtigung der Einwendungen und deren beschlussmäßige Prüfung durch den Gemeinderat und

nachfolgende Mitteilung der Beschlüsse, [§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB](#)

10. Feststellungsbeschluss des Gemeinderats
11. falls Änderungen gemäß [§§ 3 Abs. 2](#) oder [4 Abs. 2 BauGB](#) berücksichtigt werden, erneute Auslegung unter Einholung von Stellungnahmen und Beschlussfassung, [§ 4a Abs. 3 BauGB](#)
12. Vorlage mit den nicht berücksichtigten Einwendungen bei der Genehmigungsbehörde, [§§ 3 Abs. 2 Satz 6, 6 Abs. 1 BauGB](#)
13. Genehmigung, [§ 6 Abs. 1–3 BauGB](#) bzw. Genehmigungsfiktion, [§ 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB](#)
14. Wirksamwerden des Flächennutzungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung, [§ 6 Abs. 5 BauGB](#)

Ein Flächennutzungsplan bedarf also der Genehmigung. Diese darf nur versagt werden, wenn der Flächennutzungsplan nicht ordnungsgemäß zustande gekommen ist oder dem BauGB oder sonstigen Rechtsvorschriften widerspricht, [§ 6 Abs. 2 BauGB](#).

4. Der Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan ist aus dem einschlägigen Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln, d.h., er muss mit den dort getroffenen Festsetzungen übereinstimmen, [§ 8 Abs. 2 BauGB](#) und regelt im Gegensatz zum Flächennutzungsplan die konkrete Bebauung.

Es ist zu unterscheiden zwischen einem **vorhabenbezogenen**, einem **qualifizierten** und einem **einfachen Bebauungsplan**.

Der Begriff des »Vorhabens« wird in [§ 29 Abs. 1 BauGB](#) definiert und umfasst die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, weiterhin Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen und Ablagerungen einschließlich der notwendigen Lagerstätte. Bei diesen Vorhaben finden die [§§ 30–37 BauGB](#) Anwendung.

In [§ 30 BauGB](#) »Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans« sind die verschiedenen Arten eines Bebauungsplans geregelt.

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß [§§ 12, 30 Abs. 2 BauGB](#) ist speziell auf ein bestimmtes bauliches Vorhaben gerichtet.

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 9 – 01.10.2010 << >>

Hiervon zu unterscheiden sind sonstige Bebauungspläne, welche die Bebauung eines näher bestimmten Baugebietes regeln. Diese teilen sich wiederum in zwei Arten auf: den qualifizierten und den einfachen Bebauungsplan.

Im BauGB ist kein Mindestinhalt von Bebauungsplänen geregelt. Die jeweiligen Festsetzungen obliegen somit den Gemeinden (vgl. Löhr, a.a.O., § 30, Rn. 8).

Ein einfacher Bebauungsplan gemäß [§ 30 Abs. 3 BauGB](#) enthält keine Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung und/oder die überbaubaren Grundstücksflächen und/oder die örtlichen Verkehrsflächen, so dass zusätzlich die Überprüfung der baurechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens gemäß den [§§ 34](#) und [35 BauGB](#) zu erfolgen hat. Hierzu nachfolgend mehr.

Ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß [§ 30 Abs. 1 BauGB](#) muss zumindest Festsetzungen die Art der baulichen Nutzung betreffend gemäß den [§§ 1–14 BauNVO](#) enthalten, weiterhin Festsetzungen das Maß der baulichen Nutzung gemäß den [§§ 16–21a BauNVO](#), die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß [§ 23 BauNVO](#) und die vorgesehenen oder vorhandenen örtlichen Verkehrsflächen betreffend (vgl. Löhr, a.a.O., § 30, Rn. 1 ff.).

Zumeist werden heutzutage qualifizierte Bebauungspläne aufgestellt.

Die wesentlichen Unterschiede zwischen einem Flächennutzungsplan und einem Bebauungsplan lassen sich wie folgt zusammenfassen: Ein Bebauungsplan erfasst nur Teile des Gemeindegebietes, er enthält detaillierte und verbindliche Festsetzungen für konkrete Vorhaben, ist mit einer Begründung versehen und mit Rechtsmitteln angreifbar.

Die **Aufstellung** eines Bebauungsplans erfolgt gemäß den nachfolgenden Schritten:

1. Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates (als gewählte, bestimmungsbefugte Institution einer Gemeinde): Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs, [§ 9 Abs. 7 BauGB](#)
2. ortsübliche Bekanntmachung, [§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB](#)
3. Ausarbeitung des Entwurfs durch die Gemeinde (nebst Begründung, § 2a BauGB, eventuell unter Mitwirkung eines Architekten- oder Ingenieurbüros)
4. frühzeitige Bürgerbeteiligung: Darlegung der Gründe und Ziele der Planung, [§ 3 Abs. 1 BauGB](#)
5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, [§ 4 Abs. 1 BauGB](#)
6. Billigungs- und Auslegungsbeschluss der Gemeinde

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 10 – 01.10.2010

[<<](#)
[>>](#)

7. ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung unter Hinweis, dass Einwendungen während der Auslegungsfrist bekanntzugeben sind, um eine Nichtberücksichtigung bei der folgenden Beschlussfassung und spätere Präklusion (der Verlust entsprechender Rechtsmittel, da die nicht rechtzeitig geltend gemachten Einwendungen im Verwaltungsverfahren oder vor Gericht nicht mehr geltend gemacht werden dürfen) zu vermeiden, [§ 3 Abs. 2 S. 2 BauGB](#) und die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange, [§ 3 Abs. 2 S. 3 BauGB](#)
8. öffentliche Auslegung des Plans nebst Begründung für einen Monat, [§ 3 Abs. 2 S. 1 BauGB](#)
9. Berücksichtigung der Einwendungen und deren beschlussmäßige Prüfung durch den Gemeinderat und nachfolgende Mitteilung der Beschlüsse, [§ 3 Abs. 2 S. 4 BauGB](#)
10. Satzungsbeschluss des Gemeinderats, [§ 10 Abs. 1 BauGB](#)
11. Genehmigung, [§ 10 Abs. 2 BauGB](#) bzw. Genehmigungsfiktion, [§§ 10 Abs. 2, 6 Abs. 4 S. 4 BauGB](#)
12. Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung, [§ 10 Abs. 3 BauGB](#)

Aufgrund des Selbstbestimmungsrechts der Gemeinden in eigenen Angelegenheiten besteht kein Anspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Wenn bereits ein Bebauungsplan vorhanden ist, besteht zudem die Möglichkeit, diesen gemäß [§ 13 BauGB](#) in einem vereinfachten Verfahren zu ändern, sofern hierdurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

In diesem Zusammenhang ist auf die Vorschriften [§§ 214–216 BauGB](#) hinzuweisen, welche relevante Verfahrensverstöße bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und sonstigen Satzungen nach dem BauGB und die Fristen für deren Anfechtung regeln. Diese Vorschriften der »Planerhaltung« schränken letztlich die Nichtigkeit als Rechtsfolge einer Rechtswidrigkeit für Bauleitpläne

und sonstige städtebauliche Satzungen ein und dienen der Verbesserung deren Bestandskraft (vgl. hierzu Battis, in: Battis, Krautzberger, Löhr: Baugesetzbuch, Kommentar, München, 2009, § 214, Rn. 2).

In Bebauungsplänen können weitreichende und sehr detaillierte Festsetzungen getroffen werden, etwa die Nutzungsart und Zusammensetzung eines Bebauungsgebietes betreffend, z.B. als reines Wohngebiet, die Art, Lage und Größe der Bebauung einzelner Grundstücke, z.B. Reihenhäuser, freistehende Häuser, Mehrfamilienhäuser, die Notwendigkeit von Garagen, die Anzahl der Stellplätze, die Dachneigung, die Art der Bedachung, notwendige Abstandsflächen, die Art und Größe der Einzäunung, die Art und Anordnung der Bepflanzung der Freiflächen etc.

Gegen einen Bebauungsplan stehen im Fall einer Verletzung folgende **Rechtsmittel** zur Verfügung:

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 11 – 01.10.2010 << >>

Mit dem **Normenkontrollverfahren** gemäß [§ 47 VwGO](#) sind nur bereits erlassene Satzungen angreifbar.

Antragsbefugt sind natürliche und juristische Personen, die geltend machen können, in ihren Rechten verletzt zu sein, und Behörden, welche die ihnen obliegenden öffentlichen Aufgaben gefährdet sehen, oder auch benachbarte Gemeinden.

Als verletzt können hierbei eigene subjektive Rechte geltend gemacht werden, weiterhin die Verletzung des Abwägungsgebotes, da diese das geschützte Recht auf eine fehlerfreie Abwägung von in die Abwägung einzustellenden, abwägungserheblichen privaten Belangen enthält (BVerwG, NJW 1999, 592, 593 f.

[\[BVerwG 24.09.1998 - 4 CN 2/98\]](#)).

In diesem Zusammenhang ist noch auf den dritt-schützenden Charakter einer Rechtsvorschrift einzugehen. Viele Rechtsnormen des öffentlichen Rechts enthalten zwar kein direktes subjektives öffentliches Recht, dessen Verletzung geltend gemacht werden könnte, da sie der Durchsetzung allgemeiner öffentlicher Interessen dienen. Jedoch können nach der **Schutznormtheorie** diese Rechtsnormen ihrem Schutzzweck nach einem Dritten ein Abwehrrecht einräumen, sie dienen also *auch* dem Schutz der privaten Rechte des Dritten (BVerwGE 52, 112, 128;

[65, 167, 171](#)). Im Falle einer Beeinträchtigung kann dieses Abwehrrecht von dem betroffenen Dritten ebenso wie ein eigenes subjektives Recht eingeklagt werden.

Der Antrag ist spätestens ein Jahr nach Bekanntmachung der Satzung zu stellen.

Ein weiteres Rechtsmittel ist die **Verfassungsbeschwerde** gemäß [Art. 93 Abs. 1 Nr. 4a GG](#). Aufgrund des **Gebots der Rechtswegerschöpfung** (= Ausschöpfung aller möglichen Rechtsmittel unterhalb einer Verfassungsbeschwerde) ist hier vorab die Durchführung eines Normenkontrollverfahrens gemäß [§ 47 VwGO](#) erforderlich.

Zu beachten ist die Monatsfrist gemäß [§ 93 BVerfGG](#) ab Bekanntgabe der ablehnenden Entscheidung im Normenkontrollverfahren.

In Bayern besteht weiterhin die Möglichkeit einer **Popularklage** gemäß Art. 98 Satz 4 BV i.V.m. Art. 55 VerfGHG.

Daneben besteht die Möglichkeit der Rüge bei der Verletzung von Grundrechten gemäß den einzelnen Länderverfassungen. So kann die Verletzung eines Grundrechts, z.B. des Eigentumsrechts aus Art. 103 Abs. 1 BV, auch aufgrund der bayerischen Verfassung gerügt werden, da diese Prüfung gemäß [§ 47 Abs. 3 VwGO](#), Art. 98 Satz 4 BV dem BayVerfGH vorbehalten ist.

Zu beachten ist, dass es sich um einen offensichtlichen und schwerwiegenden Rechtsverstoß handeln muss, da nur dann ein Verstoß gegen das in Art. 3 Abs. 1 BV festgelegte Gebot der Rechtstaatlichkeit vorliegt.

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 12 – 01.10.2010 << >>

In der Praxis dürfte am häufigsten eine sogenannte **Inzidentprüfung** im Rahmen eines verwaltungsrechtlichen Verfahrens, etwa einer Anfechtungsklage, sein. Hierbei wird im Rahmen des Verfahrens inzident die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans überprüft.

Zu beachten ist allerdings, dass eine festgestellte Rechtswidrigkeit nicht im Urteilstenor enthalten ist, also keine Rechtskraft erlangt, da gemäß [§ 121 VwGO](#) das Urteil nur für die Parteien des Rechtsstreits verbindlich ist, wohingegen die drei vorgenannten Rechtsmittel allgemeinverbindliche Entscheidungen als Ergebnis haben.

Eine Normverwerfungskompetenz der Gemeinde besteht hingegen nicht. Sie kann einen Bebauungsplan nur gemäß den Vorschriften des BauGB aufheben oder ändern.

3.3.1.3 Die Sicherung der Bauleitplanung gemäß dem BauGB

Zur Sicherung der Bauleitplanung enthält das BauGB in den [§§ 14 ff. BauGB](#) verschiedene Möglichkeiten:

Gemäß den [§§ 14, 16, 17, 18 BauGB](#) kann die Gemeinde eine **Veränderungssperre** als Satzung für die Dauer von in der Regel zwei Jahren erlassen.

Durch eine Veränderungssperre kann die Durchführung baurechtlicher Vorhaben während der Zeit der Erstellung eines Bebauungsplans untersagt werden. Hiervon ausgenommen sind bereits genehmigte Vorhaben, die Fortführung der bisherigen Nutzung und Erhaltungsmaßnahmen. Weiterhin können Ausnahmen zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Da eine Veränderungssperre nach zwei Jahren um ein Jahr verlängert werden kann und weiterhin hieran anschließend erneut beschlossen werden kann, sieht das Gesetz weiterhin einen Entschädigungsanspruch vor.

Alternativ zur Veränderungssperre besteht unter den gleichen Voraussetzungen gemäß [§ 15 BauGB](#) die Möglichkeit, **Baugesuche zurückzustellen**. Hierbei kann die Entscheidung über die Zulässigkeit eines Vorhabens bis zu zwölf Monate aufgeschoben werden. Gemäß [§ 15 Abs. 3 BauGB](#) kann dieses Mittel auch zur Sicherung der Aufstellung oder Änderung eines Flächennutzungsplans genutzt werden.

[§ 19 BauGB](#) wiederum bestimmt, dass die Teilung eines Grundstücks als Ausprägung der Grundrechts auf Eigentum nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen eines Bebauungsplans stehen darf.

Des Weiteren besteht gemäß den [§§ 24 ff. BauGB](#) für eine Gemeinde die Möglichkeit, zum Schutz des Wohls der Allgemeinheit ein **Vorkaufsrecht** an Grundstücken auszuüben. Hierbei sind die Verfahrensvorschriften des [§ 28 BauGB](#) zu beachten und Vermögensnachteile Dritter auszugleichen.

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 13 – 01.10.2010 << >>

3.3.1.4 Das vorhabenbezogene Bauplanungsrecht gemäß dem BauGB

In den [§§ 29 ff. BauGB](#) ist die Zulässigkeit einzelner Bauvorhaben in den unterschiedlichen Baubereichen geregelt.

Man unterscheidet drei Baubereiche: den **beplanten Innenbereich**, den **unbeplanten Innenbereich** und den **Außenbereich**.

Der Innenbereich setzt eine zusammenhängende Bebauung voraus. Der Außenbereich beschreibt vorhandene Freiflächen und die ausnahmsweise Bebauung derselben.

Generell kann man sagen, dass im Innenbereich eine geordnete und möglichst harmonische, durchgehende Bebauung unter Berücksichtigung der verschiedenen Nutzungen erreicht werden soll, wohingegen der Außenbereich von einer Bebauung weitgehend frei gehalten werden soll, einmal abgesehen von einer sogenannten **privilegierten Bebauung**. Diese besteht insbesondere aus Vorhaben, welche im Innenbereich nicht angesiedelt werden können, z.B. einem Schweinemastbetrieb.

1. Der beplante Innenbereich

Im beplanten Innenbereich i.S.d. [§ 30 Abs. 1 BauGB](#) richtet sich die Zulässigkeit eines Bauvorhabens nach den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplans. Diese sind der Maßstab für die **Genehmigungsfähigkeit** des Vorhabens, ergänzt durch die Regelungen des Bauordnungsrechts der jeweiligen Länder für die Bereiche, in denen im jeweiligen Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen worden sind. Demgemäß ist ein Vorhaben hier zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Im Bereich eines einfachen Bebauungsplans i.S.d. [§ 30 Abs. 3 BauGB](#) hingegen sind die gemachten Festsetzungen des Bebauungsplans zwar die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens betreffend bindend, jedoch richtet sich die Zulässigkeit eines Vorhabens im Übrigen mangels des umfassenden Regelungsgehaltes der Festsetzungen weiterhin nach den Regelungen der [§ 34](#) und [§ 35 BauGB](#) in allen Fragen, die nicht in diesem Bebauungsplan geregelt sind.

Die [§§ 34](#) und [35 BauGB](#) werden an späterer Stelle ausführlich dargestellt werden.

Die Bestimmung des [§ 31 BauGB](#) regelt die dogmatisch notwendige Möglichkeit einer Regelung von Ausnahmefällen, wenn hierfür notwendige Gründe gegeben sind. Nachdem in einer abstrakt gesetzlichen Regelung niemals alle Fälle bedacht sein können, muss es die Möglichkeit geben, notwendige Ausnahmen zuzulassen.

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 14 – 01.10.2010 << >>

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können demnach solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

Weiterhin können von den Festsetzungen des Bebauungsplans Befreiungen erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, und entweder Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und zudem diese Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Der Erhalt der **Grundzüge der Planung** bedeutet, dass das der jeweiligen Planung zugrunde liegende Leitbild, also ihr Grundgedanke, nicht verändert werden darf (vgl. Löhr, a.a.O., § 13, Rn. 2 f.). So kann z.B. in einem reinen Gewerbegebiet keine Wohnnutzung zulässig sein, welche durch ihre Existenz und die damit verbundenen Rechte, etwa im Immissionsschutz, letztlich die Nutzung als Gewerbegebiet berührt und so ihrem Wesen nach beeinträchtigt.

Als weitere Voraussetzung werden drei Varianten benannt, von denen mindestens eine erfüllt sein muss.

Gründe des Allgemeinwohls können z.B. sein: soziale, kulturelle oder sportliche Anlagen, Einrichtungen der Infrastruktur beginnend mit einem Heizkraftwerk über ein Krankenhaus bis hin zu einer Straße. Auch dringender Wohnbedarf stellt einen solchen Grund dar.

Notwendig ist jedoch, dass vorliegend ein konkreter Einzelfall oder wenige konkrete Fälle eine solche Ausnahme notwendig machen. Andernfalls wäre die Planung selbst zu ändern (vgl. hierzu Löhr, a.a.O., § 31, Rn. 30).

»**Erfordert**« bedeutet, wenn es vernünftigerweise geboten ist, ein Vorhaben ausnahmsweise entgegen den Festsetzungen zuzulassen (vgl. Löhr, a.a.O., § 31, Rn. 31).

»**Städtebaulich vertretbar**« bedeutet, dass die beabsichtigte Ausnahme in der Lage ist, sich in einer objektiv vertretbaren Weise in das Grundkonzept einzufügen. Gefordert ist gerade nicht, dass sie der ursprünglichen Planung überlegen ist, vielmehr muss sie innerhalb dieser vertretbar sein (vgl. Löhr, a.a.O., § 31, Rn. 35).

Eine **offenbar unbeabsichtigte Härte** stellt im Gegensatz zu den beiden vorgenannten Gründen eine rein privatnützige Befreiung dar, so dass diese eng auszulegen ist (vgl. Löhr, a.a.O., § 31, Rn. 37).

Für die Anwendung dieser Ausnahme ist das Vorhandensein eines einzelnen atypischer Falls notwendig und weiterhin eine Lösungsmöglichkeit unter gestalterischen oder technischen Aspekten der baulichen Nutzung (Löhr, ebenda). So etwa ein unglücklich angebundenes Grundstück, ein atypisch geschnittenes Grundstück oder eine aufgrund Bestandsschutz

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 15 – 01.10.2010 << >>

bestehende bauliche Anlage, so dass veränderte Lösungsmöglichkeiten notwendig sind. Eine das ganze Baugebiet oder mehrere Vorhaben betreffende Härte wird hiervon nicht umfasst (vgl. Löhr, ebd.).

Als die letzten beiden Voraussetzungen ist die Vereinbarkeit mit **nachbarlichen Interessen** und den **öffentlichen Belangen** gefordert.

Der **Nachbarschutz** ist zweigliedrig. Hierbei ist der **privatrechtliche Nachbarschutz** aufgrund der Inhaberschaft eines absoluten Rechts gemäß den [§§ 823](#), [903](#), [906](#), [1004 BGB](#) und dessen Durchsetzung vor den Zivilgerichten von dem öffentlich-rechtlichen Nachbarschutz zu unterscheiden.

Der **öffentlich-rechtliche Nachbarschutz** folgt aus öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, die neben ihrem sonstigen Regelungsgehalt auch einen nachbarschützenden Regelungsgehalt besitzen (vgl. hierzu Stürer, in: Hoppenberg, de Witt (Hrsg.), a.a.O., Bauleitplanung, Rn. 1033, zum Rücksichtnahmegebot und ausführlich: Löhr, a.a.O., § 31, Rn. 51 ff.).

Dies können Festsetzungen des Bebauungsplans sein, jedoch auch andere öffentlich-rechtliche Normen. Zum Beispiel Abstandsvorschriften oder Bestimmungen die Anordnung von Fenstern betreffend dienen immer auch dem Schutz der Nutzung und der Privatsphäre des Nachbarn.

Hieraus ergibt sich auch, dass der Kreis der möglichen Betroffenen begrenzt ist. Das heißt, je nach der jeweiligen Auswirkung sind nur bestimmte Personen betroffen, deren Interessen zu berücksichtigen sind.

Demgemäß gilt es, vorliegend im Wege der Abwägung einen Interessenausgleich zu erreichen.

Die städtebaulichen Ziele und Planungsleitlinien selbst hingegen begründen keine nachbarschützenden Rechte, außer unter dem Aspekt, dass im Rahmen des Abwägungsgebots ein Recht auf Abwägung der erheblichen privaten Belange in fehlerfreier Weise besteht.

Stets nachbarschützend sind Festsetzungen, die die Art der baulichen Nutzung betreffen, etwa die Mischung, die Dichte der Nutzung etc.

Gleiches gilt für die Regelung des [§ 15 I BauNVO](#).

Zu beachten ist weiterhin das im Nachbarverhältnis geltende **Gebot der Rücksichtnahme**, welches sich im Rahmen der wechselseitigen nachbarlichen Beziehung begrifflich aus sich selbst heraus erklärt, mit vielfacher Rechtsprechung jedoch konkretisiert ist.

Die öffentlichen Belange decken sich mit dem Begriff des Wohls der Allgemeinheit. Gegen sie darf keine Befreiung erteilt werden, das Ermessen der entscheidenden Behörde ist hierdurch begrenzt. So darf z.B. entgegen den Vorschriften des [§ 34 Abs. 1 BauGB](#) ein Vorhaben auch nicht als Ausnahme genehmigt werden (vgl. Löhr, a.a.O., § 31, Rn. 38 ff.).

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 16 – 01.10.2010 << >>

Nachdem es sich gemäß [§ 31 Abs. 1](#) und [Abs. 2 BauGB](#) jeweils um eine sogenannte Kann-Vorschrift handelt, ist der entscheidenden Behörde hierbei ein Ermessen eingeräumt.

Gemäß [§ 36 Abs. 1, 2 BauGB](#) bedarf es zudem des Einvernehmens der Gemeinde.

Die Regelungen der [§§ 32](#) und [33 BauGB](#) die Nutzungsbeschränkungen auf künftigen Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen und die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung betreffend haben im Rahmen dieses Überblicks untergeordnete Bedeutung. Sie erklären sich insoweit aus sich selbst heraus, so dass hier eine weiter gehende Darstellung unterbleibt.

2. Der unbeplante Innenbereich

Der [§ 34 BauGB](#), Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, stellt eine zentrale Vorschrift des BauGB dar.

Hiernach sind im Zusammenhang mit bebauten Ortsteilen Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und ihre Erschließung gesichert ist. Es dürfen weder gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse noch das Ortsbild beeinträchtigt werden.

Während [§ 30 BauGB](#) die Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich eines Bebauungsplans regelt, normiert [§ 34 BauGB](#) die Zulässigkeit von Vorhaben, wenn kein Bebauungsplan vorhanden ist, jedoch das Vorhaben innerhalb einer im Zusammenhang vorhandenen Bebauung realisiert werden soll.

[§ 34 BauGB](#) regelt also die Bebauung im Innenbereich einer Gemeinde, wenn die Gemeinde keinen Bebauungsplan erlassen hat oder dieser nur teilweise Festsetzungen enthält, vgl. hierzu [§ 30 Abs. 3 BauGB](#).

Eine Erweiterung erfährt diese Definition insofern, als dass [§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB](#) festlegen, dass Bereiche im Außenbereich durch Gemeindegatsung als im Zusammenhang bebaute Ortsteile definiert werden können oder aber Bereiche des Außenbereichs dem Innenbereich zugeordnet werden können.

Im Falle des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 spricht man von einer sogenannten **Entwicklungssatzung**, im Falle des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 von einer sogenannten **Ergänzungssatzung**.

Näheres die Zulässigkeit und Aufstellung solcher Satzungen betreffend ist in den Absätzen 5 und 6 geregelt.

Die wesentliche Voraussetzung für die Anwendbarkeit des [§ 34 BauGB](#) ist neben dem Fehlen eines Bebauungsplans ein **im**

Zusammenhang

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 17 – 01.10.2010 << >>

bebauter Ortsteil: Dies ist jede Bebauung im Gebiet einer Gemeinde, die – auch bei vorhandenen Baulücken – einen Eindruck der Geschlossenheit und der Zusammengehörigkeit vermittelt, nach der Anzahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht hat und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Dies ist ständige Rechtsprechung seit [BVerwGE 31, 20](#) und [BVerwGE 31, 22](#).

Bebauungszusammenhang bedeutet **eine tatsächlich aufeinander folgende, zusammenhängende Bebauung, die Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur** ist, also einen **Ortsteil** als für das dauerhafte Zusammenleben von Menschen mit der dafür erforderlichen Infrastruktur auch bei unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten definierte Einheit darstellt. Maßgebliches Kriterium ist hierbei zum einen der **ständige Aufenthalt von Menschen**. Demgemäß ist eine Behelfsunterbringung oder ein Kleingartengebiet gerade kein Ortsteil. Weiteres Kriterium ist das **Gewicht** der vorhandenen Bebauung (vgl. Krautzberger, in: Batts, Krautzberger, Löhr: Baugesetzbuch, a.a.O., § 34, Rn. 2 ff.; Tyczewski, Freund, in: Hoppenberg, de Witt (Hrsg.), a.a.O., Die materiellen Zulässigkeitsvoraussetzungen – Zulässigkeit von Vorhaben gemäß §§ 33–35 BauGB, Rn. 26 ff.).

Denn ein Ortsteil ist abzugrenzen von einer unerwünschten Splittersiedlung als letztlich unerwünschte, wild gewachsene bloße Zersiedelung der Landschaft und als Gegensatz zu einer organisch sich entwickelnden Besiedelung eines Ortsteils.

Es handelt sich hierbei um eine politische Grundentscheidung vor dem Hintergrund der heutigen Gegebenheiten.

Im Mittelalter diente eine Splittersiedlung noch der Urbarmachung des Landes. In den Städten war es jedoch schon damals üblich, Siedlungsstrukturen festzulegen und zu ordnen, was auch mit dem durch die Stadtmauern begrenzten Raum in Zusammenhang stand. Heutzutage ist unbesiedeltes Land ein eher seltenes Gut.

Des Weiteren gilt es, gewisse Standards, etwa im Bereich der Hygiene und der Umweltimmissionen, einzuhalten, so dass heute das gesellschaftliche Ziel auch außerhalb des fest umbauten Raumes grundsätzlich ein anderes ist.

Ein weiteres Abgrenzungskriterium sind größere Baulücken.

Einerseits können diese als Bestandteil der Bebauung zwar einer direkten Bebauung entzogen sein, etwa Plätze oder Sportplätze, und dennoch der im Zusammenhang stehenden Bebauung nicht entgegenstehen, ja sogar fester Bestandteil dieser Bebauung sein.

Andererseits können größere Freiflächen auch eine zusammenhängende Bebauung beenden und sind dann als Außenbereich zu bewerten, der sogenannte **Außenbereich im Innenbereich**.

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 18 – 01.10.2010 << >>

Große Parkanlagen sind so z.B. einer Bebauung regelmäßig vollständig entzogen, obwohl sie vollständig von bebauten Flächen umgeben sind.

Ebenso kann ein unbebautes Grundstück in Randlage, also am Ende der vorhandenen Bebauung, unter besonderen Umständen als noch dem Bebauungszusammenhang zugehörig angesehen werden.

Letztlich handelt es sich vorliegend immer um eine **Einzelfallentscheidung**, die nach den konkreten Umständen des Einzelfalls zu entscheiden ist.

Maßgeblich ist weiterhin die tatsächlich vorhandene Bebauung, also nicht eine an sich zulässige, aber noch nicht ausgeführte Bebauung.

Auch kann sich ein Bebauungszusammenhang über das Gebiet einer einzelnen Gemeinde hinaus, ja sogar über mehrere Gemeinden erstrecken. Beispiele hierfür sind in den sogenannten Speckgürteln der Ballungsräume, im Ruhrgebiet oder im Großraum Nürnberg, Fürth und Erlangen zu finden.

Weiterhin von Bedeutung für die Grenzen einer zusammenhängenden Bebauung sind sogenannte Zäsuren: Ein Fluss, eine größere Verbindungsstraße oder eine Eisenbahnlinie können solche Zäsuren darstellen, also ein trennendes Element.

Andererseits kann es hierdurch auch zu einem verbindenden Element kommen, so dass letztlich wieder eine Einzelfallbetrachtung notwendig ist.

Wenn also die Voraussetzungen der Anwendbarkeit des [§ 34 BauGB](#), das Fehlen eines qualifizierten Bebauungsplans und das Vorliegen eines zusammenhängend bebauten Ortsteils, gegeben sind, folgt das wesentliche Kriterium der Zulässigkeit eines Vorhabens: das **Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung** (vgl. Krautzberger, a.a.O., § 34, Rn. 12 ff.; Tyczewski, Freund, in: Hoppenberg, de Witt (Hrsg.), a.a.O., Rn. 44 ff.).

Die nähere Umgebung ist alles, was den bodenrechtlichen Charakter des zu bebauenden Grundstücks prägt und beeinflusst und andererseits von diesem geprägt und beeinflusst wird oder werden kann. Die nähere Umgebung ist also nicht auf die Nachbargrundstücke beschränkt.

Die zu berücksichtigende Eigenart wiederum wird vor allem durch die vorhandene Bebauung geprägt. Hierbei sind vorhandene Fremdkörper oder nicht prägende Elemente zu vernachlässigen.

Letztlich ist hier ein weites Feld für eine funktionale und ästhetische Diskussion eröffnet: Fügt sich eine bewusst modern gehaltene Architektur in ihrer Betonung der Eigenart des Vorhandenen besser in dieses ein als ein stilistischer Nachbau ... welche Art der Fenster passt zu ...

Das oft maßgebliche Kriterium der Verkehrsauffassung erscheint hier auf den zweiten Blick als nur bedingt hilfreich.

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 19 – 01.10.2010 << >>

Das BVerwG hat zur Beschreibung der näheren Umgebung drei Prüfungsschritte entwickelt: Zuerst ist das wirklich Vorhandene zu betrachten. Dies ist dann mittels Konzentration auf das Wesentliche zurückzuführen und so zu bestimmen. Zuletzt sind absolute Fremdkörper auszusondern (

[BVerwGE 84, 322](#); im Einzelnen: Tyczewski, Freund, in: Hoppenberg, de Witt (Hrsg.), a.a.O., Rn. 47 ff.).

Weiterhin ist das Gebot der Rücksichtnahme, das weiter als der bloße Charakter eines Gebietes reicht, zu beachten. Ein Vorhaben kann sich mangels der gebotenen Rücksichtnahme nicht einfügen (

[BVerwGE 62, 151](#)). So kann etwa der Neubau eines Bürogebäudes durchaus einen notwendigen Abstand oder sonstige Maßnahmen als Sicht- und Lärmschutz zu einer bereits vorhandenen Wohnbebauung erfordern.

Es ist von einem neuen Vorhaben zu fordern, dass es bestehende nicht unzulässig beeinträchtigt. Demgemäß sind die Interessen der Nachbarn in die Abwägung mit einzustellen.

Ziel des Einfügens ist letztlich nicht eine Einheitlichkeit als vielmehr ein harmonische Miteinander. So ist ein Vorhaben jedenfalls dann unzulässig, wenn es im Verhältnis zu seiner Umgebung zu konkreten bewältigungsbedürftigen Spannungen führt oder diese erhöht, da diese Konflikte dann planungsbedürftig sind, eine Zulässigkeit also planerisch herzustellen ist (vgl. hierzu

[BVerwGE 55, 369/386](#)).

Ein weiteres Kriterium ist die **Sicherung der Erschließung** (vgl. Krautzberger, a.a.O., § 34, Rn. 21 f.). Hiermit ist der notwendige Anschluss an die vorhandene Infrastruktur gemeint: Verkehrswege, Strom, Wasser, Abwasser etc.

Diese müssen zum einen vorhanden sein oder es muss ein Zugang gewährleistet sein, dessen Herstellungsaufwand vertretbar ist.

Weiterhin sind die öffentlichen Belange der **gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse** und eines **nicht beeinträchtigten Ortsbildes** zu berücksichtigen (vgl. Krautzberger, a.a.O., § 34, Rn. 23 ff.).

Vorhaben, die sich grundsätzlich in die nähere Umgebung einfügen, können trotzdem diesen besonderen Grundsätzen widersprechen. Beide Grundsätze sind vorliegend unter dem Aspekt städtebaulicher Planung zu verstehen und anzuwenden.

Gemäß [§ 34 Abs. 1 BauGB](#) sind sonstige öffentliche Belange für die Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens im unbeplanten Innenbereich nicht zu berücksichtigen (vgl. Krautzberger, a.a.O., § 34, Rn. 27 ff.).

Eine Ausnahme hierzu ist lediglich in [§ 34 Abs. 3 BauGB](#) normiert, wonach schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu vermeiden sind.

[§ 34 BauGB](#) enthält **zwei Ausnahmetatbestände** zu dem soeben Gesagten: die Beurteilung der Zulässigkeit nach der Eigenart eines Baugebietes i.S.d.

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 20 – 01.10.2010 << >>

BauNVO ([§ 34 Abs. 2 BauGB](#)) und die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall ([§ 34 Abs. 3a BauGB](#)).

Die Beurteilung gemäß BauNVO betreffend ist zu beachten, dass diese sich ausschließlich auf die **Art der Nutzung** bezieht (vgl. Krautzberger, a.a.O., § 34, Rn. 46). Nur diese ist nach den Vorgaben der BauNVO zu beurteilen. Das **Maß der zulässigen Nutzung** ist hingegen weiterhin unter dem Aspekt des Einfügens gemäß [§ 34 Abs. 1 BauGB](#) zu beurteilen (vgl. Löhr, ebd.).

Anwendbar sind demgemäß die [§§ 2–11 BauNVO](#). Wenn sich also eine zulässige Art der Nutzung aufgrund der BauNVO ergibt, bedarf es insoweit keiner Prüfung die Art des Einfügens betreffend mehr.

Weiterhin bleibt wegen [§ 34 Abs. 2 Hs. 2 BauGB](#) die Möglichkeit einer Befreiung entsprechend [§ 31 Abs. 1](#) und [Abs. 2 BauGB](#) anwendbar.

Der zweite Ausnahmetatbestand gemäß [§ 34 Abs. 3a BauGB](#) dient Vorhaben bereits vorhandener Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe oder Wohnnutzung. Hiernach kann bei seinerzeit zulässig errichteten baulichen Vorhaben von dem Erfordernis des Einfügens abgewichen werden.

Seinerzeit zulässige bauliche Vorhaben bedeutet, dass diese im Zeitpunkt ihrer Errichtung gemäß dem damals geltenden Recht **genehmigt** worden sind oder zumindest **genehmigungsfähig** waren.

Diese Vorschrift dient der Problemlösung in einer Gemengelage oder bei ähnlichen Konflikten. Es handelt sich hierbei um eine Kann-Bestimmung.

3. Die Baugebiete der BauNVO

Die BauNVO wurde aufgrund der Ermächtigung in [§ 9a BauGB](#) erlassen.

Geregelt und näher definiert werden vor allem drei Bereiche: die **Art der baulichen Nutzung**, das **Maß der baulichen Nutzung** und die **Bauweise** und die **überbaubare Grundstücksfläche**.

Die [§§ 1–15 BauNVO](#) regeln die Art der baulichen Nutzung:

[§ 1 BauNVO](#) enthält die allgemeinen Vorschriften über Bauflächen und Baugebiete und regelt weiterhin die Möglichkeiten einer zulässigen Festsetzung in einem Bebauungsplan.

In den [§§ 2–11 BauNVO](#) werden die einzelnen Gebietsarten anhand der dort zulässigen baulichen Vorhaben charakterisiert:

- Kleinsiedlungsgebiete (§ 2)
- reine Wohngebiete (§ 3)
- allgemeine Wohngebiete (§ 4)

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 21 – 01.10.2010 << >>

- Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) (§ 4a)
- Dorfgebiete (§ 5)
- Mischgebiete (§ 6)
- Kerngebiete (§ 7)
- Gewerbegebiete (§ 8)
- Industriegebiete (§ 9)
- Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10)
- sonstige Sondergebiete (§ 11)

Die [§§ 12–14 BauNVO](#) enthalten bzgl. aller Gebiete Regelungen **Nebenanlagen**, Garagen und Stellplätzen betreffend, weiterhin für die Berufsausübung der freien Berufe.

[§ 15 BauNVO](#) enthält allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen. Hierin wird jedoch eigentlich festgelegt, dass ein bauliches Vorhaben, welches grundsätzlich gemäß der Eigenart eines Gebietes zulässig wäre, anhand der städtebaulichen Kriterien Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart eines Gebietes widersprechen oder aufgrund ausgehender Immissionen unzulässig und demgemäß als Ausnahme nicht zulässig sein kann.

Die [§§ 16–21a BauNVO](#) regeln das Maß der baulichen Nutzung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen.

Die wesentlichen Bestimmungskriterien sind die **Grundflächenzahl (GRZ)**, die **Geschossflächenzahl (GFZ)** und die Höhe.

Die Grundflächenzahl bestimmt, wie viel Prozent eines Grundstückes überhaupt bebaut werden dürfen.

Die Geschossflächenzahl bestimmt, wie viele Geschosse hierauf errichtet werden dürfen.

Die [§§ 22](#) und [23 BauGB](#) regeln die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche: Es wird unterschieden zwischen offener und geschlossener Bauweise. In der **offenen Bauweise** sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen möglich. In der **geschlossenen Bauweise** werden Häuser ohne seitlichen Grenzabstand errichtet: die Bauweise einer Innenstadtbebauung.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist nicht nur gemäß der Grundflächenzahl beschränkt, sondern sie kann anhand von **Baulinien**, **Baugrenzen** oder **Bebauungstiefen** auch noch weiter gehend bestimmt werden.

4. Der Außenbereich (§ 35 BauGB)

Eine weitere zentrale Vorschrift ist der [§ 35 BauGB](#), Bauen im Außenbereich, welcher die Zulässigkeit baulicher Anlagen im Außenbereich regelt.

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 22 – 01.10.2010 << >>

Die Problematik anhand eines Beispiels kurz dargestellt: Eine Bootshaus wird vornehmlich und sinnvollerweise an einem Gewässer im Außenbereich belegen sein. Dies stellt auch mit Rücksicht auf die sonstigen Belange des Gewässers und der Landschaft und seiner jeweiligen Nutzung in einem gewissen Maß eine gewollte und deshalb privilegierte Nutzung dar, die dann als bauliche Anlage zulässig ist.

Erhält das Bootshaus jedoch sechs feste Schlafstellen, eine Küche nebst Kachelofen und Sat-Schüssel, so ergibt sich hieraus eine Nutzung, die zwar für die Glücklichen traumhaft, für die Allgemeinheit jedoch unzumutbar ist, da die gewollte und deswegen privilegierte Nutzung so in eine ungewollte umgewandelt wird, welcher die Ziele einer landwirtschaftlichen oder fischereimäßigen Nutzung, einer Nutzung als Erholungsgebiet für die Allgemeinheit und dem Erhalt der naturbelassenen Umgebung entgegenstehen, weshalb dann die Zulässigkeit eines solchen baulichen Vorhabens zu verneinen und ein Rückbau zu prüfen ist.

[§ 35 BauGB](#), welcher das Bauen im Außenbereich regelt, geht von zwei grundsätzlichen Prinzipien aus: Zum einen soll der Außenbereich von einer Bebauung möglichst freigehalten werden, zum anderen gibt es bauliche Vorhaben, die notwendigerweise im Außenbereich zu verwirklichen sind.

[§ 35 BauGB](#) unterscheidet deswegen zwischen **privilegierten** und **nicht privilegierten** Vorhaben. Privilegierte Vorhaben sind solche, die grundsätzlich im Außenbereich erwünscht sind, nicht privilegierte solche, die nur ausnahmsweise dort errichtet werden sollen.

Der **Katalog** der privilegierten Vorhaben in [§ 35 Abs. 1 Nr. 1–7 BauGB](#) ist **abschließend** (vgl. Krautzberger, a.a.O., § 35, Rn. 1), d.h., das deutsche Baurecht kennt keine sonstigen privilegierten Bauvorhaben, die als solche im Außenbereich zulässig sind.

Sonstige Vorhaben gemäß [§ 35 Abs. 2 BauGB](#) sind grundsätzlich weder erwünscht noch zulässig, unterliegen also als Einzelfallregelungen einer ausnahmsweisen Genehmigung.

Aufgrund der Eigenart des Außenbereichs ist der Katalog des [§ 35 Abs. 1 BauGB](#) eng auszulegen, gleichwohl besteht ein Anspruch auf Genehmigung, wobei in der Abwägung dem Vorhaben ein angemessenes Gewicht einzuräumen ist (vgl. Krautzberger, a.a.O., § 35, Rn. 5 f.). Der zuständigen Behörde steht bei der Entscheidung kein Ermessen zu (vgl. Krautzberger, ebd.).

Jedoch bedeutet dies nicht, dass sonstige Vorhaben nur von der Gnade der Verwaltung abhängig sind, vielmehr besteht auch hier ein Anspruch auf Genehmigung, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen (

[BVerwGE 18, 247](#)).

Weiterhin sind auch privilegierte Vorhaben nur dann zulässig, wenn gemäß [§ 35 Abs. 1 BauGB](#) öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist.

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 23 – 01.10.2010 << >>

Generell ergibt sich für die Prüfung einer Genehmigungsfähigkeit im Außenbereich folgende Prüfungsreihenfolge:

(Sofern Punkt 2 zu bejahen ist, unterbleibt eine Prüfung von Punkt 3.)

1. Ist das Vorhaben im Außenbereich belegen = Eröffnung des Regelungsbereiches des [§ 35 BauGB](#)
2. Vorliegen eines Privilegierungstatbestandes gemäß [§ 35 Abs. 1 BauGB](#) Nr. 1–7
 - a) Entgegenstehen öffentlicher Belange
 - b) Sicherung einer ausreichenden Erschließung
3. Vorliegen eines sonstigen Vorhabens gemäß [§ 35 Abs. 2 BauGB](#)
 - a) Beeinträchtigung öffentlicher Belange gemäß [§ 35 Abs. 3–6 BauGB](#):
 - Beeinträchtigung öffentlicher Belange gemäß [§ 35 Abs. 3 BauGB](#)
 - Unbeachtlichkeit der Beeinträchtigung gemäß [§ 35 Abs. 4 BauGB](#)
 - Unbeachtlichkeit der Beeinträchtigung gemäß [§ 35 Abs. 6 BauGB](#)
 - Einhaltung der Vorgaben des [§ 35 Abs. 5 BauGB](#)
 - b) Sicherung einer ausreichenden Erschließung

Die **privilegierten Vorhaben** des [§ 35 Abs. 1 BauGB](#) definieren sich wie folgt:

Landwirtschaft, [§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB](#):

Ein landwirtschaftlicher **Betrieb** bedeutet eine direkte **Bodenertragsnutzung**, also ein planmäßiges und eigenverantwortliches Nutzen der Ertragsmöglichkeiten.

Im Falle einer **Tierhaltung** ist die überwiegende Nutzung selbst erzeugter Futtermittel wesentlich, im Gegensatz zu dem überwiegenden Zukauf der Futtermittel.

In jedem Fall müssen die Merkmale der **Dauerhaftigkeit** und der **Nachhaltigkeit** der Nutzung zum Zwecke der berufsmäßigen Erzielung eines Einkommens gegeben sein, also eine **Gewinnerzielungsabsicht** vorliegen. Nicht ausschlaggebend ist, ob dies haupt- oder nebenberuflich erfolgt.

Weiterhin sind solche nicht landwirtschaftlichen Betriebsteile umfasst, die dem Hauptbetrieb **dienen**.

In [§ 201 BauGB](#) finden sich Regelbeispiele landwirtschaftlicher Betriebsarten wie etwa der Weinbau oder die Imkerei.

(Umfassend: Krautzberger, a.a.O., § 35, Rn. 11 ff., Tyczewski, Freund, in: Hoppenberg, de Witt (Hrsg.), a.a.O., Rn. 126 ff.)

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 24 – 01.10.2010 << >>

Forstwirtschaft, [§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB](#):

Ein forstwirtschaftlicher **Betrieb** bedeutet ebenfalls ein planmäßiges und eigenverantwortliches Nutzen der Ertragsmöglichkeiten auf Dauer mit lebensfähiger Gewinnerzielung (BVerwG, BauR 1983, 343/345

[\[BVerwG 04.03.1983 - BVerwG 4 C 69.79\]](#)), vorliegend in Form von Anbau, Pflege und Einschlag größerer Waldflächen bzw. von Forstbaumschulen.

Nicht hierunter fallen Arbeiten, die der Betriebsinhaber, der nicht selbst Inhaber der Forstfläche bzw. Nutzungsinhaber ist, für Dritte

ausführt (BVerwG, NVwZ-RR, 1997, 9).

Der Begriff des **Betriebs** setzt eine entsprechende betriebliche Organisation voraus. Daneben gibt es auch die Möglichkeit eines **Nebenerwerbsbetriebs**, welcher ebenfalls der dafür notwendigen Organisation bedarf (vgl. Krautzberger, a.a.O., § 35, Rn. 13 ff.).

Der Begriff der Dauerhaftigkeit erklärt sich grundsätzlich aus sich selbst heraus, es ist jedoch davon auszugehen, dass erst ab einer gewissen Größe und einer Eigentumsstellung bzw. einer entsprechend langen Nutzungsberechtigung, etwa aufgrund eines Pachtrechts, diese Begrifflichkeit vorliegend erfüllt sein kann. Gemäß dem BVerwG ist in der Regel eine auf mehrere Generationen angelegte Dauer der Nutzung notwendig (

[BVerwGE 41, 138, 143](#)).

Der Begriff der Nachhaltigkeit setzt ein auf Dauer geplantes und lebensfähiges Unternehmen voraus (

[BVerwGE 41, 138, 143](#)). Hierfür bedarf es einer professionellen Tätigkeit, die eine gewisse Größe, notwendige Ausstattung, eine persönliche Eignung des Betriebsleiters und eine angemessene Gewinnerzielung voraussetzt (vgl. Tyczewski, Freund, in: Hoppenberg, de Witt (Hrsg.), a.a.O., Rn. 133 ff.). Eine Liebhaberei genügt dem nicht ([BVerwGE 18, 242](#)).

Weiterhin muss das bauliche Vorhaben dem Betrieb **dienen**. Dies ist dann der Fall, wenn das bauliche Vorhaben dem Betrieb gewidmet, durch den Betrieb geprägt wird und diesem räumlich zugeordnet ist. Maßstab hierfür ist gemäß der Rechtsprechung, ob ein »vernünftiger« Landwirt bei größtmöglicher Schonung des Außenbereichs ein vergleichbares Vorhaben nach Zweck, Größe, Ausstattung und Gestaltung errichten würde (vgl. Krautzberger, a.a.O., § 35, Rn. 19). Weiterhin bedarf es in diesem Zusammenhang einer prägenden Zuordnung (vgl. hierzu im Einzelnen Krautzberger, a.a.O., § 35, Rn. 20 f.) Zuletzt ist die Zulässigkeit eines baulichen Vorhabens davon abhängig, dass es nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt (vgl. Krautzberger, a.a.O., § 35, Rn. 22).

Auch gewerbliche Zuerwerbsformen als sogenanntes zweites Standbein können dem Betrieb dienen, so z.B. die Beherbergung von Feriengästen, ein Direktverkauf der landwirtschaftlichen Produkte etc. (vgl. Tyczewski, Freund, in: Hoppenberg, de Witt (Hrsg.), a.a.O., Rn. 136 f.).

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 25 – 01.10.2010 << >>

Ein wichtiger und traditioneller Betriebsteil ist das sogenannte Altenteilerhaus oder Austragshaus, in dem der ehemalige Betriebsleiter und seine Familie ihre Unterkunft und ihr Auskommen im Alter erhalten und teilweise noch im Betrieb mitarbeiten. Hierbei ist sicherzustellen, dass nicht bereits entsprechende Räumlichkeiten vorhanden sind oder dass eine Nutzung durch sonstige Dritte vermieden wird, was in der Regel durch entsprechende Grunddienstbarkeiten zugunsten der öffentlichen Hand geschieht (vgl. Krautzberger, a.a.O., § 35, Rn. 24).

Gartenbaubetriebe, § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB:

Die gewerbliche Anzucht von Pflanzen auf Freiflächen oder in Gewächshäusern (vgl. Krautzberger, a.a.O., § 35, Rn. 27).

Vorhaben der öffentlichen Versorgung oder ortsgebundene gewerbliche Betriebe (§ 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB):

Anlagen, die der öffentlichen Versorgung dienen, sind Staudämme, elektrische Fernleitungen, Masten, Antennen, Kläranlagen etc. Hierbei wird stillschweigend unterstellt, dass diese Anlagen im Außenbereich zu verwirklichen sind (vgl. Krautzberger, a.a.O., § 35, Rn. 28).

Ein hiervon zu unterscheidender, ortsgebundener, gewerblicher Betrieb hingegen muss geografisch oder geologisch auf einen bestimmten Standort angewiesen sein, etwa eine Kiesgrube oder eine Zeche (vgl. Krautzberger, ebd.).

Zweckgebundene Betriebe (§ 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB):

Vorhaben, die wegen ihren besonderen Anforderungen, besonderen nachteiligen Wirkungen oder ihren besonderen Zwecken im Außenbereich liegen müssen, also sonstige privilegierte Vorhaben sind, die nicht schon nach den § 35 Abs. 1 Nr. 1–3, 5, 6 zulässig sind (vgl. Krautzberger, a.a.O., § 35, Rn. 33):

- besondere Anforderungen: Wetterstation, Freilichttheater, Aussichtstürme etc.
- nachteilige Wirkungen auf die Umgebung: Schweinemastbetriebe, Zementfabriken, Sprengstofflager etc.
- besondere Zweckbestimmungen: Jagdhütten, Berghütten, Skilifte etc.

Das Merkmal: **nur im Außenbereich ausgeführt werden soll** bedeutet insofern, ob aufgrund objektiver Gründe das Vorhaben nicht auch innerhalb eines durch Bebauungsplan festgesetzten oder sonst dem Innenbereich angehörigen Ortsteils durchgeführt

werden könnte und es weiterhin aufgrund öffentlicher oder privater Interessen bevorzugt im Außenbereich zuzulassen ist (vgl. Krautzberger, ebd.).

Private Wochenendhäuser lassen sich hierdurch nach gefestigter Rechtsprechung nicht rechtfertigen (vgl. Krautzberger, a.a.O., § 35, Rn. 36).

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 26 – 01.10.2010 << >>

Vorhaben, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie dienen, sind gemäß [§ 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB](#) ebenfalls privilegierte Vorhaben.

Vorhaben zur Nutzung der aus Biomasse erzeugten Energie (§ 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) fallen ebenfalls hierunter, sofern sie einem privilegierten Betrieb gemäß den Nummern 1, 2 und 4 dienen.

Weiterhin **Vorhaben der Kernenergie (§ 35 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)**, also Reaktoren, Endlager etc.

All diesen privilegierten Vorhaben dürfen **keine öffentliche Belange entgegenstehen**. Hiervon zu unterscheiden ist die bloße **Beeinträchtigung öffentlicher Belange** für nichtprivilegierte Vorhaben. Im Falle des Entgegenstehens müssen öffentliche Belange in der Abwägung das Interesse an der Errichtung privilegierter Vorhaben überwiegen. Es handelt sich vorliegend um eine Einzelfallabwägung, in der alle Umstände umfassend zu würdigen sind (vgl. Krautzberger, a.a.O., § 35, Rn. 6, 45 ff.).

Die natürliche Eigenart der Landschaft, ihr Erholungswert und die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer betrieblichen baulichen Anlage stehen grundsätzlich also einem privilegierten Vorhaben nicht entgegen.

Andererseits können konkrete, nicht allgemeine, Aussagen der Bauleitplanung und Raumordnung ebenso wie Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, hier auch die Eigenart der Landschaft, im Einzelfall auch einem privilegierten Vorhaben entgegenstehen (vgl. Tyczewski, Freund, in: Hoppenberg, de Witt (Hrsg.), a.a.O., Rn. 171).

Weiterhin können einzelne öffentliche Belange nicht gegeneinander abgewogen werden. Eine **Saldierung** oder **Kompensation** öffentlicher Belange als Merkmal planerischer Entscheidung ist also in der Regel [§ 35 BauGB](#) nicht zulässig (

[BVerwGE 42, 8, 14 ff.](#)).

Flächennutzungspläne oder das Recht der überörtlichen Planung können hier ebenfalls wesentliche Vorgaben enthalten: So können hier gewisse Flächen von gewissen privilegierten Vorhaben freigehalten werden oder für gewisse privilegierte Vorhaben reserviert werden (vgl. Tyczewski, Freund, in: Hoppenberg, de Witt (Hrsg.), a.a.O., Rn. 174).

Erforderlich ist insofern eine qualifizierte Standortentscheidung, also ein bewusster Planungswille, der über das bloße Freihalten von Flächen und den Regelungsgehalt des [§ 35 BauGB](#) hinausgeht. Aus diesem wiederum muss ein schlüssiges und begründetes Planungskonzept folgen, aus dem sich konkrete Festlegungen ergeben (vgl. Tyczewski, Freund, ebd.).

Eine Gemeinde wiederum ist an die konkreten Festlegungen in einem Regionalplan gebunden, so etwa, wenn dort Eignungsgebiete festgesetzt worden sind (vgl. Tyczewski, Freund, ebd.).

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 27 – 01.10.2010 << >>

Relevant in diesem Zusammenhang ist die Regelung des [§ 35 Abs. 3 Satz 2 Hs. 2 BauGB](#) für **raumbedeutsame** Vorhaben. Dies sind solche Vorhaben, die aufgrund ihrer Größe oder wahrscheinlichen Emissionen Auswirkungen über die direkte Nachbarschaft hinaus erwarten lassen (vgl. Krautzberger, a.a.O., § 35, Rn. 72). Diesen Vorhaben stehen öffentliche Belange dann nicht entgegen, wenn diese bereits im Wege der Darstellung dieser Vorhaben als Ziele der Raumordnung abgewogen worden sind.

Weiterhin regelt [§ 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB](#), dass öffentliche Belange einem Vorhaben nach [§ 35 Abs. 1 Nr. 2–6 BauGB](#) in der Regel entgegenstehen, wenn durch Darstellung im Flächennutzungsplan oder als Ziel der Raumordnung eine Ausweisung an anderer Stelle erfolgt ist, ein geeigneter Standort also schon festgelegt worden ist.

Außerdem muss die Erschließung gesichert sein. Diese umfasst sowohl die allgemein notwendige als auch die für ein bestimmtes Vorhaben darüber hinaus notwendige Infrastruktur (vgl. Krautzberger, a.a.O., § 35, Rn. 7 ff.).

Alle Vorhaben gemäß den Abs. 1 Nr. 2–6 betreffend ist weiterhin [§ 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB](#) beachtlich, woraus sich eine **Rückbauverpflichtung** für den Fall ergibt, dass die Nutzung dauerhaft aufgegeben wird. Dies gilt insbesondere für Vorhaben, deren Nutzung absehbar irgendwann enden wird. Auch dies dient durch die Verhinderung von Bauruinen und einer nachfolgenden Renaturierung dem längerfristigen Schutz des Außenbereichs.

Im Gegensatz hierzu stehen die **nichtprivilegierten Vorhaben**. Hierbei handelt es sich um sonstige Vorhaben, die nicht vom abschließenden Katalog des [§ 35 Abs. 1 BauGB](#) umfasst sind. Ein Überblick der in der Rechtsprechung behandelten Vorhaben gemäß [§ 35 Abs. 1](#) oder [Abs. 2 BauGB](#) findet sich in Krautzberger, a.a.O., § 35, Rn. 44.

Nichtprivilegierte Vorhaben sind **im Einzelfall zuzulassen**, d.h., sie können im Ausnahmefall genehmigt werden, [§ 35 Abs. 2 BauGB](#).

Hierdurch dürfen jedoch **keine öffentlichen Belange beeinträchtigt werden**. Es genügt also bereits das Vorliegen einer Beeinträchtigung, um ein solches Vorhaben die Genehmigungsfähigkeit zu entziehen (vgl. Krautzberger, a.a.O., § 35, Rn. 45 ff.). Eine **Saldierung** oder **Kompensation** öffentlicher Belange ist hier ebenso nicht zulässig.

Weiterhin muss auch hier die Erschließung gesichert sein.

[§ 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB](#) enthält nun Beispiele für die Beeinträchtigung öffentlicher Belange und ist nicht abschließend (»insbesondere«). Maßgeblich sind alle rechtserheblichen öffentlichen Belange, die geeignet sind, eine bauliche Entwicklung zu beeinflussen (vgl. Krautzberger, a.a.O., § 35, Rn. 49).

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 28 – 01.10.2010 << >>

Gemäß [§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB](#) darf das Vorhaben den Festsetzungen des Flächennutzungsplans nicht widersprechen. Gemäß [§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB](#) gilt das Gleiche für die Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts.

Schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind in [§ 3 Abs. 1 BImSchG](#) definiert (vgl. Krautzberger, a.a.O., § 35, Rn. 54).

Des Weiteren gilt hier das Gebot der Rücksichtnahme als weiteres ungeschriebenes Merkmal (vgl. Krautzberger, a.a.O., § 35, Rn. 55).

Gemäß [§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 BauGB](#) liegt eine Beeinträchtigung im Falle unwirtschaftlicher Aufwendungen für Straßen und andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung und Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben vor.

Eine Unwirtschaftlichkeit ist gegeben, wenn die Kosten der Herstellung und des Unterhalts in einem Missverhältnis zu dem zu erzielenden Nutzen stehen oder den Haushalt des Erschließungsträgers in unzumutbarer Weise beeinträchtigen (BVerwG, DÖV 1972, 827). Eine Beteiligung des Bauherrn mittels städtebaulicher Verträge an diesen Kosten kann hier Abhilfe schaffen (vgl. Tyczewski, Freund, in: Hoppenberg, de Witt (Hrsg.), a.a.O., Rn. 196).

Gemäß [§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB](#) ist eine Beeinträchtigung weiterhin gegeben, wenn Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes, der natürlichen Eigenart der Landschaft, des Erholungswertes beeinträchtigt werden oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet wird.

Gemäß [§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 6 BauGB](#) gilt dies auch im Falle der Beeinträchtigung von Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur oder der Gefährdung der Wasserwirtschaft und des Hochwasserschutzes.

Gemäß [§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB](#) liegt eine Beeinträchtigung vor, wenn die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten ist. Hier soll einer weiteren Zersiedelung entgegengewirkt werden (näher hierzu: Krautzberger, a.a.O., § 35, Rn. 67 f.).

Gemäß [§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 8 BauGB](#) ist eine Störung der Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen zu vermeiden.

[§ 35 Abs. 3 Satz 2 1. Hs. BauGB](#) bestimmt für raumbedeutsame Vorhaben, dass diese den Zielen der Raumordnung nicht widersprechen dürfen.

Des Weiteren gibt es die sogenannten **teilprivilegierten Vorhaben** gemäß [§ 35 Abs. 4 BauGB](#). Vor dem Hintergrund des Grundrechts auf Eigentum stellt diese Regelung eine Ausgestaltung der von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze des Bestandsschutzes im Außenbereich dar und

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 29 – 01.10.2010 << >>

ist abschließend (Tyczewski, Freund, in: Hoppenberg, de Witt (Hrsg.), a.a.O., Rn. 219).

Es handelt sich hier ebenfalls um nichtprivilegierte Vorhaben, denen jedoch einige öffentliche Belange aus dem Katalog des [§ 35](#)

[Abs. 2 BauGB](#) nicht entgegengehalten werden können, was jedoch nicht bedeutet, dass nicht die sonstigen öffentlichen Belange beeinträchtigt sind und einer Umsetzung des Vorhabens entgegenstehen können.

Nicht entgegengehalten werden können Vorhaben i.S.d. [§ 35 Abs. 4 BauGB](#) der folgenden öffentlichen Belange: Darstellungen eines Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans, die natürliche Eigenart der Landschaft und die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung.

Dies erklärt sich daraus, dass die Regelung in [§ 35 Abs. 4 BauGB](#) nur bereits bestehende Gebäude oder in Zusammenhang mit einem bestehenden Betrieb zu errichtende Gebäude umfasst, so dass insofern bereits eine Privilegierung vorlag oder eine Verbindung zu einer bestehenden Privilegierung gegeben ist.

Teilprivilegiert ist die Nutzungsänderung erhaltenswerter Bausubstanz, die Erneuerung in Form einer Neuerrichtung an gleicher Stelle oder die Erweiterung vorhandener Bausubstanz unter bestimmten Voraussetzungen, welche nicht alternativ, sondern kumulativ erfüllt sein müssen.

Ziel ist vorliegend die Erhaltung und zeitgemäße Fortnutzung bestehender und seinerzeit legal errichteter Werte in einem angemessenen Rahmen.

So ist etwa die Neuerrichtung eines Wochenendhauses anstatt einer abgebrannten Jagdhütte nicht zulässig,

[BVerwGE 58, 124. § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und Nr. 4 BauGB](#) lassen sich insofern nicht einfach addieren. Dieses Vorhaben beurteilt sich dann alleine nach [§ 35 Abs. 2 BauGB](#) und ist unzulässig.

Ebenso soll mittels [§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB](#) nicht ein im Innenbereich belegener Betrieb in den Außenbereich erweitert werden können, sondern bevorzugt ist vorliegend der im Außenbereich belegene Betrieb (BVerwG, NwZ, 1994, 293). Gemeint ist vielmehr die möglichst schonende und angemessene Fortentwicklung eines bestehenden Betriebes in der bestehenden Nutzung (vgl. hierzu Krautzberger, a.a.O., § 35, Rn. 114 f.).

Weitere Voraussetzungen für die Zulässigkeit dieser teilprivilegierten Vorhaben finden sich in [§ 35 Abs. 5 Satz 3 und Satz 4 BauGB](#), wonach eine Beibehaltung der Nutzung und eine Verhinderung anderer Nutzungen durch die Einräumung von Rechten im Grundbuch oder in sonstiger Weise zu sichern sind.

Weiterhin muss auch bei diesen teilprivilegierten Vorhaben die Erschließung sichergestellt sein.

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 30 – 01.10.2010 << >>

Ansonsten sind [§ 35 Abs. 5 Satz 1 und Satz 2 BauGB](#) zu beachten, wonach alle Vorhaben gemäß den Abs. 1–4 **möglichst flächensparend mit geringer Bodenversiegelung** durchzuführen sind.

Gemäß [§ 35 Abs. 6 BauGB](#) können weiterhin **Außenbereichssatzungen** durch die Gemeinden erlassen werden.

Diese unterscheiden sich von Innenbereichssatzungen gemäß [§ 34 Abs. 4 BauGB](#) dadurch, dass diese Entwicklungs- und Abrundungssatzungen neues Baurecht konstituieren, wohingegen es bei Außenbereichssatzungen bei einer Beurteilung gemäß [§ 35 BauGB](#) verbleibt und sie nur eine Begünstigung i.S.d. [§ 35 Abs. 2 BauGB](#) schaffen (vgl. Krautzberger, a.a.O., § 35, Rn. 118; Tyczewski, Freund, in: Hoppenberg, de Witt (Hrsg.), a.a.O., Rn. 257). Es bleibt also bei der besonders zu beurteilenden Außenbereichsqualität für nichtprivilegierte Vorhaben, modifiziert jedoch im Rahmen der Anforderungen dahin gehend, dass bestimmte Darstellungen in einem Flächennutzungsplan und die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung nicht entgegengehalten werden können.

Anknüpfungspunkt ist immer ein **bereits bebauter** Bereich ohne überwiegende landwirtschaftliche Prägung, bevorzugt wird eine Wohnbebauung, eventuell auch kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe.

5. Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung (§ 33 BauGB)

[§ 33 BauGB](#) regelt den Übergang von einem unbeplanten zu einem beplanten bzw. von einem bereits beplanten, nun aber neu zu beplanenden Gebiet, sei es im Innen- oder im Außenbereich.

Vorliegend ist der neue Bebauungsplan zwar noch nicht in Kraft, jedoch sind bereits zu diesem Zeitpunkt dessen Festsetzungen bei der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit heranzuziehen. [§ 33 BauGB](#) stellt also einen **ergänzenden positiven Zulässigkeitstatbestand** voraus (vgl. hierzu BVerwG, NJW 1965, 549)

[[BVerwG 17.12.1964 - I C 36.64](#)].

Absatz 1 gewährt nun in Gebieten, für die ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst ist, bei Vorliegen der Voraussetzungen einen Genehmigungsanspruch. Hierfür muss die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach [§ 3 Abs. 2](#), [§ 4 Abs. 2](#) und [§ 4a Abs. 2–5 BauGB](#) durchgeführt worden sein, anzunehmen sein, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht, der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkannt haben und die Erschließung gesichert sein.

Absatz 1 regelt also den Fall des Vorliegens auch der formellen Planreife (vgl. Krautzberger, a.a.O., § 33, Rn. 7).

Zu beachten ist, dass im Falle des Vorliegens **der materiellen und formellen Planreife** das der Behörde eingeräumte Ermessen auf null reduziert ist und eine Genehmigung nicht versagt werden darf.

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 31 – 01.10.2010 << >>

Absatz 2 hingegen räumt der zuständigen Behörde ein Ermessen dahin gehend ein, ob bereits in einem früheren Stadium der Erstellung des Bebauungsplans mangels formeller Planreife eine Genehmigung erteilt werden kann.

Hiernach kann in den Fällen des [§ 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB](#) vor der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ein Vorhaben zugelassen werden, wenn sich die vorgenommene Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplanentwurfs nicht auf das Vorhaben auswirkt und die in Absatz 1 Nr. 2–4 bezeichneten Voraussetzungen erfüllt sind.

Es muss also eine materielle Planreife vorliegen, d.h., die Planung muss so weit fortgeschritten sein, dass von einer förmlichen Festsetzung der das Vorhaben betreffenden Vorgaben auszugehen ist (vgl. Krautzberger, a.a.O., § 33, Rn. 8).

Gleiches gilt im Falle des Absatz 3 für ein Verfahren, das nach den [§§ 13](#) oder [13a BauGB](#) durchgeführt wird. Dieses kann vor Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugelassen werden, wenn die in Absatz 1 Nr. 2–4 bezeichneten Voraussetzungen erfüllt sind. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist vor Erteilung der Genehmigung Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben, soweit sie dazu nicht bereits zuvor Gelegenheit hatten.

Zu beachten ist das Vorgehen im Falle des Vorliegens einer Veränderungssperre gemäß [§ 14 BauGB](#) zur Sicherung der Bauleitplanung. Hier ist eine Zulässigkeit nur möglich, wenn gleichzeitig gemäß [§ 14 Abs. 2 BauGB](#) eine Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen worden ist (vgl. Krautzberger, a.a.O., § 14, Rn. 19).

6. § 36 BauGB

Gemäß [§ 36 BauGB](#) ist bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach den [§§ 31, 33–35 BauGB](#) mit der betroffenen Gemeinde ein Einvernehmen herzustellen.

Des Weiteren ist in den Fällen des [§ 35 Abs. 2](#) und [4 BauGB](#) die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde notwendig.

7. Der Nachbarschutz in der Bauleitplanung

[Ausführlich hierzu: Hoppenberg, in: Hoppenberg, de Witt (Hrsg.), a.a.O., Öffentlich-rechtlicher Nachbarschutz; Löhr, in: Battis, Krautzberger, Löhr, a.a.O., § 31, Rn. 51 ff.].

Nachbar, also betroffener Dritter, ist jeder, auf den die jeweilige bauliche Anlage objektiv betrachtet direkte, seine Rechte berührende Auswirkungen hat.

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 32 – 01.10.2010 << >>

Nachbarn i.S.d. öffentlich Baurechts sind **Eigentümer**, Miteigentümer, ins Grundbuch eingetragene Inhaber eigentumsähnlicher Rechte wie etwa Erbbauberechtigte, ins Grundbuch eingetragene Inhaber sonstiger dinglicher Rechte an einem Grundstück und durch Auflassungsvormerkung im Grundbuch gesicherte Käufer (vgl. Hoppenberg, a.a.O., Rn. 32 ff.). Mieter und Pächter als Besitzer sind keine Nachbarn in diesem Sinne (vgl. Löhr, a.a.O., § 31, Rn. 95).

Der Nachbarschutz, also **Abwehrrechte Dritter**, bedarf jedoch einer gesetzlichen Grundlage. Nach der herrschenden **Schutznormtheorie** vermitteln nur Vorschriften des öffentlichen Baurechts einen Drittschutz, die nicht **ausschließlich** einen

objektiv-rechtlichen Charakter haben, also nur den Interessen der Allgemeinheit dienen, sondern auch dem **Schutz individueller Interessen dienen** (vgl. Löhr, a.a.O., § 31, Rn. 56).

Hier ist vor allem das bereits an früherer Stelle genannte **Gebot der Rücksichtnahme** zu nennen, welches sich aus der konkreten Abwägung der Umstände des Einzelfalls ergibt.

Hierbei sind die berechtigten Belange eines baulichen Vorhabens gegen die berechtigten Belange eines qualifizierten und individualisierten Kreises bestimmter Dritter abzuwägen. Ziel ist die Vermeidung einer unzumutbaren Beeinträchtigung der berechtigten Rechte dieser Dritten (vgl. Löhr, a.a.O., § 31, Rn. 78).

[§ 30 BauGB](#) selbst ist keine nachbarschützende Norm, jedoch können die einzelnen Festsetzungen in Ausnahmefällen drittschützenden Charakter haben (vgl. Hoppenberg, a.a.O., Rn. 214 ff.), ebenso die Bewahrung einer festgesetzten Gebietsart gemäß [§ 15 Abs. 1 BauNVO](#) (BVerwG, NJW, 1983, 138 ff.).

[§ 31 Abs. 1 BauGB](#) kann i.V.m. [§ 15 Abs. 1 BauNVO](#) Drittschutz vermitteln, wenn im Einzelfall ausnahmsweise zulässige Vorhaben als unzumutbar zu beurteilen sind (vgl. Löhr, a.a.O., § 31, Rn. 66).

[§ 31 Abs. 2 BauGB](#) hat aufgrund der Voraussetzung der Vereinbarkeit mit nachbarlichen Interessen drittschützenden Charakter (vgl. Löhr, a.a.O., § 31, Rn. 76, 40 f.).

[§ 33 BauGB](#) hat dann drittschützenden Charakter, wenn die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans drittschützenden Charakter haben (vgl. Hoppenberg, a.a.O., Rn. 175).

[§ 34 Abs. 1 BauGB](#) vermittelt über die Notwendigkeit des Einfügens Drittschutz, da hier das Gebot der Rücksichtnahme enthalten ist (vgl. Hoppenberg, a.a.O., Rn. 179).

[§ 34 Abs. 2 BauGB](#) kann i.V.m. dem Rücksichtnahmegebot des [§ 15 Abs. 1 BauNVO](#) Drittschutz vermitteln (BVerwG, NJW 1986, 1703

[\[BVerwG 18.10.1985 - BVerwG 4 C 19.82\]](#)). Ebenso besteht in Gebieten, die jenen der BauNVO vorhandenen Gebietsarten entsprechen, ein Nachbarschutz aufgrund der Festlegung des Bundesge-

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 33 – 01.10.2010 << >>

setzgebers (BVerwG, NJW 1994, 1546 ff. [\[BVerwG 16.09.1993 - 4 C 28/91\]](#)), welcher über das Abwehrrecht aufgrund des Gebots der Rücksichtnahme hinausreicht (vgl. Hoppenberg, a.a.O., Rn. 185).

[§ 35 BauGB](#) dient grundsätzlich allein den Interessen der Allgemeinheit, hat also keinen drittschützenden Charakter.

Ausnahmen bestehen nur im Falle unzumutbarer Immissionen oder im Falle des Schutzes einer privilegierten Anlage oder Nutzung, deren Privilegierung durch die Zulassung privilegierter oder nichtprivilegierter Vorhaben bedroht ist (vgl. Hoppenberg, a.a.O., Rn. 193 ff.).

Soweit ein Drittschutz durch das Gebot der Rücksichtnahme und drittschützende Normen des öffentlichen Baurechts gewährleistet ist, was zumeist der Fall ist, verbietet sich ein Rückgriff auf [Art. 14 GG](#).

3.3.1.5 Der Bestandsschutz

In diesem Zusammenhang ist auf einen besonderen Tatbestand des öffentlichen Baurechts einzugehen, dem des Bestandsschutzes als einer durch die Rechtsprechung entwickelten Anspruchsposition.

Der Bestandsschutz findet in drei Bereichen Anwendung:

- bei Außenbereichsvorhaben
- als Grenze zur Nutzungsänderung
- gegenüber Planaufstellung oder -änderung

Grundlage des Bestandsschutzes ist [Art. 14 Abs. 1 GG](#), das Grundrecht auf Eigentum (näher hierzu: Krautzberger, a.a.O., § 35, Rn. 126). Geschützt sind die bauliche Anlage und ihre Nutzung.

Die Voraussetzung für seine Anwendbarkeit ist, dass die seinerzeitige Errichtung in Einklang mit dem damals geltenden Baurecht erfolgt ist (vgl. Krautzberger, a.a.O., § 35, Rn. 127). Dies kann auch Fälle vor der Kodifizierung betreffen, wobei eine Bejahung in diesem Fall aufgrund geltenden Gewohnheitsrechts oder aufgrund Erlaubnis durch den Landesherrn eher unproblematisch sein dürften. Auch ein nachträglicher Eintritt der Rechtmäßigkeit ist ausreichend (BVerwG NJW 1971, 1624

[\[BVerwG 22.01.1971 - BVerwG IV C 62.66\]](#)). Gleiches gilt für die Nutzung.

Die Rechtsfolge hieraus ist, dass die bestehende bauliche Anlage nebst der bestehenden Nutzung auch im Falle einer aufgrund nunmehr geltenden Baurechts nicht mehr gegebenen Zulässigkeit in ihrem Bestand geschützt ist.

Nicht hiervon umfasst sind grundsätzlich die Erweiterung oder die ersatzweise Erstellung des Vorhandenen oder eine Nutzungsänderung (vgl. Krautzberger, ebd.).

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 34 – 01.10.2010 << >>

Reparatur- oder Wiederherstellungsarbeiten sind grundsätzlich von Bestandsschutz gedeckt. Gleiches gilt für solche Erweiterungen oder Veränderungen, die notwendig sind, um den Altbestand weiterhin funktionsgerecht nutzen zu können, z.B. veränderte Lebensverhältnisse wie fließend Wasser etc. oder notwendige Brandschutzmaßnahmen (vgl. Krautzberger, a.a.O., § 35, Rn. 128).

Werden jedoch die notwendigen Reparaturen versäumt und muss der Großteil der vorhandenen Bausubstanz erneuert werden, so besteht irgendwann kein Bestandsschutz mehr, da der zu schützende Bestand dann nicht mehr überwiegt, also bereits nicht mehr vorhanden ist. Hierbei handelt es sich letztlich um eine Einzelfallentscheidung.

Der Bestandsschutz einer bestehenden Nutzung endet mit dem Beginn einer andersartigen Nutzung (vgl. Krautzberger, a.a.O., § 35, Rn. 129).

Eine Anpassung der Nutzung ist analog zur Veränderung und Anpassung der baulichen Substanz zu beurteilen.

Eine anderweitige zulässige Nutzung oder Intensivierung einer bestandsgeschützten baulichen Anlage kann nicht mit den Bestandschutz begründet werden, wenn hierdurch die Qualität der bestehenden Nutzung wesentlich geändert wird, die alte Nutzung also faktisch endet (vgl. Kasten, in: Hoppenberg, de Witt (Hrsg.), a.a.O., Zulässigkeit von Vorhaben nach Bauplanungs- und Bauordnungsrecht, 1. Teil: Die formellen Zulässigkeitsvoraussetzungen, Rn. 181).

Im Rahmen des Enteignungsrechts kann gemäß [§ 42 BauGB](#) auch eine grds. zulässige Nutzung geändert oder aufgehoben werden. Auch in diesem Fall kann der Bestandsschutz dem entgegenstehen (vgl. Battis, in: Battis, Krautzberger, Löhr, a.a.O., § 42, Rn. 5).

Weiterhin ist zu beachten, dass eine Planaufstellung gemäß [§ 30 BauGB](#) immer nur Wirkung für die Zukunft entfaltet. Demgemäß genießen ältere legale Bauten und Nutzungen Bestandsschutz (vgl. Löhr, a.a.O., § 30, Rn. 12).

3.3.1.6 Das Baugenehmigungsverfahren am Beispiel der BayBO

Eine Baugenehmigung ist keine Gnade der Verwaltung, sondern der Bürger hat einen Anspruch hierauf als Form der Nutzung seines Eigentums, aufgrund der Gewerbefreiheit etc.

Die Notwendigkeit und das Verfahren die Einholung einer Baugenehmigung betreffend regeln die jeweiligen Bauordnungen der Länder. Vorliegend wird dies anhand der bayerischen Bauordnung (BayBO) erläutert.

Der durchaus sinnvolle Trend geht dahin, Genehmigungen zu vereinfachen bzw. bauliche Vorhaben bis zu einem gewissen Grad von der

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 35 – 01.10.2010 << >>

Notwendigkeit einer Genehmigung freizustellen, was den Vorlauf und die Kosten verkürzt.

Der Nachteil liegt jedoch in einer größeren Eigenverantwortung der am Bau Beteiligten. Dies bedeutet, dass im Gegensatz zu früher nicht mehr alle Details von Amts wegen geprüft werden, die Einhaltung der entsprechenden gesetzlichen und technischen Normen jedoch weiterhin gegeben sein muss, so dass im Zweifel die am Bau Beteiligten dafür zivil- und strafrechtlich haften und öffentlich-rechtlich Ordnungsgelder, Rückbau oder Beseitigung angeordnet werden können, treten insofern mehr oder weniger erhebliche Mängel auf.

Die Bandbreite hierbei reicht von der Einhaltung der baulichen Festsetzungen bis zur Einhaltung feuerpolizeilicher oder sonstiger

Anforderungen.

Art. 2 BayBO definiert die Begrifflichkeiten, welche nicht nur von grundlegender Bedeutung sind, sondern auch einen Eindruck der Regelungsbreite vermitteln.

Art. 2 Abs. 1 BayBO definiert bauliche Anlagen als mit dem Erdboden verbunden, aus Bauprodukten hergestellt. Hierunter fallen auch ortsfeste Anlagen der Wirtschaftswerbung (Werbeanlagen) einschließlich Automaten, weiterhin bauliche Anlagen, die nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt sind, überwiegend ortsfest benutzt zu werden, sowie Aufschüttungen, soweit sie nicht unmittelbare Folge von Abgrabungen sind, Lagerplätze, Abstellplätze und Ausstellungsplätze, Campingplätze und Wochenendplätze, Freizeit- und Vergnügungsparks, Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

Art. 2 Abs. 1 Satz 4 BayBO gibt die Legaldefinition der Anlage als Oberbegriff: Dieser umfasst bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen i.S.d. Art. 1 Abs. 1 Satz 2, also auch Gebäude etc. Diese Definition gilt für das gesamte Bauordnungsrecht, nicht jedoch für das Bauplanungsrecht, also BauGB und BauNVO (vgl. Lechner, in: Simon, Busse, Bayerische Bauordnung, Kommentar, München, 2010, Art. 2, Rn. 471d ff.).

Art. 2 Abs. 2 BayBO definiert Gebäude als selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können.

Art. 2 Abs. 3 Satz 1 BayBO teilt Gebäude in folgende Gebäudeklassen ein:

- Unter Gebäudeklasse 1 fallen freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m² und land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude.
- Unter Gebäudeklasse 2 fallen Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m².

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 36 – 01.10.2010 << >>

- Unter Gebäudeklasse 3 fallen sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m.
- Unter Gebäudeklasse 4 fallen Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m².
- Unter Gebäudeklasse 5 fallen sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude.

Art. 2 Abs. 1 Satz 2 BayBO definiert die Höhe i.S.d. Satzes 1 als das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel und legt für die Berechnung der Flächen nach Satz 1 fest, dass hierbei die Flächen im Kellergeschoss außer Betracht bleiben.

Art. 2 Abs. 4 BayBO definiert Sonderbauten als Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung, die einem der nachfolgenden Tatbestände unterfallen:

Hochhäuser als Gebäude mit einer Höhe nach Abs. 3 Satz 2 von mehr als 22 m; bauliche Anlagen mit einer Höhe von mehr als 30 m; Gebäude mit mehr als 1.600 m² Fläche des Geschosses mit der größten Ausdehnung, ausgenommen Wohngebäude und Garagen; Verkaufsstätten, deren Verkaufsräume und Ladenstraßen eine Fläche von insgesamt mehr als 800 m² haben; Gebäude mit Räumen, die einer Büro- oder Verwaltungsnutzung dienen und einzeln mehr als 400 m² haben; Gebäude mit Räumen, die einzeln für eine Nutzung durch mehr als 100 Personen bestimmt sind; Versammlungsstätten mit Versammlungsräumen, die insgesamt mehr als 200 Besucher fassen, wenn diese Versammlungsräume gemeinsame Rettungswege haben oder im Freien mit Szenenflächen und Freisportanlagen, deren Besucherbereich jeweils mehr als 1.000 Besucher fasst und ganz oder teilweise aus baulichen Anlagen besteht, befindlich sind; Gaststätten mit mehr als 40 Gastplätzen in Gebäuden, Beherbergungsstätten mit mehr als zwölf Betten und Spielhallen mit mehr als 150 m²; Krankenhäuser, Heime und sonstige Einrichtungen zur Unterbringung oder Pflege von Personen; Tageseinrichtungen für Kinder, behinderte und alte Menschen; Schulen, Hochschulen und ähnliche Einrichtungen; Justizvollzugsanstalten und bauliche Anlagen für den Maßregelvollzug; Camping- und Wochenendplätze; Freizeit- und Vergnügungsparks; fliegende Bauten, soweit sie einer Ausführungsgenehmigung bedürfen, sowie Fahrgeschäfte, die keine fliegenden Bauten und nicht verfahrensfrei sind; Regale mit einer Oberkante Lagerguthöhe von mehr als 7,50 m; bauliche Anlagen, deren Nutzung durch Umgang mit oder Lagerung von Stoffen mit Explosions- oder erhöhter Brandgefahr verbunden ist; Anlagen und Räume, die vorher nicht aufgeführt und deren Art oder Nutzung mit vergleichbaren Gefahren verbunden sind.

Art. 2 Abs. 5 BayBO definiert Aufenthaltsräume als Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind.

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 37 – 01.10.2010 << >>

Art. 2 Abs. 6 BayBO bestimmt für die Ermittlung von Flächen von Gebäuden, Geschossen, Nutzungseinheiten und Räumen, dass diese als Bruttogrundfläche zu ermitteln sind, soweit nichts anderes geregelt ist.

Art. 2 Abs. 7 BayBO definiert Geschosse. Diese 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.

Art. 2 Abs. 8 BayBO definiert Stellplätze und Garagen. Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen. Garagen sind Gebäude oder Gebäudeteile zum Abstellen von Kraftfahrzeugen. Ausstellungs-, Verkaufs-, Werk- und Lagerräume für Kraftfahrzeuge sind keine Stellplätze oder Garagen.

Die Definition von Feuerstätten in Art. 2 Abs. 9 BayBO lautet, dass diese in oder an Gebäuden ortsfest benutzte Anlagen sind, die dazu bestimmt sind, durch Verbrennung Wärme zu erzeugen.

Art. 2 Abs. 10 BayBO definiert Bauprodukte als Baustoffe, Bauteile und Anlagen, die hergestellt werden, um dauerhaft in bauliche Anlagen eingebaut zu werden, oder als aus Baustoffen und Bauteilen vorgefertigte Anlagen, die hergestellt werden, um mit dem Erdboden verbunden zu werden, wie Fertighäuser, Fertiggaragen und Silos.

Art. 2 Abs. 11 BayBO definiert Bauart als das Zusammenfügen von Bauprodukten zu baulichen Anlagen oder Teilen von baulichen Anlagen.

In den Art. 3 ff. BayBO werden nachfolgend grundsätzliche Anforderungen an bauliche Anlagen in Form der Baugestaltung, der allgemeinen Anforderungen an die Bauausführung, an Bauprodukte und Bauarten, das Brandverhalten, Rettungswege, die technische Gebäudeausrüstung und nutzungsbedingte Anforderungen formuliert.

So heißt es etwa in Art. 12 BayBO, dass bauliche Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten sind, dass der Entstehung eines Brandes und der Brandausbreitung vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Mensch und Tier sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Die Art. 24 ff. BayBO etwa regeln die Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen, Bauteilen, Wänden, Decken und Dächern.

In den Art. 49 ff. BayBO werden der Grundsatz der Verantwortlichkeit, die am Bau Beteiligten und ihre jeweiligen Aufgaben benannt.

Gemäß Art. 50 ff. BayBO sind die am Bau Beteiligten für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und der weiteren Anordnungen der Baubehörden zuständig. Die Beteiligten sind: der **Bauherr**, der **Entwurfsverfasser** und der **Unternehmer**.

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 38 – 01.10.2010 << >>

Gemäß Art. 50 BayBO ist der Bauherr derjenige, der auf seine Verantwortung eine bauliche Anlage vorbereiten und ausführen lässt. Er hat sich hierbei bei genehmigungspflichtigen Vorhaben eines fachkundigen Entwurfsverfassers und eines geeigneten Unternehmers zu bedienen. Dies gilt ebenso für genehmigungsfreie Vorhaben, soweit dies erforderlich ist.

In Art. 51 BayBO ist der Entwurfsverfasser geregelt. Seine Aufgabe ist es, eine fachlich geeignete Planung des baulichen Vorhabens durchzuführen, eventuell auch unter Zuhilfenahme anderer Fachleute. Weiterhin hat er die notwendigen Unterlagen für die Genehmigung und die spätere Ausführung zu erstellen.

In Art. 61 BayBO ist hieran anschließend geregelt, wer **bauvorlageberechtigt** ist: Dies sind vor allem Architekten, Bauingenieure, weiterhin Meister der Hauptfachbaugewerke, etwa Maurer und Zimmerer, Vorhaben bis zu einer jeweils gewissen Größe betreffend.

In Art. 62 BayBO sind Anforderungen die zu erbringenden **bautechnischen Nachweise** betreffend geregelt.

Der Unternehmer ist in Art. 52 BayBO geregelt. Seine Aufgabe besteht im Wesentlichen in einer mit den öffentlichen-rechtlichen Anforderungen übereinstimmenden Ausführung und einem sicheren Betrieb der Baustelle.

Art. 53 Abs. 1 Satz 1 BayBO benennt als **zuständige Bauaufsichtsbehörden** die untere Bauaufsichtsbehörde, die obere Bauaufsichtsbehörde, die oberste Bauaufsichtsbehörde.

Gemäß Art. 53 Abs. 1 Satz 2 BayBO ist die untere Bauaufsichtsbehörde für den Vollzug betreffend Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung zuständig. Diese ist grundsätzlich für **kreisangehörige Gemeinden** in den **Landratsämtern** angesiedelt, in **kreisfreien Gemeinden** sind diese selbst zuständig.

Durch Art. 53 Abs. 2 Satz 2 BayBO besteht nunmehr weiterhin die Möglichkeit, die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde auch an **leistungsfähige kreisangehörige Gemeinden** zu übertragen, soweit es sich um den Geltungsbereich von Bebauungsplänen gemäß [§§ 12, 30 BauGB](#) handelt. Diese neue Regelung zielt darauf ab, die kommunale Selbstverwaltung, den Delegationsgedanken und die unmittelbare Bürgernähe zu stärken, den staatlichen Bereich zu entlasten und die Verfahrensdauer zu verkürzen (vgl. Dirnberger, in: Simon, Busse, a.a.O., Art. 53, Rn. 43).

Hierbei ist jedoch zu beachten, dass die Bauaufsicht eine Staatsaufgabe ist und die Gemeinden, die hiermit befasst werden, immer **im übertragenen Wirkungskreis** tätig werden (Art. 54 Abs. 1 BayBO).

Gemäß Art. 55 Abs. 1 BayBO bedarf die **Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung** einer **Baugenehmigung**, soweit in den Art. 56–58, 72 und 73 nichts anderes bestimmt ist.

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 39 – 01.10.2010 << >>

Der Grundsatz ist also die **Genehmigungsbedürftigkeit**, die **Genehmigungsfreiheit** hingegen ist die Ausnahme.

Art. 56 BayBO regelt den **Vorrang anderer Genehmigungsverfahren**, etwa aufgrund des Wasserrechts, des Kreislaufwirtschafts- und Abfallrechts, des Atomrechts etc.

Art. 56 Satz 1 BayBO enthält hierzu einen Katalog von baulichen Anlagen, die keiner Baugenehmigung, Abweichung, Genehmigungsfreistellung, Zustimmung und Bauüberwachung nach der BayBO bedürfen.

In diesem Fall nimmt die gemäß Gesetz zuständige Behörde die Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörde wahr, es liegt eine **Verfahrenskonzentration** vor.

Gleiches gilt im Fall des Art. 56 Satz 2 1. Alt BayBO, wonach aufgrund von im Katalog des Satzes 1 nicht aufgeführten, gesetzlich bestimmten Fällen, bei denen ein anderes Gestattungsverfahren die Baugenehmigung, Abweichung oder Zustimmung einschließt, ebenfalls die gemäß Gesetz zuständige Behörde die Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörde wahrnimmt.

Diese Verfahrenskonzentration dient einer umfassenden Beurteilung, jedoch bedeutet die Regelung des Art. 56 BayBO nicht, dass auf die materiellen Anforderungen des Baurechts verzichtet wird (vgl. Dhom, in: Simon, Busse, a.a.O., Art. 56, Rn. 59).

Art. 57 BayBO regelt die **verfahrensfreie Errichtung oder Beseitigung** bestimmter baulicher Anlagen, welche also keine Baugenehmigung benötigen. Hierunter fallen z.B. Garagen im Innenbereich mit einer Fläche bis zu 50 m² oder bis zu 100 m² im Geltungsbereich einer städtebaulichen Satzung, die Errichtung von Grabdenkmälern oder die Instandhaltung.

Dem umfangreichen und abschließenden Katalog bitte ich die jeweiligen Vorhaben selbst zu entnehmen.

Die Verfahrensfreiheit des Art. 57 BayBO gilt nur für selbstständige Einzelvorhaben (vgl. Lechner, in: Simon, Busse, a.a.O., Art. 57, Rn. 12). Demgemäß darf kein enger zeitlicher Zusammenhang mit einem umfangreicheren Vorhaben bestehen (vgl. Lechner, a.a.O., Art. 57, Rn. 13).

Dies bedeutet, dass diese Einzelvorhaben für sich genommen nicht genehmigungsfähig sind, jedoch im Zusammenhang mit einem anderen Vorhaben dessen Anforderungen an eine Notwendigkeit der Genehmigung unterliegen (vgl. Lechner, a.a.O., Art. 57, Rn. 4, 14 ff.).

Gemäß Art. 63 Abs. 3 Satz 1 BayBO entscheiden die Gemeinden bei verfahrensfreien Vorhaben die Zulässigkeit von Abweichungen von örtlichen Satzungen und Festsetzungen in Bebauungsplänen betreffend.

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 40 – 01.10.2010 << >>

Art. 58 BayBO regelt die **Genehmigungsfreistellung**, welche grundsätzlich ein Baugenehmigungsverfahren entfallen lässt.

Hiervon ausgenommen sind gemäß Art. 58 Abs. 1 Satz 1 BayBO alle Sonderbauten i.S.d. Art. 2 Abs. 4 BayBO. Diese bedürfen immer einer Baugenehmigung.

Hiernach bedarf die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen keiner Genehmigung, wenn die Voraussetzungen gemäß Art. 58 Abs. 2 BayBO erfüllt sind, nämlich das Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans i.S.d. [§ 30 Abs. 1](#) oder der [§§ 12, 30 Abs. 2 BauGB](#) liegt, es den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften i.S.d. Art. 81 Abs. 1 BayBO nicht widerspricht, die Erschließung i.S.d. Baugesetzbuchs gesichert ist und die Gemeinde nicht innerhalb der Frist nach Abs. 3 Satz 3 erklärt, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, oder eine vorläufige Untersagung nach [§ 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB](#) beantragt.

Das **Genehmigungsfreistellungsverfahren** ist in Art. 58 Abs. 3 BayBO geregelt:

1. Einreichung der erforderlichen Unterlagen durch den Bauherrn.
2. Vorlage bei der unteren Bauaufsichtsbehörde.
3. Benachrichtigung der Eigentümer der benachbarten Grundstücke durch den Bauherrn.
4. Erklärung oder Nichterklärung der Gemeinde bzgl. ihres Einverständnisses oder betreffend der Durchführung des vereinfachten Genehmigungsverfahrens.
5. Baubeginn nach einem Monat, falls die Gemeinde kein vereinfachtes Genehmigungsverfahren verlangt, andernfalls Rückgabe der Unterlagen zur Durchführung des vereinfachten Genehmigungsverfahrens.

Der Prüfungsumfang der Gemeinde folgt aus Art. 58 Abs. 4 BayBO. Die Gemeinde ist nicht zu einer Prüfung verpflichtet. Es obliegt letztlich allein dem Bauherrn, zu entscheiden, ob die Voraussetzungen für eine genehmigungsfreie Durchführung vorliegen. Die Gemeinde unterliegt mangels Prüfungspflicht auch keiner Amtshaftung. Allerdings wird die Gemeinde im eigenen Interesse wohl eine Prüfung durchführen (vgl. Taft, in: Simon, Busse, a.a.O., Art. 58, Rn. 35).

Die untere Bauaufsichtsbehörde, die, sofern dies nicht die Gemeinde selbst ist, informiert wird, ist an die Entscheidung der Gemeinde nicht gebunden, kann also eine Überprüfung wegen Art. 54 Abs. 2 Satz 1 BayBO vornehmen (vgl. Taft, in: Simon, Busse, a.a.O., Art. 58, Rn. 58 ff.). Eine Amtshaftung im Falle keiner Überprüfung scheidet jedoch aus (vgl. Taft, in: Simon, Busse, a.a.O., Art. 58, Rn. 60).

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 41 – 01.10.2010 << >>

Für den Bauherrn bedeutet die Tatsache, dass die Gemeinde, die untere Bauaufsichtsbehörde und Dritte auf dem Gerichtsweg eine Überprüfung fordern können, eine entsprechende Rechtsunsicherheit (vgl. Taft, in: Simon, Busse, a.a.O., Art. 58, Rn. 61).

Nachdem erfahrungsgemäß meist Abweichungen von den Festsetzungen geplant sind oder sich dennoch einschleichen, erscheint dieses Verfahren nur bei Standardbauten angemessen. Ebenso ist es das Risiko des Bauherrn, alle Festsetzungen und sonstigen Vorschriften einzuhalten.

Den **Nachbarschutz** betreffend ist auszuführen, dass mangels Prüfpflicht deren Recht verletzt sein kann, ohne dass es zu einer behördlichen Entscheidung kommen muss, die dies berücksichtigt.

Da mangels Genehmigung dann kein VA erlassen wurde, welcher angegriffen werden könnte, bleibt dem Nachbarn nur der Weg einer **Verpflichtungsklage in Form einer Untätigkeitsklage** auf Erlass eines VA zum Zwecke der Durchsetzung der erforderlichen Maßnahmen bzw. der **einstweilige Rechtsschutz mit dem Ziel einer einstweiligen Anordnung**.

Allenfalls wurde der Antrag des Nachbarn auf Vornahme entsprechender Maßnahmen nicht nur ignoriert, sondern ablehnend beschieden, was er dann zwar angreifen muss, um diesen VA zu beseitigen, was jedoch keinen Erlass eines VA in seinem Sinne nach sich zieht, er also trotzdem die Behörde zum Erlass des begehrten VA verpflichten muss.

In diesem Fall ist inzident die Rechtmäßigkeit des erlassenen, ablehnenden VA zu prüfen und im Falle der Rechtswidrigkeit des ablehnenden VA die Begründetheit eines Anspruchs auf Erlass des begehrten VA.

Neben einem Anspruch des Nachbarn auf Durchführung einer ordnungsgemäßen Abwägung und nachfolgendem Erlass eines entsprechenden VA kommen die Untersagung der Bauausführung, die Baueinstellung, die Baubeseitigung oder die Nutzungsuntersagung in Betracht.

Damit scheidet jedoch ein Anspruch des Nachbarn wegen sogenannter Bagatellfälle von vornherein aus. Vorliegend muss die Zumutbarkeitsschwelle überschritten sein (vgl. Taft, in: Simon, Busse, a.a.O., Art. 58, Rn. 52 ff.).

Weiterhin hat der Nachbar **zivilrechtliche Abwehransprüche** aus den [§§ 823 Abs. 2](#), [906](#), [1004 BGB](#) i.V.m. Art. 43 ff. BayAGBGB, welche er vor den Zivilgerichten durchsetzen kann (vgl. Taft, in: Simon, Busse, a.a.O., Art. 58, Rn. 57).

Art. 72 BayBO regelt die Genehmigung **fliegender Bauten**. Fliegende Bauten sind dazu bestimmt, wiederholt an wechselnden

Orten aufgestellt zu werden, z.B. Fahrgeschäfte, und bedürfen gemäß Art. 72 Abs. 2 BayBO grds. einer Ausführungsgenehmigung. Art. 72 Abs. 3 BayBO benennt Ausnahmefälle, die einer solchen **Ausführungsgenehmigung** nicht bedürfen.

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 42 – 01.10.2010 << >>

Art. 73 BayBO regelt die sogenannte **bauaufsichtliche Zustimmung**. Hierin wird das sogenannte **Zustimmungsverfahren** geregelt, welches eingreift, wenn die Leitung der Entwurfsarbeiten und die Bauleitung einer Baudienststelle des Bundes, des Landes oder eines Bezirks übertragen wurden.

Es handelt sich hierbei um eine verfahrensrechtliche Sonderstellung, bei der an die Stelle der Baugenehmigung der unteren Bauaufsichtsbehörde die Zustimmung der höheren Bauaufsichtsbehörde tritt. Anknüpfungspunkt ist die Rolle des Bundes, des Landes oder des Bezirks nicht als Bauherr, sondern als Träger der durchführenden (zuverlässigen) Behörde. Der Vorteil liegt in einem eingeschränkten materiell-rechtlichen Prüfungsumfang, dem Wegfall der Bauüberwachung und etwaiger Abnahmen (vgl. Lechner, a.a.O., Art. 73, Rn. 1 ff.).

Grundsätzlich gilt für die Erteilung einer Baugenehmigung die Bestimmung des Art. 68 Abs. 1 BayBO, wonach eine Baugenehmigung zu erteilen ist, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. Weiterhin darf die Bauaufsichtsbehörde den Bauantrag auch ablehnen, wenn das Bauvorhaben gegen sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt. Zudem sind die durch eine Umweltverträglichkeitsprüfung ermittelten, beschriebenen und bewerteten Umweltauswirkungen nach Maßgabe der hierfür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen.

Diesen umfassenden Prüfungsmaßstab einschränkend regelt Art. 59 BayBO das **vereinfachte Genehmigungsverfahren**. Hiernach prüft die Bauaufsichtsbehörde außer bei Sonderbauten grundsätzlich nur die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den [§§ 29–38 BauGB](#) und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften i.S.d. Art. 81 Abs. 1 BayBO, beantragte Abweichungen i.S.d. Art. 63 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 2 BayBO sowie andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt, ersetzt oder eingeschlossen wird.

Gemäß Satz 2 bleibt Art. 62, die Notwendigkeit bautechnischer Nachweise, hiervon unberührt.

Dieses Verfahren ist für alle baulichen Vorhaben verbindlich, die nicht einer vorrangigen Genehmigung nach anderen Gesetzen unterliegen, nicht verfahrensfrei sind, keiner Genehmigungsfreistellung unterfallen und die keine fliegenden Bauten oder Sonderbauten sind. Letztere unterfallen dem **Baugenehmigungsverfahren** nach Art. 60 BayBO.

Der Prüfungsumfang umfasst grundsätzlich nur:

Die Übereinstimmung mit einer Bebaubarkeit im beplanten oder im unbeplanten Innenbereich oder im Außenbereich gemäß den Bestimmungen des BauGB und den Festsetzungen einschlägiger Bebauungspläne.

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 43 – 01.10.2010 << >>

Die Übereinstimmung mit örtlichen Satzungen gemäß Art. 81 Abs. 1 BayBO. Hiernach können örtliche Satzungen für das gesamte Gemeindegebiet geregelt werden, die bestimmte bauliche Festsetzungen enthalten: Schutz- und Gestaltungssatzung ohne Werbeanlagen, Werbeanlagensatzungen, Kinderspielplatzsatzungen, Stellplatzsatzungen, Freiflächensatzungen, Abfallbehältersatzungen, Einfriedungssatzungen, Abstandsflächensatzungen, Baumschutz- und Unterbauungsverbotssatzungen. Am bekanntesten dürften Stellplatzsatzung sein, die Art und notwendige Anzahl von Stellplätzen für Kfz für Wohnraum und Gewerbe und regelmäßig auch Ablösesummen für den Fall, dass Stellplätze nicht errichtet werden können, bestimmen.

Beantragte Abweichungen i.S.d. Art. 63 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 2 BayBO: Abweichungen von Vorschriften der BayBO und Festsetzungen in Bebauungsplänen und sonstigen gemeindlichen Satzungen können zugelassen werden, wenn diese mit dem Zweck der jeweiligen Vorschrift, etwa dem Schutz der Intimsphäre der Nachbarn und dem Brandschutz bei Abstandsflächen, im Einzelfall vereinbar sind und weder geschützte nachbarliche Interessen noch öffentliche Belange entgegenstehen.

Andere öffentlich-rechtliche Belange, die im Baugenehmigungsverfahren mitgeprüft und innerhalb der Baugenehmigung ebenfalls genehmigt werden. Diese sind: das Denkmalschutzrecht, das Wasserrecht in Ufernähe oder Überschwemmungsgebieten, das Naturschutzrecht, Ausnahmen von Baumschutzverordnungen, das Waldrecht im Falle von Rodungen und das Erhaltungssatzungsrecht (vgl. hierzu: Wolf, in: Simon, Busse, a.a.O., Art. 59, Rn. 1–58).

In Satz 2 heißt es weiterhin, dass Art. 62 BayBO unberührt bleibt. Art. 62 BayBO regelt die Notwendigkeit und Art **bautechnischer Nachweise** die Standsicherheit, den Brand-, Schall-, Wärme- und Erschütterungsschutz betreffend zum Zwecke der Einhaltung der vorgeschriebenen Anforderungen.

Diese Anforderungen sind verfahrensunabhängig und abschließend geregelt. Weiterhin sind sie nicht Bestandteil der Genehmigung. Demgemäß müssen sie vor Baubeginn oder auch erst später erstellt werden.

Gemäß Art. 62 Abs. 1 Satz 1 Hs. 2 sind diese Nachweise bei verfahrensfreien Bauvorhaben, s.o., nicht notwendig (vgl. hierzu: Wolf, a.a.O., Art. 59, Rn. 59 ff.).

Nicht prüfungspflichtige öffentlich-rechtliche Prüfungsvorschriften sind selbstständig von den bauseitig Beteiligten zu beachten und größtenteils mittels der einzureichenden Bauvorlagen bzw. bautechnischen Nachweisen nachzuweisen (vgl. Wolf, a.a.O., Art. 59, Rn. 64).

Die Behörde ist jedoch im Rahmen der **Bauüberwachung**, welche wegen den Bestimmungen des Art. 54 Abs. 2 Satz 2 BauGB Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden betreffend, wo es heißt, dass sie in Wahrnehmung dieser Aufgaben die erforderlichen Maßnahmen treffen

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 44 – 01.10.2010 << >>

können und berechtigt sind, die Vorlage von Bescheinigungen von Prüfsachverständigen zu verlangen, und des Art. 77 BayBO: Bauüberwachung, nicht beschränkt, alle notwendigen Maßnahmen zu treffen, ohne dass insofern die fehlende Prüfpflicht entgegensteht (vgl. Wolf, a.a.O., Art. 59, Rn. 119).

Die Bauüberwachung betreffend ist noch auszuführen, dass die zuständige Behörde bei offenkundigen Mängeln, insbesondere bei Gefahren für Leib, Leben und Gesundheit, einzugreifen hat (vgl. Wolf, ebd.).

Weiterhin hat die Behörde das Recht, über ihre Prüfungspflicht hinaus eine Genehmigung aus anderen Gründen zu versagen. Verantwortlich hierfür ist der Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Hs. 2 BayBO, der nachfolgend auf den Genehmigungsanspruch im Hs 1: »ist zu erteilen«, was für ein Ermessen insoweit keinen Raum lässt, eine Prüfungs- und Versagungsmöglichkeit aus anderen Gründen eröffnet (vgl. Wolf, a.a.O., Art. 59, Rn. 68 f.).

Die Bestimmung des Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Hs. 2 BayBO ist eine gesetzliche Ausformung des sogenannten **Sachbescheidungsinteresses**. Diese durch die Rechtsprechung entwickelte Rechtsfigur löst nun auch das Problem des beschränkten Umfangs der genehmigungsrechtlichen Prüfung. Denn aufgrund dieser Beschränkung ist berechtigterweise die Frage zu stellen, ob die zuständige Behörde wegen nicht prüfungspflichtigen Verstößen eine Genehmigung versagen darf, was aufgrund des nun gesetzlich geregelten **besonderen** Sachbescheidungsinteresses zu bejahen ist.

Weiterhin gibt bereits das Fehlen des **allgemeinen** Sachbescheidungsinteresses der Behörde die Möglichkeit, einen Antrag, der alle notwendigen Voraussetzungen erfüllt, mit der Begründung abzulehnen, dass der Antragsteller aus dem Bescheid aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen keinen Nutzen ziehen kann (vgl.

[BVerwGE 20, 124, 126 f.](#); [BVerwGE 42, 115, 116](#); [BVerwGE 84, 11, 12 f.](#)).

Nachdem etwa seitens des BayVGH im Gegensatz zu der überwiegenden Meinung in der Rechtsprechung und Literatur teilweise vertreten wurde, dass im Falle einer Prüfungsbegrenzung das Sachbescheidungsinteresse nicht anwendbar sei, hat der bayerische Gesetzgeber dies nun eindeutig geregelt (ausführlich hierzu: Lechner, a.a.O., Art. 68, Rn. 134 ff.).

Hierfür sprechen auch praktische Erwägungen, die sowohl die zuständige Behörde vor einem widersprüchlichem Verhalten als auch den Bauherrn vor Nachteilen bewahren. Im Rahmen eines Verstoßes hätte die Behörde nämlich im Rahmen der Bauaufsicht entsprechende Maßnahmen zu treffen, etwa den Bau einzustellen.

Für das vereinfachte Genehmigungsverfahren gelten grundsätzlich ebenso wie für das allgemeine Baugenehmigungsverfahren nach Art. 60 BayBO die gleichen Vorschriften und Regeln, Art. 68 BayBO. Diese sind:

1. Einreichung des schriftlichen Bauantrags gemäß Art. 64 BayBO, der unterschriebenen Bauvorlagen (Lageplan, Bauzeichnungen, Baubeschrei-

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 45 – 01.10.2010



bung etc.), der bautechnischen Nachweise, soweit notwendig, und der Nachbarbeteiligung gemäß Art. 66 BayBO,

2. Beteiligung der Gemeinde ([§ 36 BauGB](#), Art. 64 1 Satz 2 BayBO),

3. Einschaltung der Träger öffentlicher Belange (Art. 65 Abs. 1 Satz 1 BayBO),
4. Zahlung der Baugenehmigungsgebühr,
5. Abnahme des Schnurgerüsts (Art. 68 Abs. 6 BayBO),
6. Baubeginnanzeige (Art. 68 Abs. 7 BayBO).

Zur **Beteiligung der Gemeinde** ist auszuführen, dass diese entfällt, wenn die Gemeinde selbst als Baubehörde tätig wird (vgl. Wolf, a.a.O., Art. 59, Rn. 102).

Weiterhin kann gemäß Art. 67 Abs. 1 Satz 1 BayBO **das erforderliche gemeindliche Einvernehmen** in Falle einer rechtswidrigen Versagung ersetzt werden. Allerdings besteht wegen Art. 67 Abs. 1 Satz 2 BayBO hierauf kein Rechtsanspruch.

Träger öffentlicher Belange sind nur und nur so weit zu hören, als ihre Beteiligung durch Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist oder wenn ohne diese das Vorhaben nicht zu beurteilen ist, Art. 65 Abs. 1 Satz 1 BayBO (vgl. Wolf, a.a.O., Art. 59, Rn. 103 f.).

Wenn im vereinfachten Genehmigungsverfahren oder auch im allgemeinen Genehmigungsverfahren eine Entscheidung aufgrund anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften entfällt oder ersetzt wird, sind die Träger dieser öffentlichen Belange selbstverständlich zu hören (vgl. Wolf, ebd.).

Die **Beteiligung der Nachbarn** ist notwendige Voraussetzung (vgl. Wolf, a.a.O., Art. 59, Rn. 101). Wichtig zu wissen ist die **Nachbarunterschrift** unter den Bauantrag betreffend jedoch Folgendes: Mit seiner Unterschrift auf dem Bauantrag befördert der Nachbar vielleicht das nachbarliche Verhältnis, er verzichtet jedoch auf seine Rechte, Einwendungen gegen die Erteilung der Baugenehmigung und gegen eine der erteilten Genehmigung entsprechende Bauausführung geltend machen zu können, da er ja seine Zustimmung erklärt. Sein Recht, gegen sonstige Verstöße vorzugehen, bleibt allerdings unberührt. Will der Nachbar sich seine Rechte auf außergerichtliche und gerichtliche Geltendmachung von Einwänden vorbehalten, muss er seine Unterschrift verweigern.

Allerdings ist das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren betreffend erneut auf die nur **ingeschränkte Feststellungswirkung** hinzuweisen. Der durch eine Baugenehmigung vermittelte Vertrauens- und Bestandsschutz wird durch den beschränkten Umfang des Prüfprogramms ebenso beschränkt. Dies bedeutet, dass der Bauherr nur im Rahmen der Reichweite der Genehmigung auf die Richtigkeit derselben vertrauen darf,

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 46 – 01.10.2010 << >>

wohingegen alle sonstigen einzuhaltenden nicht einer Genehmigung unterliegenden Vorschriften in seiner eigenen Verantwortung liegen.

Gleichzeitig bedeutet dies, dass nicht geprüfte Vorschriften wie die Einhaltung von Abstandsflächen, Standsicherheit etc. die Rechte der Nachbarn in Form der Baugenehmigung *nicht* beeinträchtigen können, er jedoch im Falle seiner Unterschrift auch nicht zugestimmt hat.

Der Rechtsschutz des Nachbarn teilt sich demgemäß auf. Der Genehmigung unterfallende Beeinträchtigungen sind mit einer Anfechtungsklage und ggf. im einstweiligen Rechtsschutz gemäß [§ 80 Abs. 5 VwGO](#) anzugreifen, nicht von der Genehmigung umfasste Beeinträchtigungen mittels Verpflichtungsklage und ggf. im einstweiligen Rechtsschutz gemäß [§ 123 VwGO](#) (vgl. Wolf, a.a.O., Art. 59, Rn. 110 ff.).

Die Abnahme des Schnurgerüsts ist optional (vgl. Wolf, a.a.O., Art. 59, Rn. 105).

Eine besondere Bedeutung kommt im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung den Möglichkeiten der Bestimmung nach Art. 68 Abs. 3 BayBO zu, wonach für den Fall, dass die Baugenehmigung unter Auflagen oder Bedingungen erteilt wird, eine Sicherheitsleistung verlangt werden kann.

Auflagen oder **Bedingungen** sind sogenannte **Nebenbestimmungen** eines VA. Das heißt, dass ein VA, vorliegend die begehrte Baugenehmigung, mit Nebenbestimmungen erlassen werden kann. Wenn dies der Fall ist, bedeutet das, dass der VA nur unter den jeweiligen Auflagen oder Bedingungen erteilt wird, so dass die Wirksamkeit der Genehmigung von der Erfüllung dieser Nebenbestimmungen abhängt.

Zum Beispiel kann bei einem Außenbereichsvorhaben die Genehmigung von der Einräumung eines sichernden dinglichen Rechts

im Grundbuch zugunsten der öffentlichen Hand abhängig gemacht werden.

Die Erteilung einer Genehmigung unter Auflagen oder Bedingungen stellt weiterhin **ein milderes Mittel** als die Versagung der Genehmigung dar, gibt der Verwaltung also eine Möglichkeit, im Rahmen des ihr eingeräumten Ermessens eine verhältnismäßige Entscheidung zu treffen, die sowohl dem Anspruch auf Erteilung der Genehmigung als auch einem vorhandenen Regelungsbedürfnis Rechnung trägt.

Prozessual wichtig ist die Tatsache, dass Nebenbestimmungen **gesondert angegriffen werden können**, wenn sie einen eigenen, vom Rest des VA abtrennbaren Regelungsgehalt haben. Das bedeutet, dass sowohl der Adressat des VA als auch ein betroffener Dritter sowohl den VA selbst als auch bloß eine, mehrere oder alle getroffenen, selbstständigen Nebenbestimmungen angreifen können.

Im Falle des Vorliegens eines **Sonderbaus** verbleibt es gemäß Art. 60 BayBO bei dem sogenannten **allgemeinen Baugenehmigungsverfahren**, bei

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 47 – 01.10.2010 << >>

welchem die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den [§§ 29–38 BauGB](#), die Anforderungen nach den Vorschriften dieses Gesetzes und aufgrund dieses Gesetzes und anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt, ersetzt oder eingeschlossen wird, geprüft wird.

Die Erforderlichkeit bautechnischer Nachweise gemäß Art. 62 bleibt auch hier unberührt.

Der wesentliche Unterschied besteht hier in der Bestimmung des Art. 60 Satz 1 Nr. 2 BayBO. Hiernach sind sämtliche Bestimmungen der Bauordnung bzw. aufgrund Ermächtigung der Bauordnung erlassener Vorschriften zu prüfen.

Die Definition von Sonderbauten wurde zu Beginn unter Art. 2 BayBO dargestellt.

Demgemäß ergibt sich betreffend der Prüfung eines Anspruchs auf Erteilung einer Baugenehmigung nach der BayBO folgende, hier vorgeschlagene **Prüfungsreihenfolge**:

1. Grds. Anspruch gemäß § 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO auf Genehmigungserteilung,
2. Notwendigkeit einer Baugenehmigung gemäß den Art. 55 Abs. 1, 59, 60 BayBO,
3. Vorrang eines anderen Gestattungsverfahrens, Art. 56 BayBO,
4. Vorliegen eines verfahrensfreien Bauvorhabens gemäß Art. 57 BayBO,
5. Vorliegen einer Genehmigungsfreistellung gemäß Art. 58 BayBO,
6. Vorliegen einer Ausnahme gemäß Art. 72, 73 BayBO,
7. Berücksichtigung einer bereits erteilten Teilbaugenehmigung oder eines Vorbescheids nach den Art. 70 f. BayBO,
8. Notwendigkeit einer Erteilung unter Bedingungen oder Auflagen, Art. 68 Abs. 3 BayBO.

Im Rahmen des jeweilig einschlägigen Verfahrens sind dann unter Abwägung der Umstände des Einzelfalls die jeweiligen formellen und materiellen Voraussetzungen zu prüfen.

Von diesen Verfahren, deren Ergebnis die Realisierung eines ganzen baulichen Vorhabens ist, sind die **Teilbaugenehmigung** (Art. 70 BayBO) und der **Vorbescheid** (Art. 71 BayBO) zu unterscheiden.

Die Teilbaugenehmigung dient dazu, gewisse Tätigkeiten noch vor Abschluss des Genehmigungsverfahrens ausführen zu können, etwa die Aushebung der Baugrube.

Der Vorbescheid dient der Klärung der Genehmigungsfähigkeit im Vorfeld der eigentlichen Genehmigung. Hierdurch kann rechtzeitig seitens des Bauherrn abgeklärt werden, ob eine bestimmte Ausführung zulässig ist.

Zudem hat ein Vorbescheid die Wirkung, dass im Rahmen seines Regelungsgehalts das Ermessen der Verwaltung gebunden wird, d.h., im Falle eines bestandskräftigen Vorbescheides ist dieser für die Bauaufsichtsbehörde für die Dauer seiner Geltung von drei Jahren in demselben Maße bindend wie die Baugenehmigung selbst. Dies gilt auch im Rahmen der Durchführung des eigentlichen Genehmigungsverfahrens. Eine Bindungswirkung gegenüber Nachbarn und der Gemeinde tritt nur im Fall ihrer wirksamen Beteiligung ein (vgl. hierzu Decker, in: Simon, Busse, a.a.O., Art. 71, Rn. 98 ff.).

Zuletzt sind noch die **Rechtsmittel** darzustellen, welche im Falle einer Versagung der Baugenehmigung oder im Falle ungewollter Auflagen und Bedingungen dem Bauherrn als Adressaten oder dem Nachbarn als betroffenem Dritten zur Verfügung stehen:

Beide haben grundsätzlich die Möglichkeit, die Bestimmungen des VA im Rahmen eines Widerspruchsverfahrens gemäß den [§§ 68 ff. VwGO](#) überprüfen zu lassen.

Die Möglichkeit der Überprüfung im Rahmen eines solchen verwaltungsinternen Vorverfahrens kann in einzelnen Bundesländern wie etwa in Bayern entfallen, da hier gemäß Art. 15 Abs. 2 BayAGVwGO in baurechtlichen Angelegenheiten kein Vorverfahren mehr durchzuführen, also sofort der Klageweg zu beschreiten ist.

Andernfalls gilt, dass, falls die Behörde oder die ihr vorgesetzte Fachbehörde der Beschwer nicht abhilft oder nicht innerhalb von drei Monaten ein Widerspruchsbescheid ergeht, nachfolgend Anfechtungsklage gegen den VA im Ganzen oder einzelne abtrennbare Bestimmungen zu erheben ist.

Hierbei ist jeweils die Klagfrist von einem Monat zu beachten, [§ 74 Abs. 1 VwGO](#).

Sowohl der Widerspruch wie die Anfechtungsklage haben aufschiebende Wirkung, es tritt der sogenannte **Suspensiv**effekt ein, nämlich der VA wird nicht bestandskräftig und kann bis zu einer rechtskräftigen Entscheidung über das eingelegte Rechtsmittel nicht vollzogen werden.

Wenn die **sofortige Vollziehung** des VA oder einzelner, abtrennbarer Bestimmungen im VA selbst angeordnet ist oder ein **Fall der faktischen Vollziehung** vorliegend gegeben ist, entfällt der Suspensiveffekt rechtlich oder faktisch, so dass dann die Hauptsacheklage mit dem Rechtsmittel des einstweiligen Rechtsschutzes zur Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung zu kombinieren ist.

Faktische Vollziehung liegt etwa vor, wenn der Bauherr beginnt, eine Baugrube auszuheben, und so vollendete Tatsachen schafft.

Eine weitere Möglichkeit der Notwendigkeit des sofortigen Rechtsschutzes kann sich vorliegend aus [§ 80a Abs. 1 VwGO](#) sowohl für den Nachbarn als auch unter Umständen für den Bauherrn ergeben, denn wenn ein Dritter einen Rechtsbehelf gegen den an einen anderen gerichteten, diesen begünstigenden Verwaltungsakt einlegt, kann die Behörde auf Antrag des Begünstigten nach § 80 Abs. 2 Nr. 4 die sofortige Vollziehung anordnen oder aber auf Antrag des Dritten nach § 80 Abs. 4 die Vollziehung aussetzen und einstweilige Maßnahmen zur Sicherung der Rechte des Dritten treffen, was dann wiederum als Antwort die Zuhilfenahme des einstweiligen Rechtsschutzes verlangt.

Der Bauherr als Adressat kann den einstweiligen Rechtsschutz gemäß [§ 80 Abs. 5 VwGO](#) in Anspruch nehmen, der Nachbarn als Dritter hat die Möglichkeit des einstweiligen Rechtsschutzes gemäß den §§ 80a Abs. 3, 80 Abs. 5 analog VwGO.

Die dargestellten Rechtsmittel betreffend ist darauf hinzuweisen, dass diese grundsätzlich auch gegen sonstige VAs der zuständigen Behörde, etwa bei Verhängung eines Bußgelds oder einer Baueinstellung, zur Verfügung stehen, was nachfolgend im Einzelnen nicht mehr dargestellt werden wird.

3.3.1.7 Baurechtliche Eingriffsbefugnisse gemäß der BayBO

Die Verwaltung hat zum Zwecke der Durchsetzung der gesetzlichen Bestimmungen und der hierauf beruhenden VA unterschiedliche Eingriffsbefugnisse.

Gemäß Art. 77 BayBO besteht im Rahmen der Bauüberwachung die Befugnis zur Überprüfung der ordnungsgemäßen Erfüllung der Pflichten der am Bau Beteiligten. Dies gilt insbesondere die Bauausführung hinsichtlich der Standsicherheit und des Brandschutzes betreffend. Hierbei können die verwandten Baumaterialien überprüft und es kann Einsicht in alle relevanten Unterlagen genommen werden.

Aufgrund Art. 78 BayBO besteht die Möglichkeit der sogenannten **Bauzustandsanzeige**. Hierbei kann die Behörde die Anzeige des Beginns und der Beendigung bestimmter Bauarbeiten und weiterhin eine Fortsetzung der Bauarbeiten erst nach Zustimmung verlangen.

Des Weiteren ist die Nutzungsaufnahme einer nicht verfahrensfreien Anlage zwei Wochen vorher anzuzeigen und von einer gefahrlosen Nutzbarkeit der baulichen Anlage einschließlich der notwendigen und vorhandenen Versorgungsanlagen und Feuerstätten abhängig.

Feuerstätten, ortsfeste Verbrennungsmotoren und Blockheizkraftwerke bedürfen der Abnahme durch den Bezirkskehrmeister.

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 50 – 01.10.2010 << >>

Flankiert wird dies durch ein **Betretungsrecht** gemäß Art. 54 Abs. 2 Satz 4 BayBO, welches das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung insoweit einschränkt. Die Ausübung dieses Betretungsrechts hat allerdings in verfassungsgemäßer Art zu erfolgen, also verhältnismäßig möglichst wenig belastend. Fehlt das Einverständnis der Betroffenen zu diesem Realakt, ist der vorherige Erlass einer Duldungsanordnung notwendig (vgl. Dirnberger, in: Simon, Busse, a.a.O., Art. 54, Rn. 141 ff.).

Art. 79 BayBO räumt der Verwaltung weiterhin die Möglichkeit ein, in einer Vielzahl von Fällen aufgrund von **Ordnungswidrigkeiten** Geldbußen bis zu 500.000 € zu verhängen. Die Höhe ist natürlich vom jeweiligen Einzelfall, der Schwere des Verstoßes und dem Volumen des Vorhabens abhängig. Die Zuwiderhandlung gegen vollziehbare schriftliche Anordnungen der Bauaufsichtsbehörde kann ebenso geahndet werden wie die Abgabe unrichtiger Angaben.

Rechtsbehelfe gegen den Bußgeldbescheid sind der Einspruch innerhalb einer Frist von zwei Wochen und ggf. eine nachfolgende gerichtliche Überprüfung gemäß den Bestimmungen des OWiG.

Des Weiteren stehen der zuständigen Behörde die sogenannten **bauaufsichtlichen Maßnahmen** zur Verfügung. Diese schließen die Anwendung der soeben dargestellten Möglichkeiten nicht aus.

Gemäß Art. 74 BayBO kann die Verwendung entgegen Art. 20 BayBO mit einem Ü-Zeichen, der Kennzeichnung als mit den technischen Regeln etc. übereinstimmend, gekennzeichnete Bauprodukte untersagt werden.

Werden Arbeiten im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften durchgeführt, kann die Behörde gemäß Art. 75 BayBO die **Einstellung der Arbeiten** verfügen, die Baustelle versiegeln, Geräte und Maschinen in Gewahrsam nehmen oder gemäß Art. 76 BayBO die **teilweise oder vollständige Beseitigung der Anlage** anordnen oder die **Nutzung untersagen**.

Für die Einstellung der Arbeiten nach Art. 75 BayBO kommt es ebenso wie bei einer Nutzungsuntersagung gemäß Art. 76 BayBO auf die **formelle Baurechtswidrigkeit** an. Die materielle Rechtswidrigkeit bleibt insoweit außer Betracht (vgl. Decker, in: Simon, Busse, a.a.O., Art. 75, Rn. 34 ff., Art. 76, Rn. 282).

Gemäß der h.M. wird eine genehmigungsbedürfte Anlage dann im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder geändert, wenn sie **formell** – also nicht durch die erforderliche Baugenehmigung gedeckt – **und materiell** – also in der Art ihrer Errichtung oder Änderung nicht genehmigungsfähig – rechtswidrig ist (vgl. Decker, a.a.O., Art. 76, Rn. 79). Demgemäß bedarf es für eine Beseitigung einer Anlage des Vorliegens des formellen und der materiellen Rechtswidrigkeit.

Eine Ausnahme stellen insofern verfahrensfreie Vorhaben dar, da hier eine **formelle Illegalität** nicht gegeben sein kann, so dass in diesem Fall das

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 51 – 01.11.2010 << >>

Vorliegen der **materiellen Illegalität** ausreichend ist (vgl. Decker, a.a.O., Art. 76, Rn. 89).

Im Falle eines genehmigungsfreigestellten Vorhabens genügt die formelle Illegalität, da dann eine Baugenehmigung erforderlich ist, die Beweislast für die Einhaltung des materiellen Rechts liegt beim Bauherrn (vgl. Decker, a.a.O., Art. 76, Rn. 91 ff.).

Bei Vorhaben gemäß dem vereinfachten Verfahren nach Art. 59 BayBO zerfällt das Vorhaben in einen genehmigten und einen ungenehmigten Teil. Den genehmigten Teil betreffend steht die Genehmigung einer Beseitigung entgegen, es muss also die Genehmigung erst aufgehoben werden. Der nicht geprüfte, also auch nicht formell genehmigte Teil hingegen unterfällt sehr wohl den bauaufsichtlichen Befugnissen (vgl. Decker, a.a.O., Art. 76, Rn. 99 f.).

Im Falle einer umfassenden Baugenehmigung bleibt hingegen nur der Weg der Rücknahme des rechtswidrigen Verwaltungsaktes.

Die Bauaufsichtsbehörde kann weiterhin einen Baugenehmigungsantrag verlangen, Art. 76 Satz 3 BayBO. Insbesondere im Falle einer bloßen formellen Illegalität ist dies angezeigt, als dass so die formelle Illegalität beseitigt werden kann und die Rechte des Bauherrn nicht unverhältnismäßig beschränkt werden (vgl. Decker, a.a.O., Art. 76, Rn. 323 f.).

Ebenso ist eine Einstellung ein milderer Mittel als eine Beseitigung und eine teilweise Beseitigung immer ein milderer Mittel als eine vollständige.

Darüber hinaus kann natürlich bei Vorliegen der Voraussetzungen gemäß [§ 80 VwGO](#) die **sofortige Vollziehung** angeordnet werden.

Auch die Kontrolle der Bauprodukte ist gemäß den Art. 74 und Art. 75 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 und 4 BayBO Gegenstand der bauaufsichtlichen Maßnahmen.

Bezüglich dieser Eingriffsbefugnisse, also ihres Einschreitens, hat die Bauaufsichtsbehörde ein sogenanntes **Entschließungsermessen** und **Auswahlermessen** (vgl. Decker, a.a.O., Art. 76, Rn. 203). Deswegen besteht gemäß der h.M. ein Anspruch auf bauaufsichtliches Einschreiten eines in seinen Rechten zu Unrecht berührten Dritten nur dann, wenn dieses **Ermessen** durch eine drohende, unzumutbare und nicht anders zu beseitigende Gefahr für hochwertige Rechtsgüter wie Leben und Gesundheit oder durch die Abwehr sonst unzumutbarer Belästigungen **auf null reduziert** ist (vgl. Decker, a.a.O., Art. 76, Rn. 486 ff., insbesondere Rn. 490).

All diese Eingriffsbefugnisse sind immer gegen den jeweiligen, geeigneten **Störer** zu richten. Es gibt den **Handlungsstörer**, dessen Verhalten oder Zustand die Gefahr oder die Störung verursacht. Es gibt den **Zustandsstörer** als Inhaber der tatsächlichen Gewalt oder als Eigentümer: der Grundstückseigentümer, die WEG, der Wohnungseigentümer, ein am

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 52 – 01.11.2010 << >>

Grundstück dinglich Berechtigter, z.B. Nießbrauchberechtigter oder Erbbauberechtigter, teilweise auch ein Mieter oder Pächter. Und es gibt den **Nichtstörer**, der als Nichtverantwortlicher nur bei schweren Sicherheitsstörungen in Anspruch genommen werden kann.

Bei einer **Mehrheit von Störern** hat die Behörde ein **Auswahlermessen**, das sie gemäß den Umständen des Einzelfalls, dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und dem Gebot der schnellen und **effektiven Gefahrenbeseitigung** auszuüben hat.

3.3.1.8 Der Brandschutz in der BayBO

Den Brandschutz betreffend gibt es zum einen wesentliche **Bestimmungen in der BayBO**, die im Rahmen der Bauplanung und Bauausführung zu beachten sind:

In Art. 12 BayBO werden die **drei Grundprinzipien** und Ziele des Brandschutzes benannt:

1. bauliche Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Brandausbreitung vorgebeugt wird;
2. die Möglichkeit der Rettung von Mensch und Tier bei einem Brand;
3. die Möglichkeit wirksamer Löscharbeiten.

Die **vorbeugenden Maßnahmen** betreffen insbesondere die Art der Errichtung der baulichen Anlage und die Abstände der baulichen Anlagen zueinander.

Bauliche Anlagen sind so zu errichten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird (vgl. Nolte, in: Simon, Busse, a.a.O., Art. 12, Rn. 14).

Bei einzuhaltenden Abständen ist auch der bauliche und brandschutztechnische Zustand benachbarter baulicher Anlagen zu berücksichtigen, die **Abstandsflächenvorschriften** des Art. 6 BayBO genügen dem nicht immer (vgl. Nolte, a.a.O., Art. 12,

Rn. 13).

Bauliche Instandhaltungen, Änderungen und Nutzungsänderungen müssen ebenfalls diesen Anforderungen eines wirksamen Brandschutzes genügen (vgl. Nolte, a.a.O., Art. 12, Rn. 14).

Die **Möglichkeit von Löscharbeiten** betreffend ist insbesondere auf die **Zufahrten und Zugänge** zu verweisen, die in Art. 5 BayBO geregelt sind:

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zu schaffen.

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 53 – 01.11.2010 << >>

Zu anderen Gebäuden ist er zu schaffen, wenn der zweite Rettungsweg dieser Gebäude über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt.

Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über dem Gelände liegt, ist in diesen Fällen an Stelle eines Zu- oder Durchgangs eine Zu- oder Durchfahrt zu schaffen.

Ist für die Personenrettung der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich, sind die dafür erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen vorzusehen.

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Diese Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge ausreichend befestigt, tragfähig und sichtbar gekennzeichnet sein und sind ständig frei zu halten. Ein Abstellen von Fahrzeugen ist nicht gestattet.

Die **gesicherte Rettung von Mensch und Tier** wird insbesondere von den Bestimmungen der Art. 31 ff. BayBO die Rettungswege betreffend ausgefüllt, weiterhin durch Bestimmungen der technischen Gebäudeausrüstung wie etwa Art. 37 BayBO, der die Anforderungen für Aufzüge regelt (vgl. Nolte, a.a.O., Art. 12, Rn. 19 f.).

Bevor nun auf die Vorschriften die notwendigen Anforderungen an die baulichen Ausführungen betreffend, welche insbesondere der Vorbeugung gegen die Entstehung und Ausbreitung eines Brandes und einer gesicherten Rettung dienen, kurz eingegangen wird, ist darauf hinzuweisen, dass an dieser Stelle nur das Prinzip dargestellt werden soll.

Die Einzelheiten der jeweiligen konkreten, baulichen Ausführung betreffend ist es **dringend (!)** anzuraten, die jeweiligen Gesetzestexte und die dazu existierenden, umfangreichen Kommentierungen zu Rate zu ziehen, so etwa in Simon, Busse, a.a.O., zur BayBO.

Gleiches gilt für die neben der Bauordnung des jeweiligen Lands relevanten spezialgesetzlichen Bestimmungen.

Die jeweiligen Brandschutzanforderungen der BayBO richten sich nach den **Anforderungen der fünf Gebäudeklassen** des Art. 2 Abs. 3 BayBO (vgl. Nolte, a.a.O., Art. 12, Rn. 10 f.):

GKL 1:	Höhe bis zu 7 m, freistehend mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m ² ; land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude;
	3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 54 – 01.11.2010 << >>

GKL 2: Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m²;

GKL 3: sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m;

GKL 4: Gebäude mit einer Höhe bis zu 13 m und Nutzungseinheiten mit jeweils nicht mehr als 400 m²;

GKL 5: sonstige Gebäude einschließlich unterirdischer Gebäude.

Art. 24 BayBO regelt die allgemeinen Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen. **Baustoffe** werden nach den Anforderungen an ihr Brandverhalten unterschieden in **nicht brennbare, schwer entflammbare** und **normal entflammbare**. Sogenannte **leicht entflammbare** Baustoffe dürfen grundsätzlich nicht verwendet werden.

Bauteile werden nach den Anforderungen an ihre Feuerwiderstandsfähigkeit unterschieden in **feuerbeständige, hochfeuerhemmende** und **feuerhemmende**.

Bauteile werden zusätzlich nach dem Brandverhalten ihrer Baustoffe unterschieden in Bauteile aus nicht brennbaren Baustoffen; Bauteile, deren tragende und aussteifende Teile aus nicht brennbaren Baustoffen bestehen und die bei raumabschließenden Bauteilen zusätzlich eine in Bauteilebene durchgehende Schicht aus nicht brennbaren Baustoffen haben; Bauteile, deren tragende und aussteifende Teile aus brennbaren Baustoffen bestehen und die allseitig eine brandschutztechnisch wirksame Bekleidung aus nicht brennbaren Baustoffen (Brandschutzbekleidung) und Dämmstoffe aus nicht brennbaren Baustoffen haben, und Bauteile aus brennbaren Baustoffen.

Grundsätzlich müssen Bauteile, die feuerbeständig sein müssen, mindestens den Anforderungen von Bauteilen, deren tragende und aussteifende Teile aus nicht brennbaren Baustoffen bestehen und die bei raumabschließenden Bauteilen zusätzlich eine in Bauteilebene durchgehende Schicht aus nicht brennbaren Baustoffen haben, entsprechen.

Ebenso müssen Bauteile, die hochfeuerhemmend sein müssen, mindestens den Anforderungen von Bauteilen, deren tragende und aussteifende Teile aus brennbaren Baustoffen bestehen und die allseitig eine brandschutztechnisch wirksame Bekleidung aus nicht brennbaren Baustoffen (Brandschutzbekleidung) und Dämmstoffe aus nicht brennbaren Baustoffen haben, entsprechen.

Art. 25 BayBO regelt die **tragenden Wände und Stützen** betreffend, dass diese neben einer ausreichenden Standsicherheit in Gebäuden der Gebäudeklasse 5 feuerbeständig, in Gebäuden der Gebäudeklasse 4 hochfeuerhemmend und in Gebäuden der Gebäudeklassen 2 und 3 feuerhemmend sein müssen. Dies gilt für Geschosse im Dachraum jedoch nur, wenn darüber noch Aufenthaltsräume möglich sind. Die Bestimmung des Art. 27 Abs. 4 BayBO die Ausführung der Trennwände betreffend bleibt

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 55 – 01.11.2010 << >>

unberührt. Weiter gilt dies nicht für Balkone, außer wenn sie als offene Gänge als notwendige Flure dienen.

Im Kellergeschoss müssen tragende und aussteifende Wände und Stützen in Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 feuerbeständig und in Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 feuerhemmend sein.

In Art. 25 BayBO wird der Zusammenhang der jeweiligen Gebäudeklasse mit den Bestimmungen des Art. 24 BayBO Baustoffe und Bauteile betreffend für die jeweiligen Anforderungen an tragende Wände und Stützen deutlich, d.h., die Anforderungen werden von der Größe und dem Zweck des Gebäudes abhängig gemacht.

Oder aber eine Bestimmung wird für alle Gebäudeklassen gleichermaßen getroffen, so etwa in Art. 26 Abs. 1 BayBO, wonach Außenwände so auszubilden sind, dass eine Bauausbreitung auf und in diesen Bauteilen ausreichend lang begrenzt ist.

Art. 26 BayBO regelt die Anforderungen an **Außenwände** und ihre Bestandteile, Art. 27 BayBO **Trennwände**, Art. 28 BayBO **Brandwände**, Art. 29 BayBO **Decken**, und Art. 30 BayBO **Dächer**.

Art. 31 BayBO regelt den **ersten und zweiten Rettungsweg**, Art. 32 BayBO **Treppen**, Art. 33 BayBO **notwendige Treppenräume und Ausgänge**, Art. 34 BayBO **notwendige Flure und offene Gänge**, Art. 35 BayBO **Fenster, Türen und sonstige Öffnungen**, Art. 36 BayBO **Umwehrungen**.

Die Brandschutzrelevanz der Bestimmungen der Art. 37 ff. BayBO für die technische Gebäudeausrüstung **Aufzüge, Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle, Lüftungsanlagen, Feuerungsanlagen etc.** betreffend, der **Aufbewahrung fester Abfallstoffe** und **Blitzschutzanlagen** liegt auf der Hand.

Aber auch die Regelungen die **Notwendigkeit einer wirksamen Lüftung** von fensterlosen Bädern und Toiletten, Art. 42 BayBO, Aufenthaltsräumen, Art. 45 Abs. 2 BayBO, und fensterlosen Küchen oder Kochnischen, Art. 46 Abs. 1 Satz 2 BayBO betreffend, dienen nicht nur der Vermeidung einer Geruchsbelästigung.

Gemäß Art. 62 BayBO verlangen die jeweiligen Gebäudeklassen unterschiedliche **Brandschutznachweise** im Rahmen des Genehmigungsverfahrens, erstellt von Bauvorlagevorlageberechtigten mit der entsprechenden Qualifikation.

Zum anderen bestehen neben diesen Bestimmungen in der BayBO **zahlreiche weitere gesetzliche Bestimmungen für den Brandschutz, die im Rahmen des Bauordnungsrechts ebenso zu beachten sind**. Hierbei handelt es sich um bundesgesetzliche und landesgesetzliche Regelungen, um Durchführungsverordnungen oder technische Regelungen. Diese sollen nun kurz und überblicksartig dargestellt werden (näher hierzu: Nolte, a.a.O., Art. 12, Rn. 26 ff.).

Auch die Gemeinden können aus Gründen des Brandschutzes in ihren **Bebauungsplänen** das Maß der baulichen Nutzung entsprechend begrenzen (vgl. Nolte, a.a.O., Art. 12, Rn. 38).

Gemäß Art. 3 Abs. 2 BayBO sind technische Baubestimmungen bei der Errichtung einer baulichen Anlage zu beachten, die vom Staatsministerium des Inneren oder von ihm bestimmten Stellen durch öffentliche Bekanntmachung eingeführt worden sind.

Hierunter fällt insbesondere die **DIN 4102**, Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen, die demgemäß als öffentlich-rechtliche Vorschrift zu beachten ist.

Die DIN 4102 ist in verschiedene Teile untergliedert. Während die Teile 8, 9, 11–15 und 18 nicht als technische Baubestimmungen eingeführt sind (vgl. Nolte, a.a.O., Art. 12, Rn. 26), sind die Teile 1–7 als technische Baubestimmungen eingeführt und verschiedentlich abgedruckt (etwa in Simon, Busse, a.a.O., Anh. 258).

Die Teile 1–7 der DIN 4102 regeln Begriffe, Anforderungen und Prüfungen wie folgt: Teil 1 für Baustoffe, Teil 2 für Bauteile, Teil 3 für Brandwände und nicht tragende Außenwände, Teil 5 für Feuerschutzabschlüsse, Abschlüsse in Fahrtschachtwänden und gegen Feuer widerstandsfähige Verglasungen, Teil 6 für Lüftungsleitungen, Teil 7 für Bedachungen. Teil 4 regelt die Zusammenstellung und Anwendung klassifizierter Baustoffe, Bauteile und Sonderbauteile.

Daneben werden weitere technische Normen benannt, die zur Anwendung kommen, so etwa DIN 50 014, Klimate und ihre technische Anwendung; Normalklimate, und DIN 50 050, Prüfung von Werkstoffen; Brennverhalten von Werkstoffen, Brennkasten; (vgl. Simon, Busse, a.a.O., Anh. 258, S. 5 f.).

Anforderungen an die Bereitstellung von Löschwasser ergeben sich etwa aus dem **Bayer. Feuerwehrgesetz** (vgl. Nolte, a.a.O., Art. 12, Rn. 41).

Die besonderen Anforderungen für Hochhäuser ergeben sich nicht aus der BayBO, sondern aus den **Richtlinien über die bauaufsichtliche Behandlung von Hochhäusern** (vgl. Nolte, a.a.O., Art. 12, Rn. 46, abgedruckt in Simon, Busse, a.a.O., Anh. 26).

Besondere Brandschutzanforderungen für Sonderbauten und Anlagen besonderer Art und Nutzung ergeben sich aus einer Reihe von Verordnungen, etwa der Versammlungsstättenverordnung (**VStättV**), der Gaststättenbauverordnung (**GastBauV**), der Verordnung über den Bau von Betriebsräumen für elektrische Anlagen (**EltBauV**) (vgl. Nolte, a.a.O., Art. 12, Rn. 54).

Weiterhin sind **besondere Abstandsvorschriften** aus Gründen des Brandschutzes etwa bei Eisenbahnanlagen, Starkstromanlagen, Wäldern und Lagerbehältern von Kraftstoffen zu beachten (vgl. Nolte, a.a.O., Art. 12,

Rn. 56 ff.), ebenso bei Starkstromleitungen (vgl. Nolte, a.a.O., Art. 12, Rn. 86).

Insbesondere bei **elektrischen Anlagen und Antennen** ist eine Vielzahl von besonderen Vorschriften zu beachten, die von Hausanschlüssen über das Leitungssystem eines Gebäudes und Notstromanlagen bis hin zu Versorgungseinrichtungen detaillierte Vorgaben machen (vgl. Nolte, a.a.O., Art. 12, Rn. 74 ff.).

Außerhalb des Bauordnungsrechts greifen ergänzend die nachfolgenden baulichen Brandschutzvorschriften (vgl. Nolte, a.a.O., Art. 12, Rn. 93 ff.):

Aufgrund der Ermächtigung des bayerischen Landesstraf- und Ordnungsgesetzes in **Art. 38 LStVG** (vgl. Simon, Busse, a.a.O., Anh. 490) wurde zum Zwecke des Brandschutzes die **Verordnung über die Feuerbeschau** (vgl. Simon, Busse, a.a.O., Anh. 257) und die **Verordnung über die Verhütung von Bränden** (vgl. Simon, Busse, a.a.O., Anh. 250) erlassen.

Gemäß den Art. 17, 39 Abs. 2 Satz 1 **BayWaldG** bedarf die Errichtung und der Betrieb einer offenen Feuerstätte in einer Entfernung von weniger als 100 m zu einem Wald der Genehmigung der unteren Forstbehörde.

Die **Arbeitsstättenverordnung** (vgl. Simon, Busse, a.a.O., Anh. 305) trifft Regelungen für Feuerlöscheinrichtungen und Rettungswege in gewerblichen Arbeitsräumen.

Hinzu kommen die **Anlagenverordnung** (vgl. Simon, Busse, a.a.O., Anh. 443) Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen betreffend, die Verordnung über die Errichtung und den Betrieb von Dampfkesselanlagen etc.

Neben diesen **landesrechtlichen Bestimmungen** kommen noch **bundesrechtliche Bestimmungen** zum Tragen:

Entgegen der Kommentierung von Nolte in Simon, Busse, a.a.O., unter Art. 12, Rn 102, ist [§ 24 GewO](#) zwischenzeitlich aufgehoben. In dem Gesetz über technische Arbeitsmittel und Verbraucherprodukte (Geräte- und Produktsicherheitsgesetz – **GPSG**) sind in [§ 2 Abs. 7 GPSG](#) nunmehr die Überwachungspflichtigen Anlagen geregelt. Diese sind: Dampfkesselanlagen mit Ausnahme von Dampfkesselanlagen auf Seeschiffen, Druckbehälteranlagen außer Dampfkesseln, Anlagen zur Abfüllung von verdichteten, verflüssigten oder unter Druck gelösten Gasen, Leitungen unter innerem Überdruck für brennbare, ätzende oder giftige Gase, Dämpfe oder Flüssigkeiten, Aufzugsanlagen, Anlagen in explosionsgefährdeten Bereichen, Getränkechankanlagen und Anlagen zur Herstellung kohlenaurer Getränke, Acetylenanlagen und Calciumcarbidlager, Anlagen zur Lagerung, Abfüllung und Beförderung von brennbaren Flüssigkeiten. Zu den Anlagen gehören auch Mess-, Steuer- und Regeleinrichtungen, die dem sicheren Betrieb der Anlage dienen.

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 57 – 01.11.2010 << >>

In Abschnitt 5 des GPSG finden sich die Vorschriften für überwachungsbedürftige Anlagen in Form der Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen, § 14, der Befugnisse der zuständigen Behörden, § 15, dem Zutrittsrecht des Beauftragten der zugelassenen Überwachungsstelle, § 16, der Durchführung der Prüfung und Überwachung, § 17, und den Aufsichtsbehörden, § 18.

Ergänzt wird dies durch die Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz bei der Bereitstellung von Arbeitsmitteln und deren Benutzung bei der Arbeit, über Sicherheit beim Betrieb überwachungsbedürftiger Anlagen und über die Organisation des betrieblichen Arbeitsschutzes (Betriebssicherheitsverordnung – **BetrSichV**), welche gemäß [§ 1 Abs. 2 BetrSichV](#) auch für überwachungsbedürftige Anlagen im Sinne des [§ 2 Abs. 7 GPSG](#) gilt und welche z.B. die Verordnung über die Errichtung und den Betrieb von Aufzugsanlagen oder die Acetylenverordnung ersetzt hat.

Auch aus diesen Regelungen des Gewerberechts als Teil des öffentlichrechtlichen Wirtschaftsrechts ergeben sich Anforderungen an den Brandschutz und die betroffenen baulichen Anlagen.

3.3.1.9 Überblick über das Baugenehmigungsverfahren und baurechtliche Eingriffsbefugnisse in den Bauordnungen der anderen Bundesländer

Das über die wesentlichen Begrifflichkeiten, Beteiligten, Funktionsweisen und Rechtsmittel am Beispiel der BayBO Gesagte gilt auch im Rahmen der nachfolgenden Darstellung der einzelnen Bauordnungen der anderen Bundesländer. Dargestellt werden im Folgenden, nur in einem kurzen Abriss, der Aufbau und Regelungsinhalt wesentlicher Bestandteile und eventuell vorhandene Unterschiede.

1. Baden-Württemberg

Zugrunde gelegt wird die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010, in Kraft getreten am 1. März 2010.

§ 2 LBO definiert die grundlegenden Begriffe und legt unter anderem die Gebäudeklassen fest.

§ 3 LBO benennt die allgemeinen Anforderungen und ermächtigt in § 3 Abs. 3 LBO zur Bekanntmachung von Regeln der Technik als einzuhaltenden Baubestimmungen.

§ 15 LBO benennt die Ziele und grundlegenden Anforderungen des Brandschutzes an bauliche Anlagen.

§ 4 Abs. 1 LBO regelt die Zufahrt. § 4 Abs. 3 bestimmt einen grundsätzlichen Abstand von baulichen Anlagen mit Feuerstätten zu Wäldern,

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 59 – 01.11.2010 << >>

Mooren und Heiden von mind. 30 m. Die § 5 ff. LBO regeln die Abstandsflächen.

In den §§ 17 LBO sind Bauprodukte und Bauarten geregelt.

§ 26 LBO enthält die allgemeinen Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen, § 27 LBO die Anforderungen an tragende, aussteifende und raumanschließende Bauteile, § 28 LBO die Anforderungen an Bauteile in

Rettungswegen. § 29 LBO regelt Aufzugsanlagen, § 30 LBO Lüftungsanlagen, § 31 LBO Leitungsanlagen, § 32 LBO Feuerungsanlagen und sonstige Anlagen zur Wärmeenergieerzeugung, Brennstoffversorgung. Die Notwendigkeit einer ausreichenden Belüftung von Aufenthaltsräumen ergibt sich aus § 34 Abs. 2 LBO, die von Küchen und Kochnischen aus § 35 Abs. 2 LBO, die von Toilettenräumen und Bädern aus § 36 Abs. 2 LBO.

Die Anforderungen an Sonderbauten sind in § 38 LBO geregelt.

Die bautechnischen Nachweise, hier Bauvorlagen genannt, sind in § 53 LBO geregelt.

Gemäß § 58 Abs. 1 LBO besteht explizit ein Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung im Falle der Einhaltung der Vorschriften.

Zudem gilt gemäß § 41 LBO der Grundsatz der Einhaltung baulicher Vorschriften unabhängig von den einzelnen Genehmigungsverfahren.

Die §§ 42 ff. LBO nennen als Beteiligte den Bauherrn, den Entwurfsverfasser, den Unternehmer und den Bauleiter.

§§ 46 ff. LBO benennen Zuständigkeit und Aufgaben der Baurechtsbehörden.

§ 49 LBO benennt den Grundsatz der Genehmigungspflicht baulicher Anlagen.

§ 50 LBO regelt für eine Nutzungsänderung mit denselben Anforderungen wie bisher oder für Wohngebäude der Klassen 1 bis 3, § 2 Abs. 4 LBO, für einen Abbruch von Wohngebäuden oder freistehenden Gebäuden der Klassen 1 bis 3 oder Anlagen, die keine Gebäude und nicht höher als 10 m sind, und für Instandhaltungsarbeiten die Verfahrensfreiheit.

Weiterhin sind zu errichtende Vorhaben gemäß dem umfangreichen Katalog des amtlichen Anhangs zu § 50 Abs. 1 LBO verfahrensfrei.

§ 51 LBO regelt das sogenannte Kenntnisgabeverfahren für die Errichtung von Wohngebäuden, sonstigen Gebäuden der Klassen 1 bis 3 außer Gaststätten, ihre Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen, sofern sie nicht bereits § 50 LBO unterfallen oder es sich um Sonderbauten handelt, wenn sie im Bereich eines Bebauungsplanes liegen und keiner Veränderungssperre unterliegen. Hierbei ist im Unterschied zur Verfahrensfreiheit die zuständige Behörde von dem Vorhaben in Kenntnis zu setzen.

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 60 – 01.11.2010 << >>

Weiterhin unterliegt der Abbruch von Anlagen und Einrichtungen dem Kenntnisgabeverfahren.

Gemäß § 52 LBO können zu errichtende Vorhaben i.S.d. § 51 LBO im vereinfachten Verfahren geprüft werden.

Im Übrigen gilt das Baugenehmigungsverfahren, welches in den §§ 53 ff. LBO geregelt ist.

§ 60 LBO sieht die Leistung von Sicherheiten gemäß den §§ 232, 234–240 BGB vor. § 72 LBO sieht ein Baulastenverzeichnis vor. Eine **Baulast** ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung ein Tun, ein Unterlassen oder ein Dulden betreffend. Hierüber wird ein Baulastenverzeichnis geführt. Diese Form der Sicherungen ist nicht in allen Bundesländern üblich oder wird in einigen mit öffentlich-rechtlichen Dienstbarkeiten kombiniert. Ich verweise insofern auf die nachfolgenden Ausführungen zu Brandenburg.

Die §§ 63–66 LBO regeln das Verbot unrechtmäßig gekennzeichnete Bauprodukte, die Einstellung von Arbeiten, die Abbruchs- und Nutzungsuntersagungsanordnung und die Bauüberwachung.

§ 74 LBO gestattet örtliche Bauvorschriften zu einer Vielzahl von Zwecken: von der Gestaltung der Gebäude und Außenanlagen und der Notwendigkeit von Stellplätzen bis hin zu einer Kenntnisgabepflicht betreffend eigentlich nach § 50 LBO verfahrensfreier Vorhaben.

2. Berlin

Zugrunde gelegt wird die Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005 in der Fassung vom 18. November 2009.

[§ 2 BauO Bln](#) definiert die grundlegenden Begriffe und legt unter anderem die Gebäudeklassen fest.

[§ 3 BauO Bln](#) benennt die allgemeinen Anforderungen und ermächtigt in [§ 3 Abs. 3 BauO Bln](#) zur Bekanntmachung von Regeln der Technik als einzuhaltenden Baubestimmungen.

[§ 14 BauO Bln](#) benennt die Ziele und grundlegenden Anforderungen des Brandschutzes an bauliche Anlagen.

[§ 5 BauO Bln](#) regelt den Zugang und die Zufahrt. Die [§§ 6 f. BauO Bln](#) regeln die Abstandsflächen.

In den [§§ 17 ff. BauO Bln](#) finden sich die Bestimmungen Bauprodukte und Bauarten betreffend.

[§ 26 BauO Bln](#) enthält die allgemeinen Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen, die [§§ 27 ff. BauO Bln](#) die Anforderungen an tragende Wände und Stützen, an Außenwände, Trennwände,

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 61 – 01.11.2010 << >>

Brandwände, Decken und Dächer. Die [§§ 33 ff. BauO Bln](#) regeln die Anforderungen an Rettungswege, Öffnungen und Umwehrungen. Die [§§ 39 ff. BauO Bln](#) regeln die Anforderungen an die technische Gebäudeausrüstung. Die Notwendigkeit einer ausreichenden Belüftung von Aufenthaltsräumen ergibt sich aus [§ 48 Abs. 2 Satz 1 BauO Bln](#), die von Küchen und Kochnischen aus [§ 49 Abs. 1 Satz 2 BauO Bln](#).

Die Anforderungen an Sonderbauten und Garagen sind in [§ 52 BauO Bln](#) geregelt.

Bautechnische Nachweis sind in [§ 67 BauO Bln](#) geregelt.

In den [§§ 53–57 BauO Bln](#) werden als Beteiligte der Bauherr, der Entwurfsverfasser, der Unternehmer und der Bauleiter benannt.

Obwohl [§ 60 BauO Bln](#) dies nicht ausdrücklich benennt, besteht auch in Berlin ein grundsätzlicher Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung. Als Grundsatz gilt die Genehmigungsbedürftigkeit. Weiterhin sind gemäß [§ 53 BauO Bln](#) öffentlich-rechtliche Vorschriften in jedem Fall einzuhalten.

[§ 60 Abs. 3 BauO Bln](#) räumt der Verwaltung weiterhin ein Ermessen ein, bei geringfügig genehmigungsbedürftigen Vorhaben von einer Erteilung abzusehen.

[§ 61 BauO Bln](#) bestimmt den Vorrang anderer, benannter Genehmigungsverfahren wie etwa nach dem Wasserrecht, welche die baurechtliche Genehmigung mit umfassen.

[§ 62 BauO Bln](#) benennt in einem umfangreichen Katalog genehmigungsfreie Vorhaben.

[§ 63 BauO Bln](#) regelt die Genehmigungsfreistellung der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen betreffend, die keine Sonderbauten sind, im Bereich eines Bebauungsplanes oder einer planungsrechtlichen Bescheides i.S.d. [§ 74 Abs. 2 BauO Bln](#), wonach auf Antrag des Bauherrn ein Vorhaben, welches eigentlich dem vereinfachten Baugenehmigungsverfahren unterfällt, mittels eines Vorbescheides in die Genehmigungsfreistellung übergeleitet werden kann.

Gemäß [§ 64 BauO Bln](#) gilt außer für Sonderbauten der Prüfungsmaßstab des hier geregelten vereinfachten Verfahrens.

Das Baugenehmigungsverfahren selbst ist in den [§§ 65 ff. BauO Bln](#) geregelt.

Die [§§ 77 ff. BauO Bln](#) regeln bauaufsichtliche Maßnahmen: das Verbot unrechtmäßig gekennzeichnete Bauprodukte, die Einstellung von Arbeiten, die Beseitigung von Anlagen, die Nutzungsuntersagung und die Bauüberwachung.

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 62 – 01.11.2010 << >>

[§ 82 BauO Bln](#) regelt ein Baulastenverzeichnis zugunsten öffentlich-rechtlicher oder auch privater Begünstigter.

Da es sich bei Berlin um einen Stadtstaat handelt, bedarf es vorliegend keiner sonstigen Regelungen bzgl. gemeindlicher Satzungen etc.

3. Brandenburg

Zugrunde gelegt wird die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13. April 2010.

[§ 2 BbgBO](#) definiert die grundlegenden Begriffe und legt unter anderem die Gebäudeklassen nach Höhen fest.

§ 3 BbgBO benennt die allgemeinen Anforderungen und ermächtigt in § 3 Abs. 3 BbgBO zur Bekanntmachung von Regeln der Technik als einzuhaltenden Baubestimmungen.

§ 12 BbgBO benennt die Ziele und grundlegenden Anforderungen des Brandschutzes an bauliche Anlagen.

§ 5 BbgBO regelt den Zugang und die Zufahrt. § 6 BbgBO regelt die Abstandsflächen.

In den §§ 14 ff. BbgBO finden sich die Bestimmungen Bauprodukte und Bauarten betreffend.

§ 23 BbgBO enthält die allgemeinen Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen, die §§ 24 ff. BbgBO die Anforderungen an tragende und aussteifende Bauteile, raumabschließende Bauteile, Brandwände, Außenwände und Dächer. Die §§ 29 ff. BbgBO regeln die Anforderungen an Rettungswege, Treppen und Öffnungen. Die §§ 34 ff. BbgBO regeln die Anforderungen an die technische Gebäudeausrüstung. Die Notwendigkeit einer ausreichenden Belüftung von Aufenthaltsräumen ergibt sich aus § 40 Abs. 2 Satz 1 BbgBO, die von fensterlosen Räumen aus § 41 Abs. 4 Satz 2 BbgBO.

Die Anforderungen an Sonderbauten sind in § 44 BbgBO geregelt.

Bautechnische Nachweis sind in § 66 BbgBO geregelt.

Gemäß § 67 Abs. 1 BbgBO besteht auch hier explizit ein Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung im Falle der Einhaltung der Vorschriften.

Die am Bau Beteiligten sind in den §§ 46–50 BbgBO geregelt und entsprechen der BayBO mit der Maßgabe, dass zwischen Objektplaner bzw. Bauvorlageberechtigten und dem Bauüberwacher unterschieden wird. Sofern der Objektplaner nach Sachkunde und Erfahrung nicht über die

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 63 – 01.11.2010 << >>

notwendigen Kenntnisse verfügt, ist ein geeigneter Bauüberwacher zu beschäftigen.

In den §§ 51–53 BbgBO sind die Bauaufsichtsbehörden und ihre Befugnisse geregelt. Die unteren Baubehörden als sogenannte Sonderordnungsbehörden sind in den Landkreisen, den kreisfreien sowie den großen kreisangehörigen Städten angesiedelt. Der Landrat fungiert für sie als Sonderaufsichtsbehörde.

Weiterhin sind die amtsfreien Gemeinden und die Ämter als Sonderordnungsbehörden insbesondere für die Erteilung von Ausnahmen von den örtlichen Bauvorschriften bzw. Ausnahmen und Befreiungen gemäß [§ 31 BauGB](#) zuständig.

Gemäß § 54 BbgBO gilt der Grundsatz der Genehmigungspflicht eines Bauvorhabens. Der Prüfungsumfang wird in § 56 BbgBO benannt und umfasst das BauGB, die BbgBO und sonstige für das jeweilige Vorhaben beachtliche Vorschriften.

Abweichend hiervon regelt § 55 BbgBO genehmigungsfreie Vorhaben, welche in einem umfangreichen Katalog benannt werden. Die Genehmigungsfreiheit entbindet jedoch weder von der Einhaltung öffentlichrechtlicher Bauvorschriften noch von Anzeigepflichten.

In § 57 BbgBO ist das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren geregelt, welches Anwendung bei der Errichtung von Wohngebäuden geringer und mittlerer Höhe nebst deren Nebenanlagen findet.

In den §§ 58 ff. BbgBO sind die Verfahrensvorschriften die Bauanzeige, einen Vorbescheid, die Erteilung von Ausnahmen und Abweichungen, die Beteiligung und die Genehmigung selbst betreffend geregelt.

Die Regelung des § 65 BbgBO betrifft die rechtlicher Sicherungen in Form von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten der jeweiligen Gebietskörperschaft zum Zwecke der Absicherung öffentlich-rechtlicher Interessen.

Hierbei handelt es sich um ein allgemein übliches Instrument, welches im Wege der Grundbucheintragung Interessen der Allgemeinheit, etwa eine Beschränkung auf eine gewisse Nutzung im Außenbereich mittels eines eigentumsähnlichen Rechts, absichert. Alternativ hierzu können Baulasten gemäß dem Baulastenverzeichnis bestehen bleiben.

Die Regelungen der §§ 73 ff. BbgBO betreffen die Eingriffsbefugnisse in Form der Baueinstellung, der Nutzungsuntersagung, der Beseitigungsanordnung, der Überprüfung der Bauausführung, der Anzeige der Fertigstellung und Nutzung, der Verwendung bestimmter Bauprodukte und der Anpassung bestehender baulicher Anlagen.

In § 81 BbgBO findet sich eine Regelung den Erlass örtlicher Satzungen über Einfriedungen und Werbeanlagen betreffend.

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 64 – 01.11.2010 << >>

4. Bremen

Zugrunde gelegt wird die Bremische Landesbauordnung (BremLBO) in der Fassung vom 6. Oktober 2009.

§ 2 BremLBO definiert die grundlegenden Begriffe und legt unter anderem die Gebäudeklassen fest.

§ 3 BremLBO benennt die allgemeinen Anforderungen und ermächtigt in § 3 Abs. 3 BremLBO zur Bekanntmachung von Regeln der Technik als einzuhaltenden Baubestimmungen.

§ 14 BremLBO benennt die Ziele und grundlegenden Anforderungen des Brandschutzes an bauliche Anlagen.

§ 5 Abs. 1 BremLBO regelt den Zugang und die Zufahrt. § 6 BremLBO regelt die Abstandsflächen.

In den §§ 17 BremLBO sind Bauprodukte und Bauarten geregelt.

§ 26 BremLBO enthält die allgemeinen Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen, die §§ 27 ff. BremLBO die Anforderungen an tragende Wände und Stützen, an Außenwände, Trennwände, Brandwände, Decken und Dächer. Die §§ 33 ff. BremLBO regeln die Anforderungen an Rettungswege, Öffnungen und Umwehrungen. Die §§ 39 ff. BremLBO regeln die Anforderungen an die technische Gebäudeausrüstung. Die Notwendigkeit einer ausreichenden Belüftung von Aufenthaltsräumen ergibt sich aus § 47 Abs. 2 Satz 1 BremLBO, die von Küchen und Kochnischen aus § 49 Abs. 1 Satz 2 BremLBO.

Die Anforderungen an Sonderbauten sind in § 51 BremLBO geregelt.

Die bautechnischen Nachweise sind in § 66 BremLBO geregelt.

In den §§ 52 ff. BremLBO sind die am Bau Beteiligten und ihre Grundpflichten geregelt.

§ 57 BremLBO regelt die Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörden. § 58 BremLBO regelt deren Aufgaben und Befugnisse. § 58 Abs. 4 BremLBO räumt die Möglichkeit ein, im Falle wesentlicher Änderungen an bestehenden baulichen Anlagen nicht betroffene Teile betreffend die Umsetzung der aktuellen gesetzlichen Standards zu verlangen, sofern hiermit keine unzumutbaren Kosten verbunden sind. § 58 Abs. 6 BremLBO räumt weiterhin ein Betretungsrecht zum Zwecke der Bauüberwachung und Gefahrenabwehr ein.

Das Genehmigungsverfahren ist in den §§ 59 ff. BremLBO geregelt. Dem Grundsatz nach gilt auch hier die Baugenehmigungspflicht mit Ausnahme der Voraussetzungen in den §§ 60–62 und 76 BremLBO. Eine beschränkte Prüfungspflicht ist weiterhin in den §§ 63, 64, 66 Abs. 5 BremLBO geregelt. Es verbleibt jedoch bei dem Grundsatz, dass die am Bau Beteiligten

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 65 – 01.11.2010 << >>

die Übereinstimmung mit sämtlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu gewährleisten haben.

§ 60 BremLBO regelt den Vorrang anderer Gestattungsverfahren, etwa nach dem Wasserrecht.

§ 61 BremLBO regelt die Errichtung, Änderung und Beseitigung von Nebenanlagen, kleinerer baulicher Anlagen etc. gemäß dem abschließenden Katalog.

§ 62 BremLBO regelt die Genehmigungsfreistellung für Wohngebäude etc., welche keine Sonderbauten sind, wenn diese im Geltungsbereich eines Bebauungsplans mit Festsetzungen gemäß der BauNVO befindlich sind, ihre Ausführung den Festsetzungen nicht widerspricht, die Erschließung gesichert und die Gemeinde hiermit einverstanden ist.

Andernfalls ist ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren gemäß § 63 BremLBO durchzuführen.

Alle übrigen baulichen Vorhaben unterfallen dem Baugenehmigungsverfahren gemäß § 64 BremLBO.

§ 67 BremLBO erlaubt weiterhin die Genehmigung von baulichen Abweichungen.

Die bauaufsichtlichen Maßnahmen und die Bauüberwachung sind in den §§ 77 ff. BremLBO geregelt.

5. Hamburg

Zugrunde gelegt wird die Hamburgische Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 in der Fassung vom 11. Mai 2010.

§ 2 HBauO definiert die grundlegenden Begriffe und legt unter anderem die Gebäudeklassen fest.

§ 3 HBauO benennt die allgemeinen Anforderungen und ermächtigt in § 3 Abs. 3 HBauO zur Bekanntmachung von Regeln der Technik als einzuhaltenden Baubestimmungen.

§ 17 HBauO benennt die Ziele und grundlegenden Anforderungen des Brandschutzes an bauliche Anlagen.

§ 5 HBauO regelt den Zugang und die Zufahrt. § 6 HBauO regelt die Abstandsflächen.

In den §§ 20 HBauO sind Bauprodukte und Bauarten geregelt.

§ 24 HBauO enthält die allgemeinen Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen, die §§ 25 ff. HBauO die Anforderungen

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 66 – 01.11.2010 << >>

an tragende Wände und Stützen, an Außenwände, Trennwände, Brandwände, Decken und Dächer. Die §§ 31 ff. HBauO regeln die Anforderungen an Rettungswege, Öffnungen und Umwehrungen. Die §§ 37 ff. HBauO regeln die Anforderungen an die technische Gebäudeausrüstung. Die Notwendigkeit einer ausreichenden Belüftung von Aufenthaltsräumen ergibt sich aus § 44 Abs. 2 Satz 1 HBauO, die von Küchen und Kochnischen aus § 45 Abs. 1 Satz 2 HBauO.

Die Anforderungen an Sonderbauten sind in § 51 HBauO geregelt.

Die bautechnischen Nachweise sind in § 68 HBauO geregelt.

In den §§ 53 ff. HBauO sind die am Bau Beteiligten geregelt.

§ 58 HBauO gewährt ein Betretungsrecht zum Zwecke der Bauüberwachung zugunsten der zuständigen Behörden.

Das Genehmigungsverfahren ist in den §§ 59 ff. HBauO geregelt. Dem Grundsatz nach gilt auch hier die Baugenehmigungspflicht mit Ausnahme der Voraussetzungen in den §§ 60, 64 und 66 HBauO. Eine beschränkte Prüfungspflicht ist weiterhin in den §§ 61, 62, 68 Abs. 2 HBauO geregelt. Es verbleibt jedoch bei dem Grundsatz, dass die am Bau Beteiligten die Übereinstimmung mit sämtlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu gewährleisten haben.

In § 60 HBauO sind die verfahrensfreien Vorhaben geregelt. Der notwendige Katalog findet sich in der Anlage 2 der HBauO.

§ 61 HBauO regelt das vereinfachte Genehmigungsverfahren für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohngebäuden und Nebenanlagen mit Ausnahme von Hochhäusern, gewerblichen Räumen für Freiberufliche und vergleichbare Tätigkeiten bis zu 200 m² und sonstigen Nutzungseinheiten bis zu 400 m² mit Ausnahme von Sonderbauten, sonstigen Gebäuden der Klasse 1 und 2 und für die Beseitigung baulicher Anlagen.

§ 62 HBauO regelt das Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung, wonach die Bauaufsichtsbehörden die Vorschriften des BauGB, der HBauO und sonstiger öffentlich-rechtlicher Vorschriften mit Ausnahme von Genehmigungen nach dem AtomG prüfen.

§ 64 HBauO regelt das sogenannte Zustimmungsverfahren für Vorhaben unter der Planung und Aufsicht der Baudienststellen des Bundes und der Länder.

§ 65 HBauO enthält die Möglichkeit einer sogenannten Typengenehmigung für bauliche Anlagen in derselben Ausführung an verschiedenen Stellen mit einer Befristung von jeweils fünf Jahren.

In den §§ 74 ff. HBauO sind bauaufsichtliche Maßnahmen, die Bauüberwachung und Baulasten geregelt.

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 67 – 01.11.2010 << >>

6. Hessen

Zugrunde gelegt wird die Hessische Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 in der Fassung vom 15. Dezember 2009.

§ 2 HBO definiert die grundlegenden Begriffe und legt unter anderem die Gebäudeklassen fest.

§ 3 HBO benennt die allgemeinen Anforderungen und ermächtigt in § 3 Abs. 3 HBO zur Bekanntmachung von Regeln der Technik als einzuhaltenden Baubestimmungen.

§ 13 HBO benennt die Ziele und grundlegenden Anforderungen des Brandschutzes an bauliche Anlagen.

§ 5 HBO regelt den Zugang und die Zufahrt. Die §§ 6 ff. HBO regeln die Abstandsflächen.

In den §§ 16 ff. HBO sind Bauprodukte und Bauarten geregelt.

Die §§ 25 ff. HBO regeln die Anforderungen an tragende Wände, Außenwände, Pfeiler und Stützen, Trennwände, Brandwände, Decken und Dächer. Die §§ 30 ff. HBO regeln die Anforderungen an Verkehrs- und Rettungswege, Umwehrungen und Aufzüge. Die §§ 36 ff. HBO regeln die Anforderungen an die haustechnischen Anlagen. Die Notwendigkeit einer ausreichenden Belüftung von Aufenthaltsräumen ergibt sich aus § 42 Abs. 2 Satz 1 HBO, die von Küchen und Kochnischen aus § 43 Abs. 3 HBO.

Die Anforderungen an Sonderbauten sind in § 45 HBO geregelt.

Die bautechnischen Nachweise sind in § 59 HBO geregelt.

In den §§ 48 ff. HBO sind die am Bau Beteiligten geregelt.

In den §§ 52 und 53 HBO sind Zuständigkeit und Aufgaben der Bauaufsichtsbehörden geregelt.

§ 54 HBO regelt den Grundsatz der Notwendigkeit einer Baugenehmigung.

§ 55 HBO bestimmt die Genehmigungsfreiheit für Vorhaben gemäß dem Katalog der Anlage 2 der HBO.

§ 56 HBO regelt die Genehmigungsfreistellung für Wohngebäude etc., die keine Sonderbauten sind, wenn sie im Bereich eines Bebauungsplanes liegen, keiner Ausnahmen, Befreiung oder Abweichung bedürfen, die Erschließung gesichert ist und die Gemeinde nichts Gegenteiliges verlangt.

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 68 – 01.11.2010 << >>

§ 57 HBO regelt das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren. Sonderbauten unterfallen diesem nicht.

§ 58 HBO regelt das normale Baugenehmigungsverfahren.

In den §§ 66 ff. HBO finden sich Regelungen eine Bauvoranfrage, einen Bauvorbescheid, eine Teilbaugenehmigung etc. betreffend.

In den §§ 70 ff. HBO sind die Bauüberwachung und bauaufsichtliche Maßnahmen geregelt.

7. Mecklenburg-Vorpommern

Zugrunde gelegt wird die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 in der Fassung vom 17. Dezember 2009.

[§ 2 LBauO M-V](#) definiert die grundlegenden Begriffe und legt unter anderem die Gebäudeklassen fest.

[§ 3 LBauO M-V](#) benennt die allgemeinen Anforderungen und ermächtigt in [§ 3 Abs. 3 LBauO M-V](#) zur Bekanntmachung von Regeln der Technik als einzuhaltenden Baubestimmungen.

[§ 12 LBauO M-V](#) benennt die Ziele und grundlegenden Anforderungen des Brandschutzes an bauliche Anlagen.

[§ 6 LBauO M-V](#) regelt den Zugang und die Zufahrt. Die [§§ 7 LBauO M-V](#) regeln die Abstandsflächen.

In den [§§ 17ff. LBauO M-V](#) sind Bauprodukte und Bauarten geregelt.

[§ 26 LBauO M-V](#) enthält die allgemeinen Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen, die [§§ 27 ff. LBauO M-V](#) die Anforderungen an tragende Wände und Stützen, an Außenwände, Trennwände, Brandwände, Decken und Dächer. Die [§§ 33 ff. LBauO M-V](#) regeln die Anforderungen an Rettungswege, Öffnungen und Umwehrungen. Die [§§ 39 ff. LBauO M-V](#) regeln die Anforderungen an die technische Gebäudeausrüstung. Die Notwendigkeit einer ausreichenden Belüftung von Aufenthaltsräumen ergibt sich aus [§ 47 Abs. 2 Satz 1 LBauO M-V](#), die von Küchen und Kochnischen aus [§ 49 Abs. 1 Satz 2 LBauO](#)

[M-V](#).

Die Anforderungen an Sonderbauten sind in [§ 51 LBauO M-V](#) geregelt.

Die bautechnischen Nachweise sind in [§ 66 LBauO M-V](#) geregelt.

In den [§§ 52 ff. LBauO M-V](#) sind die am Bau Beteiligten und ihre Grundpflichten geregelt.

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 69 – 01.11.2010 << >>

[§ 58 LBauO M-V](#) gibt den zuständigen Behörden zur Aufgabenerfüllung ein Betretungsrecht.

[§ 59 LBauO M-V](#) regelt den Grundsatz der Genehmigungspflicht und die Verpflichtung zur Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften.

[§ 60 LBauO M-V](#) regelt den Vorrang anderer Gestattungsverfahren wie etwa des Wasserrechts.

[§ 61 LBauO M-V](#) enthält den Katalog der verfahrensfreien Vorhaben.

In [§ 62 LBauO M-V](#) regelt die Genehmigungsfreistellung die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohngebäuden und Nebenanlagen betreffend, die keine Sonderbauten sind, wenn sie im Bereich eines Bebauungsplanes liegen, dessen Festsetzungen nicht widersprechen, die Erschließung gesichert ist und die Gemeinde nichts Gegenteiliges verlangt.

[§ 63 LBauO M-V](#) regelt das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren. Sonderbauten unterfallen diesem nicht.

Im Übrigen gilt das Baugenehmigungsverfahren gemäß [§ 64 LBauO M-V](#).

In den [§§ 74 ff. LBauO M-V](#) sind Teilbaugenehmigung, Vorbescheid, fliegende Bauten und die bauaufsichtliche Zustimmung geregelt.

Bestimmungen zu bauaufsichtlichen Maßnahmen, der Bauüberwachung und den Baulasten finden sich in [§§ 78 ff. LBauO M-V](#).

8. Niedersachsen

Zugrunde gelegt wird die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 10. Februar 2003 in der Fassung vom 25. Juni 2010.

§ 2 NBauO definiert die grundlegenden Begriffe und legt unter anderem die Gebäudeklassen nach der Art der Gebäude fest. § 3 NBauO bestimmt von der Bauordnung ausgenommene Anlagen.

§ 1 NBauO benennt die allgemeinen Anforderungen, § 96 NBauO ermächtigt zur Bekanntmachung von Regeln der Technik als einzuhaltenden Baubestimmungen.

§ 20 NBauO benennt die Ziele und grundlegenden Anforderungen des Brandschutzes an bauliche Anlagen.

§ 5 NBauO regelt den Zugang, die §§ 6 ff. NBauO regeln die Anordnung der baulichen Anlagen und die Abstandsflächen.

In den §§ 24 ff. NBauO sind Bauprodukte und Bauarten geregelt.

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 70 – 01.11.2010 << >>

Die §§ 30 ff. NBauO regeln die Anforderungen an den Bau und seine Teile, also an Wände, Pfeiler und Stützen, Decken und Boden, Dächer, Treppen, Treppenträume, Ein- und Ausgänge, Flure, Aufzugsanlagen, Fenster, Türen und Lichtschächte und die technische Gebäudeausrüstung. Die Notwendigkeit einer ausreichenden Belüftung von Aufenthaltsräumen ergibt sich aus § 43 Abs. 4 NBauO, die von Küchen und Kochnischen aus § 44 Abs. 5 NBauO.

Die Anforderungen an Sonderbauten sind in § 51 NBauO geregelt.

Die bautechnischen Nachweise, Bauvorlagen genannt, sind in § 71 NBauO geregelt.

In den §§ 57 ff. NBauO sind die am Bau Beteiligten und ihre Grundpflichten, in den §§ 63 NBauO die zuständigen Behörden geregelt.

§ 68 NBauO regelt den Grundsatz der Erforderlichkeit einer Baugenehmigung.

§ 69 NBauO enthält die Bestimmungen die Genehmigungsfreiheit bzgl. der Errichtung, Einfügung oder Änderung baulicher Anlagen betreffend. Der Katalog der baulichen Anlagen ist im Anhang der NBauO befindlich.

§ 69a NBauO regelt die Genehmigungsfreiheit von Wohngebäuden geringer Höhe und Nebenanlagen in Baugebieten, welche ein Bebauungsplan als Kleinsiedlungsgebiete, allgemeine oder besondere Wohngebiete festsetzt, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen, die Erschließung gesichert und keine Untersagung beantragt ist.

§ 70 NBauO regelt die Genehmigungsfreiheit bestimmter öffentlicher Baumaßnahmen.

§ 75a NBauO regelt das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren für Wohngebäude oder Gebäuden mit überwiegender Wohnnutzung, welche keine Hochhäuser sind, eingeschossige Gebäude bis 200 m² Grundfläche, landwirtschaftliche Betriebsgebäude mit nur einem Geschoss bis 1.000 m² Grundfläche und beschränkter Stützweite der Dachkonstruktion ohne Berücksichtigung von Lagerräumen für Jauche und Gülle und Gebäude ohne Aufenthaltsräume bis zu drei Geschossen und 100 m² Grundfläche.

In den §§ 85 und 86 NBauO sind die Möglichkeiten für Ausnahmen und Befreiungen normiert.

Besondere Verfahren sind in § 76 NBauO, Teilbaugenehmigung, § 82 NBauO, Bauaufsichtliche Zustimmung, § 83 NBauO, Typenprüfung, und § 84 NBauO, Genehmigung fliegender Bauten, geregelt.

Die §§ 79 und 80 NBauO regeln die Bauüberwachung und Bauabnahme, die §§ 87 ff. NBauO die Möglichkeiten der Bauaufsicht.

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 71 – 01.11.2010 << >>

9. Nordrhein-Westfalen

Zugrunde gelegt wird die Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 7. März 1995 in der Fassung vom 1. März 2000.

[§ 2 BauO NRW](#) definiert die grundlegenden Begriffe und legt unter anderem die Gebäudeklassen der Höhe nach fest.

[§ 3 BauO NRW](#) benennt die allgemeinen Anforderungen und ermächtigt in [§ 3 Abs. 3 BauO NRW](#) zur Bekanntmachung von Regeln der Technik als einzuhaltenden Baubestimmungen.

[§ 17 BauO NRW](#) benennt die Ziele und grundlegenden Anforderungen des Brandschutzes an bauliche Anlagen.

[§ 5 BauO NRW](#) regelt den Zugang und die Zufahrt. Die [§§ 6 ff. BauO NRW](#) regeln die Abstandsflächen.

In den [§§ 20 ff. BauO NRW](#) sind Bauprodukte und Bauarten geregelt.

Die [§§ 29 ff. BauO NRW](#) regeln die Anforderungen an Wände, Pfeiler und Stützen, Trennwände, Gebäudeabschlusswände, Gebäudetrennwände, Brandwände, Decken und Dächer. Die [§§ 36 ff. BauO NRW](#) regeln die Anforderungen an Treppen, Rettungswege, Aufzüge und Öffnungen. Die [§§ 42 ff. BauO NRW](#) regeln die Anforderungen an die haustechnischen Anlagen. Die Notwendigkeit einer ausreichenden Belüftung von Aufenthaltsräumen und Wohnungen ergibt sich aus den [§§ 48 Abs. 2 Satz 1, 49 Abs. 3 BauO NRW](#).

Die Anforderungen an Sonderbauten sind in [§ 54 BauO NRW](#) geregelt.

Die bautechnischen Nachweise, Bauvorlagen genannt, sind in [§ 69 BauO NRW](#) geregelt.

In den [§§ 56 ff. BauO NRW](#) sind die am Bau Beteiligten und ihre Grundpflichten geregelt.

[§ 61 BauO NRW](#) regelt die grundsätzlichen Befugnisse der zuständigen Behörden zur Bauaufsicht und räumt ihnen ein Betretungsrecht ein.

[§ 63 BauO NRW](#) regelt den Grundsatz der Erforderlichkeit einer Baugenehmigung.

In den [§§ 65–67 BauO NRW](#) sind genehmigungsfreie Vorhaben, Anlagen, Wohngebäude, Stellplätze und Garagen geregelt.

Gemäß dem Katalog der genehmigungsfreien Vorhaben in [§ 65 BauO NRW](#) handelt es sich hierbei um kleinere Gebäude, bauliche Anlagen und Vorhaben, die einer Genehmigung aufgrund einer anderweitigen gesetzlichen Regelung bedürfen. [§ 66 BauO NRW](#) bezieht sich auf technische Anlagen wie etwa Feuerungsanlagen. [§ 67 BauO NRW](#) regelt die Genehmigungsfreiheit die Errichtung und Änderung von Wohngebäude mittlerer und geringer Höhe

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 72 – 01.11.2010 << >>

und ihrer Nebenanlagen betreffend, wenn sie im Bereich eines Bebauungsplanes liegen, dessen Festsetzungen nicht widersprechen, die Erschließung gesichert ist und die Gemeinde nichts Gegenteiliges verlangt.

In [§ 73 BauO NRW](#) ist die Genehmigungsfähigkeit von baulichen Abweichungen, in [§ 74a BauO NRW](#) das Verfahren bauliche Ausnahmen und Befreiungen gemäß [§ 34 BauGB](#) betreffend geregelt.

Besondere Verfahren sind in [§ 76 BauO NRW](#), Teilbaugenehmigung, [§ 78 BauO NRW](#), Typengenehmigung, und [§ 79 BauO NRW](#), Genehmigung fliegender Bauten, geregelt. Das Zustimmungsverfahren findet sich in [§ 89 BauO NRW](#).

Vorschriften zur Bauüberwachung und zu Baulasten finden sich in den [§§ 81 ff. BauO NRW](#).

10. Rheinland-Pfalz

Zugrunde gelegt wird die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 in der Fassung vom 27. März 2009.

§ 2 LBauO definiert die grundlegenden Begriffe und legt unter anderem die Gebäudeklassen fest.

§ 3 LBauO benennt die allgemeinen Anforderungen und ermächtigt in § 3 Abs. 3 LBauO zur Bekanntmachung von Regeln der Technik als einzuhaltenden Baubestimmungen.

§ 15 LBauO benennt die Ziele und grundlegenden Anforderungen des Brandschutzes an bauliche Anlagen.

§ 7 LBauO regelt den Zugang und die Zufahrt. Die §§ 8 ff. LBauO regeln die Abstandsflächen.

In den §§ 18 ff. LBauO sind Bauprodukte und Bauarten geregelt.

Die §§ 27 ff. LBauO regeln die Anforderungen an tragende Wände und Stützen, Außenwände, Trennwände, Brandwände, Decken und Dächer. Die §§ 33 ff. LBauO regeln die Anforderungen an Treppen, Flure, Aufzüge und Öffnungen. Die §§ 39 ff. LBauO regeln die Anforderungen an Feuerungs- und haustechnische Anlagen. Die Notwendigkeit einer ausreichenden Belüftung von Aufenthaltsräumen ergibt sich aus § 43 LBauO, die von Küchen und Kochnischen aus § 44 Abs. 4 LBauO.

Die Anforderungen an Sonderbauten sind in § 50 LBauO geregelt.

Die bautechnischen Nachweise sind in § 65 LBauO geregelt.

In den §§ 54 ff. LBauO sind die am Bau Beteiligten und ihre Grundpflichten geregelt.

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 73 – 01.11.2010 << >>

Die §§ 58 ff. LBauO benennen die zuständigen Behörden und ihre Befugnisse und gibt ihnen zur Aufgabenerfüllung ein Betretungsrecht.

§ 61 LBauO regelt den Grundsatz der Erforderlichkeit einer Baugenehmigung, sofern sich aus den §§ 62, 67 und 84 LBauO nichts anderes ergibt.

§ 62 LBauO enthält den Katalog der genehmigungsfreien Vorhaben.

In § 67 LBauO ist das sogenannte Freistellungsverfahren für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 einschließlich ihren Nebenanlagen geregelt, wenn sie im Bereich eines Bebauungsplanes liegen, dessen Festsetzungen nicht widersprechen, die Erschließung gesichert ist und die Gemeinde nichts Gegenteiliges verlangt.

§ 84 LBauO regelt den Vorrang einer Genehmigung, Bewilligung oder Erlaubnis aufgrund anderer gesetzlicher Regelungen, etwa des Wasserrechts.

In § 66 LBauO ist ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren für Vorhaben gemäß dem Katalog des Absatzes 1 geregelt.

Besondere Verfahren sind in § 73 LBauO, Teilbaugenehmigung, § 75 LBauO, Typengenehmigung, und § 76 LBauO, Genehmigung fliegender Bauten, geregelt. Das Zustimmungsverfahren findet sich in § 83 LBauO.

Vorschriften zur Bauüberwachung und zu Baulasten finden sich in den §§ 78–81, 85, 86 LBauO.

11. Saarland

Zugrunde gelegt wird die Landesbauordnung Saarland (LBO) vom 18. Februar 2004 in der Fassung vom 21. November 2007.

§ 2 LBO definiert die grundlegenden Begriffe und legt unter anderem die Gebäudeklassen fest.

§ 3 LBO benennt die allgemeinen Anforderungen und ermächtigt in § 3 Abs. 4 LBO zur Bekanntmachung von Regeln der Technik als einzuhaltenden Baubestimmungen.

§ 15 LBO benennt die Ziele und grundlegenden Anforderungen des Brandschutzes an bauliche Anlagen.

§ 6 LBO regelt den Zugang und die Zufahrt. Die §§ 7 ff. LBO regeln die Abstandsflächen.

In den §§ 18 ff. LBO sind Bauprodukte und Bauarten geregelt.

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 73 – 01.11.2010 << >>

§ 27 LBauO enthält die allgemeinen Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen, die §§ 28 ff. LBO regeln die Anforderungen an tragende Wände, Pfeiler und Stützen, Außenwände, Trennwände, Brandwände, Decken und Dächer. Die §§ 33 ff. LBO regeln die Anforderungen an Rettungswege, Öffnungen und Umwehungen. Die §§ 39 ff. LBO regeln die Anforderungen an die technische Gebäudeausrüstung. Die Notwendigkeit einer ausreichenden Belüftung von Aufenthaltsräumen ergibt sich aus § 45 Abs. 2 Satz 1 LBO, die von Küchen und Kochnischen aus § 46 Abs. 1 Satz 2 LBO.

Die Anforderungen an Sonderbauten sind in § 51 LBO geregelt.

Die bautechnischen Nachweise sind in § 65 LBO geregelt.

In den §§ 52 ff. LBO sind die am Bau Beteiligten und ihre Grundpflichten geregelt.

Die §§ 57 ff. LBO benennen die zuständigen Behörden und ihre Befugnisse und gibt ihnen zur Aufgabenerfüllung ein Betretungsrecht.

§ 60 LBO regelt den Grundsatz der Erforderlichkeit einer Baugenehmigung, sofern sich aus den §§ 61–63 und 77 LBO nichts anderes ergibt. In Absatz 3 findet sich der Vorrang anderer Gestattungen aufgrund anderer Vorschriften.

§ 61 LBO enthält den Katalog der verfahrensfreien Vorhaben.

§ 62 LBO regelt das sogenannte Zustimmungsverfahren.

In § 63 LBO ist die Genehmigungsfreistellung für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 und Anlagen, die keine Gebäude sind, einschließlich ihren Nebenanlagen geregelt, sofern sie keine Sonderbauten sind, wenn sie im Bereich eines Bebauungsplanes liegen, dessen Festsetzungen nicht widersprechen, die Erschließung gesichert ist und die Gemeinde nichts Gegenteiliges verlangt.

Im Übrigen ist in § 64 LBO das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 und Anlagen, die keine Gebäude sind, einschließlich ihren Nebenanlagen geregelt.

§ 77 LBO regelt die Ausführungsgenehmigung für fliegende Bauten.

Besondere Verfahren sind in § 75 LBO, Teilbaugenehmigung, und § 76 LBO, Vorbescheid, geregelt.

Vorschriften zur Bauaufsicht und zu Baulasten finden sich in den §§ 80 ff. LBO.

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 74 – 01.11.2010 << >>

12. Sachsen

Zugrunde gelegt wird die Sächsische Bauordnung (SächsBO) vom 28. Mai 2004 in der Fassung vom 5. Juni 2010.

§ 2 SächsBO definiert die grundlegenden Begriffe und legt unter anderem die Gebäudeklassen fest.

§ 3 SächsBO benennt die allgemeinen Anforderungen und ermächtigt in § 3 Abs. 3 SächsBO zur Bekanntmachung von Regeln der Technik als einzuhaltenden Baubestimmungen.

§ 14 SächsBO benennt die Ziele und grundlegenden Anforderungen des Brandschutzes an bauliche Anlagen.

§ 5 SächsBO regelt den Zugang und die Zufahrt. § 6 SächsBO regelt die Abstandsflächen.

In den §§ 17 ff. SächsBO sind Bauprodukte und Bauarten geregelt.

§ 26 SächsBO enthält die allgemeinen Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen, die §§ 27 ff. SächsBO regeln die Anforderungen an tragende Wände, Stützen, Außenwände, Trennwände, Brandwände, Decken und Dächer. Die §§ 33 ff. SächsBO regeln die Anforderungen an Rettungswege, Öffnungen und Umwehungen. Die §§ 39 ff. SächsBO regeln die Anforderungen an die technische Gebäudeausrüstung. Die Notwendigkeit einer ausreichenden Belüftung von Aufenthaltsräumen ergibt sich aus § 47 Abs. 2 Satz 1 SächsBO, die von Küchen und Kochnischen aus § 48 Abs. 1 SächsBO.

Die Anforderungen an Sonderbauten sind in § 51 SächsBO geregelt.

Die bautechnischen Nachweise sind in § 66 SächsBO geregelt.

In den §§ 52 ff. SächsBO sind die am Bau Beteiligten und ihre Grundpflichten geregelt.

Die §§ 57 ff. SächsBO benennen den zuständigen Behörden und ihre Befugnisse und gibt ihnen zur Aufgabenerfüllung ein Betretungsrecht.

§ 59 SächsBO regelt den Grundsatz der Erforderlichkeit einer Baugenehmigung, sofern sich aus den §§ 60–62, 76 und 77 SächsBO nichts anderes ergibt.

§ 60 SächsBO regelt den Vorrang von Zulassungen aufgrund anderer gesetzlicher Regelungen, etwa des Wasserrechts.

§ 61 SächsBO enthält den Katalog der genehmigungsfreien Vorhaben.

In § 62 SächsBO ist das Genehmigungsverfahren für bauliche Anlagen, die keine Sonderbauten sind, geregelt, wenn sie im Bereich

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 76 – 01.11.2010 << >>

eines Bebauungsplanes liegen, dessen Festsetzungen nicht widersprechen, die Erschließung gesichert ist und die Gemeinde nichts Gegenteiliges verlangt.

In § 76 SächsBO ist die Genehmigung fliegender Bauten, in § 77 SächsBO das Zustimmungsverfahren geregelt.

In § 63 SächsBO ist ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren für Vorhaben geregelt, die keine Sonderbauten sind.

§ 64 SächsBO regelt das reguläre Baugenehmigungsverfahren.

Besondere Verfahren sind in § 74 SächsBO, Teilbaugenehmigung, § 75 SächsBO, Typengenehmigung, geregelt.

Vorschriften zur Bauaufsicht und -überwachung und zu Baulasten finden sich in den §§ 78 ff. SächsBO.

13. Sachsen-Anhalt

Zugrunde gelegt wird die Sächsische Bauordnung (BauO LSA) vom 20. Dezember 2005 in der Fassung vom 16. Dezember 2009.

[§ 2 BauO LSA](#) definiert die grundlegenden Begriffe und legt unter anderem die Gebäudeklassen fest.

[§ 3 BauO LSA](#) benennt die allgemeinen Anforderungen und ermächtigt in [§ 3 Abs. 3 BauO LSA](#) zur Bekanntmachung von Regeln der Technik als einzuhaltenden Baubestimmungen.

[§ 14 BauO LSA](#) benennt die Ziele und grundlegenden Anforderungen des Brandschutzes an bauliche Anlagen.

[§ 5 BauO LSA](#) regelt den Zugang und die Zufahrt. [§ 6 BauO LSA](#) regelt die Abstandsflächen.

In den [§§ 17 ff. BauO LSA](#) sind Bauprodukte und Bauarten geregelt.

Die [§§ 26 ff. BauO LSA](#) regeln die Anforderungen an tragende und aussteifende Wände, Stützen, Außenwände, Trennwände, Brandwände, Decken und Dächer. Die [§§ 32 ff. BauO LSA](#) regeln die Anforderungen an Rettungswege, Öffnungen und Umwehrungen. Die [§§ 38 ff. BauO LSA](#) regeln die Anforderungen an die technische Gebäudeausrüstung. Die Notwendigkeit einer ausreichenden Belüftung von Aufenthaltsräumen ergibt sich aus [§ 46 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA](#), die von Küchen und Kochnischen aus [§ 47 Abs. 1 Satz 2 BauO LSA](#).

Die Anforderungen an Sonderbauten sind in [§ 50 BauO LSA](#) geregelt.

Die bautechnischen Nachweise sind in [§ 65 BauO LSA](#) geregelt.

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 77 – 01.11.2010 << >>

In den [§§ 51 ff. BauO LSA](#) sind die am Bau Beteiligten und ihre Grundpflichten geregelt.

Die [§§ 56 f. BauO LSA](#) benennen die zuständigen Behörden und ihre Befugnisse und gibt ihnen zur Aufgabenerfüllung ein Betretungsrecht.

[§ 59 BauO LSA](#) regelt den Grundsatz der Erforderlichkeit einer Baugenehmigung, sofern sich aus den [§§ 59–61](#), [75](#) und [76 BauO LSA](#) nichts anderes ergibt.

[§ 59 BauO LSA](#) regelt den Vorrang von Zulassungen aufgrund anderer gesetzlicher Regelungen, etwa des Wasserrechts.

[§ 60 BauO LSA](#) enthält den Katalog der genehmigungsfreien Vorhaben.

In [§ 61 BauO LSA](#) ist das Genehmigungsfreistellungsverfahren für Wohngebäude der Klassen 1 bis 3 und sonstige Gebäude der Klassen 1 bis 2, sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, sofern sie keine Sonderbauten sind, und ihrer Nebenanlagen geregelt, wenn sie im Bereich eines Bebauungsplanes liegen, dessen Festsetzungen nicht widersprechen, die Erschließung gesichert ist und die Gemeinde nichts Gegenteiliges verlangt.

In [§ 75 BauO LSA](#) ist die Genehmigung fliegender Bauten, in [§ 76 BauO LSA](#) das Zustimmungsverfahren geregelt.

In [§ 62 BauO LSA](#) ist ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren für Wohngebäude der Klassen 1 bis 3 und sonstige Gebäude der Klassen 1 bis 2, sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, sofern sie keine Sonderbauten sind, und ihrer Nebenanlagen geregelt.

[§ 63 BauO LSA](#) regelt das reguläre Baugenehmigungsverfahren.

Besondere Verfahren sind in [§ 73 BauO LSA](#), Teilbaugenehmigung, [§ 74 BauO LSA](#), Vorbescheid, geregelt.

Vorschriften zur Bauaufsicht und -überwachung und zu Baulasten finden sich in den [§§ 77 ff. BauO LSA](#).

14. Schleswig-Holstein

Zugrunde gelegt wird die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 in der Fassung vom 9. März 2010.

[§ 2 LBO](#) definiert die grundlegenden Begriffe und legt unter anderem die Gebäudeklassen fest.

[§ 3 LBO](#) benennt die allgemeinen Anforderungen und ermächtigt in [§ 3 Abs. 3 LBO](#) zur Bekanntmachung von Regeln der Technik als einzuhaltenden Baubestimmungen.

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 78 – 01.11.2010 << >>

§ 15 LBO benennt die Ziele und grundlegenden Anforderungen des Brandschutzes an bauliche Anlagen.

§ 5 LBO regelt den Zugang und die Zufahrt. § 6 LBO regelt die Abstandsflächen.

In den §§ 18 ff. LBO sind Bauprodukte und Bauarten geregelt.

Die §§ 28 ff. LBO regeln die Anforderungen an tragende Wände, Stützen, Außenwände, Trennwände, Brandwände, Decken und Dächer. Die §§ 34 ff. LBO regeln die Anforderungen an Rettungswege, Öffnungen und Umwehrungen. Die §§ 40 ff. LBO regeln die Anforderungen an die technische Gebäudeausrüstung. Die Notwendigkeit einer ausreichenden Belüftung von Aufenthaltsräumen ergibt sich aus § 48 Abs. 2 Satz 1 LBO, die von Küchen und Kochnischen aus § 49 Abs. 1 LBO.

Die Anforderungen an Sonderbauten sind in § 51 LBO geregelt.

Die bautechnischen Nachweise sind in § 70 LBO geregelt.

In den §§ 53 ff. LBO sind die am Bau Beteiligten und ihre Grundpflichten geregelt.

Die §§ 58 ff. LBO benennen die zuständigen Behörden und ihre Befugnisse und geben ihnen zur Aufgabenerfüllung ein Betretungsrecht.

§ 60 LBO regelt die Anpassung bestehender Anlagen an geltendes Recht im Falle der Erhaltung der öffentlichen Sicherheit oder im Falle wesentlicher Änderungen an anderen Teilen der Anlage.

§ 62 Abs. 1 LBO regelt den Grundsatz der Erforderlichkeit einer Baugenehmigung, sofern sich aus den §§ 63, 68, 76 und 77 LBO nichts anderes ergibt.

§ 62 Abs. 2 LBO regelt den Vorrang von Zulassungen aufgrund anderer gesetzlicher Regelungen, etwa des Atomrechts.

§ 63 LBO enthält den Katalog der genehmigungsfreien Vorhaben.

In § 68 LBO ist das Genehmigungsverfahren für Gebäude der Klassen 1 bis 3 und sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, ausgenommen Sonderbauten, und ihrer Nebenanlagen geregelt, wenn sie im Bereich eines Bebauungsplanes liegen, dessen Festsetzungen nicht widersprechen, die Erschließung gesichert ist und die Gemeinde nichts Gegenteiliges verlangt.

In § 76 LBO ist die Genehmigung fliegender Bauten, in § 77 LBO das Zustimmungsverfahren geregelt.

In § 69 LBO ist ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren für alle Vorhaben außer Sonderbauten angeordnet.

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 79 – 01.11.2010 << >>

§ 71 LBO regelt die Möglichkeit von Abweichungen, die Regelung eine Teilbaugenehmigung betreffend findet sich in § 73 LBO.

Vorschriften zur Bauaufsicht und -überwachung und zu Baulasten finden sich in den §§ 78 ff. LBO.

15. Thüringen

Zugrunde gelegt wird die Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 16. März 2004 in der Fassung vom 8. Juli 2009.

§ 2 ThürBO definiert die grundlegenden Begriffe und legt unter anderem die Gebäudeklassen fest.

§ 3 ThürBO benennt die allgemeinen Anforderungen und ermächtigt in § 3 Abs. 3 ThürBO zur Bekanntmachung von Regeln der Technik als einzuhaltenden Baubestimmungen.

§ 17 ThürBO benennt die Ziele und grundlegenden Anforderungen des Brandschutzes an bauliche Anlagen.

§ 5 ThürBO regelt den Zugang und die Zufahrt. § 6 ThürBO regelt die Abstandsflächen.

In den §§ 20 ff. ThürBO sind Bauprodukte und Bauarten geregelt.

§ 26 ThürBO enthält die allgemeinen Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen, die §§ 26a ff. ThürBO regeln die Anforderungen an tragende Wände, Stützen, Außenwände, Trennwände, Brandwände, Decken und Dächer. Die §§ 31a

ff. ThürBO regeln die Anforderungen an Rettungswege, Öffnungen und Umwehrungen. Die §§ 37 ff. ThürBO regeln die Anforderungen an die technische Gebäudeausrüstung. Die Notwendigkeit einer ausreichenden Belüftung von Aufenthaltsräumen ergibt sich aus § 45 Abs. 2 Satz 1 ThürBO, die von Küchen und Kochnischen aus § 46 Abs. 1 ThürBO.

Die Anforderungen an Sonderbauten sind in § 51 ThürBO geregelt.

Die bautechnischen Nachweise sind in § 63d ThürBO geregelt.

In den §§ 54 ff. ThürBO sind die am Bau Beteiligten und ihre Grundpflichten geregelt.

Die §§ 59 ff. ThürBO benennen die zuständigen Behörden und ihre Befugnisse und geben ihnen zur Aufgabenerfüllung ein Betretungsrecht.

§ 62 ThürBO regelt den Grundsatz der Erforderlichkeit einer Baugenehmigung, sofern sich aus den §§ 63, 63a, 74 und 75 ThürBO nichts anderes ergibt.

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 80 – 01.11.2010 << >>

§ 63 ThürBO enthält den Katalog der verfahrensfreien Vorhaben.

In § 63a ThürBO ist das Genehmigungsverfahren für Wohngebäude der Klassen 1 bis 3 und sonstige Gebäude der Klassen 1 bis 2, sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, ausgenommen Sonderbauten und Parkplatz von mehr als 0,5 ha, und ihrer Nebenanlagen geregelt, wenn sie im Bereich eines Bebauungsplanes liegen, dessen Festsetzungen nicht widersprechen, die Erschließung gesichert ist und die Gemeinde nichts Gegenteiliges verlangt.

In § 74 ThürBO ist die Genehmigung fliegender Bauten, in § 75 ThürBO das Zustimmungsverfahren geregelt.

In § 63b ThürBO ist ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren für Wohngebäude der Klassen 1 bis 3 und sonstige Gebäude der Klassen 1 bis 2, sonstige bauliche Anlagen, die keine Gebäude sind, ausgenommen Sonderbauten und Parkplatz von mehr als 0,5 ha, und ihrer Nebenanlagen geregelt.

§ 63c ThürBO regelt das reguläre Baugenehmigungsverfahren, in § 63e ThürBO ist die Möglichkeit von Abweichungen normiert.

Besondere Verfahren sind in § 71 ThürBO, Teilbaugenehmigung, § 73 ThürBO, Vorbescheid, geregelt.

Vorschriften zur Bauaufsicht und -überwachung und zu Baulasten finden sich in den §§ 75a ff. ThürBO.

3.3.1.10 Das Planfeststellungsrecht

Das Planfeststellungsverfahren ist in den [§§ 72–78 VwVfG](#) bzw. den entsprechenden Vorschriften des Verwaltungsverfahrensgesetzes der Länder geregelt und wird auch als Recht der einzelfallbezogenen Fachplanung bezeichnet.

Das Planfeststellungsverfahren dient der Genehmigung einzelner großer Bauvorhaben, wie etwa Autobahnen, Flugplätzen, Straßenbahnen, Teichen etc., und ist dann anwendbar, wenn dies in einer Rechtsvorschrift, etwa dem Wasserhaushaltsgesetz oder dem Fernstraßengesetz, angeordnet ist.

[§ 73 VwVfG](#) regelt das sogenannte **Anhörungsverfahren**, bei dem nach Vorlage und ortsüblich bekannt zu machende Auslegung eines Plans für einen Monat durch die betroffenen Gemeinden die betroffenen Behörden und Bürger ihre Einwendungen vortragen können.

Zu beachten sind die **Ausschlussfristen**: Bürger, die ihre **Einwendungen** nicht schriftlich bis spätestens zwei Wochen nach Ende der Auslegungsfrist erhoben haben, sind von einer späteren Geltendmachung ausgeschlossen, außer ihre Einwendungen beruhen auf besonderen privatrechtlichen Titeln.

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 81 – 01.11.2010 << >>

Einwendungen von Behörden nach dem Erörterungstermin sind nur noch unter den Voraussetzungen des [§ 73 Abs. 3a Satz 2 VwVfG](#) möglich.

Danach werden im Rahmen eines Erörterungstermins die Einwendungen und Stellungnahmen erörtert.

Sollte es hierauf zu einer Planänderung kommen, welche nun erstmalig oder stärker die Belange einer Behörde oder von Bürgern berührt, ist dies mitzuteilen, damit innerhalb von zwei Wochen erneut Einwendungen erhoben werden können.

Danach leitet die Anhörungsbehörde den Plan mit einer Stellungnahme, den Stellungnahmen der Behörden und den nicht erledigten Einwendungen an die Planfeststellungsbehörde weiter.

Diese trifft in der Folge einen **Planfeststellungsbeschluss** oder erteilt eine **Plangenehmigung** für den Fall, dass Rechte anderer nicht beeinträchtigt sind oder sich diese damit einverstanden erklärt haben und mit den Trägern öffentlicher Belange das Benehmen hergestellt worden ist. Die Plangenehmigung hat mit Ausnahme der enteignungsrechtlichen Vorwirkung die gleichen Rechtswirkungen wie die Planfeststellung.

Die **Rechtswirkungen** der Planfeststellung sind (vgl. Johlen, in: Hoppenberg, de Witt (Hrsg.), a.a.O., Planfeststellungsrecht, Rn. 4 ff.):

Die **Genehmigungswirkung** der Feststellung bezüglich der Zulässigkeit des Vorhabens durch den Planfeststellungsbeschluss als VA.

Die **Ersetzungswirkung**, da der Planfeststellungsbeschluss sonstige öffentlich-rechtliche Genehmigungen etc. ersetzt.

Die **Konzentrationswirkung**, da wegen der Ersetzungswirkung nur ein Verfahren durchzuführen ist.

Die **Gestaltungswirkung**: Es werden zwischen dem Vorhabenträger und den Betroffenen alle öffentlich-rechtlichen Beziehungen rechtsgestaltend geregelt.

Die **Ausschlusswirkung**: Ist der Planfeststellungsbeschluss unanfechtbar geworden, sind alle entgegengesetzten Ansprüche ausgeschlossen.

Die **Doppelwirkung**: Der Vorhabenträger wird begünstigt, Dritte belastet, weshalb es sich um einen klassischen Fall eines VA mit Doppelwirkung gemäß [§ 80 Abs. 1 Satz 2 VwGO](#) handelt.

Die **enteignungsrechtliche Vorwirkung**: Mit Planfeststellungsbeschluss ist bereits abschließend über die Zulässigkeit der Enteignung entschieden.

Mit der Feststellung der Zulässigkeit werden die notwendigen **Folgemaßnahmen** an anderen Anlagen festgestellt, etwa die Errichtung von Deponien oder der Bau von Straßen.

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 82 – 01.11.2010 << >>

Weiterhin besteht die Möglichkeit der **Vorhabenbündelung** gemäß [§ 78 VwVfG](#), wonach bei einem Zusammentreffen mehrerer planfeststellungsbedürftiger Baumaßnahmen mehrerer Vorhabenträger gleichzeitig geplant werden und eine gemeinsame Entscheidung in nur einem Verfahren notwendig wird (vgl. hierzu näher Johlen, a.a.O., Rn. 15d).

Es ist wichtig, zu verstehen, dass das Planfeststellungsverfahren nur **formell** eine besondere Möglichkeit bietet, große Vorhaben überhaupt und in absehbarer Zeit ihre Zulässigkeit betreffend zu prüfen und zu »genehmigen«.

Die **materiell-rechtlichen Anforderungen** an das Vorhaben bleiben jedoch grundsätzlich dieselben, d.h., es müssen alle öffentlich-rechtlichen Vorgaben erfüllt sein, sofern nicht gesetzliche **Sonderregelungen** vorgesehen sind.

Eine solche Sonderregelung stellt [§ 38 BauGB](#) dar.

Gemäß [§ 38 BauGB](#) sind die Bestimmungen der [§§ 29–37 BauGB](#), welche zuvor ausführlich dargestellt wurden, auf **Vorhaben von überörtlicher Bedeutung** nicht anzuwenden, wenn die Gemeinde beteiligt wird.

Dies bedeutet, dass etwa Festsetzungen eines Bebauungsplans oder Darstellungen eines Flächennutzungsplans diesem Vorhaben nicht entgegeng gehalten werden können.

Was jedoch nicht bedeutet, dass sie keine Rolle spielen: Gemäß [§ 38 Satz 1 Hs. 2 BauGB](#) sind **städtebauliche Belange zu berücksichtigen**.

Bei den zu berücksichtigenden städtebaulichen Belangen handelt es sich natürlich um die Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder andere Anforderungen gemäß den [§§ 29–37 BauGB](#). Allerdings nun mit dem Unterschied, dass die Anforderungen, welche normalerweise über eine Zulässigkeit entscheiden, nun als zu berücksichtigend herabgestuft sind, so dass sie zwar in die Abwägung der Planfeststellungsbehörde mit einfließen, aber überwunden werden können.

Ein besonderes Problem stellt das **Zusammentreffen zweier Planungen** dar. Dem Grundsatz nach geht die ranghöhere Planung der rangniedrigeren vor, im Falle zweier gleichwertiger Planungen, etwa dass eine Planfeststellung zeitgleich mit einer Bauleitplanung der Gemeinde zusammentrifft, also beide Planungen erst erstellt werden und so konkurrieren, kann nach der Rechtsprechung des BVerwG diejenige Planung grundsätzlich Rücksichtnahme beanspruchen, die als erste einen hinreichenden Grad der Konkretisierung erlangt, etwa mit Auslegung, so dass die andere Planung die noch nicht rechtsverbindlichen Planungsabsichten berücksichtigen muss (vgl. Löhr, a.a.O., § 38, Rn. 3 f.).

Im Falle überörtlicher Planungen i.S.d. [§ 38 BauGB](#) jedoch gilt dieser Grundsatz ausdrücklich nicht, vielmehr hat im Fall der Planung einer baulichen Maßnahme von überörtlicher Bedeutung im Wege eines Plan-

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 83 – 01.11.2010 << >>

feststellungsverfahrens oder einer öffentlichen Abfallbeseitigungsanlage diese Vorrang vor der örtlichen Bauleitplanung, wenn die Gemeinde beteiligt ist (vgl. Löhr, a.a.O., § 38, Rn. 5 f.).

Zu beachten ist weiterhin, dass nur die bestimmungsgemäße Nutzung einer Anlage gemäß [§ 38 BauGB](#) privilegiert ist (vgl. Johlen, a.a.O., Rn. 19). Soll die Nutzung geändert oder ausgeweitet werden, z.B. Diskothek in einer Brauerei, Spielhallen im Bahnhof, unterfällt dies nicht mehr [§ 38 BauGB](#), ist also nicht mehr privilegiert und wieder direkt nach den [§§ 29–37 BauGB](#) zu beurteilen.

Ebenso können die Gemeinden die nichtprivilegierte Nutzung mittels ihrer Bauleitplanung steuern (vgl. Johlen, a.a.O., Rn. 18).

Der **Rechtsschutz** (vgl. Johlen, a.a.O., Rn. 169 ff.) stellt sich wie folgt dar:

Gegen den Planfeststellungsbeschluss kann eine Anfechtungsklage erhoben werden.

Weiterhin kann eine Verpflichtungsklage auf Planergänzung erhoben werden. Diese hat jedoch keine aufschiebende Wirkung. Deswegen kann die Klage mit einem Antrag auf einstweilige Anordnung gemäß Art. 123 VwGO verbunden werden.

Grundsätzlich besteht gemäß der Rechtsprechung des BVerwG kein Anspruch auf Durchführung eines Planstellungsverfahrens, selbst wenn dies angezeigt wäre. Nur im Atomrecht und in Bezug auf Gemeinden im Luftverkehrsrecht hat das BVerwG bisher einen Unterlassungsanspruch grundsätzlich anerkannt (vgl. Johlen, a.a.O., Rn. 255).

Im Falle der Anordnung der sofortigen Vollziehung besteht die Möglichkeit des einstweiligen Rechtsschutzes nach den §§ 80a Abs. 3 Satz 2, 80 Abs. 5 analog VwGO mit dem Ziel der Wiederherstellung bzw. Anordnung der aufschiebenden Wirkung oder gemäß den §§ 80a Abs. 3 Satz 1, Abs. 1 Nr. 2, 80 Abs. IV analog VwGO die Vollziehung des Planfeststellungsbeschlusses aussetzen.

Bei der Größe der Vorhaben sollte noch kurz auf das **Haftungsrisiko im Falle des Unterliegens** eingegangen werden: Im Falle des [§ 80 Abs. 1](#) oder des [§ 80 Abs. 5 VwGO](#) besteht keine Anspruchsgrundlage für eine Haftung eines Dritten für den Schaden des Vorhabenträgers aufgrund der Verzögerung (vgl. Johlen, a.a.O., Rn. 292).

Im Falle des [§ 123 VwGO](#) bestimmt [§ 123 Abs. 3 VwGO](#) zwar die analoge Anwendung des [§ 945 ZPO](#), welcher dem Gegner einen Schadensersatzanspruch einräumt (vgl. Johlen, a.a.O., Rn. 294). Nachdem der Gegner zumeist jedoch die Behörde ist, um eine Anordnung gegenüber dem Vorhabenträger zu erwirken, und die Behörde in der Regel keinen Schaden erleidet, und der Gegner also nicht der Vorhabenträger ist, der nur

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 84 – 01.11.2010 << >>

beigeladen ist, scheidet auch hier eine Haftung aus (vgl. Johlen, a.a.O., Rn. 295).

Wird jedoch direkt gegen den Vorhabenträger vorgegangen, besteht insofern auch hier ein erhebliches Haftungsrisiko (vgl. Johlen, a.a.O., Rn. 296).

3.3.1.11 Das Enteignungsrecht gemäß BauGB

Die [§§ 85–122 BauGB](#) regeln als Bundesrecht die **Enteignung**, die **Entschädigung** und das **Enteignungsverfahren**. Daneben können gemäß [§ 85 Abs. 2 Nr. 2 BauGB](#) auch landesrechtliche Vorschriften eine Enteignung begründen und regeln.

Grundsätzlich ist zwischen einer **Legalenteignung**, also unmittelbar durch Gesetz ([Art. 14 Abs. 3 Satz 2 GG](#)), oder einer **Administrativenteignung**, also aufgrund eines Gesetzes ([Art. 14 Abs. 3 Satz 2 GG](#)), zu unterscheiden. Im BauGB hat der Gesetzgeber den Weg der Administrativenteignung, also durch behördlichen Vollzugsakt, gewählt (vgl. Battis, a.a.O., Vor § 85,

Rn. 1 ff.).

Sie dient vor allem der Planverwirklichung. Möglich ist eine Dauererwerb, ein Durchgangserwerb für einen bestimmten Zeitraum, auch ein Direkterwerb Dritter, wenn ein Vorhaben neben dem Wohl der Allgemeinheit auch privatnützige Zwecke verfolgt (vgl. Battis, a.a.O., Vor § 85, Rn. 10).

Zweck der Enteignung ist gemäß [§ 85 BauGB](#) die bauliche Nutzung von Grundstücken im beplanten und unbeplanten Innenbereich, die Beschaffung von Grundstücken zur Entschädigung in Land und die Ersetzung entzogener Rechte durch neue Rechte.

Gegenstand der Enteignung ist gemäß [§ 86 BauGB](#) die Entziehung oder Belastung des Eigentums oder anderer Rechte an einem Grundstück oder die Entziehung der Rechte zum Erwerb, zum Besitz oder zur Nutzung sowie die Beschränkung der Nutzung betreffend.

Die **Zulässigkeit der Enteignung** bestimmt sich nach [§ 87 BauGB](#). Vorrangig muss sich der zukünftige Enteignungsbegünstigte um einen freihändigen Erwerb ernsthaft bemüht haben. War ein solcher nicht möglich, ist eine Enteignung zulässig, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies erfordert und der Enteignungszweck nicht in anderer Weise erreicht werden kann. Das Gemeinwohlgebot des [Art. 14 Abs. 3 Satz 1 GG](#) wird hier mit dem Übermaßverbot, also dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, verbunden (vgl. Battis, a.a.O., § 87, Rn. 3 f.).

Begünstigter kann in der Regel nur die öffentliche Hand sein, vgl. [§ 87 Abs. 3 BauGB](#).

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 85 – 01.11.2010 << >>

Gemäß den [§§ 93 ff. BauGB](#) ist im Falle der Enteignung eine angemessene **Entschädigung** durch den Begünstigten zu leisten.

Das **Enteignungsverfahren** ist in den [§§ 104 ff. BauGB](#) geregelt. Ziel des Verfahrens ist vorrangig eine gütliche Einigung, nachrangig eine anschließende Entscheidung Enteignung und Entschädigung betreffend.

In diesem Zusammenhang soll noch der zu unterscheidende, durchaus wichtige Begriff des **enteignungsgleichen Eingriffs** erklärt werden: Dieser ist gegeben, wenn durch hoheitliche Maßnahme in das Eigentum oder ein eigentumsähnliches Recht rechtswidrig eingegriffen wird und so zu einem Sonderopfer zugunsten der Allgemeinheit führt, was einen Entschädigungsanspruch, allerdings auf dem ordentlichen Rechtsweg vor den Zivilgerichten, nach sich zieht (vgl. hierzu Battis, a.a.O., Vor § 85, Rn. 8).

Weiterhin zu unterscheiden ist der **enteignende Eingriff**: Er stellt eine nicht gewollte Nebenfolge eines rechtmäßigen Verwaltungshandelns dar und ist als solcher nicht rechtswidrig, so z.B. der pleitegehende Ladenbesitzer als Kollateralschaden einer Straßenbaumaßnahme.

Nachdem er mangels Ermächtigungsgrundlage dennoch keine Enteignung ist, zieht auch er einen zivilrechtlichen Entschädigungsanspruch nach sich (vgl. hierzu Battis, a.a.O., Vor § 85, Rn. 9).

3.3.1.12 Das Verhältnis zu sonstigen Genehmigungen

Wie bereits an anderer Stelle weiter oben dargestellt, kann eine Baugenehmigung Genehmigungen etc. aus anderen Rechtsgebieten ersetzen oder einschließen, so etwa die des Wasserrechts in Ufernähe.

Sie kann aber auch mit anderen Genehmigungen und Erlaubnissen zu ergänzen sein, so etwa im Gewerberecht. Die bauliche Genehmigung die Betriebsstätte einer Gaststätte betreffend ersetzt nicht die notwendige Erlaubnis des Betriebsinhabers oder Betriebsleiters zum Betrieb gemäß dem GastG.

Andererseits kann eine Baugenehmigung auch durch eine andere Genehmigung ersetzt werden und in ihr enthalten sein, so etwa im Rahmen der Konzentrationswirkung einer Genehmigung nach dem BImSchG, [§ 13 BImSchG](#).

Das Planfeststellungsverfahren nimmt wie oben dargestellt insofern eine Sonderstellung ein.

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 86 – 01.11.2010 << >>

Literaturverzeichnis

Kommentare:

- Bauer, Böhle, Ecker: Bayerische Kommunalgesetze, Kommentar, Stuttgart, 2010.
- Battis, Krautzberger, Löhr: Baugesetzbuch, Kommentar, München, 2009
- Eyermann: VwGO, Kommentar, München, 2006.
- Hoppenberg, de Witt (Hrsg.): Handbuch des öffentlichen Baurechts, Kommentar, München, 2009.
- Jarass, Pieroth: Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland, Kommentar, München, 2009.
- Kopp, Ramsauer: VwVfG, Kommentar, München, 2010.
- Kopp, Schenke: VwGO, Kommentar, München, 2009.
- Simon, Busse (Hrsg.): Bayerische Bauordnung, Kommentar, München, 2010.

Abkürzungsverzeichnis

a.a.O.	am angegebenen Ort
a.A.	anderer Ansicht
Abs.	Absatz
Alt.	Alternative
Anh.	Anhang
AtomG	Atomgesetz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO Bln	Bauordnung Berlin
BauO LSA	Bauordnung Sachsen-Anhalt
BauO NRW	Bauordnung Nordrhein-Westfalen
BauR	Zeitschrift für das gesamte öffentliche und zivile Baurecht
BayAGBGB	Bayerisches Ausführungsgesetz zum BGB
BayAGVwGO	Bayerisches Ausführungsgesetz zur VwGO
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayVerfGH	Bayerischer Verfassungsgerichtshof
BayVGH	Bayerischer Verwaltungsgerichtshof
BayVwVfG	Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz

a.a.O.	am angegebenen Ort
BayWaldG	Bayerisches Waldgesetz
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung
3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 87 – 01.11.2010 << >>	
BlmSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BremLBO	Landesbauordnung Bremen
BV	Bayerische Verfassung
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerfGE	Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts
BVerfGG	Bundesverfassungsgerichtsgesetz
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
BverwGE	Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts
bzw.	beziehungsweise
d.h.	das heißt
DÖV	Die Öffentliche Verwaltung
ebd.	ebenda
ff.	fortfolgende
GastG	Gaststättengesetz
GG	Grundgesetz
grds.	grundsätzlich
HBauO	Bauordnung Hamburg
h.M.	herrschende Meinung
Hs.	Halbsatz
i.S.d.	im Sinne des
i.V.m.	in Verbindung mit

a.a.O.	am angegebenen Ort
--------	--------------------

LBauO	Landesbauordnung Rheinland-Pfalz
LBauO M-V	Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern
LBO	Landesbauordnung Baden-Württemberg
	Landesbauordnung Saarland
	Landesbauordnung Schleswig-Holstein
Kfz	Kraftfahrzeuge
mind.	mindestens
NBauO	Bauordnung Niedersachsen
NJW	Neue Juristische Wochenschrift
Nr.	Nummer
NVwZ	Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht
OWiG	Gesetz über Ordnungswidrigkeiten

3.3.1 Überblick über das öffentliche Baurecht – Seite 88 – 01.11.2010 [≤](#)

Rn.	Randnummer
ROG	Raumordnungsgesetz
Rspr.	Rechtsprechung
SächsBO	Bauordnung Sachsen
s.o.	siehe oben
ThürBO	Bauordnung Thüringen
VA	Verwaltungsakt
VerfGHG	Verfassungsgerichtshofgesetz
vgl.	vergleiche
VwGO	Verwaltungsgerichtsordnung
VwVfG	Verwaltungsverfahrensgesetz
WEG	Wohnungseigentümergeinschaft

a.a.O.	am angegebenen Ort
--------	--------------------

z.B. zum Beispiel

Ziff. Ziffer

Bearbeitungsdatum: Dezember 2016