



Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht für Einsteiger

Online-Seminar Baurecht after work

07. Oktober 2025
Fabian Gerstner
Rechtsanwalt

Ausblick

■ I. Grundsätzliches

■ II. Bauplanungsrecht

- 1. Bauleitplanung
- 2. Anforderungen an die Genehmigungsfähigkeit nach dem Bauplanungsrecht
- 3. Satzungen nach dem BauGB

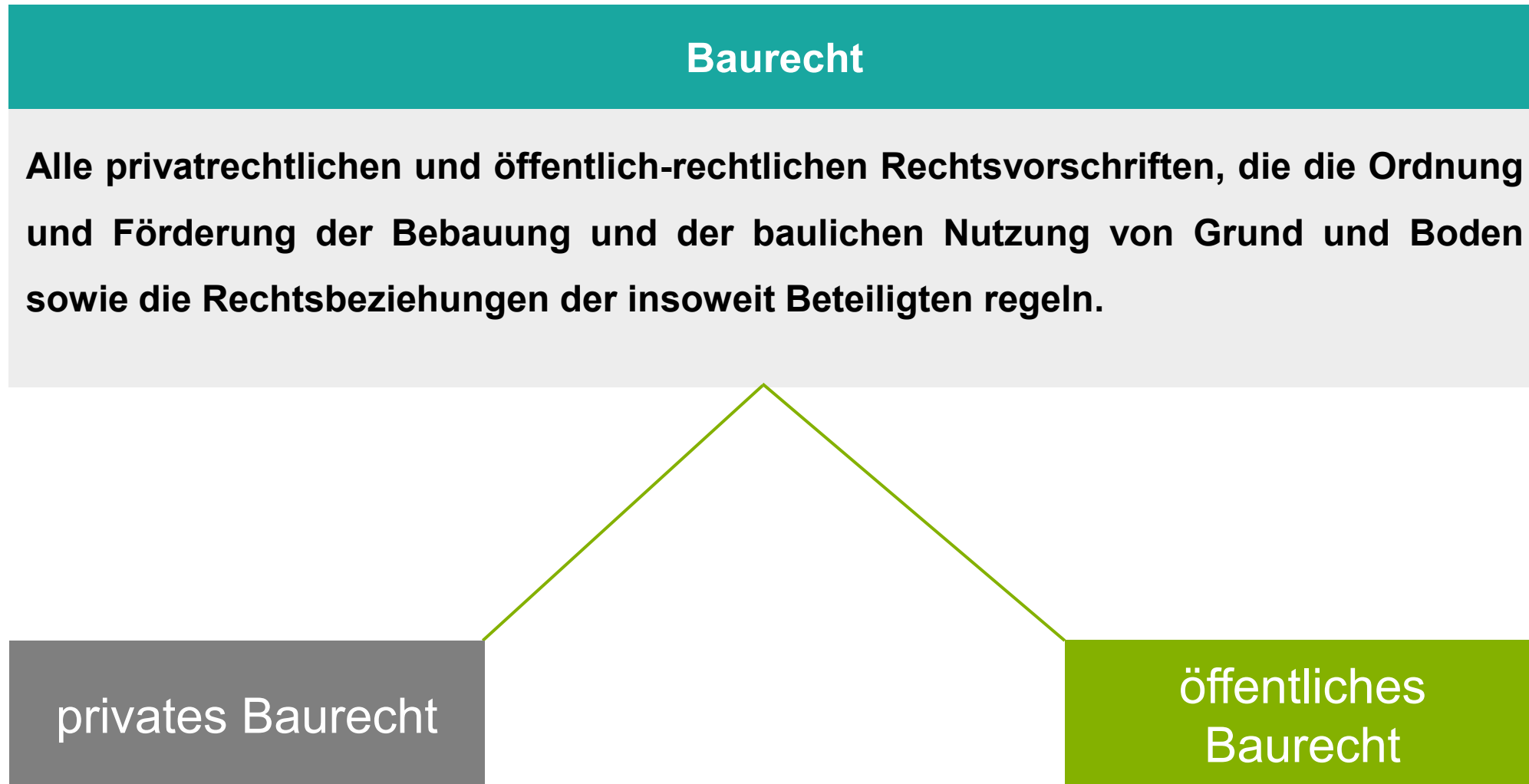
■ III. Bauordnungsrecht

- 1. Grundsätzliches
- 2. Bauordnungsrechtliche Anforderungen an Bauvorhaben
- 3. Gestattungsverfahren nach der BayBO
- 4. Die Baugenehmigung
- 5. Bauaufsichtliche Maßnahmen
- 6. Rechtsschutz



I. Grundsätzliches

Grundsätzliches – Begriffe des Baurechtes (1)



Grundsätzliches – Begriffe des Baurechtes (2)

öffentliches Baurecht

Bauplanungsrecht

- flächenbezogenes Recht
- Recht der Bebauung
- konkurrierende Gesetzgebungskompetenz des Bundes, Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG
- Rechtsquellen: BauGB, BauNVO, PlanZV, WertV

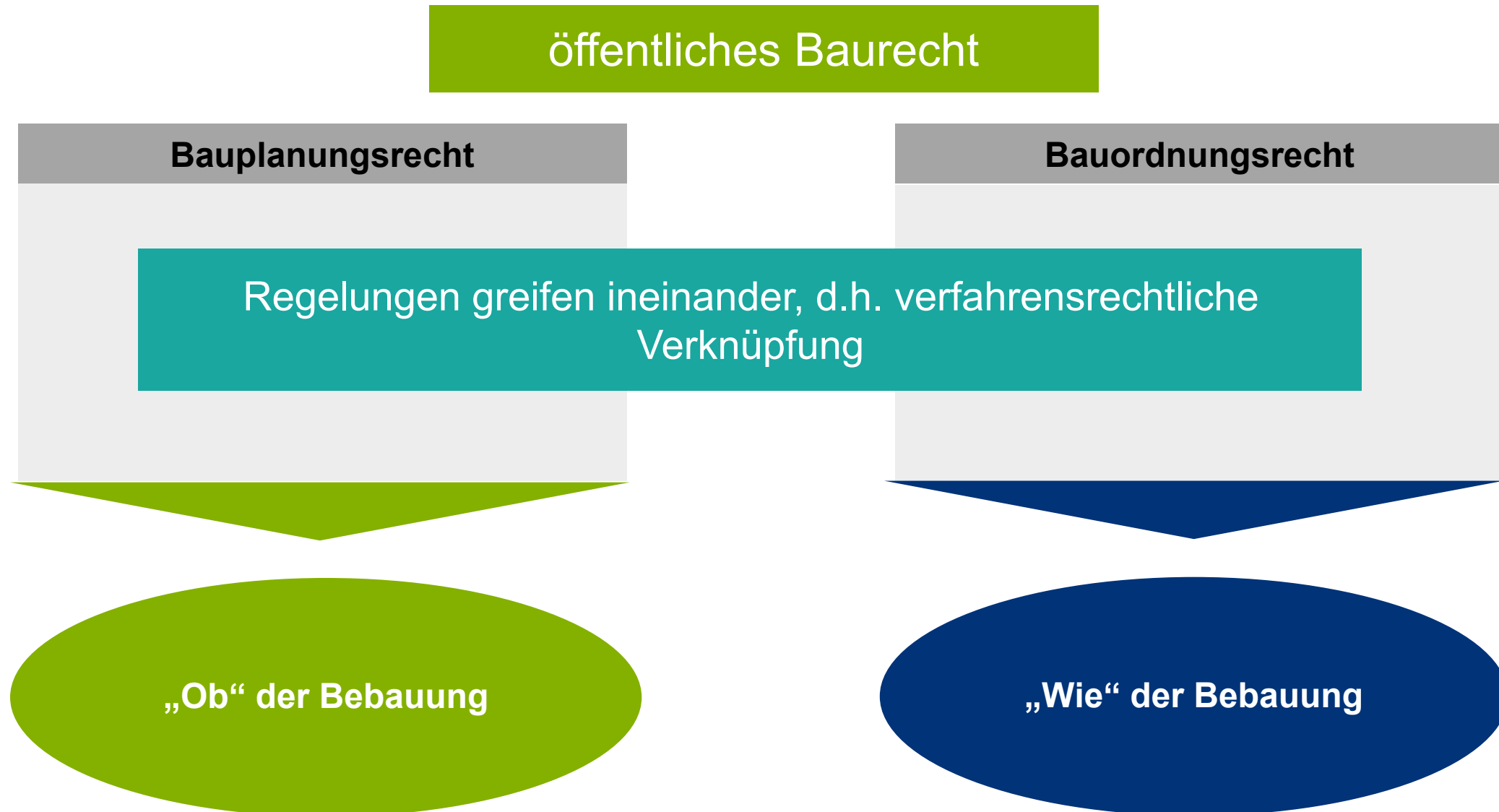
Regelung rechtlicher
Beziehungen des Menschen
zu Grund und Boden,
insbesondere Zulässigkeit
baulicher Nutzungen

Bauordnungsrecht

- objektbezogenes Recht
- Verfahrensrecht und Bausicherheitsrecht
- ausschließliche Gesetzgebungskompetenz der Länder, Art. 30, 70 GG
- Rechtsquellen: v.a. LBauO

Regelung sicherheits- und
ordnungsrechtlicher
Anforderungen an eine
konkrete bauliche Anlage

Grundsätzliches – Begriffe des Baurechtes (3)





II. Bauplanungsrecht



1. Die Bauleitplanung

Die Bauleitplanung – Grundsätzliches (1)

- Hintergrund:

- Selbstverwaltungsgarantie Kommunen, Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG, 11 Abs. 2 BV

- Planungshoheit Kommunen, § 1 Abs. 3, 2 Abs. 1 BauGB („eigener Wirkungskreis“)



Bauleitplanung daher kommunale Aufgabe

- Kein Anspruch auf Bauleitplanung, keine vertragliche Verpflichtung zu Aufstellung möglich

- Typen:

- Flächennutzungsplan

- Bebauungsplan

Die Bauleitplanung – Grundsätzliches (2)

■ Flächennutzungsplan, § 5 BauGB

■ vorbereitender Bauleitplan

■ Darstellung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für das ganze Gemeindegebiet

- hinsichtlich der Art der Bodennutzung
- nach voraussehbarer Entwicklung
- in Grundzügen (Umsetzung übergeordnete Planung)

■ Entwicklungsgebot:

- Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln
- Ausnahmen möglich, z.B. parallele Aufstellung, § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB

■ weder Satzung noch VA, „hoheitliche Willensäußerung eigener Art“

Die Bauleitplanung – Grundsätzliches (3)

- Bebauungsplan, § 8 BauGB

- verbindlicher Bauleitplan
- Festsetzungen grundsätzlich zwingend
- wirkt gegenüber Grundstückseigentümern, sonstigen Nutzungsberechtigten (z.B. Erbbauberechtigten), als auch gegenüber Behörden.
- sogenannte „**Angebotsplanung**“, d.h. im Regelfall keine Verpflichtung zur Umsetzung oder Bauzwang, Ausnahme: vorhabenbezogener Bebauungsplan, § 30 Abs. 2 BauGB
- Satzung, § 10 Abs. 1 BauGB

Die Bauleitplanung – Grundsätzliches (4)

■ Arten von Bebauungsplänen

■ qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB

- Mindestmaß an Festsetzungen
- Art und Maß baulicher Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, örtliche Verkehrsflächen

■ einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB

- Ein einfacher Bebauungsplan ist ein solcher, der Anforderungen qualifizierter Plan nicht erfüllt.

■ vorhabenbezogener Bebauungsplan

- Sonderform des Bebauungsplanes
- Anwendung bei Realisierung eines umrissenen Projektes durch Vorhabenträger (Investor)
- Besonderheiten: „Festsetzungsfindungsrecht“, Umsetzungsverpflichtung



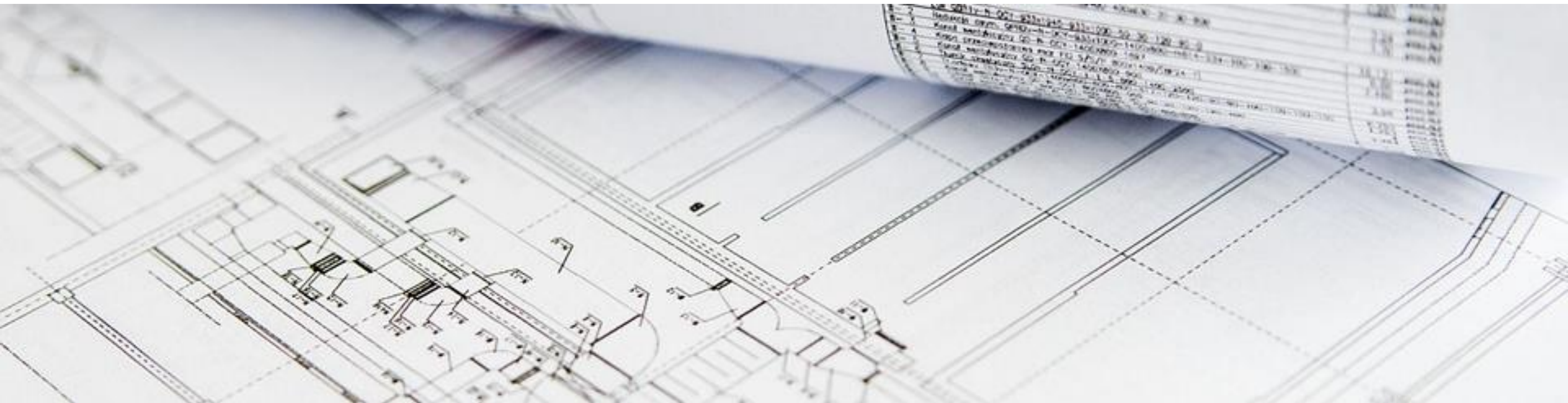
Befreiungen und Ausnahmen

Befreiungen und Ausnahmen (1)

- Rechtsgrundlage: § 31 BauGB
- Art des Bebauungsplanes unbeachtlich
- Typen:
 - Befreiung: wenn von Festsetzungen eines Bebauungsplans abgewichen werden soll.
 - Ermessen Genehmigungsbehörde, Einvernehmen Standortgemeinde
 - Strenge Voraussetzungen: Grundzüge der Planung dürfen nicht berührt sein
 - Ausnahme von den Festsetzungen eines Bebauungsplans: Sonderfall der Befreiung, in welchem die Ausnahmemöglichkeit bereits im Bebauungsplan selbst vorgesehen ist.
 - Ermessen Genehmigungsbehörde, Einvernehmen Standortgemeinde
 - Festsetzung Gebietstyp: gesetzliche Ausnahmen möglich, §§ 2-9 BauNVO

Befreiungen und Ausnahmen (2)

- Mindestvoraussetzungen Befreiung
 - Grundzüge der Planung nicht berührt
 - Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar
- Gründe für mögliche Befreiung
 - Zwingende Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich Wohnbedürfnisse Bevölkerung, Bedarf Unterbringung Flüchtlinge/Asylbegehrende
 - Abweichung städtebaulich vertretbar
 - Durchführung Bebauungsplan führt zu unbeabsichtigter Härte
- Sonderfall: Gebiet angespannter Wohnungsmarkt (§ 201a BauGB) - zugunsten Wohnungsbau unter Würdigung nachbarlicher Interessen



Sicherungsmöglichkeiten der Bauleitplanung

Sicherungsmöglichkeiten der Bauleitplanung

■ Veränderungssperre, § 14 BauGB

- Rechtsnatur: Satzung
- Wirkung: alle Bauvorhaben unzulässig
- Geltungsdauer: 2+1+1 Jahre, entschädigungslos hinzunehmen.
- Materielle Anforderungen: Gering = Aufstellungsbeschluss für B-Plan mit geringer Konkretisierung der Planungsabsichten.
- unzulässig = reine Verhinderungsplanung.

■ Zurückstellung von Baugesuchen, § 15 BauGB

- Voraussetzung: Voraussetzungen für Veränderungssperre (+) und Antrag Gemeinde auf Zurückstellung.
- Weitere Voraussetzungen: Zu befürchten, dass konkretes Vorhaben Umsetzung der Planung unmöglich macht.
- Geltungsdauer: 1 Jahr





Rechtsschutzmöglichkeiten

Rechtsschutzmöglichkeiten

- **Normenkontrollverfahren** (sog. prinzipale Normenkontrolle)
 - zwingende Vertretung durch Anwalt vor BayVGH
 - innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung eines Bebauungsplanes
 - Antragsteller muss Möglichkeit Verletzung in eigenen Rechten darlegen können
 - auch Teilaufhebungen möglich
 - Folge für bereits erteilte Baugenehmigungen: Erteilte Baugenehmigungen werden von Entscheidung des Gerichts nicht berührt (vgl. §§ 47 Abs. 5, 183 VwGO). Jedoch ist ihre Rücknahme nach § 48 BayVwVfG möglich.

- **verwaltungsgerichtliche Klage** (i.d.R. auf Erteilung einer Baugenehmigung) (sog. inzidente Normenkontrolle)

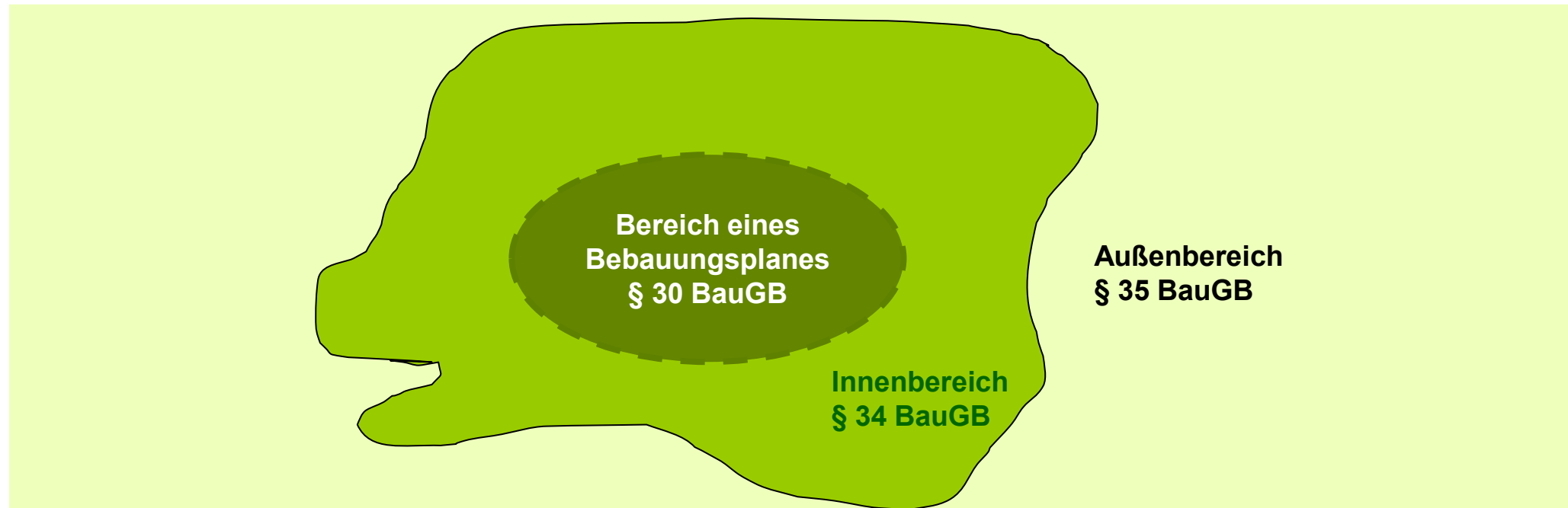




2. Anforderungen an die Genehmigungsfähigkeit nach dem Bauplanungsrecht

Anforderungen an die Genehmigungsfähigkeit nach dem Bauplanungsrecht

■ Planbereiche



- Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (sog. „Plangebiet“)
- Im Zusammenhang bebauter Ortsteil ohne Bebauungsplan (sog. unbeplanter „Innenbereich“)
- Bereiche, die weder überplant sind, noch in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil liegen (sog. „Außenbereich“)



Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes

Vorhaben im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, § 30 Abs. 1 BauGB (1)

■ Typische Praxisprobleme einzelner Baugebietstypen

■ Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO

- Abgrenzung zum reinen Wohngebiet wg. Lärmschutzniveau (TA Lärm etc.)
- Läden zur Gebietsversorgung, Einzelhandel, Großflächigkeit

■ Mischgebiet, § 6 BauNVO

- nicht wesentlich störendes Gewerbe, Abgrenzung zum GE
- Mischungsverhältnis Wohnen/Gewerbe-Gewerbegebiet, § 8 BauNVO
- „nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe“, Abgrenzung zum GI
- Einzelhandel
- Wohnen

■ Sondergebiet großflächiger Einzelhandel, § 11 Abs. 3 BauNVO

- „Großflächiger Einzelhandel“, Abgrenzung zum GE
- Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO

Vorhaben im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, § 30 Abs. 1 BauGB (2)

- Fall: Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein → neue Baugebietstypen
 - Dörfliches Wohngebiet, § 5a BauNVO
 - neu eingeführt mit Wirkung zum 23. Juni 2021 (Baulandmobilisierungsgesetz)
 - dient „Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben“.
 - Grund für Einführung: Starke Wandlung im ländlichen Raum
 - Urbanes Gebiet, § 6a BauNVO
 - neu eingeführt mit Wirkung zum 13. Mai 2017
 - dient „Wohnen sowie Unterbringung Gewerbebetriebe und sozialen/kulturellen/anderen Einrichtungen, die Wohnen nicht stören“
 - Grund für Einführung: Ermöglichung städtischer Gebiete mit hoher Verdichtung, Nutzungsmischung auf engem Raum und gelockerter Lärmschutz

Vorhaben im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (1)

- Rechtsgrundlage: § 30 Abs. 2 iVm § 12 BauGB

- Anforderungen:

- Konkreter Vorhabenbezug:

- Unterschied zum Angebotsbebauungsplan: Vorhaben muss im Detail genau feststehen.
- hohe Anforderungen → ansonsten Nichtigkeit
- Vorteile: Flexibilität, Festsetzungserfindungsrecht

- Anforderungen an Vorhabenträger

- idR Eigentümer des Vorhabengrundstücks im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses
- Nachweis der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit
- Vorhabenträgerwechsel nur bei Zustimmung der Gemeinde

Vorhaben im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (2)

■ Anforderungen:

■ Durchführungsvertrag

- Inhalte: Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens innerhalb bestimmter Fristen, Umfang zulässiger Abweichungen, Strafen bei Verstößen, Herstellung von Erschließungsanlagen, Stellung von Sicherheiten.
- Schriftformerfordernis, ggf. Beurkundung.
- Wirksamer Abschluss des Durchführungsvertrages vor Satzungsbeschluss.
- Mögliche Folge: Ausschreibungspflicht nach Vergaberecht → bei Verstoß Nichtigkeit DV und BBP

Vorhaben während der Planaufstellung, § 33 BauGB

- Formelle Planreife, § 33 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - Offenlage und Beteiligungsverfahren abgeschlossen

- Materielle Planreife
 - Inkrafttreten des Bebauungsplans mit dem Inhalt der Offenlage zu erwarten
 - keine substantiellen Einwendungen, die Änderungen erwarten lassen

- Anerkennung der Festsetzungen durch den Bauherrn
 - schriftlich
 - für sich und Rechtsnachfolger

- Erschließung gesichert



Vorhaben im Innenbereich

Vorhaben im Innenbereich (1)

- Rechtsgrundlage: § 34 BauGB
- Grundvoraussetzung: „Im Zusammenhang bebauter Ortsteil“
 - Bebauungszusammenhang von gewissem Gewicht erforderlich → Splittersiedlung nicht ausreichend
 - Abgrenzung: Baulücke oder Bebauungszusammenhang

- Weichenstellung zur weiteren Prüfung:
 - Faktisches Plangebiet?
 - wenn (-): § 34 Abs. 1 BauGB.
 - wenn (+): § 34 Abs. 2 BauGB

Vorhaben im Innenbereich (2)

■ Abgrenzung nach Eigenschaft des Plangebietes:

■ kein faktisches Plangebiet, § 34 Abs. 1 BauGB

- Einfügen in den Bebauungsrahmen der Umgebungsbebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung
- i.d.R. erforderlich: Bereits bestehendes Vorbild in der Umgebungsbebauung
- selbst vorhandenes Vorbild kann unbeachtlich sein, wenn es aus dem Rahmen fällt
- ausnahmsweise: auch ohne Vorbild Einfügen denkbar, wenn keine bodenrechtlichen Spannungen hervorgerufen werden, die ein Planungsbedürfnis auslösen würden.

■ Faktisches Plangebiet, § 34 Abs. 2 BauGB

- Zulässigkeitskriterium: Alleine die Frage, ob im Plangebiet nach BauNVO allgemein zulässig (jeweils Abs. 2 der §§ 2-9 BauNVO)
- Zulässigkeit nach Maß der baulichen Nutzung (Höhe, Geschosszahl, GRZ/GFZ), Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche: wie § 34 Abs. 1

Vorhaben im Innenbereich (3)

- Gemeinsame Genehmigungsvoraussetzungen für Abs. 1 und 2
 - Einfügen nach Bauweise
 - Einfügen nach zu überbauender Grundstücksfläche (Lage der baulichen Anlagen auf dem Grundstück)
 - gesicherte Erschließung
 - Einvernehmen der Kommune nach § 36 BauGB

- § 34 Abs. 3 BauGB: keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder anderen Gemeinden
 - praxisrelevant
 - (nicht-) großflächiger Einzelhandel, Einkaufszentren
- möglich: Innenbereichssatzungen



Vorhaben im Außenbereich

Vorhaben im Außenbereich (1)

- Grundsatz: Außenbereich soll von Bebauung freigehalten werden
- Privilegiertes Vorhaben, § 35 Abs. 1 BauGB
 - kein Entgegenstehen öffentlicher Belange, § 35 Abs. 3 BauGB
 - gesicherte Erschließung
- Sonstiges Vorhaben, § 35 Abs. 2 BauGB (nicht-privilegiert)
 - Keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange, § 35 Abs. 3 BauGB
 - gesicherte Erschließung
- Gebot des Schonens und Rückbauverpflichtung nach § 35 Abs. 5 BauGB
- möglich: Außenbereichssatzung

Vorhaben im Außenbereich (2)

- Auswahl öffentlicher Belange, § 35 Abs. 3 BauGB
 - Widerspruch zu Darstellungen eines Flächennutzungsplanes
 - Hervorrufen schädlicher Umwelteinwirkungen iSv § 5 Nr. 1 BImSchG, § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 BauGB
 - Widerspruch Darstellungen Landschaftsplan/ sonstiger Plan nach Wasser-, Abfall-, Immissionsschutzrecht
 - Landschaftsprogramme und Landschaftsrahmenpläne
 - Pläne des Wasserrechts
 - Lärminderungspläne

- Beeinträchtigung Belange Naturschutz und Landschaftspflege, Bodenschutz, Denkmalschutz oder natürliche Eigenart der Landschaft und ihr Erholungswert oder Verunstaltung Orts- und Landschaftsbild

- Befürchtung Entstehung, Festlegung, Erweiterung von Splittersiedlungen
 - Verhinderung Zersiedlung Außenbereich
 - bloße „Befürchtung“ ausreichend



3. Satzungen nach dem BauGB

Satzungen nach dem BauGB (1)

- Weitere Möglichkeit der Kommunen, bauliche Entwicklung zu steuern
- Festlegungen zum Umgang mit dem städtebaulichen Bestand und insbesondere mit Missständen
- Typen:
 - Sanierungsgebietsatzung
 - gesonderte Genehmigungspflichten
 - Ausgleichsbeitragspflichten

Satzungen nach dem BauGB (2)

■ Weitere Typen:

■ Erhaltungssatzung

- Milieuschutzsatzungen, Satzungen zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart
- gesonderte Genehmigungspflichten
- Zweckentfremdungsrecht

■ Umlegungsgebietsatzung

■ Satzung hinsichtlich der Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs

■ Stadtumbaugebiet

■ Vorkaufsrechtsatzung



III. Bauordnungsrecht



1. Grundsätzliches

Grundsätzliches – Bauordnungsrecht (1)

■ „baubezogenes Gefahrenabwehrrecht“

- Sicherstellung, dass durch Errichtung und Nutzung baulicher Anlagen keine Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung entstehen

■ Bauüberwachung

■ präventiv → Verhinderung

- Tätigwerden der Baubehörde unabhängig von Verstößen
- insb. Baugenehmigung, andere baurechtliche Gestattungen

■ repressiv → Beseitigung

- Tätigwerden Baubehörde bei Verstoß öffentlich-rechtliche Vorschriften
- Stilllegung, Nutzungsuntersagung, Abrissverfügung

Grundsätzliches – Bauordnungsrecht (2)

■ Rechtsgrundlagen



- Musterbauordnung – ähnliche Regelungen in den Bundesländern
- BayBO = verfahrensrechtliche + materiell-rechtliche („sachliche“) Anforderungen



2. Bauordnungsrechtliche Anforderungen an Bauvorhaben

Auswahl bauordnungsrechtlicher Anforderungen (1)

- allgemeine Anforderungen, Art. 3 BayBO
- Erschließung, Art. 4 BayBO
- Abstandsflächenrecht, Art. 6 BayBO
- Freiflächengestaltung und Maßnahmen der Grünordnung/Baumschutz
- Standsicherheit, Art. 10 BayBO
- Brandschutz, Art. 12 BayBO
- Stellplätze, Art. 47 BayBO
- Barrierefreiheit, Art 48 BayBO
- Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Anforderungen, Art. 63 BayBO

■ Exkurs: Baulasten

Auswahl bauordnungsrechtlicher Anforderungen (2)

- allgemeine Anforderungen, Art. 3 BayBO

Art. 3 Allgemeine Anforderungen

Bei der Anordnung, Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung, Instandhaltung und Beseitigung von Anlagen sind die Belange der Baukultur, insbesondere die anerkannten Regeln der Baukunst, so zu berücksichtigen, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden.

Anlagen müssen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung die Anforderungen des Satzes 1 während einer dem Zweck entsprechenden angemessenen Zeitdauer erfüllen und ohne Missstände benutzbar sein.



Abstandsflächenrecht

Abstandsflächenrecht (1)

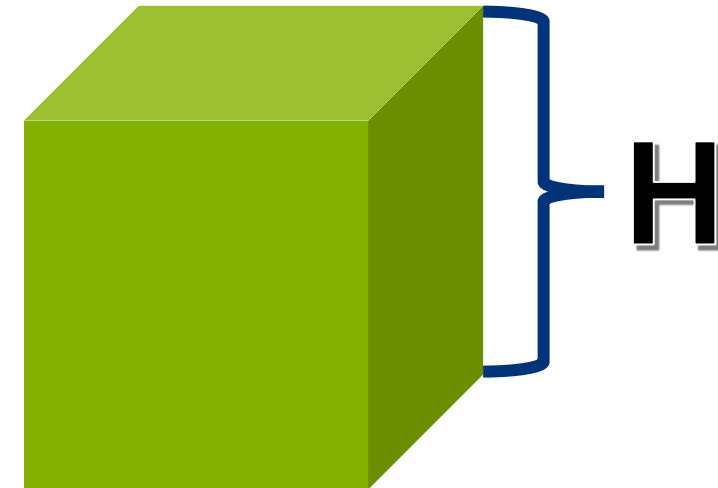
Grundsätzlich erforderlich vor Außenwänden von oberirdischen Gebäuden (Ausnahme: zwingende oder mögliche Grenzbebauung) → Einschränkung Bebauungsmöglichkeiten auf übernehmenden Grundstück

- Zweck des Abstandsflächenrechts = Sicherung von
 - Belichtung
 - Belüftung
 - Besonnung
 - sozialer Friede
 - Brandschutz
- Problemursache bei Nachverdichtung und „Baurechtsoptimierung“
 - drittschützende Wirkung der Abstandsflächen
 - öffentliche Belange
- unterschiedliche Regelabstandsflächentiefen in den Bundesländern

Abstandsflächenrecht (2)

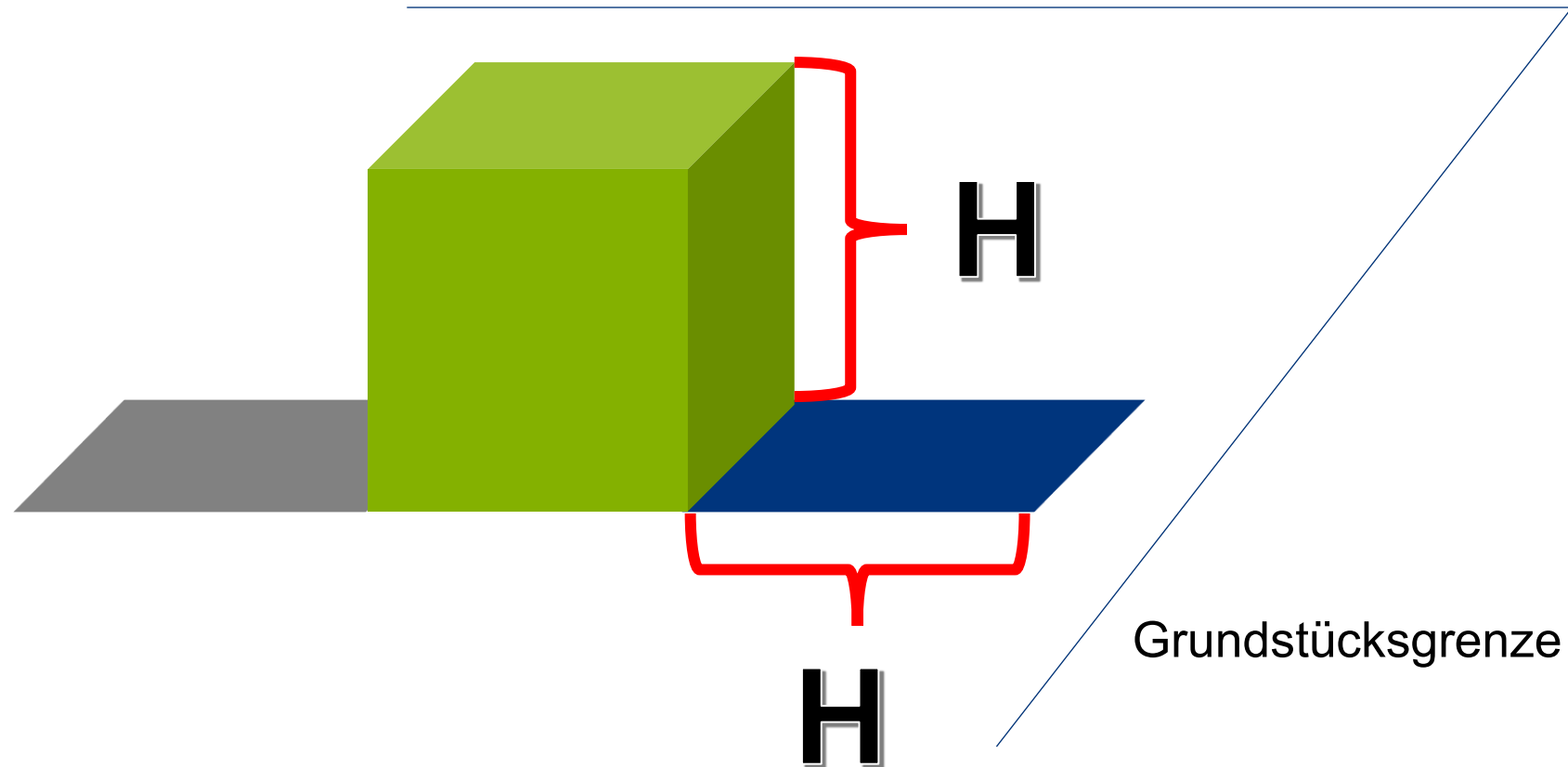
- Maß der Abstandsfläche in Bayern
 - Seit 1. Februar 2021: **grundsätzlich 0,4 H**
 - In Gewerbe- und Industriegebieten 0,2 H
 - **mind. jedoch 3 Meter**

- H = Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder mit dem oberen Abschluss der Wand



Abstandsflächenrecht (3)

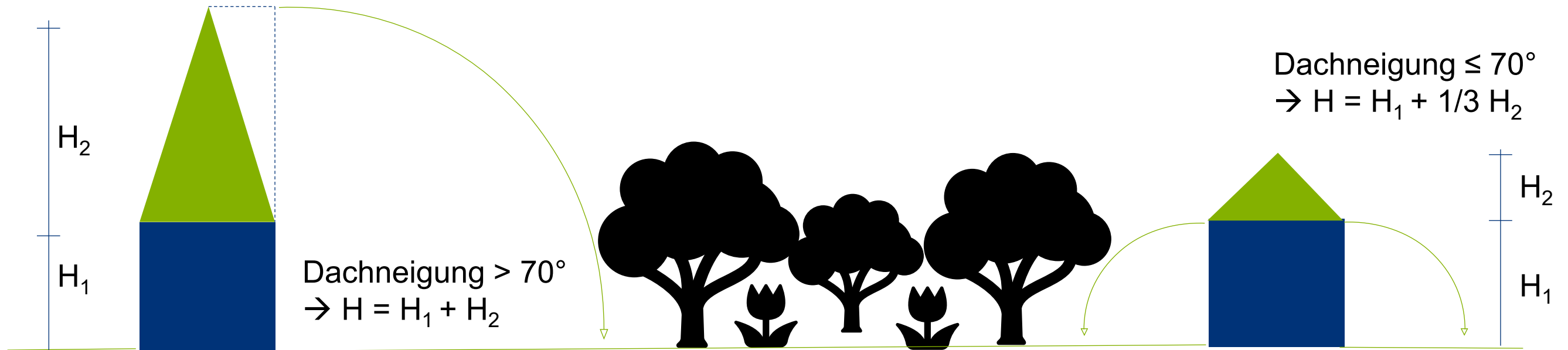
Abstandsflächen
fallen an jeder
Außenwand an



Abstandsflächenrecht (4)

■ seit 1. Februar 2021: Einberechnung der Höhe von Dächern, Art. 6 Abs. 4 S. 3 BayBO

- Dächer mit einer Neigung ≤ 70 Grad: Einbezug mit einem Drittel der Wandhöhe
- Dächer mit Neigung > 70 Grad: voller Einbezug zur Wandhöhe
- Dachgauben stets zu berücksichtigen



Abstandsflächenrecht (5)

■ Art. 6 Abs. 5 a BayBO: neuer Sonderfall bei Gemeinden mit mehr als 250.000 Einwohnern

■ außerhalb von Gewerbe-, Kern- und Industriegebieten sowie festgesetzten urbanen Gebieten 1 H, mindestens jedoch 3 m.

■ daher aktuelle Geltung in Bayern für:

- München
- Nürnberg
- Augsburg

■ Schmalseitenprivileg = 16-m-Privileg, Art. 6 Abs. 5a BayBO

- vor bis zu 2 Außenwänden mit nicht mehr als 16m Länge genügen in diesen Fällen 0,5 H
- aneinandergereihte Gebäude gelten als ein Gebäude

■ Sonderregelung für Dächer

Abstandsflächenrecht (6)

- Abstandsflächen müssen grundsätzlich auf eigenem Grundstück liegen, Art. 6 Abs. 2 BayBO
 - Ausnahmen möglich
- Grundsätzlich: Kein Überdecken von Abstandsflächen, Art. 6 Abs. 3 BayBO
 - Ausnahmen möglich
- Abstandsflächen sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten
 - Bestimmte bauliche Anlagen können innerhalb Abstandsflächen liegen
 - Bestimmte Bauteile bleiben bei Berechnung außer Betracht



3. Gestattungsverfahren nach der BayBO

Gestattungsverfahren nach der BayBO (1)



- Grundsatz: Genehmigungspflicht, Art. 55 BayBO

„Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen bedürfen der Baugenehmigung.“

Gestattungsverfahren nach der BayBO (2)

„Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen bedürfen der Baugenehmigung.“

- Anlage = bauliche Anlagen sowie andere Anlagen/Einrichtungen iSv Art. 1 Abs. 1 S. 2 BayBO
 - bauliche Anlage = mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen, Art. 2 Abs. 1 S. 1 BayBO
 - andere Anlagen und Einrichtungen im Sinn von Art. 1 Abs. 1 S. 2 BayBO
 - Aufschüttungen
 - Lagerplätze
 - Sport- und Spielflächen
 - Stellplätze usw.

Gestattungsverfahren nach der BayBO (3)

■ Genehmigungspflicht, Art. 55 BayBO

- Errichtung = erstmalige Herstellung einer baulichen Anlage
- Änderung = Eingriff in bereits vorhandene bauliche Anlage, ohne Änderung der Zweckbestimmung durch
 - Umbau
 - Anbau
 - Erweiterung
- Nutzungsänderung = Überschreitung der Variationsbreite der bisher genehmigten Nutzung
 - → Genehmigungsfrage stellt sich neu
 - → neue Qualität der Nutzung

Gestattungsverfahren nach der BayBO (4)

■ Ausnahmen von Genehmigungspflicht

- Genehmigungsfreistellung, Art. 58 BayBO
- verfahrensfreie Bauvorhaben, Art. 57 BayBO
- Vorrang anderer Gestattungsverfahren, Art. 56 BayBO



Gestattungsverfahren nach der BayBO (5)

■ Genehmigungsfreistellung, Art. 58 BayBO (1)

- Vorhaben im Geltungsbereich eines BBP (30 Abs. 1 und 30 Abs. 2 BauGB)
- Vorhaben entspricht Festsetzungen des BBP
- gesicherte Erschließung
- keine Erklärung der Gemeinde, dass Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll
 - Frist 1 Monat ab Vorlage aller Unterlagen
- kein Vorhaben für den Aufenthalt einer großen Zahl von Personen
 - nicht mehr als 5000 m² Bruttogrundwohnfläche oder
 - nicht öffentlich zugänglich mit gleichzeitiger Nutzung durch mehr als 100 Personen
 - und Einhalten Sicherheitsabstand Art. 13 Abs. 2 lit. a Richtlinie 2012/18/EU

Gestattungsverfahren nach der BayBO (6)

■ Genehmigungsfreistellung, Art. 58 BayBO (2)

- keine Anwendung bei Sonderbauten
 - kommunale Satzung zum Ausschluss weiterer Nutzungen möglich
 - entbindet nicht von Einhaltung gesetzlicher Voraussetzungen
-
- Besonders geregelt: Änderung und Nutzungsänderung von Dachgeschossen zu Wohnzwecken einschließlich der Errichtung von Dachgauben im Innenbereich

Gestattungsverfahren nach der BayBO (7)

■ Verfahrensfreie Bauvorhaben, Art. 57 BayBO

■ abschließende Aufzählung im Gesetz, z.B.

- Anlagen technische Gebäudeausrüstung
- nichttragend und nichtaussteifende Bauteile in baulichen Anlagen
- Nutzungsänderungen, wenn keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen
- Gebäude mit Brutto-Rauminhalt bis 75 m³, außer im Außenbereich
- Kleine Werbeanlagen
- Instandhaltungsarbeiten

■ Verfahrensfreiheit entbindet nicht von Einhaltung gesetzlicher Voraussetzungen

Gestattungsverfahren nach der BayBO (8)

■ Vorrang anderer Gestattungsverfahren, Art. 56 BayBO

■ keine Baugenehmigung erforderlich, wenn bestimmte andere öffentlich-rechtliche Zulassung vorgesehen, z.B.

- zulassungsbedürftige Anlagen an Gewässern
- Werbeanlagen mit Pflicht zu Ausnahmegenehmigung nach Straßenverkehrsrecht
- bei Anlagen mit Pflicht zur Abgrabungsgenehmigung

■ Hintergrund: Probleme bei Parallelität der Verfahren

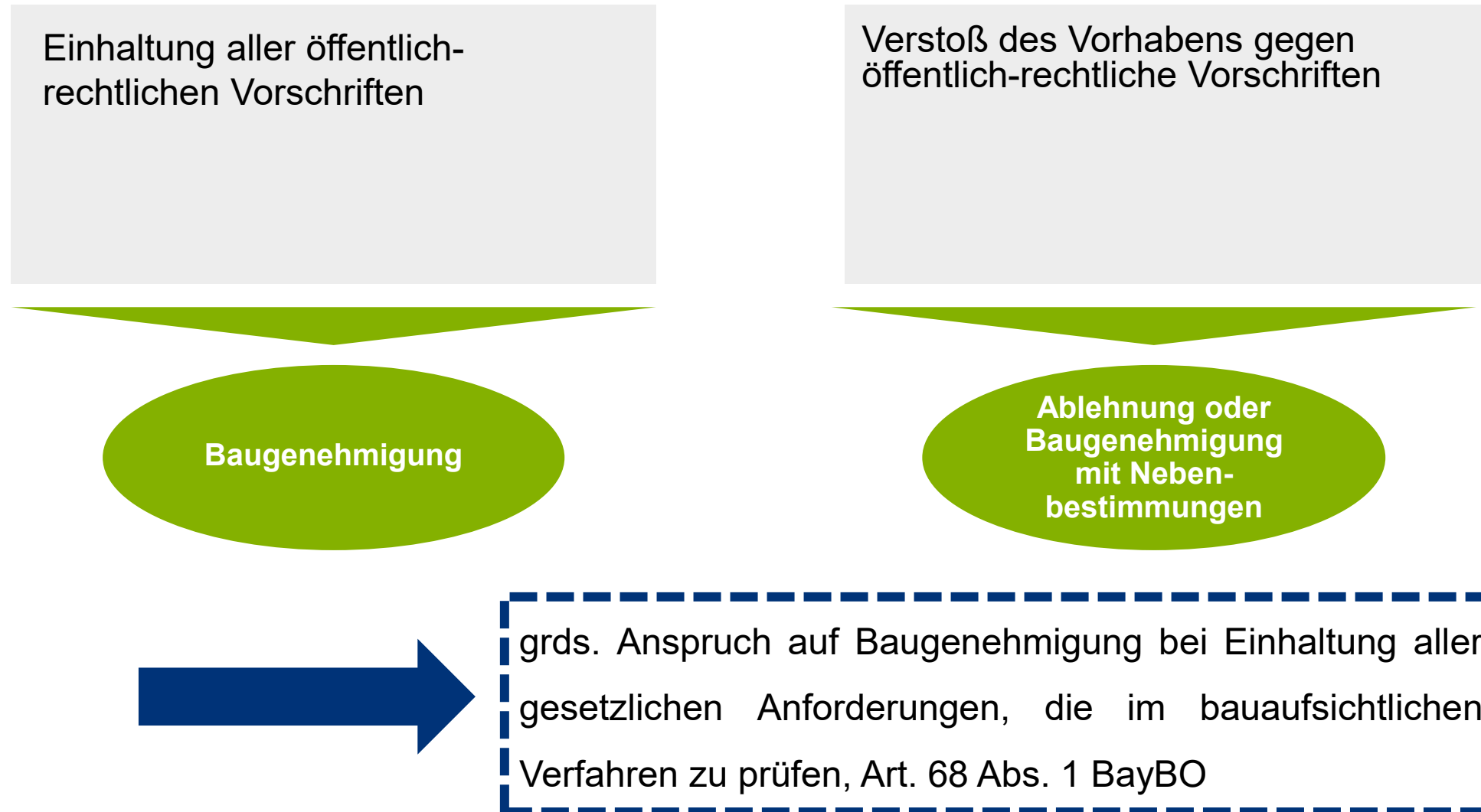
- Koordination
- Untersuchung der jeweiligen Wechselwirkungen

■ Sicherstellung Einhaltung gesetzliche Anforderungen durch identische Prüfungsmaßstäbe



4. Die Baugenehmigung

Die Baugenehmigung





Das Verfahren

Auswahl der Verfahrensart (1)

■ Art. 59 BayBO: vereinfachtes Verfahren (Regelfall)

Baugenehmigungsbehörde prüft außer bei Sonderbauten ausschließlich

- bauplanungsrechtlichen Regelungen §§ 29-38 BauGB (z.B. Einfügen nach § 34 BauGB),
- Abstandsflächenrecht nach Art. 6 BayBO (wieder aufgenommen seit 2018!),
- örtliche Bauvorschriften iSv Art. 81 BayBO (z.B. gemeindliche Ortsgestaltungssatzungen),
- beantragte Abweichungen
- sowie weitergehende öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen Baugenehmigung Entscheidung nach anderen Vorschriften entfällt, ersetzt oder eingeschlossen wird.

Auswahl der Verfahrensart (2)

- Problem: dargestellte Beschränkung Prüfungsumfang würde grundsätzlich bedeuten, dass Bauvorhaben, welches zu prüfenden Anforderungen entspricht, zu genehmigen wäre
 - unabhängig davon, ob Bauvorhaben aufgrund nicht zu prüfender Anforderungen rechtmäßig oder rechtswidrig zu beurteilen wäre
 - Folge: Art. 68 Abs. 1 Satz 1 HS 2 BayBO = Bauantrag **darf** auch abgelehnt werden, wenn das Bauvorhaben gegen sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt, die gerade nicht im bauaufsichtlichen Verfahren zu prüfen wären.

Auswahl der Verfahrensart (3)

■ „normales“ Baugenehmigungsverfahren, Art. 60 BayBO

■ Ausgangspunkt: Sonderbau, Art. 2 Abs. 4 BayBO

- = Anlagen und Räume mit besonderer Art oder Nutzung
- Art. 2 Abs. 4 BayBO enthält abschließenden Katalog
- z.B. Hochhäuser
- z.B. Verkaufsstätten mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche
- z.B. Gebäude mit Räumen mit mehr als 400 m², etc.

■ Prüfungsumfang: Bauplanungs-, Bauordnungsrecht (gesamte Anforderungen aus der BayBO) sowie sonstige Anforderungen im Umfang des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens

Nachbarbeteiligung (1)

Art. 66 Abs. 1 Satz 1 BayBO: Eigentümern der benachbarten Grundstücke sind vom Bauherrn/seinem Beauftragten der Lageplan und die Bauzeichnungen zur Unterschrift vorzulegen.

- Unterschrift gilt als Zustimmung, Art. 66 Abs. 1 Satz 2 BayBO
- Die Erfüllung dieser Anforderung obliegt allein dem Bauherrn → Praxisprobleme
- Bei Nichtbeachtung Anforderungen im Vorfeld Baugenehmigungsverfahren lediglich Anordnung, dass dem nicht zustimmenden Nachbarn (keine Unterschrift) eine Ausfertigung der Baugenehmigung zuzustellen ist, Art. 66 Abs. 1 S. 6 BayBO
 - keine weiteren Sanktionen im Gesetz
 - aber praktische Probleme

Nachbarbeteiligung (2)

- Problem: Ermittlung des Kreises der benachbarten Grundstückseigentümer

Nachbar im Sinn des Baurechts = nur Eigentümer benachbarter, direkt angrenzender Grundstücke + Inhaber sog. eigentumsähnlicher Rechte

- Immissionsschutzrecht verfolgt anderen Schutzzweck als Baurecht: Schutz vor Immissionen, kein Ausgleich grundstücksbezogener Nutzungsinteressen

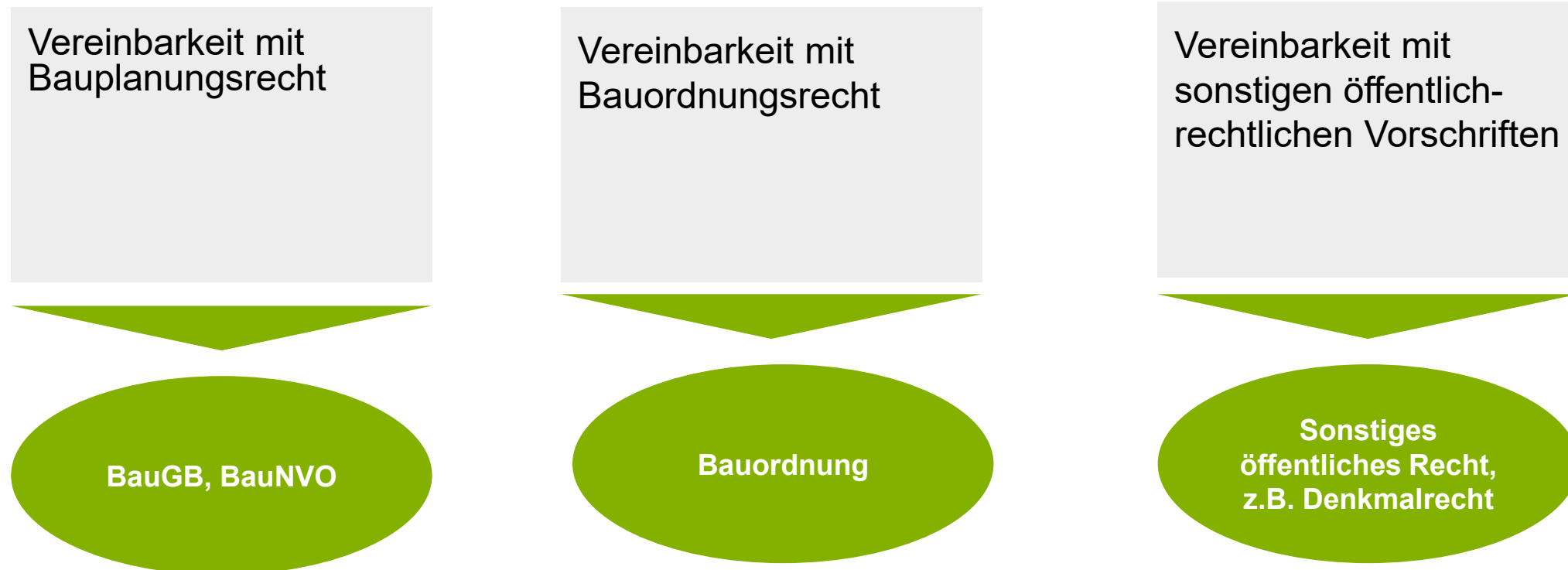
Nachbar im Sinn des Immissionsschutzrechts = neben Eigentümern und eigentumsähnlichen Berechtigten alle Personen, die im Einwirkungsbereich der Anlage qualifiziert betroffen sind enge räumliche, sachliche und zeitliche Beziehung zur Anlage



Genehmigungsfähigkeit

Genehmigungsfähigkeit (1)

Keine entgegenstehenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften



Genehmigungsfähigkeit (2)

Vereinbarkeit mit Bauplanungsrecht

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung

Geltungsbereich eines
Bebauungsplans,
§ 30 BauGB

Übereinstimmung
mit Festsetzungen
des Bebauungs-
plans

unbeplanter Innen-
bereich, § 34 BauGB

Einfügen in die
nähere Umgebung

Außenbereich,
§ 35 BauGB

Keine
Beeinträchtigung
öffentlicher
Belange oder
Privilegien

Genehmigungsfähigkeit (3)

**Vereinbarkeit mit Bauordnungs-
recht**

**Einhaltung der Vorgaben der
BayBO**

**Abstandsflächen,
§ 6 BayBO**

**Stellplätze,
§ 47 BayBO** (Beachte örtliche Bauvorschriften)

**Standicherheit,
§ 10 BayBO**

**Brandschutz,
§ 12 BayBO**

usw.



Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde

Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde (1)



- Baugenehmigung ergeht unbeschadet privater Rechte Dritter
- schriftliche Erteilung der Baugenehmigung
- Sonderfall (seit 1. Februar 2021 in Bayern): Genehmigungsfiktion Art. 68 Abs. 2 BayBO

Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde (2)

Nebenbestimmungen

Bedingung

- Aufschiebende Bedingung
- Auflösende Bedingung

Auflage

- z. B. Anzahl Stellplätze
- Vorgaben für Brandschutz

Befristung, Widerrufsvorbehalt

- z.B. bei manchen Baugenehmigungen für
Flüchtlingsunterkünfte; Aufstellung von Verkaufscontainern

Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde (3)

Erlöschen der Baugenehmigung

- wenn innerhalb von vier Jahren mit Bauausführung nicht begonnen (anders z.B. NRW) oder
- Bauausführung vier Jahr unterbrochen, Art. 68 Abs. 1 BayBO

Verlängerung der Baugenehmigung

- Art. 68 Abs. 2 BayBO: Möglichkeit der Verlängerung der Baugenehmigung um jeweils bis zu zwei Jahre
- Voraussetzung: Übereinstimmung mit öffentlich-rechtlichen Vorschriften zum Zeitpunkt der Verlängerung!

Erledigung der Baugenehmigung

- § 43 Abs. 2 VwVfG
- Voraussetzung: dauerhafter Verzichtswille



5. Bauaufsichtliche Maßnahmen

Bauaufsichtliche Maßnahmen (1)

- Grundsatz: Art. 54 Abs. 2 BayBO

(2) Die Bauaufsichtsbehörden haben bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie bei der Nutzung und Instandhaltung von Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die auf Grund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden, soweit nicht andere Behörden zuständig sind.

Sie können in Wahrnehmung dieser Aufgaben die erforderlichen Maßnahmen treffen; sie sind berechtigt, die Vorlage von Bescheinigungen von Prüfsachverständigen zu verlangen.

- Überwachungsbefugnis bei sog. „bestandsgeschützten“ Anlagen zur Abwehr von Gefahren, Art. 54 Abs. 5 BayBO (z.B. Mängel des Brandschutzes)

Bauaufsichtliche Maßnahmen (2)

■ Ausdrückliche Eingriffsbefugnisse, Art. 75 ff. BayBO

- Baueinstellung, Art. 75 BayBO
- Beseitigungsanordnung, Art. 76 S. 1 BayBO
- Nutzungsuntersagung, Art. 76 S. 2 BayBO
- Verpflichtung zur Vorlage eines Bauantrages, Art. 76 S. 3 BayBO

■ Verfahren

- Anhörung, Art. 28 BayVwVfG: vor Erlass eines belastenden Verwaltungsakts muss Behörde Adressaten Gelegenheit zur Stellungnahme geben
- Schriftform der bauaufsichtlichen Verfügung, Begründungserfordernis

Bauaufsichtliche Maßnahmen (3)

Baurechtswidriger Zustand

formelle Baurechtswidrigkeit

- Vorhaben wird ohne die erforderliche Genehmigung errichtet (Schwarzbau)
- Bei nicht genehmigungspflichtigen Vorhaben wird das Freistellungs-/Anzeigeverfahren nicht eingehalten

materielle Baurechtswidrigkeit

- Vorhaben entspricht nicht den Vorschriften des materiellen öffentlichen Rechts

Beachte: Anforderungen an bauaufsichtliche Verfügungen sind unterschiedlich



6. Rechtsschutz

Rechtsschutz (1)

- Baugenehmigungen
 - gegen abgelehnte Baugenehmigung (Bauherr)
 - gegen Nebenbestimmungen einer Baugenehmigung (Bauherr)
 - gegen Baugenehmigung eines Dritten (Nachbar)

- Bauaufsichtliche Maßnahmen
 - gegen bauaufsichtliche Maßnahmen (Bauherr)
 - Anspruch auf bauaufsichtliches Einschreiten eines Dritten (Nachbar)
 - Sonderfall: Anordnung sofortige Vollziehung

Rechtsschutz (2)

■ Rechtsschutz des Bauherrn bei Baugenehmigungen

■ gegen abgelehnte Baugenehmigung

- Verpflichtungsklage in Form Versagensgegenklage
- Ziel: Aufhebung belastender und Erlass des begehrten Verwaltungsaktes
- Frist: 1 Monat ab Zugang der Ablehnung
- Vrs.: Anspruch auf Baugenehmigung, ansonsten nur „Bescheidungsurteil“

■ gegen nachteilige Nebenbestimmungen

- Anfechtungsklage
- Ziel: Aufhebung des belastenden Verwaltungsaktes
- Frist: 1 Monat ab Zugang Bescheid
- Problem: Anfechtung nur des belastenden Teils der Baugenehmigung möglich? → (+), wenn Nebenbestimmung trennbar vom restlichen Bescheid und dieser weiterhin rechtmäßig

Rechtsschutz (3)

- Rechtsschutz des Nachbarn bei Baugenehmigungen
 - Anfechtungsklage
 - Erfolg nur dann, wenn
 - Baugenehmigung rechtswidrig ist und
 - Rechtswidrigkeit auf Verletzung drittschützender Norm beruht

Drittschützende Normen:
Vorschriften, die nicht nur dem Allgemeininteresse, sondern auch dem individuellen Interesse des Nachbarn dienen.

- Umfang des Drittschutzes maßgeblich – Wer kann sich auf was berufen?
- z.B. Abstandflächen, Anordnung (nicht Zahl) Stellplätze, Art bauliche Nutzung, Rücksichtnahmegebot

Rechtsschutz (4)

■ Rechtsschutz des Nachbarn bei Baugenehmigungen

grundsätzlich aufschiebende Wirkung der Klage

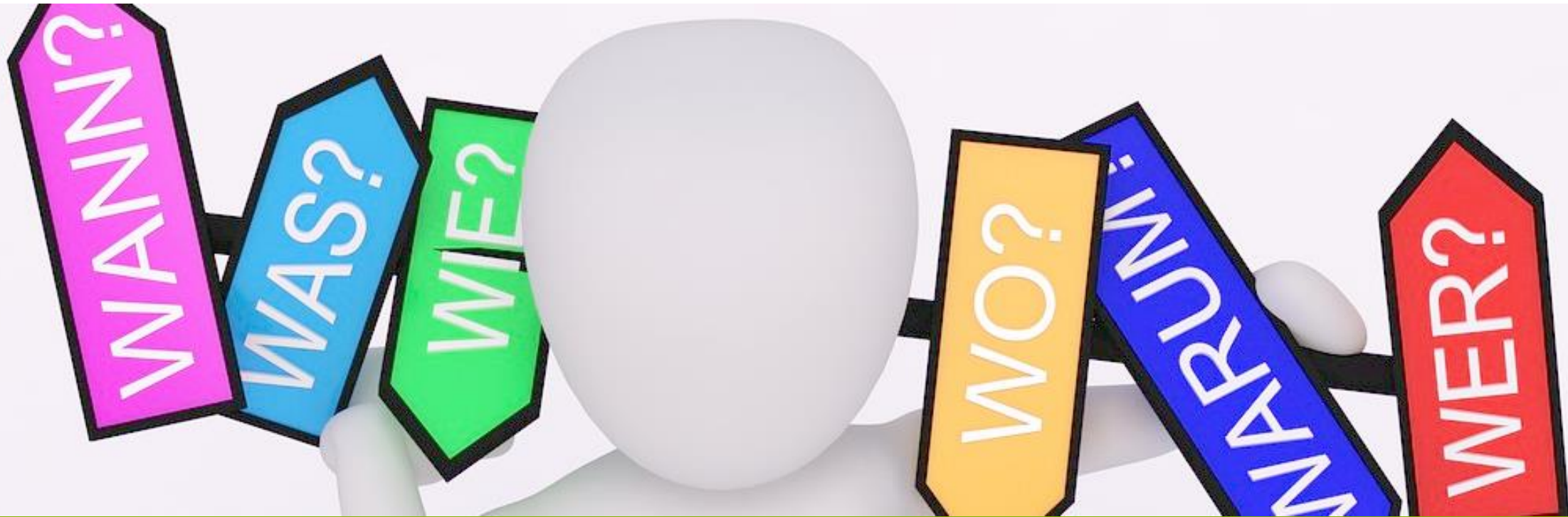
Bescheid entfaltet bis Abschluss des
Rechtsbehelfsverfahrens keine
Wirkung

Ausnutzen einer
Genehmigung o. ä.
nicht möglich

ABER: Ausnahme § 212 a BauGB

Keine aufschiebende Wirkung der
Drittanfechtungsklage gegen
Baugenehmigungen

Baubeginn trotz
Klage möglich



Fragen?

Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!

Rechtsanwalt Fabian Gerstner, LL.M.

Heuking Kühn Lüer Wojtek
Prinzregentenstraße 48
80538 München

f.gerstner@heuking.de
089/54031-222

Hinweis

Die hier wiedergegebenen Empfehlungen und Ratschläge sind nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Sie können keine Rechtsberatung im Einzelfall ersetzen. Der Autor übernimmt rechtliche Gewähr nur im Rahmen eines ausdrücklich übertragenen und angenommenen Mandats.