

# Baurecht

## Kurseinheit 2

Einheit Dienstag, den 24. September 2024 verlegt auf  
Freitag, den 27. September 2024 (online) – gleiche Zeiten!

## A. Überblick

### I. Stunde 1:

#### 1. Überblick

a) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

b) Bauleitpläne: - Flächennutzungsplan (FNP), - Bebauungsplan (B-Plan)

#### 2. Fall 1 „Das neue Sondergebiet“: Überprüfung eines B-Plans (Schema) am Fall;

### II. Stunde 2:

1. Übergang zum Bauordnungsrecht;  Überprüfung einer Baugenehmigung – Vorüberlegungen zum Fall 2

2. Fall 2: „Fast Food am Autoschalter“

## B. Ausblick

- Stunde 3-4: u.a. vorl. RS im Baurecht

## Fall 2 - Vorüberlegungen:

- ☝ Gefragt: *Genehmigungsbedürftigkeit & Genehmigungsfähigkeit*
- Reihenfolge ist variable, denn:
  - *Genehmigungsfähigkeit*: Wann ist das Bauvorhaben fähig eine Genehmigung zu erhalten? Also regelmäßig wann habe ich Anspruch auf die Genehmigung? → möglicher Aufbau daher zum Beispiel:
    - 1. AGL = § 71 I S. 1 BauOBln: „Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind.“ (ähnlich § 72 I BbgBO)
    - 2. VSS
      - a) formell: Antrag an zuständige Behörde
      - b) materielle
        - aa) **Genehmigungsbedürftigkeit (§ 59 I BauOBln/BBgBO)**
        - bb) Genehmigungsfähigkeit § 71 I S. 1 BauOBln / ähnlich § 72 I BbgBO
        - Zu prüfende Vorschriften abhängig von Genehmigungsverfahren (zB „normales Verfahren“ iSd § 64 BauOBln/BBgBO – regelmäßig BauGB)
    - 3. RF: „ist zu erteilen“ → gebundener Anspruch

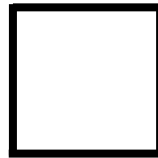
Ergo: Kann auch vorher 1. Genehmigungsbedürftigkeit herausgelöst prüfen und dann 2. Genehmigungsfähigkeit. So nun im Fall.

## Fall 2: Fast Food am Autoschalter

### Allgemeines Wohngebiet (WA)

→ § 4 BauNVO

Mietshäuser von E



Balkone

### Faktisches Mischgebiet (MI)

→ § 6 BauNVO



Autoschalter

Werbeanlage  
auf Dach

C-Allee

## Fall 2: Fast Food am Autoschalter

### 1. Teil: Genehmigungsbedürftigkeit und Art des Genehmigungsverfahrens

#### **A. Grundsatz der Genehmigungsbedürftigkeit**

→ § 59 I BauOBln (§ 59 I BbgBO)

→ Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung einer (baulichen) Anlage i.S.v.

§ 2 I BauOBln (§ 2 I BbgBO)

#### **B. Anderweitige Bestimmungen**

→ §§ 60 - 62, 76, 77 BauOBln (§§ 60 - 62, 76, 77 BbgBO)

I. Vorrang anderer Gestattungsverfahren (mit Konzentrationswirkung)

→ § 60 BauOBln (§ 60 BbgBO)

→ insbes. §§ 13, 6 I Nr. 2 BImSchG („andere öffentlich-rechtliche Vorschriften“)  
bei gemäß § 4 I 3 BImSchG i.V.m. 4. BImSchVO genehmigungsbedürftigen  
Anlagen (Konzentrationswirkung der BImSchG-Genehmigung)

→ hier bzgl. „*Werbeanlagen, soweit sie einer Erlaubnis nach Landesstraßenrecht bedürfen*“: § 60 S. 1 Nr. 3 BauOBln i.V.m. § 11 BerlStrG (§ 60 S. 1 Nr. 2 BbgBO i.V.m. § 18 BbgStrG)

→ würde nur Werbeanlage als solches erfassen, gilt nicht bzgl. Hauptgebäude  
Drive In sowie Autoschalter (wenn es also nur um Werbeanlage ginge)

## II. Verfahrensfreie Bauvorhaben

→ § 61 BauOBln (§ 61 BbgBO)

→ hier bzgl. Werbeanlage überlegenswert: § 61 I Nr. 5a und Nr. 12a BauOBln (§ 61 I Nr. 5a und Nr. 12a BbgBO), aber nur mit einer Höhe bis zu 15 m bzw. mit einer Ansichtsfläche bis zu 2,5 qm

## III. Genehmigungsfreistellung (Bbg: Bauanzeigeverfahren)

→ § 62 BauOBln (§ 62 BbgBO)

→ Baubeginn grds. zulässig nach 1 Monat: § 62 III BauOBln (§ 62 III BbgBO)

→ nicht bei Sonderbau i.S.v. § 2 IV Nr. 8 BauOBln: „*Schank- und Speisegaststätten mit mehr als 40 Gastplätzen*“ (in Bbg nur bei „*Wohngebäuden*“)

→ i.Ü. fehlt B-Plan i.S.v. § 62 II Nr. 1a BauOBln (§ 62 I BbgBO)

IV. Fliegende Bauten und bauaufsichtliches Zustimmungsverfahren

→ §§ 76, 77 BauOBln (§§ 76, 77 BbgBO)

→ nicht einschlägig

V. Zw.-Erg.

→ Genehmigungsbedürftig i.S.v. § 59 I BauOBln (§ 59 I BbgBO): (+)

**C. Art des Genehmigungsverfahrens**

vereinfachtes Verfahren

→ §§ 63, 63a BauOBln  
(§ 63 BbgBO)

normales Verfahren

→ § 64 BauOBln  
(§ 64 BbgBO)



## I. Vereinfachtes Verfahren

→ §§ 63, 63a BauOBln (§ 63 BbgBO)

→ nicht bei Sonderbau i.S.v. § 2 IV BauOBln (in Bbg nur bei „*Wohngebäuden*“)



### Exkurs: falls vereinfachtes Verfahren, dann...

1. nur eingeschränkte Prüfung von Bauordnungsrecht: § 63 S. 1 Nr. 2 BauOBln, d.h. nur Abweichungen i.S.v. § 67 BauOBln (in Bbg keine Prüfung von Bauordnungsrecht)
2. eingeschränkter Prüfungsumfang befreit den Bauherrn aber nicht von der Einhaltung der Normen: § 59 II BauOBln (§ 59 II BbgBO)



3. Streitig, ob fehlendes Sachbescheidungsinteresse bzw. fehlendes Rechtsschutzbedürfnis des Bauherrn bei offensichtlichem Verstoß gegen nicht zu prüfende bauordnungsrechtliche Vorschriften
- z.B. Verunstaltungsverbot: § 9 II BauOBln (§ 9 S. 2 BbgBO)
  - VerpflKI. des Bauherrn auf Baugenehmigung?

e.A.: unzulässig

- kein RSB, da Vorhaben nicht sinnvoll realisierbar
- nach Errichtung könnte sofort Beseitigungs-VA ergehen: § 80 S. 1 BauOBln (§ 80 I 1 BbgBO)

a.A.: zulässig und begründet

- Wortlaut (BauO-Recht ist nicht zu prüfen)
- Verantwortungsbereich des Bauherrn

- ↓
- Bauherr:  
Rechts-  
sicherheit
- vgl. für Bln: § 71 I 3 BauOBln, wonach die Bauaufsichtsbehörde den Bauantrag ablehnen darf, „*wenn das Bauvorhaben gegen sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt*“
  - in Bbg wird das vereinfachte Genehmigungsverfahren nur „*auf Antrag*“ durchgeführt (§ 63 I BbgBO)
4. Genehmigungsfiktion grds. nach Ablauf eines Monats als fiktiver VA i.S.v. § 42a VwVfG: § 69 IV 3 BauOBln (in Bbg nach Ablauf von drei Monaten, § 63 IV 2 BbgBO)

## II. Normales Verfahren

→ § 64 BauOBln (§ 64 BbgBO)

→ Baugenehmigung mit Konzentrationswirkung?

§ 64 S. 1 Nr. 3 BauOBln

→ grds. (-), anders nur, „*soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird*“, so z.B.

§ 12 III DSchGBln

→ § 11 BerlStrG (-)

§ 72 I 2 BbgBO

→ grds. (+), d.h. Baugenehmigung schließt „*die für das Vorhaben erforderlichen weiteren behördlichen Entscheidungen ein*“

→ nicht erfasst sind personenbezogene Genehmigungen, insbes. GewO / GastG („unzuverlässig“)

→ § 18 BbgStrG (+)

**D. Zw.-Erg.**

→ genehmigungsbedürftig

→ normales Genehmigungsverfahren

**2. Teil: Genehmigungsfähigkeit (Anspruch auf Genehmigung)**

**A. AspGL**

→ § 71 I BauOBln (§ 72 I BbgBO)

**B. Vorausss.**

**I. Formell**

→ Antrag an zuständige Behörde mit Bauvorlagen: § 68 BauOBln (§ 68 BbgBO)

## II. Materiell

### 1. Genehmigungsbedürftigkeit

→ § 59 I BauOBln (§ 59 I BbgBO): (+), s. 1. Teil

### 2. Genehmigungsfähigkeit

→ § 71 I BauOBln: *„keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind“*

(ähnlich § 72 I BbgBO)

→ zu prüfende Vorschriften abhängig von Art des Genehmigungsverfahrens

→ hier: normales Verfahren i.S.v. § 64 BauOBln (§ 64 BbgBO), s. 1. Teil

→ Bauplanungs- und Bauordnungsrecht, ggf. Einhaltung anderer öff.-rechtlicher Anforderungen (~~Bln: Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum, §64 Nr. 4 BauOBln aF.~~)

a) Bauplanungsrecht: § 64 S. 1 Nr. 1 BauOBln (§ 64 Nr. 1 BbgBO)

→ §§ 29 ff BauGB

aa) Anlage i.S.v. § 29 I BauGB

→ **bauliche Anlage mit bodenrechtlicher Relevanz, die geeignet ist, bauplanungsrechtliche Spannungen hervorzurufen** (vgl. Gesetzgebungskompetenz aus Art. 74 I Nr. 18 GG: „Bodenrecht“)

→ Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung: §§ 30 - 37 BauGB gelten

bb) Gebietsart

→ beplanter Bereich (§ 30 BauGB), unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)  
oder unbeplanter Außenbereich (§ 35 BauGB)



↓  
**Gebietsarten**

← beplant (§ 30 BauGB): B-Plan

→ qualifiziert / vorhabenbezogen / einfach

→ unbeplant (§§ 34, 35 BauGB)

← Innenbereich: § 34 BauGB

→ Abs. 1: „*im Zusammenhang bebauter Ortsteil*“: tatsächlich zusammenhängende Bebauung von einigem Gewicht als Ausdruck organischer Siedlungsstruktur; einzelne Baulücken unschädlich, sofern Eindruck der Geschlossenheit

→ Abs. 2: ggf. sog. „faktischer B-Plan“, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete nach der BauNVO (§ 9a BauGB) entspricht

→ Außenbereich:

§ 35 BauGB

→ Abs. 1: privilegierte  
→ Abs. 2: sonstige  
→ Abs. 4: teilprivileg.  
Vorhaben  
→ Abs. 3: öffentliche  
Belange

→ hier: faktisches Mischgebiet (§ 6 BauNVO) – faktischer BPlan



cc) Zulässige Art der baulichen Nutzung

→ BauNVO gilt bei rechtlichem / faktischem B-Plan (§§ 30 / 34 II BauGB)

(1) Regelbebauung

→ §§ 2 - 9 BauNVO, jeweils Abs. 2 (gebunden: „zulässig sind“)

→ sofern „**gebietsverträglich**“, d.h. mit Zweckbestimmung des jeweiligen Bau-  
gebiets vereinbar: maßgeblich ist, ob Vorhaben dieser Art generell geeignet  
sind, ein bodenrechtlich beachtliches Störpotential zu entfalten

(vgl. etwa BVerwG, 2.2.2012, 4 C 14.10: Krematorium mit Abschiedsraum  
im Gewerbegebiet ist gebietsunverträglich)

→ hier: Drive In als Schank- und Speisewirtschaft (§ 6 II Nr. 3 BauNVO), ggf.  
auch mit Autoschalter (als Teil des Hauptgebäudes)

(2) Ausnahmebebauung

→ §§ 2 - 9 BauNVO, jeweils Abs. 3 i.V.m. § 31 I BauGB

(Ermessen: „*können*“)

→ sofern „gebietsverträglich“ (s. oben)

(3) Befreiung

→ § 31 II BauGB, für atypische Sonderfälle

(Ermessen: „*kann*“)

(4) Erweiterung

→ §§ 12 - 14 BauNVO: Stellplätze und Garagen, Gebäude und Räume für freie Berufe, Ferienwohnungen, Nebenanlagen

→ hier: Eigenwerbeanlage als Nebenanlage i.S.v. § 14 I 1 BauNVO

hier: unnötig, da  
Regelbebauung  
vorliegt

(5) Feinststeuerung

→ § 15 I 1 BauNVO („*im Einzelfall unzulässig*“)

→ insbes. Rücksichtnahmegebot in § 15 I 2 BauNVO: „*Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden*“

→ gilt gebietsübergreifend („*oder in dessen Umgebung*“)

→ „unzumutbar“ ≈ „schädliche Umwelteinwirkungen“ i.S.v. § 3 I BImSchG





## „schädliche Umwelteinwirkungen“ i.S.v. § 3 I BImSchG

### (a) Grenz- / Richtwerte

→ BImSchVO: RVO nach § 23 I BImSchG

→ TA-Lärm / TA-Luft: grds. sind VV ohne Außenwirkung, aber normen-  
konkretisierende VV verbindlich (spezif. Sachverstand, § 48 BImSchG)

hier:  
(-)

### (b) Einzelfallabwägung mit wertenden Aspekten

→ Gebietsart und tatsächliche Bebauung

→ Herkömmlichkeit, allgemeine Akzeptanz, soziale Adäquanz

→ Interessenabwägung: Bauherr ↔ Nachbar

→ verständlich  
→ unabweisbar

→ empfindlich  
→ schutzwürdig

„VUES-Formel“



Anwendung der „VUES-Formel“

- (aa) Mittelwert nötig: zwei aneinander grenzende verschiedene Gebietsarten  
(Bauherr im Mischgebiet, aber Nachbar im Allgemeinen Wohngebiet)  
↓  
grds. schutzwürdig
- (bb) Lage des Autoschalters: (wohl) unzumutbar, da direkt neben den Balkonen  
↓  
Immissionen (Lärm, Abgase)
- (cc) Auflage (§ 36 II Nr. 4 VwVfG) möglich: § 71 III BauOBln (§ 72 II BbgBO)  
↓  
Autoschalter an anderer Position
- (dd) Zw.-Erg.  
→ bauplanungsrechtliche Hindernisse überwindbar  
→ § 64 S. 1 Nr. 1 BauOBln (§ 64 Nr. 1 BbgBO): §§ 29 ff BauGB (+)

- b) Bauordnungsrecht: § 64 S. 1 Nr. 2 BauOBln (§ 64 Nr. 2 BbgBO)  
→ im normalen Verfahren vollständig zu prüfen  
→ z.B. Verunstaltungsverbot i.S.v. §§ 9, 10 BauOBln (§§ 9, 10 BbgBO) bzgl.  
beleuchteter Werbeanlage  
→ nicht beurteilbar
- c) Andere öff.-rechtliche Vorschriften: § 64 S. 1 Nr. 3 BauOBln (§ 64 Nr. 3 BbgBO)  
→ Bln: keine Konzentrationswirkung bzgl. § 11 BerlStrG, s. 1. Teil  
(anders in Bbg wegen § 72 I 2 BbgBO bzgl. § 18 BbgStrG)

## **C. RF**

- gebundener Asp. („*ist zu erteilen*“) wegen Baufreiheit aus Art. 14 I GG  
→ mit Nebenbestimmung (Auflage) bzgl. Lage des Autoschalters