

Baurecht

Kurseinheit 3

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

2. Fall 2: „Fast Food am Autoschalter“

III. Stunde 3:

1. Wiederholung Genehmigungsbedürftigkeit & Genehmigungsfähigkeit

2. Fall 3: „Mobilfunk im Wohngebiet“;  vorl. RS im BauR  § 80a, 123 I VwGO;  Nachbarschutz im Bauplanungsrecht,  formelle und materielle Illegalität

B. Ausblick

- Stunde 4: u.a. bauordnungsrechtliche Verfügungen, Vertiefung formelle und materielle Illegalität

😊 Wiederholung: Genehmigungsbedürftigkeit und -fähigkeit 😊

A. Genehmigungsbedürftigkeit baulicher Anlagen

→ grds. (+), §§ 59 I, 2 I BauO

→ außer (-), §§ 60 - 62, 76, 77 BauO

B. Art des Genehmigungsverfahrens

← vereinfacht: § 63 BauO

→ keine / eingeschränkte Prüfung
von Bauordnungsrecht (Bauherr
verantwortlich: § 59 II BauO)

→ fiktive Genehm.: § 42a VwVfG?

- Bln (+), § 69 IV 3 BauOBln

- Bbg (+), § 63 IV 2 BbgBO

→ normal: § 64 BauO

→ mit Konzentrationswirkung?

← Bln grds. (-)

- § 64 S. 1 Nr. 3

BauOBln

(„soweit“)

→ Bbg grds. (+)

- § 72 I 2

BbgBO

(„Vorhaben“)

 **Wiederholung: Genehmigungsbedürftigkeit und -fähigkeit** 

C. Prüfung von Bauplanungsrecht (§§ 29 ff BauGB)

Bauliche Anlage

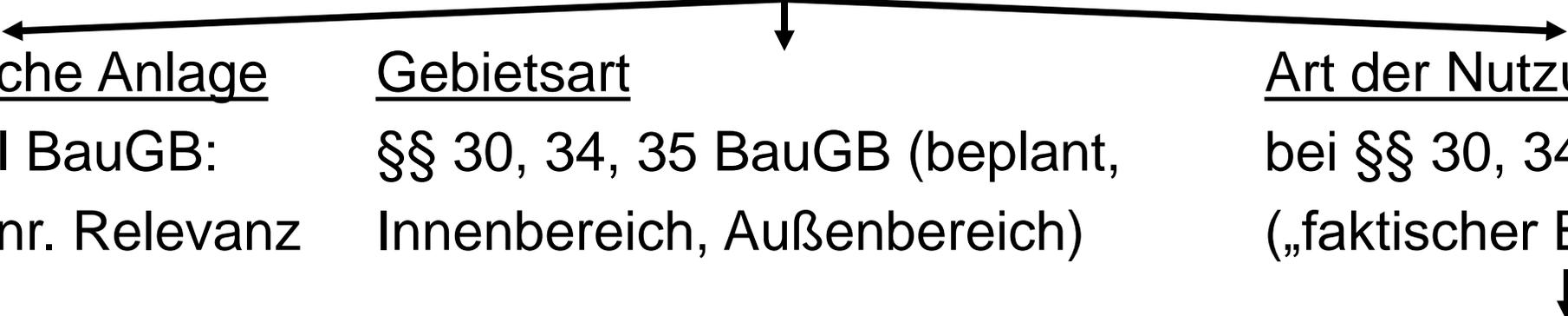
§ 29 I BauGB:
bodenr. Relevanz

Gebietsart

§§ 30, 34, 35 BauGB (beplant,
Innenbereich, Außenbereich)

Art der Nutzung

bei §§ 30, 34 II BauGB
(„faktischer B-Plan“)

- 
1. Regel: §§ 2 - 9 BauNVO, Abs. 2 → gebunden („gebietsverträglich“)
 2. Ausnahme: §§ 2 - 9 BauNVO, Abs. 3 (§ 31 I BauGB) → Ermessen („gebietsvertr.“)
 3. Befreiung: § 31 II BauGB (atypische Sonderfälle) → Ermessen
 4. Erweiterung: §§ 12 - 14 BauNVO
 5. Feinsteuerung: § 15 I 1 BauNVO („*im Einzelfall unzulässig*“)
→ insbes. Rücksichtnahmegebot in § 15 I 2 BauNVO (gebietsübergreifend)
→ „*unzumutbar*“ ≈ „*schädliche Umwelteinwirkungen*“ i.S.v. § 3 I BImSchG

Fall 3: Mobilfunk im Wohngebiet
Reines Wohngebiet (WR)

→ Ausnahmen [und Nebenanlagen] ausgeschlossen (§ 1 VI Nr. 1 BauNVO
§ 14 Ia, I 3 BauNVO)

Eigentümer K

- Widerspruch gegen
Genehmigungsfreistellung
- verfassungsrechtl. Schutzpflichten
(Art. 2 II 1 GG)



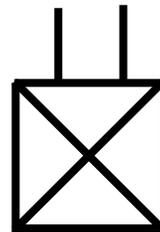
VG: Eilverfahren → Abriss-VA



B-AG: H + P

2 x 22m

Antenne



- Genehmigungsfrei-
stellung mitgeteilt
- Grenzwert eingehal-
ten (26. BImSchV)

Fall 3: Mobilfunk im Wohngebiet

A. Z / SEV

- I. § 40 I 1 VwGO: öff.-rechtliche Streitigkeit nichtverfassungsrechtlicher Art
→ Öff.-rechtliche streitentscheidende Norm („modifizierte Subjektstheorie“)?
= einseitige Berechtigung oder Verpflichtung eines Hoheitsträgers

← Genehmigungsfreistellung

→ § 62 III 3 BauOBln

(„mitteilen“)

→ § 62 III 1 BbgBO

(„vorher freigeben“)

↓ Beseitigungs-VA

→ § 80 S. 1 BauOBln

(§ 80 I 1 BbgBO)

→ Anordnung im Einzelfall

→ §§ 24 S. 1, 22 I Nr. 1, 3 I

BImSchG (nicht genehmi-

gungsbedürftige Anlage,

vgl. § 4 I 3 BImSchG)

II. §§ 45, 52 VwGO i.V.m. § 80 V 1 VwGO / § 80a III 2 VwGO / § 123 II 1 VwGO

→ „*Gericht der Hauptsache*“

III. §§ 61, 63 VwGO (analog): K (Ast.) / Land Bln (Ag., Rechtsträgerprinzip)

→ H + P = notwendige Beiladung, § 65 II VwGO (§§ 63 Nr. 3, 121 VwGO)

IV. §§ 122 I, 88 VwGO: statthafte Antragsart

→ Antragsbegehren + Vorrang maßnahmespezifischen Rechtsschutzes

1. Grds. § 123 I VwGO, außer § 123 V VwGO i.V.m. § 80a VwGO

2. Voraus. von § 80a VwGO (▲)

→ VA i.S.v. § 35 VwVfG (Regelung im Einzelfall mit Außenwirkung)

→ Begehren durch Suspendierung / sofortige Vollziehung erreichbar





 **Übersicht: § 80a VwGO** 

Abs. 1

→ VA begünstigt Adressaten,
belastet Dritten
(Baugenehmigung)

Abs. 2

→ VA belastet Adressaten,
begünstigt Dritten
(Abrissverfügung)

Abs. 3: VG-Verfahren

→ Satz 1: Verweis auf § 80a I, II VwGO

→ Satz 2: Verweis auf § 80 V bis VIII VwGO

(insbes. § 80 V 3 VwGO anwendbar: VFBA im ▲)

a) § 80a III 1, I Nr. 2 VwGO i.V.m. §§ 80a III 2, 80 V 3 VwGO

→ Aussetzung der Vollziehung und Abriss-VA als möglicher VFBA („Annex“)

aa) Bei Baugenehmigung

→ kraft Gesetzes sofort vollziehbarer VA: § 80 II 1 Nr. 3 VwGO, § 212a BauGB

→ auch bei fiktiver Genehmigung im vereinfachten Verfahren: § 42a VwVfG,
§ 69 IV 3 BauOBln (§ 63 IV 2 BbgBO)

bb) Bei Genehmigungsfreistellung (Bbg: Bauanzeige): VA i.S.v. § 35 VwVfG?

MM: (+)

→ Verkürzung der Monatsfrist als
Regelung, § 62 III 3 BauOBln
(§ 62 III 1 BbgBO)

hM: (-)

→ nur „Mitteilung“, d.h. keine Regelung
(kein feststellender VA)
→ keine Prüfung des Vorhabens (keine
Legalisierung, für Nachbar egal)

b) § 80a III 1, II VwGO

→ Anordnung der sofortigen Vollziehung unmöglich, da noch kein belastender Abriss-VA existent

3. Daher § 123 I VwGO

→ S. 2: Regelungsanordnung, da Abriss-VA als positive Leistung begehrt, d.h. Erweiterung des status quo

V. Bes. SEV = Antragsbefugnis: § 42 II VwGO analog

→ Ausschluss von Populärverfahren

→ Möglichkeit subjektiver Rechtsverletzung bzw. eines Anspruchs

→ hier: Anspruch auf Drittbelastung (Anwendungsvorrang einfachen Rechts)

→ Schutznormtheorie: Norm schützt Individualinteressen (≠ Reflex)

1. BImSchG

→ §§ 24 S. 1, 22 I Nr. 1, 3 I BImSchG: „*schädliche Umwelteinwirkungen*“

→ „*Nachbarschaft*“ = Individualinteresse = subjektives Recht

[aber: Grenzwert der 26. BImSchV eingehalten]

2. BauO

→ § 80 S. 1 BauOBln (§ 80 I 1 BbgBO): „*Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften*“ mit Drittschutz, d.h. Nachbarschutz

Bauordnungsrecht

→ insbes. bzgl. Abstandsflächen
(§ 6 BauO): dienen Belichtung,
Belüftung, Brandschutz

Bauplanungsrecht

→ abhängig von der Gebietsart



Nachbarschutz im Bauplanungsrecht

<u>Beplant (§ 30 BauGB)</u>	<u>Innenbereich (§ 34 BauGB)</u>	<u>Außenbereich (§ 35 BauGB)</u>
<p><u>Gebietserhaltungsasp.</u> = bzgl. Art der Nutzung („Schicksalsgemeinschaft“, Art. 14 I 2 GG) → unabhängig von tats. und indiv. Betroffenheit → nur im B-Plangebiet</p>	<p><u>Gebietserhaltungsasp.</u> → bei fakt. B-Plan (§ 34 II BauGB) ≈ rechtl. B-Plan (§ 30 BauGB)</p>	<p><u>§ 35 III 1 Nr. 3 BauGB</u> → „<i>schädliche Umwelteinw.</i>“ als öffentlicher Belang → § 3 I BImSchG: „<i>Nachbarschaft</i>“ als indiv. Personenkreis</p>
<p><u>Rücksichtnahmegebot</u> = § 15 I BauNVO → verlangt tats. und indiv. Betroffenheit → gebietsübergreifend</p>	<p><u>Rücksichtnahmegebot</u> → § 15 I BauNVO bei fakt. B-Plan ≈ rechtl. B-Plan → ansonsten bei § 34 I BauGB: „<i>einfügt</i>“</p>	<p><u>Rücksichtnahmegebot</u> → § 35 III 1 Nr. 3 BauGB als Ausdruck des RSN-Gebots, wenn Immissionen fehlen: „optisch erdrückend“ ¹²</p>

→ hier beplant (§ 30 BauGB): Reines Wohngebiet (WR), d.h.

Gebietserhaltungsasp.

→ § 30 BauGB, § 3 BauNVO
bzgl. Art der Nutzung, zumal
Ausnahmen ausgeschlossen
(§ 1 VI Nr. 1 BauNVO)

Rücksichtnahmegebot

→ § 15 I 2 BauNVO: „*unzumutbar*“ ≈
„*schädliche Umwelteinwirkungen*“
i.S.v. § 3 I BImSchG

→ drittschützende öffentlich-rechtliche Vorschriften i.S.v. § 80 S. 1 BauOBln
(§ 80 I 1 BbgBO)

→ subj. Recht (+)

VI. Rechtsschutzbedürfnis

1. Vorheriger Antrag an die Behörde grds. nötig

→ ratio: Behörde soll nicht erstmalig im Prozess mit Begehren konfrontiert werden (Prozessökonomie)

→ hier konkludent im (unzulässigen) Widerspruch gegen Genehmigungsfreistellung

2. Rechtsbehelf in der Hauptsache (Klage) unnötig

→ § 123 I 1 VwGO: „*auch schon vor Klageerhebung*“ (gilt auch für Satz 2)

3. Rechtsbehelf in der Hauptsache darf nicht offensichtlich unzulässig sein

→ keine Verfristung, d.h. §§ 70, 74, 58 II VwGO

→ keine Erledigung, d.h. § 43 II VwVfG (Wegfall der Beschwer)

4. Keine unzulässige Vorwegnahme der Hauptsache

- VerpflKI. auf Abriss-VA wird vorweggenommen, da bei Erlass einer einstweiligen Anordnung das Begehren endgültig befriedigt wird: **Beseitigung schafft grds. irreparablen Schaden [bei Antennen fraglich]**
- daher grds. kein Abriss-VA im vorl. RS, aber als milderer Mittel vorläufige Nutzungsuntersagung gemäß § 80 S. 2 BauOBln (§ 80 I 2 BbgBO) möglich: Nutzungsuntersagung schafft grds. keinen irreparablen Schaden
- Vorwegnahme insoweit zulässig, da die Hauptsache zu spät käme (effektiver Rechtsschutz, Art. 19 IV GG)

[Hinweis: Prüfungsstandort str.; nach Rspr. eher keine Frage der Zulässigkeit, sondern der Begründetheit, da abhängig vom Inhalt der einstweiligen AO] ¹⁵

B. Begründetheit

(+), soweit → Anordnungsanspruch [= Anspruch nach materiellem Recht]

→ und Anordnungsgrund [= Eilbedürftigkeit]

→ glaubhaft gemacht sind [= überwiegend wahrscheinlich]

→ § 123 III VwGO iVm. §§ 920 II, 294 ZPO

→ summarische Prüfung [= Erkenntnisstand im vorläufigen Rechtsschutz]

→ § 920 II ZPO: „*Der Anspruch und der Arrestgrund sind glaubhaft zu machen.*“

→ § 294 I ZPO: „*Wer eine tatsächliche Behauptung glaubhaft zu machen hat, kann sich aller Beweismittel bedienen, auch zur Versicherung an Eides statt zugelassen werden.*“

I. Anordnungsanspruch

1. §§ 24 S. 1, 22 I Nr. 1, 3 I BImSchG (-)

(-), keine „*schädliche Umwelteinw.*“, da 26. BImSchV gewahrt (§ 23 I BImSchG)

(-), auch keine Verletzung von GR-Schutzpflicht (Art. 2 II 1 GG)

→ Gestaltungsspielraum / Einschätzungsprärogative des Normgebers

→ nur Evidenzkontrolle („Untermaßverbot“), d.h. GR-Schutzpflicht ist nur verletzt, wenn Schutzvorkehrungen...

a) überhaupt nicht getroffen sind

b) oder gänzlich ungeeignet sind

c) oder völlig unzulänglich sind, das gebotene Ziel zu erreichen oder erheblich dahinter zurück bleiben

2. § 80 S. 1 BauOBln (§ 80 I 1 BbgBO)

a) AspGL: (+)

b) Vorausss.

aa) Formell: Zuständigkeit / Verfahren / Form (+)

bb) Materiell

→ „*Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften*“ mit Drittschutz

→ kein allgemeiner Gesetzesvollziehungsanspruch des Nachbarn

→ Beseitigungs-VA verlangt formelle und materielle Illegalität

formelle Illegalität

→ keine Legalisierung durch vollziehbare Baugenehmigung

materielle Illegalität

→ Vorhaben nicht genehmigungsfähig





(1) Gebietserhaltungsasp.

→ § 30 BauGB, § 3 BauNVO bzgl. Art der Nutzung drittschützend

→ Antenne im WR zulässig (vgl. § 9a BauGB, § 1 III 2 BauNVO)?

(a) Regel- / Ausnahmebebauung

→ § 3 II, III BauNVO: (-)

(b) Erweiterung: Nebenanlage i.S.v. § 14 BauNVO

Abs. 1 S. 1: (-)

→ Antenne dient nicht primär dem „*Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets*“

Abs. 2 S. 1 und S. 2

→ Antenne als „*fernmeldetechnische Nebenanlage*“ dient dem infrastrukturellen Versorgungsnetz





- § 14 II 1 BauNVO: „können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden“ (vgl. § 31 I BauGB)
- hier weder Ausnahme beantragt i.S.v. § 67 II BauOBln (§ 67 II BbgBO) noch Ausnahme erteilt, zumal Ausnahmen [und Nebenanlagen, vgl. § 14 Ia, I 3 BauNVO] im B-Plan ausgeschlossen sind (§ 1 VI Nr. 1 BauNVO)
- Gebietserhaltungsasp. ist drittschützend auch bzgl. Nebenanlagen, sofern Auswirkungen auf den Gebietscharakter bestehen (z.B. bei optischer Dominanz), unabhängig von tatsächlicher und individueller Betroffenheit

(2) Zw.-Erg.

- Verstoß gegen Gebietserhaltungsasp. aus § 30 BauGB, § 3 BauNVO: (+)
- Verstoß gegen Rücksichtnahmegebot egal (Prüfung nachgelagert)

c) RF

→ Ermessen („kann“)

→ Verhältnismäßigkeit: Beseitigungs-VA = ultima ratio, § 80 S. 1 BauOBln:

„wenn nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können“ (ebenso § 80 I 1 BbgBO), da grds. irreparabler Schaden

→ milderes Mittel: Nutzungsuntersagung, § 80 S. 2 BauOBln (§ 80 I 2 BbgBO)

→ insoweit Ermessensreduktion auf Null: Wahrung der Nachbarrechte von K
(Schutz des Gebietserhaltungsasp., vgl. Art. 14 I 2 GG)

d) Zw.-Erg.: Anordnungsanspruch (+)

II. Anordnungsgrund

→ Eilbedürftigkeit (Sicherung des Gebietserhaltungsasp.)

→ bzgl. vorläufiger Nutzungsuntersagung keine unzulässige Vorwegnahme der Hauptsache (Art. 19 IV GG), vgl. Rechtsschutzbedürfnis
[Prüfungsstandort str., s. oben]

III. Ergebnis: teilweise begründet (vorläufige Nutzungsuntersagung)