



Bild: metamorworks/ Gettyimages.de

Liegen Sie richtig?

Planungsratgeber zur Standortbeurteilung



Industrie- und Handelskammer
Nürnberg für Mittelfranken

WALDMANN KOHLER
Rechtsanwälte PartGmbH



Impressum

Herausgeber:

Industrie- und Handelskammer
Nürnberg für Mittelfranken
Hauptmarkt 25/27
90403 Nürnberg

Verantwortlich:

Martina Stengel, Dipl.-Kfm.
IHK Nürnberg für Mittelfranken
Geschäftsbereich Standortpolitik und Unternehmensförderung
Telefon 0911/1335-1452
e-mail: martina.stengel@nuernberg.ihk.de

Verfasser:

Rechtsanwalt Herbert Kohler
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Rechtsanwalt Dr. Michael Waschk
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Rechtsanwalt Dr. Tobias Waldmann LL.M.
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Rechtsanwalt Ralph Tiede
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Rechtsanwältin Antonia Fellenzer
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Rechtsanwalt Sebastian Siemer
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Rechtsanwälte
WALDMANN KOHLER Rechtsanwälte PartGmbB
Frankenstraße 160
90461 Nürnberg
Telefon 0911/58698-0
Telefax 0911/58698-30

Stand März 2019

Inhaltsverzeichnis

Standortsicherung als zentrale Unternehmensaufgabe.....	6
1. Organisation der Raumplanung	8
1.1. Bund	8
1.2. Freistaat Bayern	9
1.3. Regierungsbezirk Mittelfranken	10
1.4. Gemeinde.....	11
1.5. Raumordnungsverfahren.....	12
2. Aufbau der Bauleitplanung.....	14
2.1. Grundlagen der Bauleitplanung.....	14
3.2. Flächennutzungsplan.....	21
3.3. Bebauungsplan.....	24
3.4. Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans bis zum Erlass.....	31
3.5. Inhalt (Festsetzungen) in einem qualifizierten Bebauungsplan.....	37
3.6. Ausnahmen und Befreiungen	53
3.7. Rechtsschutz gegen einen Bebauungsplan.....	54
3.8. Entschädigungsansprüche (§§ 39 - 44 BauGB).....	57
4. Unbepannter Bereich	59
4.1. Innenbereich (§ 34 BauGB).....	59
4.2. Außenbereich (§ 35 BauGB).....	61
5. Baugenehmigungsverfahren.....	62

5.1.	Genehmigungspflicht/Genehmigungsfreiheit.....	62
5.2.	Genehmigungsfreistellung (Art. 58 BayBO).....	63
5.3.	Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (Art. 59 BayBO).....	64
5.4.	Baugenehmigungsverfahren (Art. 60 BayBO).....	65
5.5.	Bauantrag.....	66
5.6.	Nachbarbeteiligung.....	66
5.7.	Erteilung der Baugenehmigung	68
5.8.	Rechtsbehelfe bei Versagung bzw. Erteilung der Baugenehmigung.....	70
5.9.	Baugenehmigung für Vorhaben Dritter in der Nachbarschaft	71
5.9.2.1.	Anfechtungsklage.....	73
5.9.2.2.	Vorläufiger Rechtsschutz	74
5.10.	Vorbescheid (Art. 71 BayBO)	80
5.11.	Teilbaugenehmigung (Art. 70 BayBO).....	81
6.	Immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren	82
6.1.	Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG).....	82
6.2.	Förmliches Verfahren (§ 10 BImSchG).....	82
6.3.	Vereinfachtes Verfahren (§ 19 BImSchG)	83
6.4.	Teilgenehmigung, Vorbescheid und vorzeitiger Beginn.....	84
6.5.	Änderung oder wesentliche Änderung genehmigungsbe-dürftiger Anlagen ...	84
6.6.	Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen.....	86
6.7.	Rechtsschutz des Vorhabenträgers.....	87

6.8. Rechtsschutz zu Gunsten von Nachbarn.....	88
11 Regeln für die Standortsicherung	89
Checkliste für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines geplanten Gewerbebetriebes	93
Checkliste für den Erhalt eines bestehenden Gewerbebetriebes	94
Glossar.....	95

Standortsicherung als zentrale Unternehmensaufgabe

Die Sicherung des Standortes Ihres Betriebes ist von elementarer Bedeutung. Sie beginnt bei der Standortauswahl und dem Kauf des Betriebsgrundstückes. Bei diesen Entscheidungen müssen Sie sich Gewissheit verschaffen, ob Sie Ihren geplanten Betrieb genehmigt erhalten und damit realisieren können.

Die Sicherung des Standortes Ihres Betriebes ist auch für zukünftige Investitionsentscheidungen (zum Beispiel Betriebserweiterungen, Nutzungsänderungen, Verlagerung des Betriebsstandortes) von entscheidender Bedeutung.

Auch nach Erhalt aller erforderlichen Genehmigungen spielt die Frage der Standortsicherung eine große Rolle. Zwar vermitteln Ihnen die erteilten Genehmigungen Bestandsschutz, d.h., Sie dürfen die genehmigten Anlagen im Rahmen der erteilten Genehmigungen im Bestand erhalten und nutzen. Andererseits müssen Sie Ihren Betrieb so organisieren, dass Sie alle Auflagen in den Genehmigungsbescheiden erfüllen. Geschieht das nicht, kann im ungünstigsten Fall der Betrieb stillgelegt werden.

Schließlich spielen auch Umstände außerhalb der Ihnen erteilten Genehmigungen und außerhalb Ihres Betriebes eine erhebliche Rolle. So kann etwa die Gemeinde einen Bebauungsplan erlassen oder ändern, der Ihren Betrieb tangiert. Auch können Bauvorhaben in der Nachbarschaft Ihres Betriebes realisiert werden (z. B. Heranrücken einer Wohnbebauung), sodass es zu dem problematischen Nebeneinander zwischen Wohnen und gewerblicher Nutzung kommt.

So gesehen – und richtig verstanden – ist die Sicherung eines Standortes eine wichtige unternehmerische Daueraufgabe.

Maßgeblich für die Standortsicherheit eines Betriebsgrundstückes sind Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung, das Bauplanungs- und Bauordnungsrecht, gelegentlich auch das Immissionsschutzrecht, Wasserrecht, Naturschutzrecht und – im Einzelfall – Bestimmungen in anderen Gesetzen.

Diese Gesetze befinden sich ständig im Wandel. Allein im Bereich des Bauplanungsrechts, für das der Bund zuständig ist (Baugesetzbuch [BauGB] Baunutzungsver-

ordnung [Bau NVO]), hat es die letzten 25 Jahre im Durchschnitt alle 17 Monate mehr oder weniger weitgehende Gesetzesänderungen gegeben. Ein Großteil dieser Änderungen ist auf die Umsetzung europarechtlicher Vorschriften durch den Bundesgesetzgeber zurückzuführen.

Aber auch der bayerische Landesgesetzgeber novelliert inzwischen etwa alle zwei bis drei Jahre das Landesrecht (Bayerische Bauordnung [BayBO]). Die sogenannte Vereinfachung des Baurechts besteht dabei regelmäßig darin, zwar das Genehmigungsverfahren dahingehend zu vereinfachen, dass die Behörden in den Genehmigungsverfahren weniger Vorschriften zu prüfen haben. Die materiellen Anforderungen an die Vorhaben werden jedoch nicht einfacher. Im Gegenteil, die Zahl der einzuhaltenden Vorschriften wächst kontinuierlich, ihr Inhalt wird zunehmend komplizierter. Nur müssen jetzt der Bauherr, der Architekt und der Bauunternehmer die Verantwortung für die Einhaltung dieser Vorschriften übernehmen.

Die Industrie- und Handelskammer für Mittelfranken möchte mit dem vorliegenden Planungsratgeber eine Übersicht über die Bestimmungen und damit eine erste Hilfestellung für die Beurteilung der Standortsituation geben. Der Planungsratgeber wird laufend aktualisiert und steht auch als Download zur Verfügung.

Sowohl bei der Suche nach einem Betriebsstandort, als auch bei konkreten Schwierigkeiten am gewählten Standort kann selbstverständlich von der fachkundigen Beratung und Unterstützung durch die Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken Gebrauch gemacht werden.

Im Übrigen ist es empfehlenswert, in vielen Fällen sogar unerlässlich, sich rechtzeitig durch entsprechend qualifizierte Fachleute beraten zu lassen.

1. Organisation der Raumplanung

Die Bauleitplanung der Gemeinden, die mittels Flächennutzungsplan und Bebauungsplänen erfolgt, ist in den Gesamtbereich der Raumplanung eingebunden. Die Raumplanung ist hierarchisch aufgebaut und erstreckt sich über die vier Ebenen Bund, Land, Regierungsbezirk und die einzelnen Gemeinden. Grundprinzip ist die zunehmende Konkretisierung der Planungsvorgaben, wobei die untere Ebene übergeordnete Vorgaben zu berücksichtigen hat. Allerdings ist das Verhältnis von Raumordnungsplanung zur Bauleitplanung nicht durch ein einseitiges Über- und Unterordnungsverhältnis geprägt. Denn die Raumordnungsplanung soll nach dem sogenannten Gegenstromprinzip bei der Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Gesamt-raums die Gegebenheiten und Erfordernisse seiner Teilräume berücksichtigen, d.h., die Gemeinden werden auch an der übergeordneten Planung beteiligt.

1.1. Bund

Das **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008, zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017, regelt in 8 Grundsätzen die Rahmenbedingungen, nach denen die Bundesrepublik Deutschland raumordnerisch entwickelt werden soll. Leitvorstellung der Raumordnung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt. Das für Raumordnung zuständige Bundesministerium entwickelt auf der Grundlage der Raumordnungspläne und in Zusammenarbeit mit den für Raumordnung zuständigen obersten Landesbehörden insbesondere Leitbilder der räumlichen Entwicklung des Bundesgebietes oder von über die Länder hinausgreifenden Zusammenhängen als Grundlage für die Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen des Bundes und der Europäischen Union nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften.

1.2. Freistaat Bayern

Die Länder sind jeweils für ihr Gebiet für die konkrete inhaltliche Ausgestaltung der Raumordnung zuständig. Rechtsgrundlage für den Freistaat Bayern ist das **Bayerische Landesplanungsgesetz (BayLPIG)** vom 25. Juni 2012, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2015.

Aufgabe der Landesplanung ist es, nach Maßgabe des ROG und des BayLPIG den Gesamttraum Bayerns und seine Teilräume aufgrund einer fachübergreifenden Koordinierung unter den Gesichtspunkten der Raumordnung zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern, um dabei gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen zu schaffen und zu erhalten.

Zur Erfüllung dieser Aufgabe sind

1. Raumordnungspläne (Landesentwicklungsprogramm und Regionalpläne) aufzustellen und bei Bedarf fortzuschreiben,
2. raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen unter raumordnerischen Gesichtspunkten abzustimmen und ist
3. die raumordnerische Zusammenarbeit zu unterstützen.

Landesplanung ist Aufgabe des Staates; Regionalplanung ist Teil der Landesplanung.

Das **Landesentwicklungsprogramm (LEP)** wurde von der Bayerischen Staatsregierung mit Zustimmung des Bayerischen Landtags durch Verordnung erlassen und mehrfach, zuletzt durch Verordnung vom 21. Februar 2018, geändert. Es regelt die Ziele und Grundsätze zur nachhaltigen, überfachlichen Entwicklung der Raumstruktur in Bayern. Ziele sind u.a.:

- Zur Sicherung der Lebenschancen künftiger Generationen soll Bayern in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen dauerhaft umwelt-, wirtschafts- und sozialverträglich entwickelt werden. Gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen sollen geschaffen und erhalten werden. Dabei sollen auch die geschaffenen Eigentums- werte berücksichtigt werden.

- Es ist anzustreben, Bayern als gesunden Lebensraum und Wirtschaftsstandort, insbesondere hinsichtlich seiner Konkurrenzfähigkeit und Attraktivität im räumlichen Wettbewerb, zu sichern und weiter zu entwickeln. Dabei sind neben den klassischen Standortfaktoren die ökologische Standortqualität und die soziokulturellen Standortvorteile als ökonomische Standortfaktoren möglichst zu sichern und in Wert zu setzen.

Neben den vorstehend beschriebenen allgemeinen Zielen enthält das LEP konkrete Ziele, etwa für den Handel. In ihnen ist zum Beispiel geregelt, in welchen Städten und Gemeinden und bis zu welcher Größe Einkaufszentren errichtet werden können.

Weitere konkrete Ziele gibt es für Infrastruktureinrichtungen, wie zum Beispiel Hochschulen, Verkehrseinrichtungen etc.

Die Städte und Gemeinden werden je nach ihrer Größe und Raumbedeutung in Orte verschiedener Kategorien eingeteilt, denen dann je nach ihrer Einordnung bestimmte Einrichtungen zugewiesen sind. So gibt es Metropolen (München, Augsburg und - zusammengefasst - Nürnberg/Fürth/Erlangen/Schwabach), Regionalzentren (Ingolstadt, Regensburg und Würzburg), Oberzentren, Mittelzentren und Grundzentren.

Bezüglich der Metropolen regelt das LEP als Grundsatz, dass diese als landes- und bundesweite Bildungs-, Handels-, Kultur-, Messe-, Sport-, Verwaltungs-, Wirtschafts- und Wissenschaftsschwerpunkte weiterentwickelt werden sollen. Sie sollen auch zur räumlichen und wirtschaftlichen Stärkung der Metropolregionen und ganz Bayerns in Deutschland und Europa beitragen.

1.3. Regierungsbezirk Mittelfranken

Träger der Regionalplanung sind die regionalen Planungsverbände. Die regionalen Planungsverbände sind Zusammenschlüsse der Gemeinden und Landkreise einer Region.

Der Regierungsbezirk Mittelfranken ist in zwei regionale Planungsverbände unterteilt. Hierbei handelt es sich zum einen um den Planungsverband 7 „Region Nürnberg“, welcher die kreisfreien Städte Nürnberg, Fürth, Erlangen und Schwabach sowie die Landkreise des Ballungsraums umfasst, und zum anderen um den Planungsverband

8 „Region Westmittelfranken“, dem die kreisfreie Stadt Ansbach und die drei westlichen Landkreise Mittelfrankens angehören.

Die Regionalpläne werden von den jeweils zuständigen Regionalen Planungsverbänden im Benehmen mit den öffentlichen Stellen, deren Aufgaben berührt werden, ausgearbeitet und von den Regionalen Planungsverbänden beschlossen.

Die beiden Regionalen Planungsverbände in Mittelfranken unterliegen der Aufsicht der Regierung von Mittelfranken als höherer Landesplanungsbehörde.

Die in den Regionalplänen enthaltenen normativen Vorgaben werden als Rechtsverordnung von beiden Regionalen Planungsverbänden beschlossen, auf Antrag des Regionalen Planungsverbandes durch die Regierung von Mittelfranken für verbindlich erklärt und in deren Amtsblatt veröffentlicht.

Die Regierung von Mittelfranken prüft die Bauleitplanung der kreisfreien Gemeinden auf ihre Verträglichkeit mit den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes und der Regionalpläne, außerdem erteilt oder versagt sie die Genehmigung für Bauleitpläne, soweit dies gesetzlich vorgesehen ist.

1.4. Gemeinde

Die Gemeinden werden über das sogenannte Gegenstromprinzip in die Planungen des Bundes, des Freistaates Bayern und der regionalen Planungsverbände eingebunden.

Die Gemeinden können deshalb zwar als Träger der Bauleitplanung in eigener Kompetenz Bauleitpläne aufstellen. Hierbei haben sie jedoch die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen, d.h. die Ziele der Raumordnung sind strikt verbindlich, sofern diese Ziele hinreichend konkret sind. Demzufolge ist ein Bauleitplan, der dieser Anpassungspflicht nicht entspricht, unwirksam.

1.5. Raumordnungsverfahren

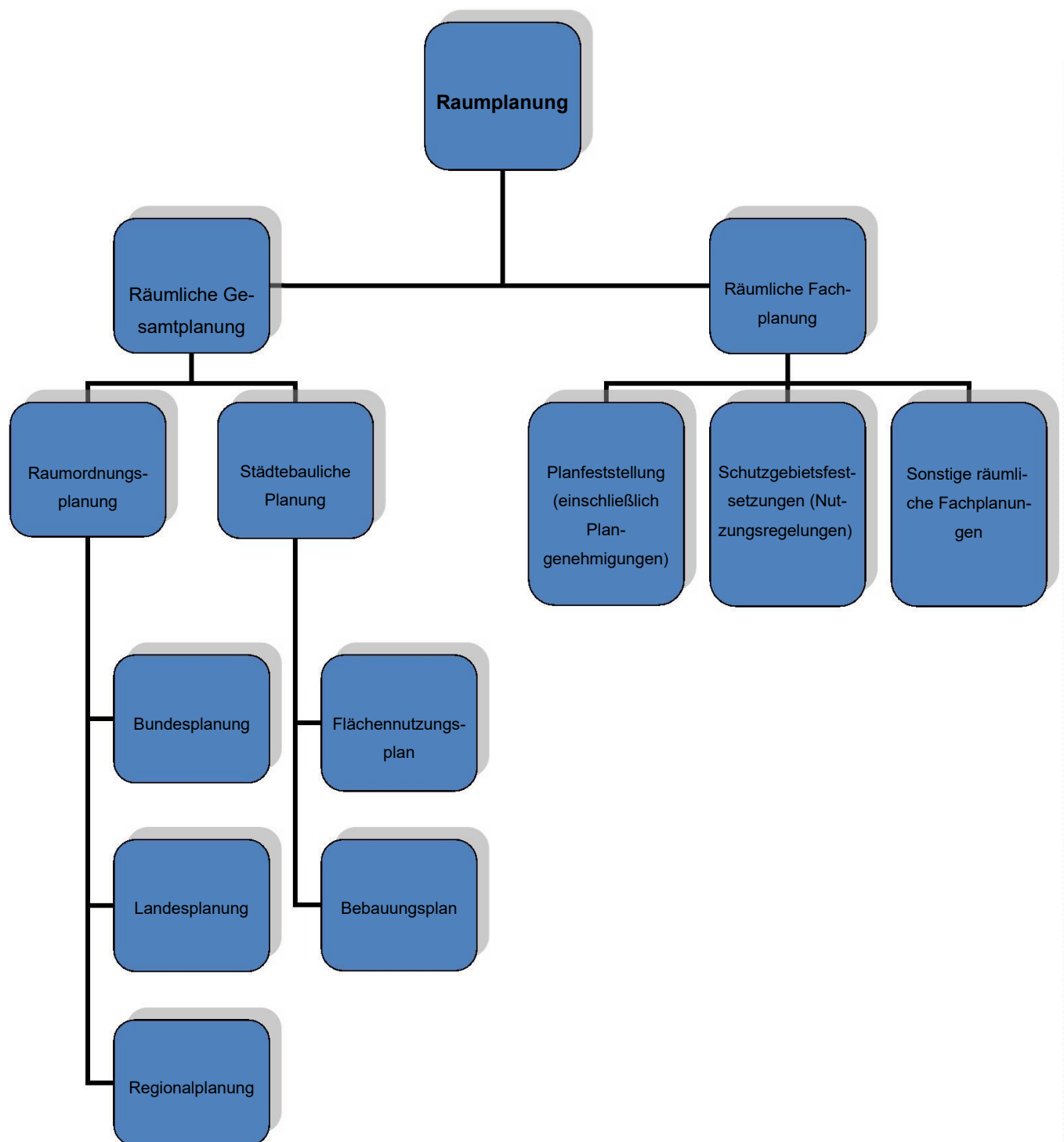
In der Raumordnungsverordnung (RoV) vom 13.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Februar 2012, ist bundesrechtlich geregelt, dass für Vorhaben, die raumbedeutsam sind und überörtliche Bedeutung haben, ein Raumordnungsverfahren durchzuführen ist. In diesem Raumordnungsverfahren wird geprüft, ob das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Außerdem erfolgt eine Umweltverträglichkeitsprüfung.

Die RoV sieht dieses Verfahren für besondere immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Anlagen im Außenbereich vor, für kerntechnische Anlagen, Abfalldponien, Abwasserbehandlungsanlagen, Infrastruktureinrichtungen wie Fernstraßen, Eisenbahntrassen, Hochspannungsfreileitungen, aber auch für Feriendörfer, Hotelkomplexe, die Errichtung von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

Das Raumordnungsverfahren endet mit einer landesplanerischen Beurteilung des Vorhabens. Darin ist zum Beispiel geregelt, welche Größe und welche Sortimente die Verkaufsflächen in einem Einkaufszentrum haben dürfen.

Das Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung wird dann durch die planende Gemeinde im Rahmen der Abwägung in den Bebauungsplan übernommen, d.h. durch entsprechende Festsetzungen umgesetzt. Ergänzend werden durch die Baugenehmigungsbehörde entsprechende Auflagen in die Baugenehmigung aufgenommen.

Das System der Raumplanung



2. Aufbau der Bauleitplanung

2.1. Grundlagen der Bauleitplanung

2.1.1. Allgemeines

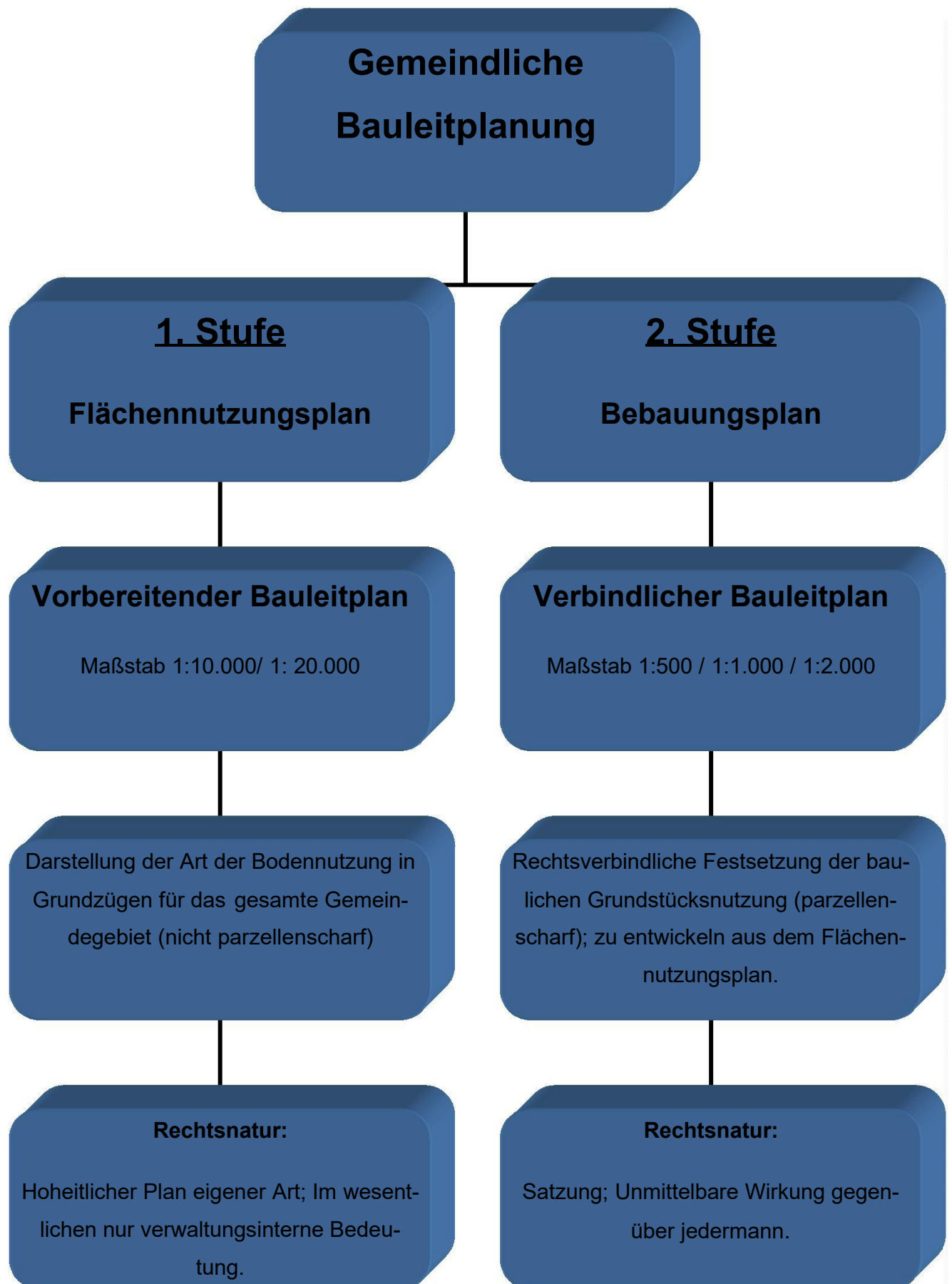
Die Bauleitplanung ist als Bauplanungsrecht bundesrechtlich im **Baugesetzbuch** (BauGB 2004, zuletzt geändert 2017) und in den darauf beruhenden Verordnungen, insbesondere der **Baunutzungsverordnung** (BauNVO, zuletzt 2017), geregelt.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten.

Träger der Bauleitplanung sind die Gemeinden. Sie haben die Bauleitpläne aufzustellen.

2.1.2. Bauleitpläne

Bauleitpläne sind zum einen der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und zum anderen der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan.



Die Gemeinden haben die Bauleitpläne in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich ist eine Bauleitplanung aber nur dann, wenn sie auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausgerichtet ist und diese gewährleistet. Ist z.B. ein Bebauungsplan im Einzelfall nicht erforderlich, dann ist er unwirksam.

Heutzutage hat in der Regel jede Gemeinde einen Flächennutzungsplan erlassen. Bebauungspläne hingegen gibt es nicht für jeden Bereich des Gemeindegebiets.

Sowohl für den beabsichtigten als auch für den vorhandenen Standort Ihres Unternehmens ist das Vorhandensein eines Bebauungsplans von wesentlicher Bedeutung. Denn je nach dem unterliegt die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit Ihres Bauvorhabens (Neuansiedlung bzw. Erweiterung des Standortes) unterschiedlichen rechtlichen Vorgaben. Dies veranschaulicht die nachfolgende Übersicht.

Qualifizierte Bebauungspläne § 30 Abs. 1 BauGB	Einfache Bebauungspläne § 30 Abs. 3 BauGB	Unbeplanter Innenbereich § 34 BauGB	Außenbereich § 35 BauGB
↓	↓	↓	↓
Maßgeblich sind allein die Festsetzungen des Bebauungsplans sowie ergänzend die BauNVO	Maßgeblich sind die Festsetzungen des Bebauungsplans	Maßgeblich sind die Kriterien des § 34 BauGB	Maßgeblich sind ausschließlich die Kriterien des § 35 BauGB
	↓	↓	↓
	Ergänzend gelten die Regelungen in § 34 BauGB oder § 35 BauGB	Die Erfüllung der Kriterien wird durch die vorhandene Bebauung und Nutzung bestimmt.	Beeinflusst auch durch nicht normative Planungen z.B. Flächennutzungsplan oder Landschaftsplan

Handlungsempfehlung:

Prüfen Sie bei der Gemeinde (Abteilung Stadtplanung), ob für Ihr Betriebsgrundstück ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden ist. Lassen Sie sich dies schriftlich von der Gemeinde bestätigen und lassen Sie sich Kopien des Planteils und der textlichen Festsetzungen geben. Außerdem sollten Sie sich schriftlich bestätigen lassen, welche Fassung der Baunutzungsverordnung für den Bebauungsplan gilt. Die Gemeinden sollen zwischenzeitlich ihre Bauleitplanung im Internet bereitstellen.

Allein durch die derzeitige bauplanungsrechtliche Zulässigkeit Ihres Betriebs ist jedoch für die Zukunft der Standort Ihres Unternehmens nicht gesichert. Einerseits kann ein vorhandener Bebauungsplan geändert werden, andererseits kann für den unbeplanten Innenbereich, in dem sich der Standort Ihres Unternehmens befindet, erstmals ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Je nach den Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans oder des neuen Bebauungsplans kann die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit Ihres Unternehmensstandortes gefährdet sein. Dies kann auch dann der Fall sein, wenn die Änderung des Bebauungsplanes im bisher unbeplanten Innenbereich „nur“ benachbarte Grundstücke betrifft. Denn eine an Ihr Betriebsgrundstück heranrückende Wohnbebauung kann Ihren Betriebsstandort beeinträchtigen.

Handlungsempfehlung:

Achten Sie sorgsam auf Bekanntmachungen Ihrer Gemeinde (entweder im Internet, im Amtsblatt oder an der Gemeindetafel) über Beschlüsse für Einleitung von Bebauungsplanverfahren bzw. über Verfahren zur Änderung von Bebauungsplänen, die Ihren Standort unmittelbar bzw. die benachbarten Grundstücke betreffen. Sollte dies der Fall sein, müssen Sie Bekanntmachungen der Gemeinde zum weiteren Ablauf des Bebauungsplanverfahrens beachten und entsprechend durch Stellungnahmen gegenüber der Gemeinde reagieren.

2.1.3. Kein Anspruch auf Aufstellung von Bauleitplänen

Gegenüber den Gemeinden besteht kein Anspruch auf die Aufstellung von Bauleitplänen; ein solcher Anspruch kann auch nicht durch einen Vertrag begründet werden. Würde sich eine Gemeinde gegenüber einem Unternehmer verpflichten, für sein Grundstück einen Bebauungsplan zu erlassen (z.B. mit dem Ziel, ein Gewerbegebiet festzusetzen), so wäre dieser Vertrag wegen Verstoßes gegen ein gesetzliches Verbot nichtig. Andererseits kann die Gemeinde einen Ansiedlungswunsch zum Anlass nehmen, einen Bebauungsplan aufzustellen, die Realisierung des Vorhabens zu ermöglichen.

2.1.4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung „anzupassen“. Dies bedeutet, dass der Flächennutzungsplan und die jeweiligen Bebauungspläne nicht zu den verbindlichen Vorgaben im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und in den Regionalplänen in Widerspruch stehen dürfen. Ist dies der Fall, dann ist der Bauleitplan unwirksam. Es ist z. B. unzulässig, dass eine Gemeinde Flächen, die als Naturschutzgebiete ausgewiesen sind, in einem Bebauungsplan als Gewerbegebiet ausweist oder eine kleine Gemeinde in einem Bebauungsplan ein Einkaufszentrum festsetzt, das nach den Zielen der LEP viel zu groß für die planende Gemeinde ist.

2.1.5. Abstimmung der Bauleitpläne mit den Bauleitplänen benachbarter Gemeinden

Benachbarte Gemeinden sind verpflichtet, ihre Bauleitpläne formell und materiell aufeinander abzustimmen. Dies ist insbesondere dann gegeben, wenn unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung der Nachbargemeinde in Betracht kommen. Dies ist z. B. dann der Fall, wenn sich die von einer Gemeinde in einem Bebauungsplan beabsichtigte Festsetzung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel negativ auf zentrale Versorgungsbereiche einer Nachbargemeinde auswirken kann. Ist Letzteres nämlich tatsächlich der Fall, kann die Nachbargemeinde mittels eines Normenkontrollverfahrens gegen den trotz

ihrer Einwendungen erlassenen Bebauungsplan vorgehen. Unzulässig wäre es zum Beispiel auch, dass eine Gemeinde am Ortsrand ein Industriegebiet festsetzt, wenn daran unmittelbar ein Wohngebiet der Nachbargemeinde angrenzt.

2.1.6. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die somit erforderliche sachgerechte Abwägung der Belange ist von herausragender Bedeutung für jeden Bauleitplan. Denn eine fehlerhafte Abwägung führt meist zur Unwirksamkeit des Bauleitplans.

In §§ 1 Abs. 6, 1 a BauGB sind in einer nicht abschließenden Aufzählung eine Vielzahl zu beachtender **öffentlicher Belange** aufgeführt, so auch die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Andererseits sind auch die **privaten Belange**, also die Belange des Grundstückseigentümers und des Inhabers eines Gewerbebetriebes, von Bedeutung. Der Umweltschutz erfordert einen schonenden Umgang mit den Ressourcen.

Besondere Schwierigkeiten für eine sachgerechte Abwägung ergeben sich bei einem Nebeneinander von unterschiedlichen, sich gegenseitig beeinträchtigenden Nutzungen, vor allem bei einem Nebeneinander von Wohnungen einerseits und Industrie, Gewerbe, Handel oder Landwirtschaft andererseits. Musterbeispiel ist das beabsichtigte Heranrücken von Wohnbebauung an vorhandene Gewerbebetriebe. Wegen der möglichen Lärm-, Geruchs- oder anderer Schadstoffemissionen der Gewerbebetriebe entsteht gegenüber dem Wohnen eine Konfliktsituation, die der bauleitplanerischen Konfliktbewältigung bedarf.

Damit spielt das sogenannte Abwägungsgebot die zentrale Rolle beim Erlass eines Bebauungsplanes. Dieses enthält zum einen Vorgaben für den Abwägungsvorgang und zum anderen Vorgaben für das Abwägungsergebnis.

Für den Abwägungsvorgang wird verlangt, dass überhaupt eine Abwägung stattfinden muss. Hierbei muss die Gemeinde vom zutreffend ermittelten Sachverhalt ausgehen. Hierzu muss die Gemeinde gegebenenfalls Sachverständige beauftragen. So muss zum Beispiel ein Lärmgutachter eingeschaltet werden, wenn ermittelt werden soll, wie laut ein bestehender Betrieb ist und ob und in welcher Weise eine Wohnbebauung in der Nähe des Betriebes beeinträchtigt werden kann.

Das Abwägungsgebot erfordert, dass in die Abwägung alle Belange eingestellt werden müssen, die nach Lage der Dinge zu berücksichtigen sind. Die Gemeinde muss demnach alle von der Planung berührten Belange bzw. Interessen ermitteln und grundsätzlich in der Abwägung behandeln. Nur Belange, welche die Gemeinde nicht erkennen konnte oder Belange, die nur ganz geringfügig betroffen sind, können unberücksichtigt bleiben.

Handlungsempfehlungen:

Zu berücksichtigen sind nicht nur die Belange eines bestehenden Betriebes, sondern auch dessen Erweiterungsabsichten. Wenn Sie deshalb Betriebserweiterungen planen, die der Gemeinde im Einzelnen noch nicht bekannt sind, müssen Sie diese Betriebserweiterungen im Rahmen der Stellungnahme im Bauleitplanverfahren darstellen. Wenn Sie noch keine konkrete Betriebserweiterungsabsicht haben, müssen Sie durch eine entsprechende Stellungnahme dafür Sorge tragen, dass auch mögliche zukünftige Betriebserweiterungsabsichten realisierbar sind.

Das Abwägungsgebot stellt auch Anforderungen an den Inhalt der Abwägung, d. h., es gibt Vorgaben, wie die Gemeinde die unterschiedlichen und häufig widerstehenden Belange zu gewichten hat. So gilt zum Beispiel das Gebot der sogenannten Konfliktbewältigung. Eine Planung darf Konflikte, die zum Beispiel durch das Nebeneinander von Wohnungen und Gewerbe entstehen, nicht schaffen, ohne diese Konflikte durch entsprechende Festsetzungen zu lösen. Allerdings muss die Konfliktlösung nicht ausschließlich im Bebauungsplanverfahren erfolgen, es genügt, wenn die Konfliktlösung im nachgelagerten Genehmigungsverfahren zum Beispiel durch entsprechende Auflagen im Baugenehmigungsbescheid erfolgen kann. Auch gilt der soge-

nannte Trennungsgrundsatz, d. h., unverträgliche Nutzungen müssen, soweit möglich, in ausreichender Entfernung voneinander geplant werden.

Wesentliche Vorgaben für das Abwägungsgebot liefert der Schutz des Eigentums. Insbesondere bei der Einbeziehung von bereits bestehenden und genutzten Gebäuden muss die Gemeinde darauf achten, dass der Bestandsschutz gewährleistet bleibt. Hierbei sind auch künftige Entwicklungen zu berücksichtigen.

Obwohl den Belangen des Umweltschutzes im Bauleitplanverfahren durch die Umweltprüfung und den gesonderten Umweltbericht eine besondere Bedeutung beikommt, ist darauf hinzuweisen, dass die vielfältigen Belange des Umweltschutzes keinen quasi automatischen Vorrang vor anderen Belangen haben. So ist es etwa einer planenden Gemeinde unbenommen, in Ausübung ihres sogenannten Planungsermessens und bei Beachtung der Anforderungen des Abwägungsgebotes auch die Bebauung landschaftlich reizvoller und naturfachlich hochwertiger Grundstücke vorzusehen, wenn kein anderer geeigneter Standort verfügbar ist und ein Betrieb angesiedelt werden soll, um den Belangen der Wirtschaft Rechnung zu tragen und Arbeitsplätze zu schaffen. Bei einem akuten Mangel an Gewerbeflächen sieht das LEP eine Lockerung des sog. Anbindungsgebots vor.

Die Verletzung des Abwägungsgebotes ist der häufigste Fall, der zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führt.

3.2. Flächennutzungsplan

3.2.1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der **Flächennutzungsplan** ist von der Gemeinde für das **ganze Gemeindegebiet** aufzustellen. In ihm ist die **Art der Bodennutzung** nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den **Grundzügen darzustellen** (Grobplanung).

Der Flächennutzungsplan besteht aus einer Planzeichnung mit den entsprechenden Darstellungen und der Zeichenerklärung für die Darstellungen sowie aus einer Begründung. Im **Anhang 1** ist ein Ausschnitt aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg sowie die Zeichenerklärung der jeweiligen Darstellun-

gen in der Planzeichnung abgedruckt. Die Begründung ist wegen ihres Umfanges nicht mit abgedruckt.

Im Flächennutzungsplan werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen wie folgt dargestellt:

- Wohnbauflächen (W)
- Gemischte Bauflächen (M)
- Gewerbliche Bauflächen (G)
- Sonderbauflächen (SO)

Außerdem werden u. a. dargestellt die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge, Grünflächen, Wasserflächen, Häfen, Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelungen des Wasserabflusses freizuhalten sind, Flächen für die Landwirtschaft und Wald sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Der Flächennutzungsplan bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde, in Mittelfranken also der Regierung von Mittelfranken.

Die Erteilung der Genehmigung durch die Regierung von Mittelfranken ist von der Gemeinde ortsüblich (Amtsblatt/Gemeindetafel) bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung wird der Flächennutzungsplan wirksam. Ihm ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Jedermann kann bei der Gemeinde den Flächennutzungsplan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung einsehen und über deren Inhalt von der Gemeinde Auskunft verlangen.

3.2.2. Bedeutung des Flächennutzungsplans

Dem Flächennutzungsplan kommt keine Rechtsnormqualität zu. Deshalb ist für den Bürger gegen Darstellungen eines Flächennutzungsplans ein unmittelbarer Rechtsschutz grundsätzlich nicht möglich.

Jedoch sind aus dem Flächennutzungsplan die Bebauungspläne zu entwickeln. Das bedeutet, dass die Gemeinde in einem Bebauungsplan nur dann ein Gewerbegebiet festsetzen darf, wenn der Planbereich auch im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt ist.

Für Bauvorhaben in dem durch Bebauungspläne nicht überplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB haben die Darstellungen des Flächennutzungsplans dagegen keine rechtliche Bedeutung; maßgeblich ist allein die tatsächlich vorhandene Bebauung und deren Nutzung. Mit anderen Worten: Einem Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) können die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht entgegengehalten werden. Anders ist dies bei Vorhaben im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

Handlungsempfehlung:

Will die Gemeinde einen neuen Flächennutzungsplan aufstellen oder einen vorhandenen Flächennutzungsplan ändern, prüfen Sie, ob die beabsichtigten Darstellungen mit Ihrem Betrieb vereinbar sind. Sollte die Gemeinde beabsichtigen, den Standort Ihres Unternehmens als Wohnbaufläche oder gemischte Baufläche darzustellen, dann sollten Sie gegenüber der Gemeinde schriftlich während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und während der öffentlichen Auslegung (Dauer mindestens 30 Tage) Ihre Einwendungen (Konflikte etwa wegen Lärm-, Geruchs- und sonstigen Schadstoffemissionen) mitteilen. Darüber hinaus sollten Sie mit den maßgeblichen Vertretern der Gemeinde sprechen und Ihre Belange vortragen. Außerdem sollten Sie die Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken (IHK) bzw. die Handwerkskammer Mittelfranken (HwK) über Ihre entgegenstehenden Belange informieren und eine entsprechende Stellungnahme anregen. Denn die IHK und die HwK sind als Träger öffentlicher Belange ohnehin zur Stellungnahme berechtigt. Bei

komplexen Fallgestaltungen ist es angezeigt, externen Rat bei Sachverständigen (Lärmgutachten, Geruchsgutachten) und bauplanungsrechtlich qualifizierten Rechtsanwälten einzuholen, um die tatsächlichen und rechtlichen Auswirkungen auf Ihren Betrieb ausreichend erkennen und gewichten und die erforderlichen Verfahrensschritte unternehmen zu können.

3.3. Bebauungsplan

Für Teile des Gemeindegebietes kann die Gemeinde Bebauungspläne als Satzung erlassen. Im Bebauungsplan wird die bauliche Nutzung der Grundstücke durch Baugebiete verbindlich festgesetzt. Der jeweilige Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. So kann z. B. ein Areal, das im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt ist, im Bebauungsplan entweder als Gewerbegebiet oder als Industriegebiet festgesetzt werden. Wäre ein Areal im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, so könnte die Gemeinde im Bebauungsplan nur dann ein Gewerbegebiet festsetzen, wenn parallel zum Bebauungsplanverfahren der Flächennutzungsplan entsprechend abgeändert (Darstellung einer gewerblichen Baufläche) wird. Ein Bebauungsplan ist so lange gültig, bis er entweder durch eine Satzung geändert bzw. ersatzlos aufgehoben oder durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt wird.

Das BauGB unterscheidet drei verschiedene Bebauungsplanarten:

Qualifizierter Bebauungsplan	Einfacher Bebauungsplan	Vorhabenbezogener Bebauungsplan
------------------------------	-------------------------	---------------------------------

3.3.1. Qualifizierter Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan wird dann als **qualifizierter Bebauungsplan** eingestuft, wenn er **mindestens** Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Im Gel-

tungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

3.3.2. Einfacher Bebauungsplan

Mitunter erlassen Gemeinden für Teile ihres Gebietes Bebauungspläne, die

- entweder ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung der Grundstücke enthalten, also z.B. nur ein Gewerbegebiet oder ein Mischgebiet festsetzen,
- oder ausschließlich Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (z.B. Zahl der Vollgeschosse) und/oder Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baulinien/Baugrenzen) enthalten.

Solche Bebauungspläne werden als **einfache Bebauungspläne** bezeichnet. Im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht widerspricht **und im Übrigen die Vorgaben entweder in § 34 BauGB (Innenbereich) oder in § 35 BauGB (Außenbereich) einhält** und die Erschließung gesichert ist (im Außenbereich genügt eine „ausreichende“ Erschließung).

Ein vorhandener einfacher Bebauungsplan ist kein Entscheidungskriterium dafür, ob das zu bebauende, im Geltungsbereich eines solchen Bebauungsplans liegende Grundstück dem Innenbereich (§ 34 BauGB) oder dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen ist. Hierfür sind ausschließlich die Vorgaben in § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB maßgeblich.

3.3.3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die Initiative für den Erlass eines **vorhabenbezogenen Bebauungsplans** geht regelmäßig von einem Investor (Vorhabenträger) aus. Zum einen muss der Vorhabenträger mit der Gemeinde einen Vorhaben- und Erschließungsplan abstimmen, in

dem die neu zu errichtenden Bauvorhaben nach Art und Maß sowie die erforderlichen öffentlichen und privaten Straßen festgelegt sind. Zum anderen muss der Vorhabenträger bereit und in der Lage sein, sein Bauvorhaben und die Erschließungsanlagen (tatsächlich) zu verwirklichen; deshalb muss sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag vor Erlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde verpflichten, die Bauvorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist auszuführen und die Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise zu tragen.

Handlungsempfehlung:

Wird von einem Investor der Erlass eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans angestrebt, sind ein versierter Städteplaner, Fachingenieure für Straßen-, Kanal- und Wasserleitungsbau sowie ein Landschaftsarchitekt zu beauftragen. Wegen des Durchführungsvertrages und auch zur Abstimmung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sollte ein bauplanungsrechtlich qualifizierter Rechtsanwalt beigezogen werden.

Nach Erlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind in seinem Geltungsbereich Vorhaben zulässig, wenn sie diesem Bebauungsplan nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

3.3.4. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Seit dem 01. Januar 2007 können die Gemeinden nach § 13a BauGB in einem beschleunigten Verfahren Bebauungspläne für die Wiedernutzbarkeit von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufstellen. Dieses Verfahren ist nur für im Zusammenhang bebaute Ortsteile einschließlich nicht bebauter Freiflächen im Siedlungsbereich anwendbar, **nicht jedoch für Areale im Außenbereich**. Auch für Änderungen oder Ergänzungen eines bereits geltenden Bebauungsplans kann dieses neue Instrument der Städteplanung eingesetzt werden.

Das Verfahren zum Erlass eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist im Vergleich zum „normalen“ Bebauungsplanverfahren zeitlich beschleunigt und inhaltlich vereinfacht.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen,

- wenn durch den Bebauungsplan Vorhaben zugelassen werden sollen, bei denen eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss (z.B. große Feriendörfer oder Hotelkomplexe, Freizeitparks, Industrieanlagen oder Einkaufszentren)
- oder wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftsrechtlicher Bedeutung (also Gebiete, die nach der „Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie“ <FFH-Richtlinie> oder der Vogelschutz-Richtlinie als erhaltenswert gelten und besonderen Naturschutz genießen) beeinträchtigt werden.

Im Übrigen können Bebauungspläne der Innenentwicklung nur dann aufgestellt werden, wenn bestimmte gestufte Schwellenwerte nicht überschritten werden, die sich nach der Größe der festgesetzten Grundfläche richtet. Wird diese Grundfläche im Bebauungsplan nicht nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, so ist die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans versiegelt wird.

Beträgt die Grundfläche weniger als 20.000 Quadratmeter, sind folgende Schritte und Maßnahmen nicht erforderlich:

- Umweltprüfung und Umweltbericht. Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung entbindet aber nicht von der Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange, einschließlich der Umweltbelange, nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln, zu bewerten und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.
- Naturfachliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Beträgt die Grundfläche 20.000 Quadratmeter bis weniger als 70.000 Quadratmeter, dann sind die Erleichterungen deutlich geringer:

- Durch eine Vorprüfung des Einzelfalls muss abgeschätzt werden, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen haben kann oder nicht. Diese förmliche Vorprüfung hat zwar nicht das Ziel, eingehende Untersuchungen durchzuführen und abschließende Feststellungen zu treffen, sondern eine überschlägige Einschätzung zu ermöglichen, wobei das Ergebnis nachvollziehbar sein muss. Dennoch besteht ein erheblicher Prüfungsaufwand. Nur wenn diese Vorprüfung ergibt, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu befürchten sind, kann der Bebauungsplan aufgestellt werden.
- Naturfachliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen müssen nach den sonst geltenden Vorschriften durchgeführt werden.

Beträgt die Grundfläche mehr als 70.000 Quadratmeter, dann kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht aufgestellt werden.

Unabhängig von der Grundfläche gelten ansonsten allgemein folgende Erleichterungen für den Bebauungsplan der Innenentwicklung:

- Er kann abweichend von den Darstellungen des Flächennutzungsplans erlassen werden. Allerdings darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden. Es muss also kein Flächennutzungsplanänderungsverfahren durchgeführt werden, vielmehr ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.
- Bei der vorzunehmenden Abwägung soll der Schaffung von Arbeitsplätzen, der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder dem Ausbau der Infrastruktur in angemessener Weise Rechnung getragen werden.
- Die Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden ist vereinfacht, denn von der frühzeitigen Beteiligung kann abgesehen werden. Statt der förmlichen Auslegung der Planungsunterlagen für die Dauer von einem Monat kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener, kürzerer Frist gegeben werden.

3.3.5. Einbeziehung von Außenbereichsflächen

Die Regelungen des beschleunigten Verfahrens gelten zeitlich befristet bis zum 31. Dezember 2019 auch für die Bebauungsplanung für Außenbereichsflächen, die an im Zusammenhang bebauten Ortsteilen angrenzen und eine Wohnnutzung auf nicht mehr als 10000 m² vorsehen.

3.3.6. Bestandteile eines Bebauungsplanes

Ein Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, einem Satzungstext, der Begründung und dem sogenannten Umweltbericht als gesondertem Bestandteil der Begründung.

Im **Anhang 2** ist der vollständige Bebauungsplan Nr. 4477 „Tilly-Park“ der Stadt Nürnberg, bestehend aus Planzeichnung, dem Satzungstext und der Begründung abgedruckt.

In der Planzeichnung wird durch die Verwendung von den, in der Planzeichenverordnung im Einzelnen geregelten Planzeichen der Planinhalt festgesetzt. So wird etwa der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch eine dickere, schwarz gestrichelte Linie festgesetzt. Baugrenzen werden durch eine blaue Linie, Baulinien durch eine rote Linie festgesetzt. Die Planzeichnung enthält neben den zeichnerischen Festsetzungen auch sonstige Darstellungen und die nachrichtliche Übernahme von anderen Planinhalten. Die Planzeichnung enthält eine Legende, in welcher die verwendeten Zeichen erklärt sind. Auf dem Blatt mit der Planzeichnung befinden sich in der Regel die sogenannten Verfahrensvermerke. In ihnen sind die einzelnen Daten der Beschlüsse und die jeweiligen Bekanntmachungen aufgeführt.

Zweiter Bestandteil des Bebauungsplanes ist der sogenannte textliche Teil der Satzung. Im Satzungstext werden ebenfalls Festsetzungen getroffen.

Dritter Bestandteil des Bebauungsplanes ist seine Begründung. In ihr werden der Anlass des Planverfahrens, die wesentlichen Ziele der Planung, die Vorgaben für die Planung, der wesentliche Verfahrensverlauf und der Abwägungsvorgang dargestellt. Die Begründung soll es ermöglichen, den Inhalt des Planes, d.h., die Festsetzungen in der Planzeichnung oder im Satzungstext nachzuvollziehen. Die Begründung ist deshalb auch für die Auslegungen der Festsetzungen heranzuziehen.

Ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes ist der Umweltbericht. Die Umweltbelange müssen in einem Umweltbericht, dessen Aufbau und Inhalt in der Anlage 1 im BauGB im einzelnen geregelt ist, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens behandelt werden. Der Umweltbericht enthält die zusammenfassende Darstellung der sogenannten Umweltprüfung, die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchzuführen ist.

3.4. Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans bis zum Erlass

3.4.1. Übersicht



Wie die vorstehende Übersicht verdeutlicht, werden die Grundstückseigentümer, die von der Planungsabsicht der Gemeinde direkt oder indirekt betroffen werden, nicht unmittelbar von der Gemeinde unterrichtet – hierzu ist die Gemeinde auch nicht verpflichtet.

Handlungsempfehlung:

Öffentliche Bekanntmachungen der Gemeinde im Amtsblatt/ an der Gemeindetafel **anlässlich von Bebauungsplanverfahren sollten Sie stets regelmäßig lesen.**

Dies gilt nicht nur für Bebauungsplanverfahren, die Ihr Betriebsgrundstück einbeziehen, sondern auch für Bebauungsplanverfahren in der Nachbarschaft. In beiden Fällen kann nämlich Ihr Betriebsstandort für die Zukunft insbesondere durch heranrückende Wohnbebauung gefährdet werden. Selbst wenn Letzteres nicht der Fall ist, können verschiedene beabsichtigte Festsetzungen (z.B. im Umfang zu kleinen Baugrenzen oder Ausschluss von Nutzungsarten) Ihren Standort bzw. künftige Betriebserweiterungen gefährden bzw. unmöglich machen.

3.4.2. Aufstellungsbeschluss

Für die spätere Wirksamkeit des Bebauungsplans ist ein Aufstellungsbeschluss nicht zwingend erforderlich. Häufig ist jedoch ein Vorbescheidsantrag bzw. ein Bauantrag eines Unternehmens Anlass für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens, weil das Vorhaben des Unternehmens nach einem geltenden Bebauungsplan bzw. im unbeplanten Innenbereich bauplanungsrechtlich zulässig ist, die Gemeinde hingegen einen positiven Bescheid zu Gunsten des Unternehmens verhindern möchte. Um dies durch Zurückstellung des Vorbescheidsantrags / Baugenehmigungsantrags (§ 15 BauGB) bzw. durch eine Veränderungssperre (§§ 14, 16 BauGB) zu erreichen, muss der Gemeinderat oder ein zuständiger beschließender Ausschuss zwingend einen Aufstellungsbeschluss fassen und diesen im Amtsblatt / an der Gemeindetafel bekanntmachen.

Handlungsempfehlung:

Soll mittels eines Aufstellungsbeschlusses nebst dessen ortsüblicher Bekanntmachung ein Vorhaben, für das Sie bereits einen Vorbescheidsantrag bzw. Bauantrag eingereicht haben, durch die Gemeinde verhindert werden, sollten Sie unverzüglich Einwendungen erheben und einen bauplanungsrechtlich qualifizierten Rechtsanwalt beiziehen.

3.4.3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit dient einer frühen Information „*über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung.*“ Hierfür muss der Bebauungsplan in einem **Vorentwurf** zumindest so ausgearbeitet sein, dass die allgemeinen Ziele und Zwecke dargestellt werden.

Der Öffentlichkeit, also Jedermann, muss zugleich Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben werden. Mit welchen Mitteln die Gemeinde die Öffentlichkeit unterrichtet, bleibt ihr überlassen; es muss jedoch sichergestellt sein, dass die interessierten Personen die notwendigen Informationen erhalten (z.B. öffentliche Bekanntmachungen im Amtsblatt / Gemeindetafel; Tagespresse). Allerdings ist der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal zugänglich zu machen.

Wenn Sie im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung der Meinung sind, dass Ihre privaten Belange berührt sein könnten, so teilen Sie dies unverzüglich schriftlich der Gemeinde mit. Außerdem sollten Sie das Gespräch mit den maßgeblichen Vertretern der Gemeinde suchen und auch die Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken (IHK) bzw. die Handwerkskammer Mittelfranken (HwK) über Ihre Belange informieren, da diese ohnehin als Träger öffentlicher Belange von der Gemeinde frühzeitig anzuhören sind.

3.4.4. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erarbeitet die Gemeinde oder das von ihr beauftragte Planungsbüro den Entwurf des Bebauungsplans. In der Praxis ist es üblich, dass der Gemeinderat oder ein zuständiger beschließender Ausschuss diesen Bebauungsplan-Entwurf „billigt“ und dessen öffentliche Auslegung beschließt. Auch dieser Beschluss ist bundesrechtlich keine Wirksamkeitsvoraussetzung für den Bebauungsplan.

Sodann ist der Bebauungsplan-Entwurf mit der Begründung einschließlich des Umweltberichts und „den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen“ öffentlich auszulegen. **Die Dauer der öffentlichen Auslegung beträgt mindestens 30 Tage.**

Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, müssen von der Gemeinde **mindestens eine Woche vor Beginn der Auslegung** ortsüblich bekannt gemacht werden (Amtsblatt / Gemeindetafel / Internet). Außerdem ist in dieser Bekanntmachung darauf hinzuweisen, *dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (=Normenkontrollantrag) unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht werden, aber hätten geltend gemacht werden können.*“

Handlungsempfehlung:

Bringen Sie **alle** Ihre Einwendungen gegen den Bebauungsplanentwurf **schriftlich** gegenüber der Gemeinde vor. Achten Sie auf die Einhaltung der 30-Tages-Frist. Um den fristgerechten Eingang Ihres Einwendungsschreibens nachweisen zu können, senden Sie Ihr Schreiben sowohl per Telefax als auch per Post innerhalb der Monatsfrist an die Gemeinde. Klären Sie gegebenenfalls durch Beiziehung entsprechender Fachleute und qualifizierter Rechtsanwälte rechtzeitig ab, welche Einwendungen Sie geltend machen müssen.

Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen sind von der Gemeinde zu prüfen. Dies bedeutet, dass der Gemeinderat oder der zuständige beschließende Ausschuss im Rahmen des Abwägungsgebotes durch Beschluss entscheiden muss, ob er den fristgerecht vorgebrachten Einwendungen Rechnung trägt oder nicht.

Trägt er den Einwendungen nicht Rechnung, so kann der Gemeinderat oder der zuständige beschließende Ausschuss unmittelbar danach den Erlass des Bebauungsplans als Satzung beschließen.

Folgt er hingegen fristgemäß vorgebrachten Einwendungen, ist der Bebauungsplanentwurf zwangsläufig entsprechend zu ändern oder zu ergänzen und erneut auszulegen. Dabei kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Außerdem kann die Dauer der öffentlichen Auslegung angemessen verkürzt werden (z.B. auf zwei Wochen).

Denjenigen, die während der Auslegung fristgemäß Stellungnahmen abgegeben haben, ist das Ergebnis der Prüfung ihrer Stellungnahmen von der Gemeinde mitzuteilen.

3.4.5. Erlassbeschluss

Der Erlass des Bebauungsplans als Satzung ist vom Gemeinderat oder vom zuständigen beschließenden Ausschuss zu beschließen. Dieser Beschluss ist Wirksamkeitsvoraussetzung für den Bebauungsplan.

Der Erlassbeschluss ist von der Gemeinde ortsüblich bekannt zu machen (Amtsblatt / Gemeindetafel / Internet). Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft, d.h. ab diesem Tag ist der Bebauungsplan für jedermann rechtsverbindlich.

Nur in einigen wenigen Fällen bedarf ein Bebauungsplan, dessen Erlass vom zuständigen Organ der Gemeinde beschlossen worden ist, der Genehmigung der Regierung von Mittelfranken. In diesen Fällen ist die Erteilung der Genehmigung von der Gemeinde ortsüblich bekanntzumachen.

Nach der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan mit der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie einer *„zusammenfassenden Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde“* zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben.

3.5. Inhalt (Festsetzungen) in einem qualifizierten Bebauungsplan

3.5.1. Allgemeines

Bei den Festsetzungen im Bebauungsplan muss die Gemeinde den abschließenden Katalog für Festsetzungen in § 9 Abs. 1 BauGB und die weiteren Festsetzungsmöglichkeiten, die sich aus der Baunutzungsverordnung ergeben, einhalten. Darüber hinaus steht es der Gemeinde nicht zu, zusätzliche eigene Festsetzungen „zu erfinden“.

Die Gemeinde muss nicht den Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB ausschöpfen, d.h., von allen dort vorgesehenen insgesamt 26 Festsetzungsmöglichkeiten Gebrauch machen. Die Gemeinde muss nur diejenigen Festsetzungen treffen, die erforderlich sind, um die Anforderungen des Abwägungsgebotes zu erfüllen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen müssen (zumindest im Wege der Auslegung) bestimmt sein. So kann die Gemeinde z.B. für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb nicht festsetzen, dass „zentrenrelevante Sortimente“ ausgeschlossen

sind. Angesichts der Vielzahl zentrenrelevanter Sortimente ist dies unbestimmt. Die Gemeinde muss vielmehr ganz konkret diejenigen Sortimente nennen (z.B. Schuhe oder Porzellangeschirr und Gläser), die in dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb ausgeschlossen sind und damit nicht ausgestellt und verkauft werden dürfen.

Da sich einerseits aus § 9 Abs. 1 BauGB eine Vielzahl von möglichen Festsetzungen und sich andererseits aus den Normen der Baunutzungsverordnung vielfältige Möglichkeiten für eine „Feinsteuerung“ der jeweiligen Festsetzungen ergeben, sollen nachfolgend nur einige wichtige Festsetzungen erläutert werden.

3.5.2. Art der baulichen Nutzung (Baugebiete)

Um die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung von Grundstücken festzulegen, sind im Bebauungsplan **Baugebiete** festzusetzen. Als Baugebiete kommen ausschließlich folgende „Gebietstypen“ in Betracht:

- | | |
|--|----------------|
| - Kleinsiedlungsgebiete (WS) | - § 2 BauNVO |
| - reine Wohngebiete (WR) | - § 3 BauNVO |
| - allgemeine Wohngebiete (WA) | - § 4 BauNVO |
| - besondere Wohngebiete (WB) | - § 4a BauNVO |
| - Dorfgebiete (MD) | - § 5 BauNVO |
| - Mischgebiete (MI) | - § 6 BauNVO |
| - Urbane Gebiete (MU) | - § 6 a BauNVO |
| - Kerngebiete (MK) | - § 7 BauNVO |
| - Gewerbegebiete (GE) | - § 8 BauNVO |
| - Industriegebiete (GI) | - § 9 BauNVO |
| - Sondergebiete (SO) | |
| - Sondergebiete, die der Erholung dienen | - § 10 BauNVO |

- sonstige Sondergebiete

- § 11 BauNVO

Durch die Festsetzung der Baugebiete werden die Vorschriften sowohl der §§ 2 bis 11 BauNVO als auch von § 12 BauNVO (Stellplätze und Garagen), § 13 BauNVO (Gebäude und Räume für freie Berufe) und § 14 BauNVO (Nebenanlagen) Bestandteil des Bebauungsplans.

Bei den Baugebieten wird in § 2 BauNVO bis § 9 BauNVO jeweils im 1. Absatz die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes definiert, im 2. Absatz sind die allgemein zulässigen Nutzungsarten und im 3. Absatz die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten abschließend aufgeführt. **So ergeben sich z.B. für Gewerbegebiete aus § 8 BauNVO folgende Vorgaben:**

Absatz 1: Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Absatz 2: Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Absatz 3: Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

Allerdings haben die Gemeinden auf Grund von § 1 Abs. 4 – 10 BauNVO für die Festsetzung von Baugebieten im textlichen Teil des Bebauungsplans die Möglichkeit zur sogenannten „planerischen Feinsteuerung“, d.h., sie können Differenzierungen der verschiedensten Art aus städtebaulichen Gründen vornehmen, wobei jedoch die allgemeine Zweckbestimmung des jeweiligen Baugebiets gewahrt bleiben muss.

- Innerhalb der Baugebiete nach den §§ 4 bis 9 BauNVO kann eine Gliederung nach der Art der zulässigen Nutzung oder nach der Art der Betriebe und Anlagen sowie im Verhältnis mehrerer Gewerbe- und Industriegebiete einer Gemeinde zueinander vorgenommen werden (sog. „horizontale Gliederung“). Diese Gliederung hat insbesondere praktische Bedeutung für die Gliederung von Gewerbegebieten, vor allem aus Gründen des Immissionsschutzes. So kann z.B. zum Schutz in der Nähe vorhandener Wohnbebauung ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ dahin festgesetzt werden, dass nur Büro- und Verwaltungsgebäude oder nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe bzw. nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die für die jeweiligen Teilbereiche angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten, zulässig sind.
- Die neue Baugebietskategorie des Urbanen Gebiets sieht im Sinne einer Stadt der kurzen Wege eine größere räumliche Nähe von Wohnen und Gewerbe sowie anderen nicht wesentlich störenden Einrichtungen vor. Ermöglicht wird dies durch ein erhöhtes Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) und leicht erhöhter Immissionsrichtwerte (Ziff. 6.1 TA-Lärm).
- Es kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2, 4 – 9 und 13 BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. So könnte z.B. in einem Gewerbegebiet festgesetzt werden, dass Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen unzulässig sind sowie Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- Auch kann festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen entweder ausgeschlossen werden oder aber als allgemein zulässig festgesetzt werden. Im Gewerbegebiet könnten hiernach z.B. Vergnügungsstätten ausgeschlos-

sen, Anlagen für kulturelle Zwecke jedoch für allgemein zulässig erklärt werden.

- In Baugebieten nach den §§ 4 – 9 BauNVO kann bei besonderen städtebaulichen Gründen eine sog. „vertikale Gliederung“ vorgenommen werden, dass in bestimmten Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen
 - nur einzelne oder mehrere allgemein zulässige Nutzungen zulässig sind,
 - einzelne oder mehrere allgemein zulässige Nutzungen unzulässig sind oder nur als Ausnahme zugelassen werden können oder
 - alle oder einzelne Ausnahmen nicht zulässig oder allgemein zulässig sind.
- Im Rahmen der Anwendung von § 1 Abs. 9 BauNVO kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten („Unterarten“) der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Anlagen zulässig, nicht zulässig oder ausnahmsweise zulässig sind. Als „Unterart“ der „Gewerbebetriebe aller Art“ können z.B. Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten ausgeschlossen werden.
- Wären bei der Festsetzung eines Baugebiets nach den §§ 2 – 3 BauNVO in überwiegend bebauten Gebieten bestimmte vorhandene bauliche und sonstige Anlagen unzulässig, so kann festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Gerade bei historisch gewachsenen Bereichen einer Gemeinde sind mitunter nicht stets alle Nutzungen miteinander wegen Lärmemissionen verträglich. Will die Gemeinde ein solches Areal z.B. als Mischgebiet festsetzen und ist dort ein größeres Autohaus vorhanden, dann könnte für dieses Autohaus festgesetzt werden, dass Erneuerungen und Erweiterungen in einem konkreten Umfang allgemein zulässig sind. Gleiches gilt für die Festsetzungen von Baugebieten mit dem Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften bzw. von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben. Hier kann festgesetzt werden, dass bereits vorhandene

ne Schank- und Speisewirtschaften bzw. Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe auch künftig erneuert und erweitert werden dürfen.

Handlungsempfehlung:

Achten Sie bei der Einsicht in ältere Bebauungspläne darauf, welche Fassung der BauNVO für diesen Bebauungsplan gilt. Denn die zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in den Fassungen der BauNVO aus den Jahren 1962, 1968, 1977 und 1990 teils unterschiedlich geregelt. Lesen Sie auch sorgfältig die Festsetzungen im textlichen Teil des Bebauungsplans.

Die Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung durch einen Bebauungsplan entfaltet eine nachbarschützende Wirkung zu Gunsten aller Grundstückseigentümer im jeweiligen Baugebiet.

Der hieraus resultierende Gebietsbewahrungsanspruch bzw. Gebietserhaltungsanspruch bewirkt, dass sich ein Grundstückseigentümer als Nachbar gegen die Zulassung eines mit der Gebietsfestsetzung unvereinbaren Vorhabens wenden kann, selbst wenn das Vorhaben nach den örtlichen Gegebenheiten nicht zu einer spürbaren oder nachweislichen Beeinträchtigung des Nachbarn führt. So hat z.B. der Eigentümer eines Grundstücks in einem durch einen Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiet einen Abwehranspruch gegen eine Genehmigung für ein Vorhaben, das ausschließlich in einem Industriegebiet (z.B. eine Bauschuttrecyclinganlage) zulässig ist.

3.5.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung kann im Bebauungsplan bestimmt werden durch die Festsetzung

- der **Grundflächenzahl** oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,

- der **Geschossflächenzahl** oder der Größe der Geschossfläche, der **Baumassenzahl** oder der Baumasse,
- der **Zahl der Vollgeschosse**,
- der **Höhe baulicher Anlagen**.

Für die vorgenannten Maßbestimmungsfaktoren werden im Bebauungsplan allgemein folgende Abkürzungen verwendet:

Grundflächenzahl	= GRZ	– Größe der Grundfläche	= GR
Geschossflächenzahl	= GFZ	– Größe der Geschossfläche	= GF
Baumassenzahl	= BMZ	– Größe der Baumasse	= BM
Zahl der Vollgeschosse	= Z	– Höhe der baulichen Anlage	= H

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche eines Gebäudes je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Grundflächenzahl (GRZ)

Grundstücksgröße x Grundstücksflächenzahl = zulässige überbaubare Grundfläche

Beispiel: Für ein Gewerbegebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Bei einer Größe des Grundstücks von 1.500 m² dürfen 1.200 m² überbaut werden (1.500 m² x 0,8 = 1.200 m²).

Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Grundstücksgröße x Geschossflächenzahl = zulässige Gesamtgeschossfläche eines Gebäudes

Beispiel: Für ein Gewerbegebiet ist eine Geschossflächenzahl von 2,4 festgesetzt. Bei einer Größe des Grundstücks von 1.500 m² darf die Summe der Flächen aller Geschosse 3.600 m² betragen (1.500 m² x 2,4 = 3.600 m²).

Eine **Baumassenzahl (BMZ)** kann nur bei Gewerbegebieten, Industriegebieten und sonstigen Sondergebieten festgesetzt. Die **Baumassenzahl (BMZ)** gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Baumassenzahl (BMZ)

Grundstücksgröße X Baumassenzahl = zulässige Baumasse aller Vollgeschosse

Beispiel: Für ein Gewerbegebiet ist eine Baumassenzahl von 10,0 festgesetzt. Bei einer Größe des Grundstücks von 1.500 m² darf die Baumasse aller Vollgeschosse 15.000 m³ betragen (1.500 m² x 10,0 = 15.000 m³).

Für die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung dürfen folgende **Obergrenzen** nicht überschritten werden:

1	2	3	4
Baugebiet	Grund- flächenzahl (GRZ)	Geschoss- flächenzahl (GFZ)	Baumassen- zahl (BMZ)
in Kleinsiedlungsgebieten (WS)	0,2	0,4	-
in reinen Wohngebieten (WR) allgemeinen Wohngebieten (WA) Ferienhausgebieten	0,4	1,2	-
in besonderen Wohngebieten (WB)	0,6	1,6	-
in Dorfgebieten (MD) Mischgebieten (MI)	0,6	1,2	-
in urbanen Gebieten (MU)	0,8	3,0	-
in Kerngebieten	1,0	3,0	-
in Gewerbegebieten (GE) Industriegebieten (GI) sonstigen Sondergebieten	0,8	2,4	10,0
in Wochenendhausgebieten	0,2	0,2	-

Abgesehen von Wochenendhaus- und Ferienhausgebieten können in den Baugebieten die vorstehenden Obergrenzen überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dieses erfordern. Allerdings müssen die Überschreitungen durch

Umstände ausgeglichen sein oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und sonstige Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden; zudem dürfen sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung haben kraft Bundesrechts keine nachbarschützende Wirkung. Im konkreten Einzelfall ist vielmehr eine nachbarschützende Wirkung nur dann zu bejahen, wenn die Gemeinde im Bebauungsplan, in der Begründung oder in sonstigen Erklärungen anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplanes zum Ausdruck gebracht hat, dass bestimmte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dem Schutz der Nachbarschaft und nicht lediglich allgemeinen städtebaulichen Zielen dienen sollen.

3.5.4. Bauweise

Im Bebauungsplan kann die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden.

In der **offenen Bauweise** (festgesetzt durch den Buchstaben „o“) werden die Gebäude **mit seitlichem Grenzabstand** (zur Grundstücksgrenze) als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen (z.B. Reihenhäuser) errichtet, wobei die Länge dieser Hausformen höchstens 50 m betragen darf. Abweichend hiervon kann die Gemeinde festsetzen, dass nur Einzelhäuser bzw. nur Doppelhäuser bzw. nur Hausgruppen bzw. nur zwei dieser Hausformen zulässig sind.

In der **geschlossenen Bauweise** (festgesetzt durch den Buchstaben „g“) werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Dies bedeutet, dass die Gebäude ohne Abstandsflächen entlang den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden müssen (sog. „Blockrandbebauung“).

Die Gemeinde kann allerdings im Bebauungsplan eine von der offenen und der geschlossenen Bauweise **abweichende Bauweise** festsetzen, z.B. die halboffene Bauweise, die Gartenhofbauweise, die Kettenhausbauweise oder die Zeilenbauweise.

Festsetzungen zur Bauweise sind kraft Bundesrechts keine nachbarschützenden Festsetzungen. Sie sind nur dann nachbarschützende Festsetzungen, wenn die Gemeinde z.B. ausdrücklich (in der Begründung) erklärt hat, dass die Gartenhofbauweise wegen seines gegen fremde Sicht geschützten Hofes dem Schutz gegenüber dem jeweiligen Nachbarn dient.

3.5.5. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden.

Wird eine **Baulinie** (bei farbiger Darstellung durch eine rote durchgezogene Linie) festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden, d.h., die bauliche Anlage darf weder hinter dieser Linie zurückbleiben noch diese überschreiten.

Wird eine **Baugrenze** (bei farbiger Darstellung durch eine blaue durchgezogene Linie) festgesetzt, dann dürfen bauliche Anlagen und Teile solcher Anlagen diese nicht überschreiten; ein Zurückbleiben hinter der Baugrenze ist jedoch zulässig.

Bei der **Bebauungstiefe** handelt es sich um ein Maß, durch das die überbaubare Fläche im Ergebnis in derselben Weise bestimmt wird, wie bei einer Baugrenze. Die Bebauungstiefe ist von der tatsächlichen Straßengrenze ab zu ermitteln. In der Praxis wird allerdings von der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels einer Bebauungstiefe selten Gebrauch gemacht.

Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefe können miteinander kombiniert werden.

In der Praxis haben sich für die Festsetzungen von Baulinien und Baugrenzen insbesondere folgende Techniken entwickelt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche wird für jedes vorhandene oder neu zu bildende Baugrundstück nach allen vier Seiten durch Baugrenzen „umrahmt“ (im einfachsten Fall bilden dann die Baugrenzen ein Rechteck). Die hierdurch geschaffenen „Baufenster“ ermöglichen eine städtebauliche Strukturierung, die jedoch dem Bauherrn nur wenig Spielraum einräumt.

- Häufig werden (parallel zur Straße) vordere Baulinien/Baugrenzen und rückwärtige Baugrenzen festgesetzt, die sich über die vorhandenen oder neu zu bildenden Grundstücksflächen hinwegziehen. Seitlich werden keine Baulinien/Baugrenzen festgesetzt; insoweit kommt es auf die festgesetzte Bauweise an.
- Mitunter werden vor allem für neue allgemeine Wohngebiete aber auch für Gewerbe- oder Industriegebiete größere Flächen durch Baugrenzen „umrandet“, so dass den Investoren für die Situierung der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung und der festgesetzten Bauweise ein großer Spielraum bleibt. Ist z.B. ohne Einschränkung eine offene Bauweise für das allgemeine Wohngebiet festgesetzt, so kann der Investor auf die jeweilige „Marktlage“ besser reagieren, d.h., er kann entsprechend der Nachfrage entweder Reihenhausanlagen oder Doppelhäuser oder Einzelhäuser errichten. Der Nachteil ist dann ein nicht so gut strukturiertes Ortsbild. Bei Gewerbe- und Industriegebieten ist eine solche „robuste“ Festsetzung von Baugrenzen häufig sinnvoll, da je nach den herzustellenden Produkten die Gebäude in unterschiedlicher Größe erforderlich sind.

Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche haben kraft Bundesrechts keine nachbarschützende Funktion. Solche Festsetzungen sind im Einzelfall nur dann nachbarschützend, wenn dies die Gemeinde ausdrücklich (z.B. in der Begründung) zum Ausdruck gebracht hat.

3.5.6. Festsetzung öffentlicher und privater Grünflächen sowie Festsetzungen zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Wenn auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, muss die Gemeinde über die Vermeidung und den Ausgleich im Rahmen der Abwägung entscheiden.

Will eine Gemeinde durch einen Bebauungsplan die Errichtung eines neuen Wohngebiets bzw. eines neuen Gewerbegebiets in einem bislang völlig unbebauten Bereich ermöglichen, so liegt es auf der Hand, dass durch die Bebauung eine Versiegelung des Bodens bewirkt und hierdurch in Natur und Landschaft eingegriffen wird. Gleiches gilt, wenn mittels eines Bebauungsplans eine im Innenbereich vorhandene Bebauung überplant werden soll, um mittels einer **Nachverdichtung** eine Bebauung zu ermöglichen, die derzeit nicht nach § 34 BauGB genehmigungsfähig ist. Die Gemeinde muss daher einerseits den Bestand der vorhandenen Natur und Landschaft ermitteln und bewerten sowie Maßnahmen der Vermeidung und des Ausgleichs (also Kompensationsmaßnahmen) untersuchen. Im Rahmen der Abwägung besteht keine Rechtspflicht, den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf zu 100 % zu decken. Vielmehr kann die Gemeinde in der Abwägung darlegen, dass wegen anderer gewichtiger Belange (z.B. Deckung eines dringenden Wohnbedarfs oder Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe zwecks Schaffung neuer Arbeitsplätze) ein prozentual geringerer Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft akzeptabel ist.

In der Regel werden die Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Solche Festsetzungen betreffen einerseits unmittelbar die jeweiligen vorhandenen bzw. neu zu bildenden Baugrundstücke (z.B. in Gewerbebetrieben die Begrünung von Flachdächern, die Begrünung der Fassaden mit Kletterpflanzen, das Anpflanzen eines heimischen Laubbaumes pro 200 m² Grundstücksfläche) und andererseits sonstige Teilflächen des Bebauungsplangebiets (z.B. Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche – als Parkanlage oder als „naturbelassener Bereich“ – mit überlagernden Festsetzungen zum Anpflanzen von heimischen Laubbäumen und/oder Sträuchern oder die Festsetzung zum Anpflanzen von Laubbäumen entlang öffentlicher Verkehrsflächen). Die zuletzt genannten Ausgleichsmaßnahmen können den Baugrundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet werden. In diesem Fall werden die Ausgleichsmaßnahmen von der Gemeinde durchgeführt. Die Kosten hierfür werden anschließend durch die Gemeinde auf Grund einer gemeindlichen „Kostenerstattungssatzung“ von den Eigentümern jener Grundstücke, denen die Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet worden sind, anteilig erhoben.

Soweit ausreichende Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können, kann ein zusätzlich notwendiger Ausgleich auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen (z.B. durch Festsetzung in einem anderen Bebauungs-

plan oder auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen). Auch sind vertragliche Regelungen hierzu in einem städtebaulichen Vertrag möglich.

3.5.7. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Grundsätzlich sind bei der Festsetzung von Baugebieten Gebiete mit emissionsträchtigen Nutzungen von Gebieten mit immissionsempfindlichen Nutzungen räumlich zu trennen (sog. Trennungsgrundsatz). Daher kann ein Industriegebiet nicht neben einem Wohngebiet festgesetzt werden. Darüber hinaus muss ein Bebauungsplan Konfliktsituationen mittels entsprechender Festsetzungen bewältigen, es sei denn, dass die Konfliktbewältigung auf das nachfolgende Genehmigungsverfahren verlagert werden darf. Deshalb muss geprüft werden, inwieweit durch neue Baugebiete (Gewerbegebiet neben Wohngebiet) oder neue Straßen oder durch die Zunahme des künftigen Autoverkehrs Konflikte durch Emissionen bzw. Immissionen entstehen, die durch zusätzliche Festsetzungen in hinreichendem Maße minimiert werden können.

Wird durch einen Bebauungsplan der Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen ermöglicht, muss die Gemeinde zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsräusche darauf achten, dass die in der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vorgegebenen Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Für die planerische Abschätzung sowohl von Verkehrsimmissionen (bei der Zunahme des Verkehrs durch neue Baugebiete ohne Änderungen vorhandener öffentlicher Straße bzw. wegen der Lärmauswirkung des Verkehrs auf vorhandenen öffentlichen Straßen) als auch von Gewerbeimmissionen gehen die Gemeinden von den Orientierungswerten der DIN 18005 – Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) aus. Allerdings können diese Orientierungswerte im Rahmen einer gerechten Abwägung nur als Orientierungshilfe herangezogen werden. Ob und in welchem Ausmaß einem Wohngebiet unterhalb der Grenze zu Gesundheitsgefahren eine Lärmbelastung, die die Orientierungswerte der DIN 18005 übersteigt, zugemutet werden darf, ist jeweils nach den Umständen des konkreten Einzelfalls zu beurteilen.

Darüber hinaus sind für die Festsetzung neuer Industrie- und Gewerbegebiete die Immissionsrichtwerte der TA Lärm als Orientierungshilfe von Bedeutung.

Immissionsgrenzwerte / Immissionsrichtwerte / Orientierungswerte für Baugebiete

Gebietsbezeichnungen gemäß BauNVO bzw. nach 16. BImSchV bzw. TA Lärm	16.BImSchV		TA Lärm		DIN 18005	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Kleinsiedlungsgebiete (WS)	59 dB(A)	49 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)	55 dB	45 dB bzw. 40 dB
Reine Wohngebiete (WR)	59 dB(A)	49 dB(A)	50 dB(A)	35 dB(A)	50 dB	40 dB bzw. 35 dB
Allgemeine Wohngebiete (WA)	59 dB(A)	49 dB(A)	55 dB(A)	40 dB(A)	55 dB	45 dB bzw. 40 dB
Besondere Wohngebiete (WB)					60 dB	45 dB bzw. 40 dB
Dorfgebiete (MD)	64 dB(A)	54 dB(A)	60 dB(A)	45 dB(A)	60 dB	50 dB bzw. 45 dB
Mischgebiete (MI)	64 dB(A)	54 dB(A)	60 dB(A)	45 dB(A)	60 dB	50 dB bzw. 45 dB

Urbane Gebiete (MU)			63 dB(A)	45 dB(A)		
Kerngebiete (MK)	64 dB(A)	54 dB(A)	60 dB(A)	45 dB(A)	65 dB	55 dB bzw. 50 dB
Gewerbegebiete (GE)	69 dB(A)	59 dB(A)	65 dB(A)	50 dB(A)	65 dB	55 dB bzw. 50 dB
Industriegebiete			70 dB(A)	70 dB(A)		
Krankenhäuser, Schulen Kurheimen und Altenheimen (16. BImSchV) bzw. Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten (TA Lärm)	57 dB(A)	47 dB(A)	45 dB(A)	35 dB(A)	Festlegung im Einzelfall ent- sprechend der Schutzbedürf- tigkeit	

Soweit in der DIN 18005 für die Nacht zwei Orientierungswerte angegeben sind, gilt der niedrigere Wert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

Für den Zeitraum von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr gelten die Werte für den Tag, für den Zeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr gelten die Werte für die Nacht.

An Hand nachvollziehbarer Prognosen muss durch Sachverständigengutachten ermittelt werden, inwieweit sich Verkehrs- und Gewerbeimmissionen auf Wohngebiete oder andere schützenswerte Bereiche (Krankenhäuser etc.) auswirken können. Ergibt sich dabei eine Überschreitung der Werte, muss die Gemeinde im Bebauungsplan Festsetzungen zur Lärminderung treffen. Abgesehen von Einschränkungen zur Art der baulichen Nutzung (z.B. eingeschränktes Gewerbegebiet durch festzusetzende Emissionskontingente) können Schutzflächen (z.B. Grünflächen) zur Tren-

nung nicht verträglicher Nutzungen oder Lärmschutzanlagen (Lärmschutzwälle/Lärmschutzwände) festgesetzt werden. Außerdem kann festgesetzt werden, dass Aufenthaltsräume (z.B. Schlaf-, Wohn- und Kinderzimmer) nur an der lärmabgewandten Seite situiert sein dürfen und/oder Lärmschutzfenster und Lärmschutztüren einzubauen sind.

3.6. Ausnahmen und Befreiungen

Der Inhalt eines Bebauungsplanes, d.h. seine Festsetzungen, sind allgemein abstrakt, d.h. in der Regel nicht auf ein konkretes Bauvorhaben zugeschnitten. Bei der Planung des konkreten Bauvorhabens zeigt sich dann häufig, dass die Festsetzungen nicht ganz genau für das Vorhaben passen. Durch Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann dann die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens doch erreicht werden.

Ausnahmen:

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Wird z.B. in einem Bebauungsplan ohne einschränkende Festsetzungen ein Gewerbegebiet festgesetzt, so kann z.B. ausnahmsweise eine Vergnügungsstätte zugelassen werden. Die Zulassung von Ausnahmen ist gesondert schriftlich zu beantragen und zu begründen. Eine Ausnahme bedarf des Einvernehmens der Gemeinde. Außerdem liegt die Erteilung oder Versagung einer Abweichung im (nachprüfaren) Ermessens der Bauaufsichtsbehörde.

Für die Ermessenserwägungen kommen nur städtebauliche Gründe in Betracht. Ist aber die Ausnahmefähigkeit des Vorhabens zu bejahen, kann das Ermessen zugunsten des Bauantragstellers auf Null reduziert sein.

Befreiungen:

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohl der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder

2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Zulassung von Befreiungen ist gesondert schriftlich zu beantragen und zu begründen. Die Befreiung ist ein Instrument zur Lösung von Konflikten zwischen der gerechten Baubehandlung eines konkreten, von der Regel abweichenden Sonderfalls und einer abstrakten Festsetzung im Bebauungsplan. Eine Befreiung bedarf des Einvernehmens der Gemeinde. Außerdem liegt die Erteilung oder Versagung einer Befreiung im (nachprüfbaren) Ermessen der Bauaufsichtsbehörde. Besonders hervorzuheben ist, dass der Würdigung nachbarlicher Interessen eine erhebliche Bedeutung als Grenze für die Erteilung einer Befreiung zukommt (siehe Gebietsbewahrungsanspruch und Gebot der Rücksichtnahme).

Handlungsempfehlung:

Wenn Ihr konkretes Bauvorhaben nicht in jeder Beziehung den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht, lassen Sie bitte eingehend prüfen, ob insoweit nicht eine Ausnahme oder Befreiung erteilt werden kann. Es ist riskant, die Festsetzungen eines Bebauungsplanes bei der Ausführung eines Bauvorhabens zu ignorieren. Dies gilt auch dann, wenn man „eigentlich nur ganz geringfügig“ anders baut, als die Festsetzungen vorsehen. Das Bauvorhaben wird dann nämlich materiell rechtswidrig mit der Folge, dass die Bauaufsichtsbehörden den Bau stoppen können oder Nachbarn sich mit Erfolg gerichtlich gegen das Vorhaben wenden können.

3.7. Rechtsschutz gegen einen Bebauungsplan

3.7.1. Normenkontrollverfahren

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof in München entscheidet im Normenkontrollverfahren auf Antrag über die Gültigkeit eines Bebauungsplans einer bayerischen Gemeinde. Der Antrag ist innerhalb eines Jahres nach der öffentlichen Bekanntmachung des Bebauungsplans zu stellen. Für die Antragstellung ist die Vertretung

durch einen Rechtsanwalt oder einen Rechtslehrer an einer deutschen Hochschule zwingend vorgeschrieben.

Den Antrag kann jede natürliche oder juristische Person stellen, die geltend macht, durch den Bebauungsplan oder dessen Anwendung in seinen Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden. Antragsbefugt sind demnach nicht nur Eigentümer von Grundstücken im Plangebiet sondern auch Eigentümer von außerhalb des Plangebietes liegenden Grundstücken.

Als Rechtsverletzung kommt eine Verletzung des subjektiven Rechts auf Abwägung der eigenen privaten Belange in Betracht. So kann z.B. der Inhaber eines Gewerbebetriebs geltend machen, dass die von seinem Betrieb ausgehenden Lärmemissionen anlässlich der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes in unmittelbarer Nachbarschaft nicht sachgerecht berücksichtigt worden sind. Ebenso kann z.B. ein Grundstückseigentümer außerhalb des Bebauungsplangebiets geltend machen, dass durch die Zunahme des Verkehrs auf der vorhandenen öffentlichen Straße wegen der Ausweisung neuer Baugebiete die Wohnruhe in seinem Wohnhaus unzumutbar beeinträchtigt wird. Ferner kann z.B. der Eigentümer eines Grundstücks im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geltend machen, dass sein Grundstück zu Unrecht als öffentliche Grünfläche ausgewiesen worden ist.

Wichtig ist, dass ein Antrag unzulässig ist, wenn die den Antrag stellende Person nur Einwendungen geltend macht, die sie im Rahmen der Auslegung oder im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nicht oder verspätet geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können, und wenn auf diese Rechtsfolge von der Gemeinde im Rahmen der Beteiligung hingewiesen worden ist.

Der Antrag ist gegen die Gemeinde zu richten, die den Bebauungsplan erlassen hat.

Kommt der Bayerische Verwaltungsgerichtshof zu der Überzeugung, dass der Bebauungsplan ganz oder teilweise ungültig ist, so erklärt er den Bebauungsplan durch Urteil ganz oder teilweise für unwirksam. In diesem Fall ist die Entscheidung allgemein verbindlich. Wird hingegen der Normenkontrollantrag vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof durch Urteil oder Beschluss abgelehnt, so gilt diese Entscheidung nur zwischen der Gemeinde und dem Antragsteller.

3.7.2. Antrag auf einstweilige Anordnung

Nachdem ein Normenkontrollantrag keine „aufschiebende Wirkung“ auslöst, können in Vollzug des Bebauungsplans gleichwohl Baugenehmigungen erteilt bzw. Bauvorhaben im Rahmen der Genehmigungsfreistellung errichtet werden. Dies kann zur Folge haben, dass bereits neben dem Gewerbebetrieb ein nach dem Bebauungsplan zulässiges Wohngebäude errichtet wird. Deshalb ist stets zu überlegen, ob man nicht neben dem Normenkontrollantrag beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof einen Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung stellt, dass der Bebauungsplan bis zur Entscheidung über den Normenkontrollantrag nicht vollzogen werden darf. Einem solchen Antrag wird aber nur dann vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof stattgegeben, wenn dies zur Abwehr schwerer Nachteile oder aus anderen wichtigen Gründen dringend geboten ist.

3.7.3. Keine Verwerfungskompetenz der Behörden

Dagegen haben die Behörden keine sogenannte Verwerfungskompetenz. So kann etwa ein Landratsamt als Baugenehmigungsbehörde eine Genehmigung nicht versagen mit der Begründung, ein von der Gemeinde beschlossener Bebauungsplan sei unwirksam. Auch eine Stadt, die selbst Baugenehmigungsbehörde ist, kann sich nicht auf die Auffassung stellen, der Bebauungsplan sei unwirksam und deshalb nicht beachtlich. Die Festsetzungen in einem Bebauungsplan sind grundsätzlich nur dann nicht mehr beachtlich, wenn der Bebauungsplan in einem gesonderten Verfahren geändert oder aufgehoben wird, wobei für diese Verfahren grundsätzlich die gleichen Anforderungen wie für den Erlass eines Bebauungsplanes gelten. Nur in ganz eng begrenzten Ausnahmefällen kann die Funktionslosigkeit eines Bebauungsplanes durch das Gericht festgestellt werden, wenn eindeutig feststeht, dass seine Festsetzungen nicht mehr verwirklicht werden können.

3.7.4. Inzidente Feststellung der Nichtigkeit

Allerdings kann durch das Verwaltungsgericht im Rahmen einer Anfechtungsklage gegen einen Baugenehmigungsbescheid inzidenter festgestellt werden, dass der Bebauungsplan als Rechtsgrundlage (teil-)nichtig ist. Diese Entscheidung wirkt aber nur zwischen den Parteien des Anfechtungsprozesses.

3.8. Entschädigungsansprüche (§§ 39 - 44 BauGB)

Durch den Erlass, die Änderung oder die Aufhebung eines Bebauungsplans kann es sein, dass die **zulässige Nutzung** eines Grundstücks **aufgehoben oder geändert wird. Tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks ein**, kommt ein Entschädigungsanspruch in Betracht. Für den Umfang der eventuellen Entschädigung ist von besonderer Bedeutung, ob die zulässige Nutzung eines Grundstücks **innerhalb von sieben Jahren ab Zulässigkeit oder nach Ablauf dieser Frist** aufgehoben oder geändert worden ist. Nach Ablauf dieser 7-Jahresfrist kommt grundsätzlich nur noch eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung in Betracht. Soweit durch die Änderung oder Aufhebung der zulässigen Nutzung in eine ausgeübte Nutzung (also in einen eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb) eingegriffen wird, kommt ebenfalls ein Entschädigungsanspruch in Betracht. Der Entschädigungsanspruch ist grundsätzlich auf **Geldentschädigung** gerichtet. Wird allerdings die Nutzung eines Grundstücks aufgehoben und ist es dem Eigentümer mit Rücksicht auf die Festsetzung oder Durchführung des Bebauungsplans nicht zuzumuten, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen, so kann statt der Geldentschädigung ein Grundstücksübernahmeanspruch geltend gemacht werden.

Haben Eigentümer oder sonstige Nutzungsberechtigte in Ausübung ihrer Nutzungsrechte (z.B. Erbbaurecht, Grunddienstbarkeit, Miete, Pacht) **im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen und wirksamen Bebauungsplanes** Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, können sie angemessene Entschädigung in Geld verlangen, soweit die Aufwendungen durch die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplans an Wert verlieren. So kann z.B. der Ersatz von Ar-

chitektenkosten für einen Bauantrag verlangt werden, wenn das Vorhaben nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan zulässig gewesen ist und die Gemeinde dann den Bebauungsplan so ändert, dass das beantragte Vorhaben nicht mehr zulässig und somit nicht genehmigungsfähig ist.

Außerdem gibt es noch Entschädigungsansprüche in Geld oder durch Übernahme nach § 40 BauGB (z.B. wenn im Bebauungsplan Flächen für den Gemeinbedarf, Verkehrsflächen oder Grünflächen festgesetzt sind) oder nach § 41 BauGB (z.B. wenn im Bebauungsplan Flächen festgesetzt werden, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, oder wenn im Bebauungsplan der Erhalt oder das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen festgesetzt wird), wobei jedoch im konkreten Einzelfall die jeweiligen gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sein müssen.

Alle Entschädigungsansprüche müssen **innerhalb von drei Jahren** nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem sie entstanden sind (in der Regel ist maßgeblich, wann der Bebauungsplan bzw. die Satzung zur Änderung oder Aufhebung des Bebauungsplans in Kraft getreten ist), schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht werden. Wird diese Frist versäumt, so erlischt ein Entschädigungsanspruch. Nach fristgerechter Geltendmachung unterliegt der Entschädigungsanspruch keiner weiteren Verjährung (strittig). Kommt eine Einigung wegen des geltend gemachten Entschädigungsanspruchs zwischen Gemeinde und Anspruchsteller nicht zustande, ist dem Anspruchsteller dringend zu empfehlen, unverzüglich (spätestens vor Ablauf von drei Jahren seit Geltendmachung des Entschädigungsanspruchs bei der Gemeinde) eine Entscheidung bei der zuständigen Verwaltungsbehörde (in Bayern: Kreisverwaltungsbehörde als Enteignungsbehörde) zu beantragen.

4. Unbeplanter Bereich

4.1. Innenbereich (§ 34 BauGB)

Existiert für ein Baugrundstück kein Bebauungsplan, dann beurteilt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens zur Betriebsansiedlung, Betriebserweiterung oder zur Änderung der baulichen Nutzung dann nach § 34 BauGB, wenn sich das Betriebsgrundstück in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, also im **Innenbereich** befindet.

Unter einem **Ortsteil** ist jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde zu verstehen, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Eine Splittersiedlung mit drei oder vier Gebäuden auf freier Flur stellt keinen Ortsteil dar.

Ein **Bebauungszusammenhang** ist dann zu bejahen, wenn trotz Baulücken eine tatsächlich aufeinander folgende zusammenhängende Bebauung besteht. Im Regelfall endet ein Bebauungszusammenhang mit dem „letzten Haus“.

Im Innenbereich ist ein Vorhaben dann bauplanungsrechtlich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, **in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt**.

Maßstab für die Zulässigkeit des Vorhabens ist zunächst die „Eigenart der näheren Umgebung“. Die „**nähere Umgebung**“ sind nicht nur die unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücke, sondern auch diejenigen, die den Charakter des Baugrundstücks prägen bzw. auf die sich die Ausführung des Bauvorhabens auf dem Baugrundstück auswirken kann.

Soweit es um die „**Eigenart**“ geht, kommt es darauf an, welche Gebäude mit welchen Nutzungen tatsächlich in der näheren Umgebung vorhanden sind, die das Baugrundstück prägen.

Entspricht „die Eigenart der näheren Umgebung“ **einem Baugebietstyp der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO)**, so beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens **nach seiner Art allein** danach, ob es nach der BauNVO in dem Baugebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässig ist. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung z.B. einem Gewerbegebiet, so sind z.B. nicht erheblich belästigende Gewerbebetrie-

be aller Art allgemein zulässig bzw. z.B. Anlagen für kulturelle Zwecke ausnahmsweise zulässig.

Sind hingegen so unterschiedliche Nutzungen in der näheren Umgebung vorhanden (z.B. störende Gewerbebetriebe und Wohnnutzungen), dass von einer sog. „Gemengelage“ auszugehen ist, dann kommt es hinsichtlich der Zulässigkeit des Vorhabens auch nach seiner Art ausschließlich darauf an, ob sich das Vorhaben in die nähere Umgebung eingefügt.

Handlungsempfehlung:

Die Frage, ob ein Grundstück im Innenbereich liegt, ist mitunter komplex und schwierig zu beantworten. Gleiches gilt für die Wertung der „Eigenart der näheren Umgebung“ und für die Frage, ob sich das Vorhaben einfügt. Sowohl bei eigenen Vorhaben, als auch bei Vorhaben in der Nachbarschaft, die Ihr Betriebsgrundstück negativ „berühren“ können, sollten Sie daher eine fachkundige Beratung einholen.

Selbst wenn sich Einzelhandelsbetriebe oder großflächige Einzelhandelsbetriebe in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, sind sie im Einzelfall dann unzulässig, wenn schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind. In diesem Zusammenhang ist in der Regel durch einen Gutachter (wie z.B. der GfK Geomarketing) eine sogenannte Auswirkungsanalyse zu erstellen.

Bei der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs oder bei der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Wohngebäudes kann von dem Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Dies gilt nicht für Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können.

4.2. Außenbereich (§ 35 BauGB)

Befindet sich das Baugrundstück weder im Geltungsbereich eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplans noch im Innenbereich, dann liegt es im **Außenbereich**. Für die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich ist zwischen **privilegierten Vorhaben** und **sonstigen Vorhaben** zu unterscheiden. **Privilegierte Vorhaben** sind abschließend in § 35 Abs. 1 BauGB aufgeführt. Hierzu zählen z.B. landwirtschaftliche Betriebe, ortsgebundene gewerbliche Betriebe (z.B. Steinbrüche, Kies- und Sandgruben, wassergebundenes Sägewerk), Betriebe, die wegen ihrer nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen (z.B. Zementfabriken, Klärschlammlagerungsbetriebe, Intensivtierhaltungsbetriebe, Tierkörperverwertungsanlage), Windkraftanlagen oder Anlagen zur energetischen Nutzung von Biomasse. Die privilegierten Vorhaben sind zulässig, **wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen** und eine ausreichende Erschließung gesichert ist.

Sonstige Vorhaben sind hingegen nur dann zulässig, **wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden** und eine ausreichende Erschließung gesichert ist. Ob eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange bei einem sonstigen Vorhaben gegeben ist, hängt von den jeweiligen Umständen des Einzelfalles ab. Angesichts der vielfältigen öffentlichen Belange, die durch ein sonstiges Vorhaben beeinträchtigt werden können, muss von einer näheren Erläuterung abgesehen werden. Vielmehr ist zu empfehlen, für die Prüfung der Zulässigkeit eines sonstigen Vorhabens im Außenbereich fachkundigen Rat einzuholen.

5. Baugenehmigungsverfahren

5.1. Genehmigungspflicht/Genehmigungsfreiheit

Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen bedürfen nach Art. 55 Abs. 1 Bayer. Bauordnung (BayBO) der Baugenehmigung.

Dies gilt nicht, wenn ein anderes Gestattungsverfahren Vorrang hat (z.B. Werbeanlagen, soweit sie einer Zulassung nach Straßenverkehrs- oder nach Eisenbahnrecht oder Vorhaben, die einer Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz bedürfen).

Ferner sind eine Vielzahl von Bauvorhaben **„verfahrensfrei“**, d.h., die jeweiligen Bauvorhaben dürfen ohne eine Baugenehmigung errichtet werden. Die „verfahrensfreien Bauvorhaben“ sind abschließend in Art. 57 Abs. 1 - 4 BayBO aufgeführt (z.B. Garagen im Innenbereich mit einer Fläche bis zu 50 m²; Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m² und einer Tiefe bis zu 3 m; Mauern und Einfriedungen im Innenbereich mit einer Höhe bis zu 2 m). Auch bei der Errichtung „verfahrensfreier Bauvorhaben“ müssen jedoch die Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an die Anlage gestellt werden (also z.B. die Festsetzungen eines Bebauungsplans, die bauplanungsrechtlichen Vorgaben in § 34 BauGB, die materiell-rechtlichen Vorschriften der Bayer. Bauordnung, die Vorgaben in einer Satzung der Gemeinde mit örtlichen Bauvorschriften), eingehalten werden. Ist dies nicht der Fall, kann die untere Bauaufsichtsbehörde den Bau einstellen oder eine Beseitigungsanordnung erlassen.

Bei Nutzungsänderungen gilt die Besonderheit, dass eine Baugenehmigung dann erforderlich ist, wenn für die neue Nutzung andere Anforderungen aus bauplanerischer oder bauordnungsrechtlicher Sicht als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen (z.B. ist die Umnutzung einer Wohnung in eine Arztpraxis oder die Umnutzung von Büroräumen in ein Fitnessstudio oder die Umnutzung eines Möbelhauses in einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb nicht verfahrensfrei, sondern bedarf einer Baugenehmigung).

Die Beseitigung von Anlagen ist verfahrensfrei, teils anzeigepflichtig.

Instandhaltungsarbeiten sind verfahrensfrei, aber u. U. denkmalschutzrechtlich erlaubnispflichtig.

5.2. Genehmigungsfreistellung (Art. 58 BayBO)

Im Geltungsbereich eines qualifizierten oder eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen, **die keine Sonderbauten sind**, dann **genehmigungsfrei, wenn**

- das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften (Satzung der Gemeinde) nicht widerspricht,
- die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuches gesichert ist und
- die Gemeinde innerhalb eines Monats nach Vorlage der erforderlichen Unterlagen bei der Gemeinde nicht erklärt, dass das vereinfachte Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll oder eine vorläufige Untersagung nach § 15 Abs. 1 S. 2 BauGB beantragt.

Wenn z.B. Ihr Betriebsgrundstück gemäß einem qualifizierten Bebauungsplan in einem Gewerbegebiet liegt, so müssen Sie für Ihr Gewerbebauvorhaben, das kein Sonderbau sein darf, das aber den Festsetzungen des Bebauungsplans und den örtlichen Bauvorschriften Ihrer Gemeinde entspricht und dessen Erschließung gesichert ist, die erforderlichen Unterlagen (förmliches Antragsformular und Bauvorlagen) bei Ihrer Gemeinde einreichen. Teilt Ihnen dann die Gemeinde z.B. nach drei Wochen seit Antragseingang mit, dass kein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen ist und auch keine vorläufige Untersagung beantragt wird, dann dürfen Sie nach Erhalt dieses Schreibens mit der Ausführung des Bauvorhabens beginnen.

Keine Genehmigungsfreistellung besteht seit dem Jahr 2017 für bestimmte schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Wohnen in erheblichem Umfang, öffentlich zugängliche Gebäude wie größere Einzelhandelsgeschäfte) in der Nähe von sog. Störfallbetrieben (z.B. Betrieb, in dem mit explosionsgefährlichen Chemikalien umgegangen wird).

5.3. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (Art. 59 BayBO)

Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren gilt für alle Vorhaben, die keine Sonderbauten sind. In diesem Verfahren prüft die Bauaufsichtsbehörde nur

- die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen mit den §§ 29 bis 38 BauGB und den Regelungen örtlicher Bauvorschriften der Gemeinde (z.B. Gestaltungssatzung oder Kinderspielplatzsatzung oder Satzung über Kraftfahrzeugstellplätze und Fahrradabstellplätze),
- beantragte Abweichungen (wegen Nichteinhaltung von materiell-rechtlichen Vorschriften der Bayer. Bauordnung oder von Regelungen in örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde) sowie
- andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt, ersetzt oder eingeschlossen wird (z.B. sind denkmalschutzrechtliche Anforderungen zu prüfen, weil eine etwa erforderliche denkmalschutzrechtliche Erlaubnis durch eine Baugenehmigung ersetzt wird).

Nur das vorstehend geschilderte „Pflichtprüfungsprogramm“ ist von der Bauaufsichtsbehörde zu prüfen. Gleichwohl müssen der Bauherr, der Architekt und der Bauunternehmer andere öffentlich-rechtliche Vorschriften, die nicht zum „Pflichtprüfungsprogramm“ gehören, in Eigenverantwortung einhalten. Verstößt also ein Bauvorhaben z.B. gegen materiell-rechtliche Anforderungen der Bayer. Bauordnung (z.B. Abstandsflächen werden nicht eingehalten), dann kann die Bauaufsichtsbehörde z.B. eine Baueinstellung verfügen oder bei schwerwiegenden Mängeln eine vorbeugende Nutzungsuntersagungsverfügung erlassen.

Handlungsempfehlung:

Die Tatsache, dass ein Vorhaben völlig verfahrensfrei ist oder nur im Genehmigungsverfahren behandelt wird oder nur im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren eingeschränkt überprüft wird, bedeutet nicht, dass Sie als Bauherr, der Architekt oder der Bauunternehmer die öffentlichen-rechtlichen Anforderungen an das Vorhaben außer Acht lassen dürfen. Sämtliche einschlägigen Vorschriften müssen auch dann beachtet werden. Stellen Sie deshalb sicher, dass diese Verpflichtung von den jeweils Beauftragten auch vollständig eingehalten wird.

5.4. Baugenehmigungsverfahren (Art. 60 BayBO)

Bei genehmigungsbedürftigen Sonderbauten prüft die Bauaufsichtsbehörde

- die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 BauGB,
- Anforderungen nach den Vorschriften der BayBO und aufgrund der BayBO (z.B. Verordnungen des Freistaats Bayern und örtliche Bauvorschriften der Gemeinde)
- andere öffentlich-rechtliche Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt, ersetzt oder eingeschlossen wird (z.B. eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis).

Sonderbauten sind gemäß Art. 2 Abs. 4 BayBO insbesondere Hochhäuser, andere 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 mit Verkaufsräumen von mehr als 800 m², Gebäude mit Räumen, die einer Büro- und Verwaltungsnutzung dienen und größer als 400 m² sind, Gebäude und Räume die einzeln für eine Nutzung durch mehr als 100 Personen bestimmt sind und Versammlungsstätten, Gaststätten, Krankenhäuser, Schulen und ähnliche Einrichtungen. Größere Gebäude sind demnach grundsätzlich baugenehmigungspflichtig.

5.5. Bauantrag

Wenn Sie ein neues eigenes genehmigungspflichtiges Vorhaben errichten oder innerhalb Ihres Betriebes eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung vornehmen wollen, müssen Sie vor der Ausführung bei Ihrer Gemeinde einen schriftlichen **Bauantrag** einreichen. Mit dem förmlichen Bauantrag müssen alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrages erforderlichen Unterlagen (Bauvorlagen) eingereicht werden.

Handlungsempfehlung:

Achten Sie für eine zügige Bearbeitung Ihres Bauantrages darauf, dass die Bauvorlagen vollständig sind. Wichtig ist vor allem, dass Sie bei einem gewerblichen Bauvorhaben eine detaillierte Betriebsbeschreibung einreichen.

Sofern durch die künftige betriebliche Nutzung einschließlich Kunden- und Lieferverkehr Lärmauswirkungen auf benachbarte Wohnbebauung gegeben sind, sollten Sie bereits mit dem Bauantrag ein Gutachten eines Lärmsachverständigen vorlegen, welches belegt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch Ihr Vorhaben nicht überschritten werden.

Die Zulassung von Abweichungen wegen Nichteinhaltung der Anforderungen der BayBO (z.B. Nichteinhaltung von Abstandsflächen) oder der Anforderungen in Satzungen Ihrer Gemeinde über örtliche Bauvorschriften sowie Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des einschlägigen Bebauungsplans Ihrer Gemeinde müssen Sie gesondert schriftlich beantragen und begründen.

5.6. Nachbarbeteiligung

Gemäß Art. 66 Abs. 1 BayBO sind den Eigentümern der benachbarten Grundstücke der Lageplan und die Bauzeichnung zur Unterschrift vorzulegen. Der Nachbar kann die Nachbarzustimmung durch Unterschrift erteilen, muss es jedoch nicht. Wenn der Nachbar die Unterschrift verweigert, hat der Bauherr trotzdem einen Anspruch auf

Erteilung der Baugenehmigung, wenn das Vorhaben die zu prüfenden Vorschriften einhält.

Für Betriebe besonders bedeutsam ist die sogenannte förmliche Nachbarteiligung gemäß Art. 66a Abs. 1 BayBO. Bei baulichen Anlagen, die aufgrund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebs geeignet sind, die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, zu benachteiligen oder zu belästigen, kann die Bauaufsichtsbehörde nämlich auf Antrag des Bauherrn anstelle der üblichen Nachbarteiligung das Bauvorhaben in ihrem amtlichen Veröffentlichungsblatt und in den örtlichen Tageszeitungen bekannt machen. Die Bauvorlagen werden dann für die Dauer eines Monats ausgelegt. Die Nachbarn können Einwendungen erheben. Nachbarn, die keine Einwendungen fristgerecht erhoben haben, sind mit allen öffentlich-rechtlichen Einwendungen gegen das Vorhaben ausgeschlossen, d.h., sie können sich nicht mehr gerichtlich gegen die erteilte Baugenehmigung wenden.

Weiterhin ist eine Öffentlichkeitsbeteiligung bei bestimmten Bauvorhaben in der Nachbarschaft von sogenannten Störfallbetrieben durchzuführen.

Handlungsempfehlung:

Gerade bei der Baugenehmigung für Betriebe kann es sein, dass die Voraussetzungen für die sogenannte förmliche Nachbarteiligung gemäß Art. 66a Abs. 1 BayBO erfüllt sind, denn hierfür sind bereits mögliche Belästigungen der Nachbarschaft ausreichend. Prüfen Sie deshalb, ob Sie vom förmlichen Beteiligungsverfahren Gebrauch machen. Durch die Veröffentlichung wird das Vorhaben einerseits einem größeren Kreis als den unmittelbar angrenzenden Nachbarn bekannt. Andererseits machen erfahrungsgemäß nur wenige Nachbarn von der Einwendungsmöglichkeit Gebrauch. Sie erfahren damit schon frühzeitig im Baugenehmigungsverfahren, welche Belange der Nachbarn besonders berücksichtigt werden müssen. Vor allem erhalten Sie jedoch mit dem Einwendungsausschluss für die Nachbarn, die keine Einwendungen erhoben haben, eine erhöhte Rechtssicherheit.

5.7. Erteilung der Baugenehmigung

Die Baugenehmigung ist vom Landratsamt oder - bei Kreisfreien Städten, Großen Kreisstädten und sonstigen in der Zuständigkeitsverordnung im Bauwesen aufgezählten leistungsfähigen Gemeinden - von der Gemeinde zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind.

Die Baugenehmigung bedarf der Schriftform. Sie ist nur insoweit zu begründen, als ohne Zustimmung des Nachbarn von nachbarschützenden Vorschriften abgewichen wird oder der Nachbar gegen das Bauvorhaben schriftlich bei der Bauaufsichtsbehörde Einwendungen erhoben hat.

Die Baugenehmigung kann unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden, wenn diese durch eine Rechtsvorschrift zugelassen sind oder wenn sie sicherstellen sollen, dass die gesetzlichen Voraussetzungen für die Erteilung der Baugenehmigung erfüllt werden.

Mit der Bauausführung dürfen Sie erst dann beginnen, wenn

- Ihnen die Baugenehmigung zugegangen ist sowie
- die nach Art. 62 Abs. 3 BayBO erforderlichen Bescheinigungen (Stand-sicherheitsnachweis, Brandschutznachweis) und die Baubeginnsanzeige der Bauaufsichtsbehörde vorliegen.

Handlungsempfehlung:

Stimmen Sie den Inhalt der Baugenehmigung, insbesondere der Auflagen, nach Möglichkeit im Dialog vor Erlass der Baugenehmigung im Einzelnen mit der Baugenehmigungsbehörde ab. Dies vermeidet, dass Sie nach dem Erlass des Bescheides förmliche Rechtsmittel ergreifen müssen.

Bei der Durchführung des Bauvorhabens müssen Sie sicherstellen, dass die erteilte Baugenehmigung nebst Bedingungen oder Auflagen und die genehmigten Bauvorlagen gehalten werden.

Sollten Sie entgegen der erteilten Baugenehmigung während der Ausführung Ihres Bauvorhabens Änderungen vornehmen wollen, müssen Sie bei der Gemeinde einen Tekturantrag einreichen; erst nach Erteilung der Tekturgenehmigung können Sie die Änderungen ausführen.

Innerhalb von vier Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung müssen Sie mit der Ausführung des Bauvorhabens beginnen, da sonst nach Ablauf dieser vier Jahre die Baugenehmigung erlischt.

Gleiches gilt, wenn die Bauausführung vier Jahre unterbrochen worden ist. **Vor Ablauf dieser Frist** von vier Jahren können Sie jedoch eine Verlängerung um bis zu zwei Jahre bei der Bauaufsichtsbehörde beantragen.

Nicht nur bei der Errichtung des Vorhabens, sondern auch bei dessen Nutzung, d.h., beim Betrieb, müssen grundsätzlich alle Bestimmungen, insbesondere auch die Auflagen der Baugenehmigung, eingehalten werden. Sie müssen den Betriebsablauf gegebenenfalls entsprechend organisieren und Vorkehrungen treffen.

Wird eine der Bestimmungen nicht eingehalten, kann nicht nur die Bauaufsichtsbehörde einschreiten. Auch Nachbarn können deswegen gerichtliche Schritte sowohl zum Verwaltungsgericht als auch zum Zivilgericht einleiten

5.8. Rechtsbehelfe bei Versagung bzw. Erteilung der Baugenehmigung

Wird Ihr **Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung abgelehnt** (also die Baugenehmigung versagt), so können Sie **innerhalb eines Monats** nach Bekanntgabe (Zustellung) des Versagungsbescheides **beim örtlich zuständigen Verwaltungsgericht (für Mittelfranken in Ansbach) eine sogenannte Verpflichtungsklage erheben**.

Handlungsempfehlung:

Im Baugenehmigungsverfahren wurde das Widerspruchsverfahren abgeschafft. Es muss gleich Klage zum Verwaltungsgericht erhoben werden.

Beachten Sie die Rechtsbehelfsbelehrung und achten Sie darauf, dass für die Einreichung der schriftlichen Klage die Monatsfrist eingehalten wird, da sonst die Klage wegen Fristversäumnis unzulässig ist.

Wird Ihnen hingegen die **Baugenehmigung erteilt**, so ist einem **Nachbarn**, der die Bauvorlagen nicht unterschrieben hat oder der sogar schriftlich Einwendungen gegen Ihr Bauvorhaben erhoben hat, von der Bauaufsichtsbehörde eine Ausfertigung der Baugenehmigung zuzustellen (bei mehr als 20 beteiligten Nachbarn wird die Zustellung einer Ausfertigung der Baugenehmigung durch die öffentliche Bekanntmachung der Baugenehmigung im maßgeblichen Amtsblatt ersetzt).

Innerhalb **einer Frist von einem Monat nach Zustellung einer Ausfertigung der Baugenehmigung** bzw. der öffentlichen Bekanntmachung **kann der Nachbar** beim Verwaltungsgericht Klage (Anfechtungsklage) erheben. In diesem Klageverfahren werden Sie als Bauherr vom Verwaltungsgericht beigeladen (Beklagter sind nicht Sie als Bauherr, sondern der Rechtsträger der Behörde, die die Baugenehmigung erlassen hat).

Die Klage des Nachbarn hat keine aufschiebende Wirkung, sodass Sie dennoch auf eigenes Risiko mit der Baudurchführung beginnen bzw. die Bauausführung fortsetzen können.

Allerdings kann der Nachbar entweder bei der Bauaufsichtsbehörde oder beim Verwaltungsgericht **beantragen, die aufschiebende Wirkung seiner Klage anzuordnen**.

Handlungsempfehlung

Wenn ein Nachbar gegen die Ihnen erteilte Baugenehmigung eine Klage erhoben hat, sollten Sie einen Rechtsanwalt, der auf öffentliches Baurecht spezialisiert ist, zur Wahrung Ihrer Interessen beauftragen.

5.9. Baugenehmigung für Vorhaben Dritter in der Nachbarschaft

Bauvorhaben Dritter in der Nachbarschaft Ihres Betriebsgrundstücks können eine Gefährdung Ihres Betriebes zur Folge haben. Dies gilt in erster Linie für Wohnbauvorhaben. Wird nämlich das neue Wohngebäude durch Lärm- und Geruchsemissionen Ihres Betriebes negativ betroffen, können Sie zu Lasten des benachbarten Wohngebäudes zum Störer werden, so dass die Behörde durch Auflagen von Ihnen Abhilfe verlangt, zum Beispiel, dass die Produktionszeiten eingeschränkt werden oder schalldichte Fenster in Ihr Betriebsgebäude eingebaut bzw. Lärmschutzwände auf Ihrem Betriebsgrundstück errichtet oder Filteranlagen eingebaut werden müssen.

Bei dem Bauvorhaben eines Dritten sind Sie dann Nachbar, wenn Sie Eigentümer oder Erbbauberechtigter des Betriebsgrundstückes sind und wenn Ihr Betriebsgrundstück in seinen öffentlich-rechtlich geschützten Belangen berührt werden kann. Dies ist dann der Fall, wenn sich z.B. Lärm- und Geruchsemissionen Ihres Betriebes auf das Baugrundstück auswirken können. Nachbar ist aber nicht nur der Eigentümer der unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücke.

Sollten Sie nur Mieter von Betriebsräumen oder Pächter des Betriebsgrundstückes sein, so sind Sie im bauordnungsrechtlichen Sinne kein Nachbar. Bei dieser Fallgestaltung müssen Sie den Eigentümer des Betriebsgrundstückes ersuchen, seine Rechte zu Ihren Gunsten im Baugenehmigungsverfahren des Dritten geltend zu machen.

5.9.1. Beteiligung des Eigentümers eines Betriebsgrundstückes im Genehmigungsverfahren für das Bauvorhaben des Dritten

Wenn Sie Eigentümer eines benachbarten Grundstückes sind, dann muss Ihnen der Bauherr des neu zu errichtenden Bauvorhabens oder dessen Beauftragter den Lageplan und die Bauzeichnungen (Bauvorlagen) zur Unterschrift vorlegen. Sie sind jedoch **nicht verpflichtet, die Bauvorlagen zu unterschreiben**. Wenn Sie allerdings die Bauvorlagen unterschreiben, verschlechtert sich Ihre Rechtsposition gegenüber dem Bauvorhaben des Dritten erheblich. Denn mit Ihrer Unterschrift stimmen Sie zugleich gegenüber der Bauaufsichtsbehörde dem Bauvorhaben des Dritten zu, **sodass Sie auf Ihre materiell-rechtlichen subjektiv-öffentlichen Rechte oder öffentlich-rechtlich geschützten Rechte verzichten; dies bedeutet, dass Ihre Klage gegen die später erteilte Baugenehmigung für das Bauvorhaben des Dritten mangels Rechtsschutzbedürfnis unzulässig ist.**

Handlungsempfehlung

Wenn Ihnen Bauvorlagen für ein Bauvorhaben eines Dritten zur Unterschrift vorgelegt werden, prüfen Sie bitte sorgfältig, ob sich negative Auswirkungen auf Ihr Grundstück ausschließen lassen. Nachdem Sie nicht zur Unterschrift verpflichtet sind, ist zu empfehlen, eine Zustimmung durch Ihre Unterschrift generell **nicht** zu erteilen. Durch die Verweigerung der Unterschrift haben Sie nämlich auch künftig die Möglichkeit, der Bauaufsichtsbehörde Einwendungen gegen das Bauvorhaben vorzutragen und gegen eine Baugenehmigung gerichtlich vorzugehen.

Ihre fehlende Nachbarunterschrift hindert allerdings die Bauaufsichtsbehörde nicht, für das Bauvorhaben des Dritten die Baugenehmigung zu erteilen. Ihnen als Nachbar ist dann von der Bauaufsichtsbehörde eine **Ausfertigung der Baugenehmigung** zuzustellen. Bei mehr als 20 beteiligten Nachbarn kann jedoch die Zustellung einer Ausfertigung der Baugenehmigung an Sie durch die **öffentliche Bekanntmachung** des verfügenden Teils der Baugenehmigung nebst Rechtsbehelfsbelehrung und Hinweis, wo die Akten des Baugenehmigungsverfahrens eingesehen werden können, **im amtlichen Veröffentlichungsblatt der zuständigen Bauaufsichtsbehörde ersetzt werden.**

Handlungsempfehlung

Sollten Sie die Ihnen vorgelegten Bauvorlagen nicht unterschrieben haben, dann sollten Sie in der Folgezeit das amtliche Veröffentlichungsblatt der zuständigen Bauaufsichtsbehörde (z.B. Amtsblatt der Stadt Nürnberg, Amtsblatt des Landkreises Erlangen-Höchststadt) lesen, um zu erfahren, ob der verfügende Teil der Baugenehmigung für das Bauvorhaben des Dritten öffentlich bekanntgemacht wird.

5.9.2. Rechtsbehelfe gegen eine Baugenehmigung für das Bauvorhaben des Dritten

5.9.2.1. Anfechtungsklage

Gegen die erteilte Baugenehmigung zu Gunsten des Bauvorhabens des Dritten können Sie beim Verwaltungsgericht **Klage (Anfechtungsklage) erheben**. Die **Klage muss innerhalb eines Monats** nach Zustellung der Ausfertigung der Baugenehmigung an Sie bzw. nach öffentlicher Bekanntmachung im amtlichen Veröffentlichungsblatt der zuständigen Bauaufsichtsbehörde **schriftlich beim örtlich zuständigen Verwaltungsgericht eingereicht werden**. Sie kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle des Verwaltungsgerichts erhoben werden. Die Klage muss den Kläger, den Beklagten und den Gegenstand des Klagebegehrens bezeichnen. Außerdem sollen die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel angegeben und die angefochtene Baugenehmigung in Kopie beigelegt werden.

Als Beklagter ist der Freistaat Bayern aufzuführen, wenn ein Landratsamt die Baugenehmigung erteilt hat. Wurde hingegen die Baugenehmigung von einer kreisfreien Gemeinde (in Mittelfranken Stadt Nürnberg, Stadt Fürth, Stadt Erlangen, Stadt Schwabach, Stadt Ansbach), einer Großen Kreisstadt oder einer kreisangehörigen Gemeinde, der die Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde durch Rechtsverordnung ganz oder teilweise übertragen worden sind (z.B. Neustadt a.d. Aisch, Feuchtwangen), erlassen, so ist die Stadt oder die Große Kreisstadt oder die kreisangehörige Gemeinde als Beklagte zu benennen.

Die Klage müssen Sie zwar nicht durch einen Rechtsanwalt erheben lassen. Da Sie sich jedoch in 2. und 3. Instanz, also vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof

bzw. Bundesverwaltungsgericht, durch einen Rechtsanwalt oder Rechtslehrer an einer deutschen Hochschule im Sinne des Hochschulrahmengesetzes mit Befähigung zum Richteramt vertreten lassen müssen, ist zu empfehlen, bereits für die Erhebung der Klage zum erstinstanzlichen Verwaltungsgericht einen auf öffentliches Baurecht spezialisierten Rechtsanwalt zu beauftragen, denn bereits in der 1. Instanz muss der Streitstoff umfassend gerichtlich vorgetragen werden, um nicht in der 2. und 3. Instanz Rechtsnachteile zu erleiden.

Es kommt vor, dass Ihnen die Bauaufsichtsbehörde versehentlich eine Ausfertigung der Baugenehmigung **nicht** zustellt, obwohl Sie die Unterschrift bei den Bauvorlagen verweigert haben. **In diesem Fall läuft für Sie (zunächst) keine Klagefrist** (Fall 1). Mitunter kommt es auch vor, dass sowohl der Bauherr als auch die Bauaufsichtsbehörde **nicht alle zu beteiligenden Nachbarn auch tatsächlich beteiligt**. Folglich werden Ihnen keine Bauvorlagen zur Unterschrift vorgelegt und es wird Ihnen keine Ausfertigung der Baugenehmigung zugestellt. Auch in diesem Fall läuft für Sie (zunächst) keine Klagefrist (Fall 2). Wenn Sie jedoch in den beiden aufgeführten Fällen bemerken, dass in Ihrer Nachbarschaft mit den Bauarbeiten für ein Bauvorhaben begonnen wird (z.B. Baugrubenaushub), müssen Sie sich unverzüglich (also ohne schuldhaftes Zögern) bei der Bauaufsichtsbehörde erkundigen, ob für dieses Bauvorhaben eine Baugenehmigung erteilt worden ist. Wurde eine Baugenehmigung erteilt, die Ihnen gegenüber rechtswidrig ist, sollten Sie ebenfalls unverzüglich Klage erheben, um keine Rechtsnachteile zu haben.

5.9.2.2. Vorläufiger Rechtsschutz

Die gegen die Baugenehmigung erhobene (Nachbar-) Klage hat **keine aufschiebende Wirkung**. Dies hat zur Folge, dass der Dritte trotz Ihrer Klage mit der Ausführung des Bauvorhabens beginnen kann. Um der Schaffung vollendeter Tatsachen entgegenzutreten, ist dringend zu empfehlen, parallel zur Klage beim Verwaltungsgericht einen Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage einzureichen bzw. durch den von Ihnen beauftragten Rechtsanwalt einreichen zu lassen. Ergreift man diese rechtliche Möglichkeit nicht, so kann der Fall eintreten, dass trotz Ihrer später erfolgreichen Klage das gegnerische Bauvorhaben nahezu vollständig verwirklicht ist. Dann aber kann mit einem Abriss des errichteten Bauvorhabens nur in ganz außergewöhnlichen Fällen gerechnet werden.

Durch den **Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage** wird ein selbstständiges (Eil-)Verfahren eingeleitet, in dem das Verwaltungsgericht durch Beschluss entscheidet. Diese Entscheidung ergeht in der Regel ohne gerichtlichen Augenschein und ohne mündliche Verhandlung. Im Rahmen dieses „summarischen“ Verfahrens wird vom Gericht eine Interessenabwägung zwischen den Belangen des Bauherrn, mit dem Bau beginnen oder fortfahren zu dürfen, und den Interessen des Nachbarn, von einem rechtswidrigen, seine nachbarlichen Rechte verletzenden Vorhaben verschont zu werden, vorgenommen. Bei dieser Interessenabwägung spielen die Erfolgsaussichten Ihrer Klage eine maßgebliche Rolle. Ergeben sich nämlich aus Ihren Einwendungen **gewichtige Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung, weil diese zu Ihren Lasten gegen nachbarschützende Vorschriften (sogenannte drittschützende Normen)**, die im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen waren, **verstößt, so muss die aufschiebende Wirkung Ihrer Klage angeordnet werden**. Gelangt das Gericht hingegen zu der Ansicht, dass trotz Ihrer Einwendungen die Klage ohne Aussicht auf Erfolg ist, dann wird der Antrag abgelehnt. Hierdurch wird belegt, dass es auf eine ausführliche und sorgsame Darlegung der etwaigen Verletzung Ihrer nachbarlichen Rechte durch die Baugenehmigung im gerichtlichen Verfahren ankommt.

Wird dem Antrag vom Gericht durch Beschluss stattgegeben, dann darf der Dritte keine weiteren Bauarbeiten ausführen. Sollte er sich hieran nicht halten, können Sie von der Bauaufsichtsbehörde verlangen, dass die Bauarbeiten durch Bescheid eingestellt werden.

Gegen einen Beschluss des Gerichts, der Ihren Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung ablehnt, können Sie innerhalb von **zwei Wochen** nach Bekanntgabe des Beschlusses durch einen Rechtsanwalt beim Verwaltungsgericht schriftlich eine **Beschwerde** einlegen lassen. Diese Beschwerde ist innerhalb **eines Monats** nach Bekanntgabe des Beschlusses durch einen Rechtsanwalt zu **begründen**, wobei die Begründung beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof einzureichen ist. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof prüft im Beschwerdeverfahren nur die dargelegten Gründe; seine Entscheidung ist nicht anfechtbar.

Gleiches gilt umgekehrt zu Gunsten des Bauherrn, wenn durch Beschluss des Verwaltungsgerichts die aufschiebende Wirkung Ihrer Klage angeordnet worden ist.

5.9.3. Rechtsbehelfe bei verfahrensfreien Bauvorhaben eines Dritten und bei Bauvorhaben eines Dritten im Genehmigungsverfahren

Verfahrensfreie Bauvorhaben eines Dritten werden ohne eine Baugenehmigung errichtet. Gleiches gilt, wenn die Gemeinde im Genehmigungsverfahren mit dem Bauvorhaben eines Dritten einverstanden ist. Da in beiden Fällen das Bauvorhaben gleichwohl die Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden, einhalten muss, kommt es in der Praxis dennoch dazu, dass im Einzelfall durch das Bauvorhaben des Dritten Ihre nachbarlichen Rechte, die sich aus dem Bauplanungsrecht (z.B. das Vorhaben widerspricht einer nachbarschützenden Festsetzung eines Bebauungsplans oder es verstößt gegen den Gebietsverträglichkeitsanspruch oder den Gebietsbewahrungsanspruch oder das Rücksichtnahmegebot) oder aus dem Bauordnungsrecht (Nichteinhaltung der erforderlichen Abstandsflächen) ergeben, verletzt werden.

Mangels einer Baugenehmigung kann in solchen Fällen weder eine Anfechtungsklage erhoben noch ein Antrag auf Anordnung aufschiebender Wirkung der Klage gestellt werden.

Als Nachbar haben Sie zunächst lediglich die Möglichkeit, **unverzüglich nach Feststellung der Bauarbeiten** Ihre **Einwendungen gegen das Vorhaben** des Dritten **schriftlich der Bauaufsichtsbehörde vorzutragen und zu beantragen**, dass die **Bauarbeiten eingestellt** werden (so sie noch im Gange sind) **bzw.** dass eine (Teil-) **Beseitigungsanordnung** oder eine **Nutzungsuntersagungsverfügung** erlassen wird. Über diesen Antrag hat die Bauaufsichtsbehörde nach **pfllichtgemäßem Ermessen** zu entscheiden.

Wird Ihr **Antrag** von der Bauaufsichtsbehörde **abgelehnt**, dann haben Sie die Möglichkeit, gegen das „Ablehnungsschreiben“, das als Verwaltungsakt zu werten ist, eine **Verpflichtungsklage** beim Verwaltungsgericht zu erheben. Ist das „Ablehnungsschreiben“ mit einer Rechtsbehelfsbelehrung versehen, so beträgt die Klagefrist einen Monat. Fehlt die Rechtsbehelfsbelehrung, dann beträgt die Klagefrist ein Jahr (sollte Ihnen gegenüber eine Baueinstellung abgelehnt worden sein, sollte jedoch stets die Klage unverzüglich erhoben werden).

Sollte die Bauaufsichtsbehörde nicht in angemessener Frist (im Regelfall sind dies drei Monate; in einem besonders gelagerten Fall [gravierende Verletzung nachbarrechtlicher Rechte bei einem noch in Bauausführung befindlichen Vorhaben] kann die Frist auch kürzer sein) über Ihren Antrag entscheiden, dann können Sie beim Verwaltungsgericht eine **Untätigkeitsklage** erheben.

Sind die Rohbauarbeiten noch im Gange, dann ist zu empfehlen, beim Verwaltungsgericht einen **Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung** (nämlich die Einstellung der Bauarbeiten anzuordnen) einzureichen.

Daneben kann gegen den Bauherrn wegen des Bauvorhabens **auch zivilgerichtlich** vorgegangen werden. Denn nachbarschützende Vorschriften (z.B. Abstandsflächen- oder Brandschutz- oder Immissionsschutzvorschriften) sind zugleich Schutzgesetze im Sinne des § 823 Abs. 2 BGB. Ferner können bei Störungen Ihres Eigentums Ansprüche nach § 823 Abs. 1, § 906 und § 1004 BGB gegeben sein. Sollten die Rohbauarbeiten noch im Gange sein, so könnte auch beim zuständigen Zivilgericht ein Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung zwecks Einstellung der Bauarbeiten gestellt werden. Fristen für die Einschaltung des zuständigen Zivilgerichts gibt es nicht. Allerdings ist – insbesondere hinsichtlich eines Antrages auf Erlass einer einstweiligen Verfügung – ein rasches Handeln geboten, da anderenfalls wegen des nachbarschaftlichen Gemeinschaftsverhältnisses die Gefahr der Verwirkung Ihrer Rechte besteht.

Handlungsempfehlung:

Wenn Sie Bauarbeiten zur Errichtung eines verfahrensfreien Bauvorhabens bzw. eines dem Genehmigungsverfahren unterliegenden Bauvorhabens in Ihrer Nachbarschaft bemerken, dann sollten Sie unverzüglich einen im öffentlichen Baurecht spezialisierten Rechtsanwalt beauftragen, damit dieser abklären kann, ob möglicherweise das Bauvorhaben Ihre nachbarlichen Rechte verletzt.

Sollte dies der Fall sein, sollte der Rechtsanwalt zusätzlich beauftragt werden, Ihre Rechte gegenüber der Bauaufsichtsbehörde durchzusetzen bzw. die erforderlichen Rechtsbehelfe beim Verwaltungsgericht und/oder beim Zivilgericht zu ergreifen.

5.9.4. Begründetheit einer Nachbarklage

Grundsätzlich hat eine Nachbarklage (und damit auch ein Eilverfahren) **nur dann Aussicht auf Erfolg**, wenn die Baugenehmigung für das Vorhaben eines Dritten gegen **nachbarschützende (drittschützende) Normen verstößt**, sodass der klagende Nachbar in seinen subjektiv-rechtlich geschützten Rechten verletzt wird. Nachdem dies von den jeweiligen Einzelheiten des zu entscheidenden Falls abhängt, kann nicht im Einzelnen auf alle nachbarschützenden (drittschützenden) Normen des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts eingegangen werden. Lediglich einige Aspekte sollen nachfolgend aufgezeigt werden:

Abstandsflächenvorschriften:

Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften dienen dem Nachbarschutz. Hält das Bauvorhaben des Dritten zu Ihrem unmittelbar angrenzenden Grundstück die erforderlichen Abstandsflächen nicht ein oder ist eine gewährte Abweichung wegen Nichteinhaltung der Abstandsflächen rechtswidrig, dann ist die Baugenehmigung rechtswidrig und wegen des Verstoßes gegen eine nachbarschützende Norm aufzuheben. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass bei einer im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren erteilten Baugenehmigung der Einwand, dass die Abstandsflächen nicht eingehalten werden, nicht im Klageverfahren geprüft wird, weil die Einhaltung der Abstandsflächen nicht zum Pflichtprüfungsprogramm der Bauaufsichtsbehörde gehört.

In bauplanerischer Hinsicht vermitteln insbesondere der „Gebietsverträglichkeitsanspruch“, der „Gebietsbewahrungsanspruch“ (auch „Gebietserhaltungsanspruch“ genannt) und das „Gebot der Rücksichtnahme“ Nachbarschutz. Verstößt eine Baugenehmigung für das Vorhaben eines Dritten gegen diese nachbarschützenden Rechte, so ist der Nachbarklage stattzugeben.

Gebietsverträglichkeitsanspruch:

Die in den Baugebieten der §§ 2 bis 9 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind dann unzulässig, wenn sie den jeweiligen Gebietscharakter des Baugebietes gefährden und deshalb gebietsunverträglich sind. Ein solcher Verstoß gegen den Gebietsverträglichkeitsanspruch wurde z.B. für ein Dialysezentrum mit 33 Behandlungsplätzen in einem allgemeinen Wohngebiet bejaht, weil es

wegen seines räumlichen Umfangs und der Größe seines betrieblichen Einzugsbereichs, der Art der Betriebsvorgänge und der Intensität des Zu- und Abgangsverkehrs generell (typischerweise) geeignet ist, den Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebiets zu stören.

Gebietsbewahrungsanspruch (Gebietserhaltungsanspruch):

Hierunter wird verstanden, dass die Festsetzung eines Baugebiets durch einen Bebauungsplan nachbarschützende Wirkung zu Gunsten aller Grundstücks-eigentümer in diesem Baugebiet entfaltet. Dies gilt auch bei Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB), wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem Baugebiet der BauNVO entspricht. Wird nun ein Bauvorhaben eines Dritten genehmigt, das mit der Gebietsfestsetzung unvereinbar ist, verstößt es gegen den Gebietsbewahrungsanspruch – selbst dann, wenn es in Anbetracht der örtlichen Gegebenheiten zu keiner spürbaren und nachweislichen Beeinträchtigung des Nachbarn führt. Ein Verstoß gegen den Gebietsbewahrungsanspruch ist z.B. dann gegeben, wenn in einem Gewerbegebiet ein Seniorenpflegeheim zugelassen wird. Denn die wohnähnliche Unterbringung ist mit der Gebietsfestsetzung nicht vereinbar, weil in einem Gewerbegebiet nicht gewohnt werden soll.

Gebot der Rücksichtnahme:

Das Gebot der Rücksichtnahme kann dann verletzt sein, wenn der Nachbar unter Berücksichtigung des konkreten Einzelfalls zu einem abgrenzbaren Kreis Dritter zählt, der in qualifizierter und individualisierter Weise durch das genehmigte Bauvorhaben in schutzwürdigen Interessen tangiert wird. Hierbei ist eine Interessenabwägung zwischen den Belangen des Nachbarn und dem Interesse des Bauherrn vorzunehmen. Gelangt man im Rahmen dieser Interessenabwägung zu dem Ergebnis, dass sich das Vorhaben des Dritten rücksichtslos auf das Nachbargrundstück auswirkt, ist ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot zu bejahen – die Baugenehmigung ist dann rechtswidrig und wegen Verletzung nachbarlicher Rechte aufzuheben. Nachdem es vielfältige verschiedene Aspekte gibt, die für die Beurteilung des Rücksichtnahmegebots von Bedeutung sind, kann hierauf im Einzelnen nicht eingegangen werden. Musterbeispiel ist jedoch das an einen Gewerbebetrieb heranrückende Wohnbauvorhaben eines Dritten, In einem solchen Fall ist ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot zu Lasten des Eigentümers des Gewerbebetriebsgrund-

stückes dann zu bejahen, wenn die Betriebsgeräusche, denen das geplante Wohngebäude ausgesetzt wäre, den als Zumutbarkeitsgrenze maßgeblichen, entsprechend der TA Lärm gebildeten Mittelwert von 60 db(A) am Tag überschreitet. Denn dann ist der Gewerbebetrieb Anordnungen zur Durchführung von Maßnahmen zur Verhinderung vermeidbarer schädlicher Umwelteinwirkungen bzw. zur Beschränkung unvermeidbarer schädlicher Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß ausgesetzt, die – je nach Sachlage - unzumutbar sind, weil sie nicht zu einer ausreichenden Reduzierung der Lärmbelastung führen werden oder weil sie in finanzieller oder betrieblicher Hinsicht unverhältnismäßig sind.

5.10. Vorbescheid (Art. 71 BayBO)

Wenn Sie für die Ansiedlung eines Betriebes ein Grundstück käuflich erwerben oder Ihren Betrieb erweitern möchten, bietet es sich an, vor Einreichung eines Bauantrages ein Vorbescheidsverfahren durchzuführen. Hierzu ist ein Antrag mit einzelnen Fragen für das beabsichtigte (konkrete) Bauvorhaben bei der Gemeinde einzureichen. Als Fragen kommen in Betracht:

- Ist das Vorhaben zur Errichtung bzw. Erweiterung des Gewerbebetriebes bauplanungsrechtlich zulässig?
- Ist die Erschließung gesichert?
- Werden durch das Vorhaben die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten?
- Sind die in den Bauvorlagen dargestellten Kfz-Stellplätze ausreichend?

Ein positiver Vorbescheid gilt drei Jahre, soweit in ihm keine andere Frist bestimmt ist. Diese Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils um bis zu zwei Jahre verlängert werden.

Nachdem der positive Vorbescheid in einem vorweggenommenen Verfahren einen Ausschnitt der Baugenehmigung regelt, setzt sich der Vorbescheid – soweit er durch die beantworteten Fragen reicht – gegenüber nachfolgenden Rechtsänderungen durch. Dies gilt sogar gegenüber einer späteren Veränderungssperre, die die Gemeinde (z.B. vor Einreichung des Bauantrages) im Rahmen eines neuen Bebau-

ungsplanverfahrens bzw. eines Verfahrens zur Änderung eines bestehenden Bebauungsplans erlassen hat.

Der Vorbescheid ermöglicht es jedoch nicht, mit Bauarbeiten zu beginnen.

Eine (Nachbar-)Klage gegen einen positiven Vorbescheid hat aufschiebende Wirkung. Dies hindert selbstverständlich nicht, während dieses Klageverfahrens den Bauantrag einzureichen.

Handlungsempfehlung:

Bei größeren Bauvorhaben, bei denen es fraglich ist, ob die Baugenehmigung erteilt wird oder bei denen zu erwarten ist, dass sich Nachbarn auch gerichtlich dagegen wenden, empfiehlt es sich, ein Vorbescheidsverfahren durchzuführen. Für das Vorbescheidsverfahren müssen nämlich weniger Bauvorlagen erstellt werden, als für ein Baugenehmigungsverfahren. Insbesondere brauchen detaillierte Bauzeichnungen, Standsicherheitsnachweis (Statik) und Brandschutzkonzept nicht erstellt werden. Die Ausarbeitung der Bauvorlagen geht damit wesentlich schneller und ist deutlich kostengünstiger. Gleichwohl wird im Falle eines positiven Vorbescheides im Rahmen der gestellten Fragen verbindlich über Ihr Baurecht entschieden.

5.11. Teilbaugenehmigung (Art. 70 BayBO)

Ist ein Bauantrag eingereicht, kann der Beginn der Bauarbeiten für die Baugruppe und für einzelne Bauteile oder Bauabschnitte auf schriftlichen Antrag schon vor Erteilung der Baugenehmigung gestattet werden. Die Teilbaugenehmigung ermöglicht damit, im Unterschied zum Vorbescheid, bestimmte Bauarbeiten bereits ausführen zu lassen, bevor die Baugenehmigung erteilt ist. Besonders bei größeren Bauvorhaben mit großem Prüfungsaufwand und dementsprechender Prüfungsdauer ermöglicht die Teilbaugenehmigung eine Zeitersparnis bei der Realisierung des Bauvorhabens. Voraussetzung für den Erlass einer Teilgenehmigung ist, dass das Vorhaben grundsätzlich genehmigungsfähig ist. Demnach muss jedenfalls die Art der baulichen Nutzung aber auch die Größe und Stellung des Baukörpers grundsätzlich genehmigungsfähig sein. Auch muss die Erschließung gesichert sein.

6

. Immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren

6.1. Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen, die auf Grund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebs in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen oder in anderer Weise die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, erheblich zu benachteiligen oder erheblich zu belästigen, sowie von ortsfesten Abfallentsorgungsanlagen zur Lagerung oder Behandlung von Abfällen bedürfen der Genehmigung, wenn die Anlage in der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV) als genehmigungsbedürftig aufgeführt ist.

Darüber hinaus legt die 4. BImSchV fest, welche Anlagen im **förmlichen Genehmigungsverfahren** und welche Anlage im **vereinfachten Verfahren** zu prüfen sind.

6.2. Förmliches Verfahren (§ 10 BImSchG)

Das förmliche Verfahren wird mit der Einreichung eines schriftlichen oder elektronischen Antrages bei der Kreisverwaltungsbehörde (Landratsamt bzw. kreisfreie Gemeinde) – bei einigen Anlagen bei der Regierung von Mittelfranken bzw. beim Bergamt – eingeleitet, wobei der Antrag die in § 3 der 9. BImSchV festgelegten Angaben enthalten muss.

Der Antrag und die Unterlagen werden von der zuständigen Behörde entsprechend einer Bekanntmachung in ihrem amtlichen Veröffentlichungsblatt für einen Monat zur Einsicht ausgelegt. Bis zwei Wochen nach Ablauf der Auslegungsfrist kann die Öffentlichkeit gegenüber der zuständigen Behörde schriftlich oder elektronisch Einwendungen erheben. Bei Anlagen nach der Industrieemissions-Richtlinie gelten in Verfahren darüber hinaus Besonderheiten. So wird die Einwendungsfrist beispielsweise auf 1 Monat verlängert. **Mit Ablauf der Einwendungsfrist sind alle Einwendungen ausgeschlossen**, die nicht auf besonderen privatrechtlichen Titeln beruhen. Letztere sind auf den Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten zu verweisen.

Soweit allerdings Unterlagen Geschäfts- oder Betriebsgeheimnisse enthalten, muss der Antragsteller darauf achten, diese besonders zu kennzeichnen und getrennt vorzulegen, da diese Unterlagen nach § 10 Abs. 3 Satz 2 BImSchG nicht ausgelegt werden. Gleichwohl muss der Inhalt solcher Unterlagen so ausführlich dargestellt sein, dass es Dritten möglich ist, zu beurteilen, ob und in welchem Umfang sie von den Auswirkungen der Anlage betroffen werden können.

Nach Ablauf der Einwendungsfrist wird von der Genehmigungsbehörde ein Erörterungstermin anberaumt, um die rechtzeitig gegen das Vorhaben erhobenen Einwendungen mit dem Antragsteller und den Einwendungsführern zu besprechen.

Die im förmlichen Genehmigungsverfahren erteilte immissionsschutzrechtliche Genehmigung entfaltet **Konzentrationswirkung**. Dies bedeutet, dass andere die Anlage betreffende behördliche Entscheidungen – ausgenommen z.B. wasserrechtliche Erlaubnisse und Bewilligungen oder Planfeststellungen – eingeschlossen sind. Deshalb bedarf es neben der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung keiner zusätzlichen Baugenehmigung; vielmehr sind die baurechtlichen Fragen im Rahmen des förmlichen Genehmigungsverfahrens zu prüfen. Ist z.B. ein Vorhaben bauplanungsrechtlich unzulässig, ist die immissionsschutzrechtliche Genehmigung zu versagen.

Es gilt die Präklusionswirkung, d.h., verspätet erhobene Einwendungen sind für das Genehmigungsverfahren ausgeschlossen (sog. formelle Präklusion) ausgeschlossen. Allerdings bleibt es für den Betroffenen möglich, die erteilte Genehmigung mit Rechtsmitteln anzugreifen (sog. materielle Präklusion ist entfallen).

6.3. Vereinfachtes Verfahren (§ 19 BImSchG)

Im vereinfachten Verfahren findet im Gegensatz zum förmlichen Verfahren weder eine öffentliche Bekanntmachung des Vorhabens noch eine öffentliche Auslegung des Antrages und der Unterlagen statt; es wird auch kein Erörterungstermin abgehalten. Aus diesen Gründen tritt keine Präklusionswirkung ein. Die Konzentrationswirkung gilt hingegen auch im vereinfachten Verfahren.

Anstelle des vereinfachten Verfahrens kann der Träger des Vorhabens allerdings die Durchführung des förmlichen Verfahrens begehren (**Wahlrecht**).

6.4. Teilgenehmigung, Vorbescheid und vorzeitiger Beginn

Unter bestimmten Voraussetzungen besteht die Möglichkeit, Bescheide mit beschränktem Inhalt zu erteilen, nämlich eine Teilgenehmigung (§ 8 BImSchG), einen Vorbescheid (§ 9 BImSchG) oder die Zulassung des vorzeitigen Beginns (§ 8a BImSchG).

Die **Teilgenehmigung** betrifft im Gegensatz zur Genehmigung nur einen bestimmten Teil der Anlage. Wird sie erteilt, so kann der Antragsteller bereits zu einem früheren Zeitpunkt mit der Errichtung des genehmigten Anlagenabschnitts beginnen.

Der **Vorbescheid** ist insbesondere bei komplexen Anlagen zu empfehlen, da vorab über einzelne Genehmigungsvoraussetzungen sowie über den Standort der Anlage entschieden werden kann. Da gerade die Geeignetheit des Standortes eine gewichtige Vorfrage darstellt, verschafft ein hierzu ergehender positiver Bescheid zusätzliche Planungssicherheit. Denn an die Feststellungen im Vorbescheid ist die Behörde im nachfolgenden Genehmigungsverfahren gebunden.

In einem Genehmigungsverfahren kann bei Erfüllung der in § 8a BImSchG aufgeführten Voraussetzungen auf Antrag ein **vorzeitiger Beginn** zugelassen werden.

6.5. Änderung oder wesentliche Änderung genehmigungsbedürftiger Anlagen

6.5.1. Änderung genehmigungsbedürftiger Anlagen (§ 15 BImSchG)

Die (nachträgliche) Änderung der Lage, der Beschaffenheit oder des Betriebs einer genehmigungsbedürftigen Anlage ist der zuständigen Behörde mindestens einen Monat, bevor mit der Änderung begonnen werden soll, schriftlich oder elektronisch anzuzeigen, wenn sich die Änderung auf die in § 1 BImSchG genannten Schutzgüter

auswirken kann. Der Anzeige sind die für die Prüfung erforderlichen Unterlagen beizufügen.

Allerdings hat der Träger des Vorhabens ein **Wahlrecht** dahin, statt einer Anzeige die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens zu beantragen.

Die zuständige Behörde hat unverzüglich, spätestens innerhalb eines Monats nach Eingang der Anzeige und Vorlage der erforderlichen Unterlagen, zu prüfen, ob die Änderung einer Genehmigung bedarf oder nicht. Teilt die Behörde mit, dass die Änderung keiner Genehmigung bedarf oder äußert sich die Behörde innerhalb der gesetzlichen Frist nicht, so kann die Änderung vorgenommen werden. Teilt die Behörde hingegen mit, dass es sich nach ihrer Wertung um eine wesentliche und daher um eine genehmigungspflichtige Änderung handelt, kann die Änderung vor Durchführung eines Genehmigungsverfahrens nicht ausgeführt werden.

Reicht nach Auffassung der Behörde die Anzeige aus, kann allerdings unter Umständen eine Baugenehmigung oder eine sonstige Erlaubnis oder Gestattung erforderlich sein, weil das Anzeigeverfahren keine Konzentrationswirkung auslöst.

6.5.2. Wesentliche Änderung genehmigungsbedürftiger Anlagen (§ 16 BImSchG)

Die Änderung der Lage, der Beschaffenheit oder des Betriebs einer genehmigungsbedürftigen Anlage bedarf gemäß § 16 BImSchG der Genehmigung, wenn durch die Änderung nachteilige Auswirkungen hervorgerufen werden können und diese für die Prüfung nach § 6 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG erheblich sein können (**wesentliche Änderung**). Durch einen Vergleich der genehmigten und errichteten Anlage mit der beabsichtigten Änderung ist festzustellen, ob die Änderung nachteilige Auswirkungen haben kann, die also wenigstens in einer Hinsicht die in § 1 BImSchG aufgeführten Schutzgüter stärker belasten können.

Das Verfahren für die Änderungsgenehmigung ist – je nach Anlagenart – entweder im förmlichen Genehmigungsverfahren oder im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

6.5.3. Genehmigungsfreie Änderungen

Soll eine genehmigte Anlage oder sollen Teile einer genehmigten Anlage **im Rahmen der erteilten Genehmigung ersetzt** oder **ausgetauscht** werden, ist eine Genehmigung nicht erforderlich (§ 16 Abs. 5 BImSchG). Ohne Genehmigung dürfen also defekte oder wartungsbedürftige Anlagen oder Teile davon repariert und instand gesetzt werden. Die Reparaturen und Instandsetzungsmaßnahmen dürfen jedoch keine Änderung der baulichen oder technischen Substanz der Anlage zur Folge haben. Sollten Sie bei solchen Änderungen Zweifel haben, ob die zum Ersatz oder zum Austausch vorgesehene Anlage bzw. vorgesehenen Teile der Anlage vielleicht doch Auswirkungen auf die in § 1 BImSchG aufgeführten Schutzgüter haben könnten, sollten sie zumindest vor Durchführung der Ersatz- oder Austauschmaßnahmen vorsorglich eine schriftliche Anzeige an die Behörde richten.

6.6. Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen

Nicht immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftig ist eine Anlage, wenn sie entweder im Anhang zur 4. BImSchV nicht aufgeführt ist oder die im Anhang zur 4. BImSchV enthaltenen Mindestgrößen oder Leistungsgrenzen nicht erreicht (also unterschreitet). Die Genehmigungsfreiheit nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz entbindet jedoch nicht davon, andere erforderliche Genehmigungen (insbesondere eine Baugenehmigung) oder Erlaubnisse einzuholen und die insoweit maßgeblichen materiellen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Außerdem müssen auch nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so errichtet und betrieben werden, dass

- schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,

- nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und
- die beim Betrieb der Anlagen entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.

Die zuständige Behörde kann zwecks Einhaltung der vorstehend wiedergegebenen Vorgaben erforderlichenfalls Anordnungen gegen den Betreiber treffen. Diese können sogar zu einer ganzen oder teilweisen Nutzungsuntersagung führen, wenn die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft nicht auf andere Weise (also durch weniger einschneidende Anordnungen) ausreichend geschützt werden kann.

6.7. Rechtsschutz des Vorhabenträgers

Wird der Antrag des Vorhabenträgers auf Erteilung der Genehmigung, der Änderungsgenehmigung, der Teilgenehmigung bzw. des Vorbescheids oder auf Zulassung des vorzeitigen Beginns abgelehnt, so kann der Vorhabenträger Klage (**Verpflichtungsklage**) erheben.

Handlungsempfehlung:

Bereits im Genehmigungsverfahren sollten Sie darauf hinwirken, dass Ihnen von der Genehmigungsbehörde alle Stellungnahmen und Auflagenvorschläge der beteiligten Fachbehörden bzw. Träger öffentlicher Belange zugeleitet werden. Nach Überprüfung in rechtlicher Hinsicht sollten Sie die Stellungnahmen und Auflagenvorschläge mit der Genehmigungsbehörde unter Hinzuziehung der Fachbehörden besprechen und auch schriftlich hierzu Stellung nehmen.

Soweit ein Genehmigungsbescheid nach Ihrer Einschätzung nicht akzeptable Auflagen enthält, kann es sein, dass die Auflagen (als sog. modifizierende Auflagen) nicht isoliert durch Klage angefochten werden können, sondern dass nur eine Klage gegen den (ganzen) Genehmigungsbescheid möglich ist. Deshalb sollten Sie die Genehmigungsbehörde schon vor Erlass des Genehmigungsbescheides mit Auflagen ersuchen, den beabsichtigten Bescheid im Entwurf zu erhalten. Hierdurch können Sie frühzeitig fachlichen und rechtlichen Rat einholen.

6.8. Rechtsschutz zu Gunsten von Nachbarn

Wie bei einer Baugenehmigung kann ein Nachbar auch bei einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung, Änderungsgenehmigung oder Teilgenehmigung bzw. einem Vorbescheid bzw. einem vorzeitigen Beginn Klage (Anfechtungsklage) beim Verwaltungsgericht erheben. Eine Nachbarklage hat aufschiebende Wirkung. In einem solchen Fall können Sie bei der Genehmigungsbehörde beantragen, dass die Genehmigung entweder im öffentlichen oder in Ihrem überwiegenden Interesse für sofort vollziehbar erklärt wird. Kommt die Genehmigungsbehörde Ihrem Antrag nach und erklärt sie die Genehmigung für sofort vollziehbar, so kann der klagende Nachbar beim Verwaltungsgericht einen Antrag auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung der Klage stellen.

11 Regeln für die Standortsicherung

Anhand von 11 Regeln können Sie überprüfen, ob Ihr Unternehmensstandort bauplanungsrechtlich gesichert ist.

- **Überprüfen Sie vor dem Kauf eines neuen Betriebs- oder Betriebserweiterungsgrundstücks die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit Ihres darauf beabsichtigten Vorhabens.**

Vor Abschluss eines Kaufvertrages für ein neues Betriebs- oder Betriebserweiterungsgrundstück sollten Sie mit der Gemeinde bzw. der Bauaufsichtsbehörde abklären, ob Ihr beabsichtigtes Vorhaben auf dem Grundstück bauplanungsrechtlich zulässig ist. Ist dies der Fall, dann verlangen Sie von der Gemeinde eine entsprechende schriftliche Auskunft.

- **Beantragen Sie vor dem Kauf eines neuen Betriebs- oder Betriebserweiterungsgrundstücks einen Vorbescheid.**

Kann oder will die Bauaufsichtsbehörde sich nicht durch eine schriftliche Zusage binden, dass Ihr Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig ist, sollten Sie über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit Ihres konkreten Vorhabens in einem Vorbescheidsverfahren eine verbindliche Entscheidung (Vorbescheid) herbeiführen.

- **Rücktrittsrecht im Kaufvertrag**

Sollte vor dem Kauf eines neuen Betriebs- oder Betriebserweiterungsgrundstücks eine Klärung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit Ihres Vorhabens mit der Gemeinde oder im Vorbescheidsverfahren zeitlich nicht möglich sein, empfiehlt es sich, dass Sie sich im Kaufvertrag ein Rücktrittsrecht einräu-

men lassen für den Fall, dass Ihnen für das konkret zu beschreibende Vorhaben keine Baugenehmigung erteilt oder eine Baugenehmigung auf Nachbarklage von der Verwaltungsgerichtsbarkeit aufgehoben wird.

- **Prüfen Sie die Altlastenfreiheit Ihres Grundstücks**

Bestehende Altlasten auf bereits genutzten oder auf neu zu erwerbenden Betriebsgrundstücken können den Firmenbestand gefährden

- **Beantragen Sie frühzeitig Betriebs-, Erweiterungs- bzw. Änderungs-genehmigungen**

Vor Errichtung einer Anlage bzw. der Erweiterung oder Änderung sowie Nutzungsänderung einer Anlage sind die erforderlichen Genehmigungen einzuholen. Achten Sie auf Vollständigkeit der einzureichenden Unterlagen (z.B. Bauvorlagen), insbesondere auf eine detaillierte Betriebsbeschreibung, und auf eine weitsichtige Flächenbevorratungspolitik.

- **Überprüfen Sie regelmäßig den Betrieb im Hinblick auf die erteilten Genehmigungen**

Organisieren Sie Ihren Betrieb so, dass alle Auflagen der Baugenehmigung oder der sonstigen Genehmigungen eingehalten werden.

Entsprechen die erteilten Genehmigungen nach wie vor Ihren betrieblichen Anforderungen oder ist bei betrieblichen Änderungen oder Erweiterungen eine zusätzliche (neue) Genehmigung erforderlich?

- **Schaffen Sie in Ihrem Unternehmen eine transparente Organisations- und Verantwortungsstruktur**

Dies erleichtert die Außenkontakte mit der Gemeinde, Behörden, Nachbarn und Presse und stellt sicher, dass die Auflagen in den Genehmigungsbescheiden eingehalten werden.

- **Pflegen Sie Kontakt zur Gemeinde, zu Behörden, zu Nachbarn und zur Presse.**

Für die Erteilung einer Baugenehmigung ist das Einvernehmen der Gemeinde erforderlich. Empfehlenswert ist daher eine möglichst frühzeitige Kontaktaufnahme sowohl mit der Gemeinde als auch mit der zuständigen Genehmigungsbehörde, um das beabsichtigte Vorhaben und auch die längerfristigen Perspektiven des Unternehmens näher zu erläutern. Gerade künftige Bauvorhaben und Nutzungsabsichten können dann auch im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt werden. Geschulte und informierte Mitarbeiter können mittels eines ständigen Kontakts zu Nachbarn und Presse einen Einblick in die Betriebsabläufe geben, und dadurch einerseits das Verständnis für Ihr Unternehmen steigern und andererseits eine negative Publicity von Anfang an vermeiden. Gleiches gilt für immissionsschutz- oder wasserrechtlich erforderliche Genehmigungsverfahren.

- **Verfolgen Sie für Ihr Unternehmen rechtlich bedeutsame Änderungen**

Achten Sie kontinuierlich darauf, ob die Gemeinde bezüglich Ihres Betriebsgrundstücks oder der den Betrieb umgebenden (immissionsrelevanten) Nachbarschaft zum Nachteil Ihres Unternehmens den Flächennutzungsplan ändern oder einen bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan ändern oder aufheben bzw. einen neuen Bebauungsplan erlassen will. Verfolgen Sie hierzu die öffentlichen Bekanntmachungen der Gemeinde in deren Amtsblatt oder an der Gemeindetafel und tragen Sie gegenüber der Gemeinde in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und während der öffentlichen Auslegung des Flächennutzungs- oder Bebauungsplanentwurfs fristgerecht und schriftlich Ihre Einwendungen gegen die in Aussicht genommenen Darstellungen bzw. Festsetzungen vor.

Auch durch Europarichtlinien und Änderungen von Bundes- und Landesgesetzen werden häufig für Ihr Unternehmen rechtlich relevante Veränderungen herbeigeführt. Verfolgen Sie diese z.B. in Fachzeitschriften oder mittels Ihres Beraters.

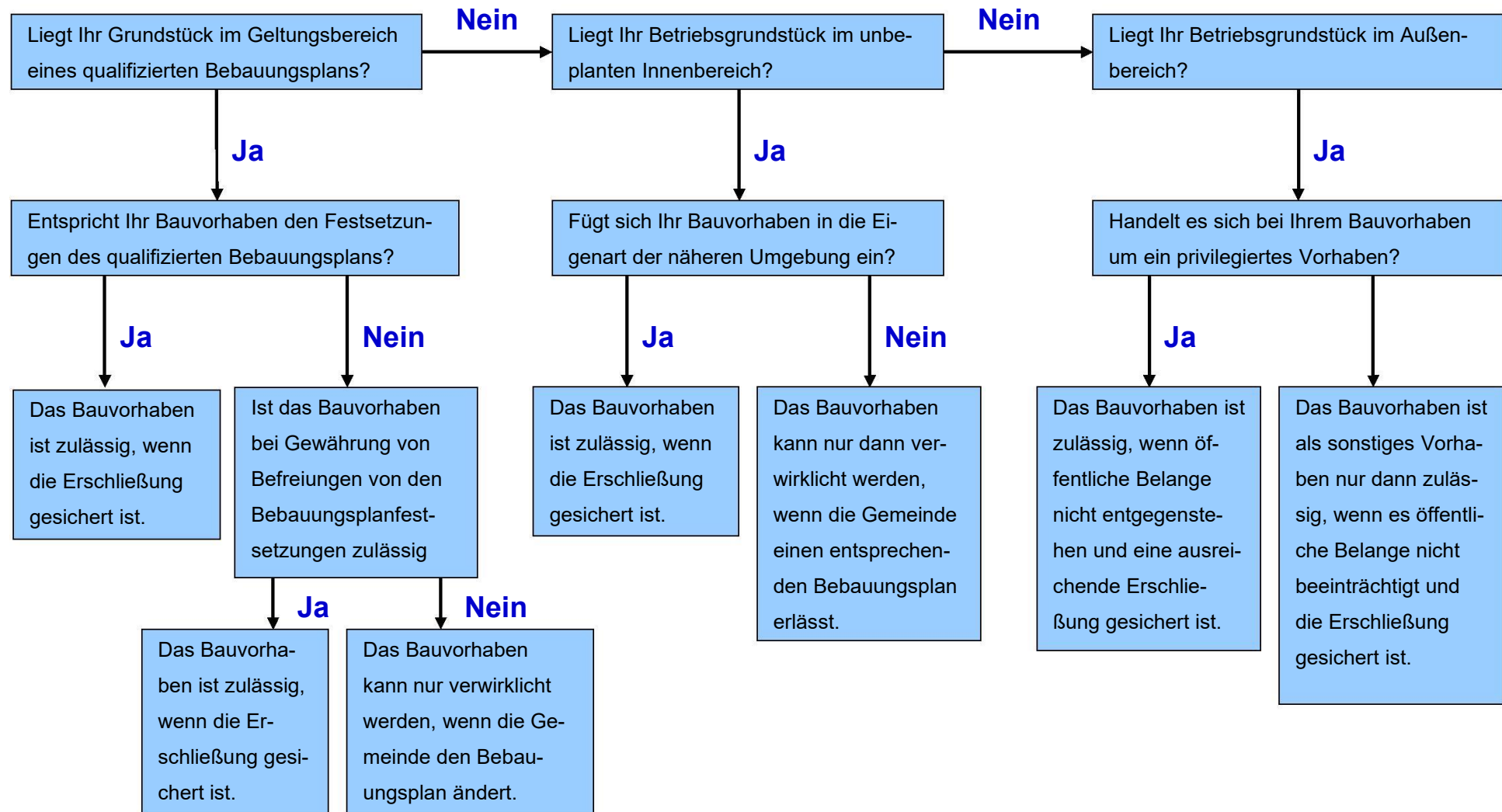
- **Achten Sie auf bauliche Maßnahmen in der Nachbarschaft**

Bauvorhaben in der (immissionsrelevanten) Nachbarschaft können eine Gefährdung für den Standort Ihres Unternehmens bewirken (an das Gewerbegrundstück heranrückende Wohnbebauung). Werden Sie als Nachbar förmlich im Baugenehmigungsverfahren beteiligt, dann sollten Sie die Ihnen vorgelegten Bauvorlagen nicht unterschreiben, um sich sämtliche Rechte gegen das Vorhaben des Dritten aufrecht zu erhalten. Ungeachtet dessen sollten Sie ein Augenmerk darauf haben, ob in der Nachbarschaft mit der Ausführung eines Bauvorhabens begonnen wird, an dessen Genehmigungsverfahren Sie nicht förmlich beteiligt worden sind. In diesem Fall sollten Sie sich unverzüglich bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde über dieses Bauvorhaben erkundigen und rechtlich hiergegen vorgehen, wenn Sie der Ansicht sind, dass das Vorhaben des Dritten den Standort Ihres Betriebs in Zukunft gefährden kann.

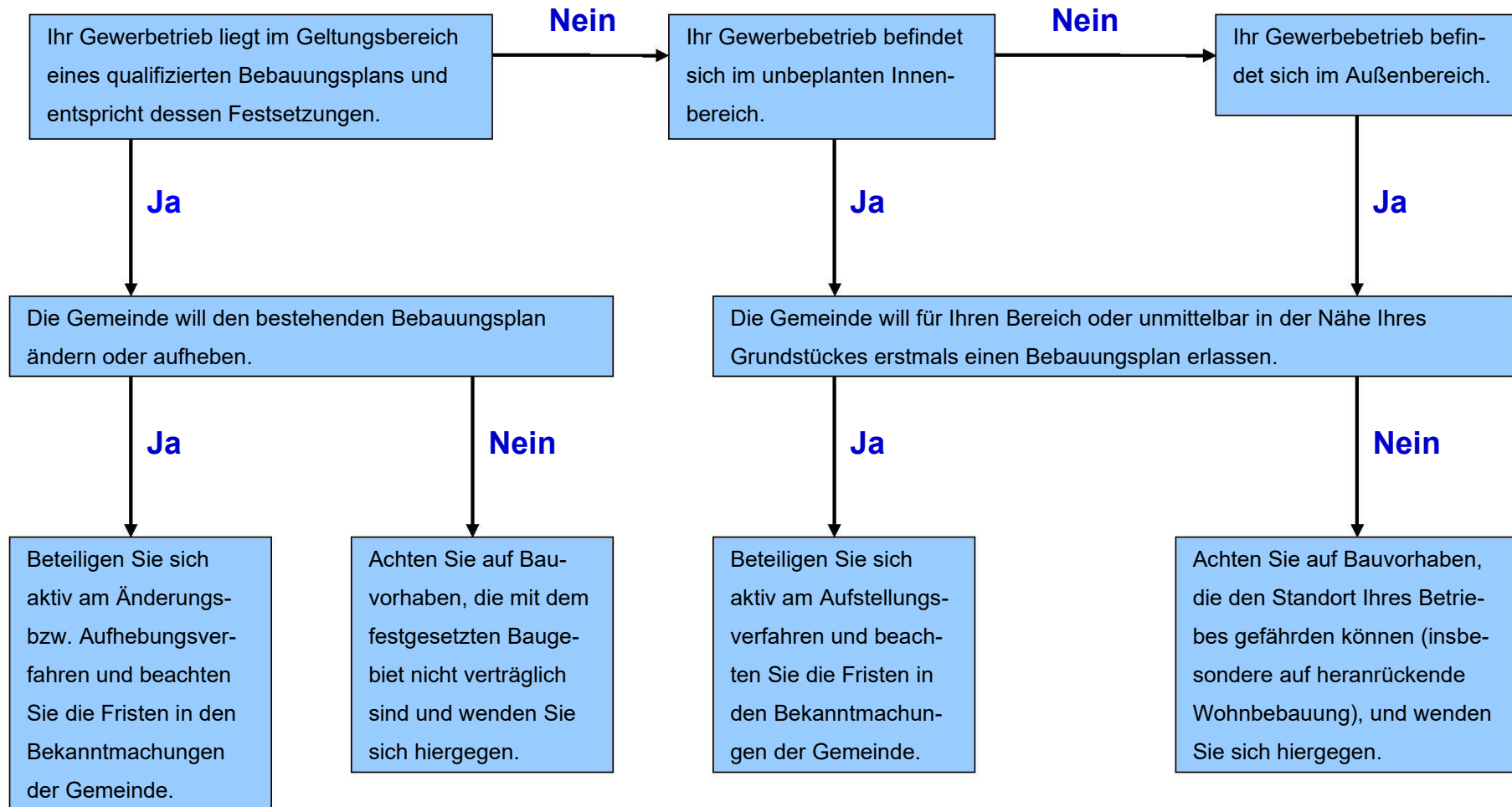
- **Lassen Sie sich rechtzeitig fachlich beraten**

Die öffentlichen Rechtsvorschriften, welche die Grundstücksnutzung regeln, sind häufig kompliziert. Um keine Rechtsnachteile zu haben, sollten Sie eine qualifizierte Beratung in Anspruch nehmen. Hierbei sind nicht nur Architekten, sondern häufig auch weitere Sonderfachleute (z.B. Schallschutzsachverständige, Sachverständige im Bereich der Luftreinhaltung, Altlastensachverständige) und spezialisierte Rechtsanwälte gefragt. Sie müssen rechtzeitig beauftragt und umfassend informiert werden, um eine ordnungsgemäße Beratungsleistung erbringen zu können.

Checkliste für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines geplanten Gewerbebetriebes



Checkliste für den Erhalt eines bestehenden Gewerbebetriebes



Glossar

A

Abweichungen (Art. 63 BayBO)

Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von (*materiell-rechtlichen*) Anforderungen der BayBO und auf Grund der BayBO erlassener Vorschriften (*Rechtsverordnungen des Freistaats Bayern und Satzungen der Gemeinden mit örtlichen Bauvorschriften*) zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind. Die Zulassung von Abweichungen ist gesondert schriftlich zu beantragen und zu begründen. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs setzt die Zulassung einer Abweichung eine atypische, von der gesetzlichen Regel nicht zureichend erfasste oder bedachte Fallgestaltung voraus. Insbesondere kann eine Abweichung wegen Nichteinhaltung der erforderlichen Abstandsflächen nur dann zugelassen werden, wenn die für sie sprechenden Gründe so viel Gewicht haben, dass die Anforderungen des Abstandsflächenrechts auch dann ausnahmsweise noch als angemessen berücksichtigt angesehen werden können, wenn sie nur eingeschränkt zum Zuge kommen. Eine solche *atypische Fallgestaltung* kann sich vor allem auch aus einem besonderen Zuschnitt des Baugrundstücks, einer aus dem Rahmen fallenden Bebauung auf dem Bau- oder dem Nachbargrundstück oder einer besonderen städtebaulichen Situation, wie der Lage des Baugrundstücks in einem historischen Ortskern ergeben. Die Erteilung oder Versagung einer Abweichung liegt im (nachprüfba- ren) Ermessen der Bauaufsichtsbehörde.

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden.

Altlasten

Altlasten sind nach § 2 Abs. 5 des Bundes-Bodenschutzgesetzes

- stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen), und
- Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte),

durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Altlastenverdächtige Flächen

Dies sind nach § 2 Abs. 6 Bundes Bodenschutzgesetz Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Anfechtungsklage

Rechtsbehelf zum Verwaltungsgericht, mit dem die Rechtswidrigkeit eines Verwaltungsaktes, hier der Baugenehmigung, geltend gemacht werden kann. Die Anfechtungsklage muss innerhalb eines Monats nach Zustellung des Bescheids in schriftlicher Form oder zur Niederschrift des Urkundenbeamten der Geschäftsstelle bei dem Verwaltungsgericht erhoben werden. Holen Sie in jedem Fall fachrechtlichen Rat ein!

Anordnung der aufschiebenden Wirkung

Gerichtliche oder behördliche Entscheidung, dass ein Rechtsbehelf aufschiebende Wirkung erhält.

Art der baulichen Nutzung

Die insbesondere in der BauNVO angegebenen Nutzungen, z.B. Wohnen, Betreiben eines Gewerbes.

Aufschiebende Wirkung

Ein Rechtsbehelf mit aufschiebender Wirkung bewirkt, dass der ursprünglich erlassene Bescheid bis zur rechtskräftigen Entscheidung über das Rechtsmittel noch nicht vollzogen werden darf. Die Klage eines Nachbarn gegen eine Baugenehmigung löst keine aufschiebende Wirkung aus. Diese muss vielmehr durch das Gericht angeordnet werden.

Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BauGB)

Ausnahmen sind im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehene Besonderheiten bei der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens.

Außenbereich

Gebiet außerhalb eines qualifizierten Bebauungsplanes und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, dem sog. unbeplanten Innenbereich.

Aussetzungsinteresse

Interesse daran, dass ein Verwaltungsakt nicht vollzogen wird, d.h. die Errichtung des Gebäudes zunächst nicht zugelassen wird, um nicht vollendete Tatsachen zu schaffen. Das Aussetzungsinteresse des Nachbarn, der gegen eine Baugenehmigung klagt, wird abgewogen gegen das Interesse des Bauherrn, die Genehmigung aussetzen zu können.

Aussiedlung

Aussiedlung bedeutet die örtliche Verlegung des Betriebes.

B

Baugenehmigung

Erlaubnis, ein Gebäude in der beantragten (oder durch Auflagen abgeänderten) Art und Weise zu errichten.

Baugesetzbuch

Bundesgesetz. Es ist durch den Bund erlassen und regelt die grundsätzlichen Fragen, was gebaut werden darf.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Teil des Bauplanungsrechtes und ergänzt das BauGB. Sie setzt den Rahmen für die Bauleitplanung und regelt beim Bebauungsplan die Zulässigkeit der geplanten Nutzungen.

Bauordnungsrecht

Landesrecht, das heißt es wird durch den Freistaat Bayern erlassen und regelt im einzelnen, wie gebaut werden darf.

Bauplanungsrecht

Siehe Baugesetzbuch.

Bauweise

Offene Bauweise (Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand, geschlossene Bauweise (ohne seitlichen Grenzabstand) oder so genannte abweichende Bauweise (Festlegung, inwieweit von den vorgenannten Arten abgewichen werden darf).

Bayerische Verwaltungsgerichte

Für Mittelfranken Sitz Ansbach, erstinstanzlich zuständig für Klagen und einstweilige Rechtsschutzverfahren im Zusammenhang mit Baugenehmigungen oder sonstigen Bescheiden.

Bayerischer Verwaltungsgerichtshof

Sitz in München, zuständig für Normenkontrollverfahren und für in der zweiten Instanz Beschwerden sowie Anträge auf Zulassung der Berufung und Berufungen gegen Beschlüsse bzw. Urteile der Verwaltungsgerichte.

Bayerische Bauordnung (BayBO)

Siehe Bauordnungsrecht

Bebauungsplan

Plan, den die Gemeinde für die bauliche Nutzung eines bestimmten Gebiets aufstellt; einfacher oder qualifizierter oder vorhabenbezogener Bebauungsplan.

Befreiungen (§ 31 Abs. 2 BauGB)

Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans können im Einzelfall erteilt werden, wenn die in § 31 Abs. 2 BauGB gesetzlich geregelten Gründe hierfür vorliegen.

Besondere Wohngebiete (§ 4 a BauNVO)

Sie dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen aber auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen, soweit diese Betriebe und Anlagen nach

der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Zulässig sind Wohngebäude, Läden, Beherbergungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, und Tankstellen zugelassen werden.

Bestandsschutz

Unter Bestandsschutz versteht man das geschützte Recht des Eigentümers, eine bauliche Anlage, die einmal legal war, auch dann zu erhalten, zu nutzen und in gewissem Umfang auch ändern zu dürfen, wenn die Anlage zum aktuellen Zeitpunkt nicht mehr so errichtet werden dürfte, da die Vorschriften/Gegebenheiten sich geändert haben. Bei der Beseitigung der baulichen Anlage erlischt der Bestandsschutz.

D

Denkmalschutz

Die Anforderungen, die ggf. der staatliche Denkmalschutz an Bauvorhaben stellt, sind in Bayern im Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) geregelt. Besteht Baugenehmigungspflicht, erfolgt die Prüfung im Baugenehmigungsverfahren; ansonsten ist vom Bauherrn ein gesonderter Erlaubnisantrag einzureichen, wenn das Bauvorhaben die Belange des Denkmalschutzes tangiert (auch z.B. Vorhaben im Ensemble oder in der Nähe von Baudenkmälern).

Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

Sie dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Zulässig sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und land-wirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für die örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung nur in Kerngebieten zulässig sind, zugelassen werden.

Drittschützende Normen

Drittschützend sind solche Normen, mit welchen der Normgeber ausdrücklich beabsichtigte, einen bestimmten abgrenzbaren Kreis von Personen (insbesondere Nachbarn) zu schützen. Beispielhaft seien hier als drittschützende Normen genannt:

- Die Festsetzung eines Baugebiets in einem Bebauungsplan hat grundsätzlich nachbarschützende Funktion. Gleiches gilt, wenn im unbeplanten Innenbereich die Eigenart der näheren Umgebung einem Baugebiet entspricht. Hieraus resultiert zu Gunsten von Grundstückseigentümern im Baugebiet ein Gebietsbewahrungsanspruch (Gebietserhaltungsanspruch), der Bauvorhaben entgegengehalten werden kann, die nach ihrer Art mit der Gebietsfestsetzung unvereinbar sind.
- Andere Festsetzungen in einem Bebauungsplan haben nur dann nachbarschützende Wirkung, wenn die Gemeinde nachweisbar zum Ausdruck gebracht hat, dass die Festsetzung auch dem Nachbarschutz dienen soll.

- Dem Gebietsverträglichkeitsanspruch kommt nachbarschützende Funktion zu.

Hiernach sind in den Baugebieten der §§ 2-9 BauNVO die allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten unzulässig, wenn sie den jeweiligen Charakter des Baugebiets gefährden.

- Das Gebot der Rücksichtnahme hat nachbarschützende Wirkung. Es gilt sowohl bei Vorhaben in Bebauungsplangebieten als auch bei Vorhaben im unbeplanten Innenbereich und im Außenbereich. Es vermittelt Nachbarschutz, soweit in qualifizierter und zugleich individualisierter Weise auf besondere Rechtspositionen eines Dritten Rücksicht zu nehmen ist. Ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme liegt dann vor, wenn sich ein Bauvorhaben auf ein benachbartes Grundstück rücksichtslos auswirkt.

- Bauordnungsrechtliche Bestimmungen entfalten dann Drittschutz, wenn sie zumindest auch zum Schutze des Nachbarn geschaffen wurden, wie z.B. die Vorschriften über Abstandsflächen oder zum Brandschutz.

- Drittschutz vermittelt auch das Eigentumsrecht nach Art. 14 Grundgesetz (GG), wenn ein Bauvorhaben die vorgegebene Grundstückssituation nachhaltig verändert und dadurch den Nachbarn schwer und unverträglich trifft. Soweit jedoch die gesetzlichen Vorschriften des Baurechts oder das Gebot der Rücksichtnahme Nachbarschutz gewähren oder versagen, scheidet ein Abwehrrecht aus Art. 14 GG aus.

Inwieweit drittschützende Normen verletzt wurden, ist nur im Einzelfall und oftmals nur mit Hilfe rechts-kundiger Berater zu ermitteln.

E

Einfacher Bebauungsplan

Ein einfacher Bebauungsplan liegt dann vor, wenn er nur teilweise Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält.

Einfügen

Voraussetzung für die planungs-rechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 BauGB.

Ein Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung in der Regel dann ein, wenn die benachbarten Grundstücke in ähnlichem Umfang bebaut sind und in ähnlicher Weise genutzt werden.

Einstweilige Anordnung

Entscheidung des Gerichts zum vorläufigen Rechtsschutz bis zu einer endgültigen Entscheidung des Gerichts im meist gleichzeitig laufenden Klageverfahren.

Einvernehmen

Über die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 31, 33 bis 35 BauGB wird im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden. Die Gemeinde darf das Einvernehmen nur aus den sich aus den §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB ergebenden Gründen versagen. Besteht nach den zitierten Normen des BauGB ein Rechtsanspruch auf Zulassung des Vorhabens, ist die Gemeinde verpflichtet, das Einvernehmen zu erteilen. Wird das Einvernehmen von der Gemeinde rechtswidrig versagt und besteht ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Baugenehmigung, kann das Einvernehmen durch die Bauaufsichtsbehörde nach Maßgabe des Art. 67 BayBO ersetzt werden. Ist die Gemeinde mit der Bauaufsichtsbehörde identisch (z.B. bei kreisfreien Gemeinden und Gro-

ßen Kreisstädten), dann bedarf es keines Einvernehmens, d.h.: die Ablehnung des Bauantrags kann nicht mit der Versagung ihres Einvernehmens begründet werden. Das Einvernehmen der Gemeinde gilt als erteilt, wenn es nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Bauaufsichtsbehörde verweigert wird; dem Ersuchen gegenüber der Gemeinde steht die Einreichung des Bauantrags bei der Gemeinde gleich.

Emission

Ausstoß von Gerüchen, Luft, Licht, Lärm etc. einer Anlage

F

Festsetzungen des Bebauungsplanes

In einem Bebauungsplan können festgesetzt werden: Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen, Flächen für Nebenanlagen, höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden etc. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans werden die Festsetzungen rechtsverbindlich.

Flächennutzungsplan

Vorbereitender, die Bodennutzung darstellender Plan, bezogen auf das ganze Gemeindegebiet. Dient als Grundlage für die Entwicklung und Aufstellung des Bebauungsplanes.

Förmliches Genehmigungsverfahren

Das förmliche Genehmigungsverfahren ist geregelt in § 10 BImSchG. Der wesentliche Unterschied zum vereinfachten Verfahren besteht darin, dass im vereinfachten Verfahren keine Bürgerbeteiligung stattfindet, wohingegen diese im förmlichen Verfahren den Mittelpunkt des Verfahrens bildet.

G

Gebäude und Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO)

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger (z.B. *Ärzte, Zahnärzte, Apotheker, Psychotherapeuten, Heilpraktiker, Physiotherapeuten, Rechtsanwälte, Notare, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Architekten, Ingenieure, Fotografen, Dolmetscher etc.*) und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (z.B. *Handelsvertreter, Handelsmakler, Versicherungsvertreter*), sind in Kleinsiedlungsgebieten, reinen Wohngebieten und allgemeinen Wohngebieten nur Räume, in besonderen Wohngebieten, Dorfgebieten, Mischgebieten, Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten auch (ganze) Gebäude zulässig. Ein Gebäude das als Ärztehaus errichtet werden soll, wird nicht als Anlage für gesundheitliche Zwecke, die z.B. in einem allgemeinen Wohngebiet (allgemein) zulässig wäre, eingestuft, vielmehr richtet sich seine Zulässigkeit ausschließlich nach § 13 BauNVO.

Gebietsbewahrungsanspruch/Gebietserhaltungsanspruch

Hierunter ist zu verstehen, das durch die Festsetzung von Baugebieten durch einen Bebauungsplan oder durch die Zuordnung der Eigenart der näheren Umgebung im unbeplanten Innenbereich zu einem Baugebiet der BauNVO (§ 34 Abs. 2 BauGB) eine nachbarschützende Wirkung zu Gunsten aller Grundstückseigentümer im jewei-

ligen Baugebiet ausgelöst wird. Denn sämtliche Eigentümer der innerhalb eines festgesetzten Baugebietes oder im unbeplanten Innenbereich innerhalb eines zugeordneten Baugebiets gelegenen Grundstücke bilden eine „bau- und bodenrechtliche Schicksalsgemeinschaft“, die ein wechselseitiges Austauschverhältnis begründet. Durch die Zulassung eines mit der Gebietsfestsetzung unvereinbaren Vorhabens wird der Abwehranspruch ausgelöst, ungeachtet dessen, ob das Vorhaben nach den örtlichen Verhältnissen tatsächlich zu einer spürbaren und nachweisbaren Beeinträchtigung des Nachbarn führt.

Gebietscharakter

Die in einem Gebiet überwiegend vorhandene oder prägende Bebauung, z.B. Wohnbebauung.

Gebietsverträglichkeitsanspruch

In den Baugebieten der §§ 2 – 9 BauNVO besteht zu Gunsten der Grundstückseigentümer im jeweiligen Baugebiet ein nachbarschützender Gebietsverträglichkeitsanspruch. Selbst wenn ein Vorhaben im jeweiligen Baugebiet an sich entweder allgemein oder ausnahmsweise zulässig wäre, ist es im konkreten Einzelfall dann unzulässig, wenn es den jeweiligen Charakter des Baugebiets, der sich jeweils aus Absatz 1 der §§ 2 – 9 BauNVO ergibt, gefährdet.

Gebot der Rücksichtnahme

Das nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme wurde vom Bundesverwaltungsgericht zum Bauplanungsrecht entwickelt. Es hat bei allen Vorhaben Bedeutung, da es im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (abgeleitet aus § 15 Abs. 1 BauNVO), im unbeplanten Innenbereich (abgeleitet aus dem Wort „Einfügen“ in § 34

Abs. 1 Satz 1 BauGB oder aus § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 BauNVO) und auch im Außenbereich (abgeleitet aus § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB) zur Anwendung gelangt. Es vermittelt Nachbarschutz, soweit in qualifizierter und zugleich individualisierter Weise auf besondere Rechtspositionen eines Dritten Rücksicht zu nehmen ist. Ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme liegt dann vor, wenn sich ein Vorhaben auf ein benachbartes Grundstück rücksichtslos auswirkt.

Gemengelage

Enges Nebeneinander von unterschiedlichen und sich gegebenenfalls beeinträchtigenden Nutzungen im unbeplanten Innenbereich.

Gemischte Baufläche

Im Flächennutzungsplan dargestellte Art der baulichen Nutzung; hier ist Wohn- und Gewerbenutzung möglich.

Genehmigungsbedürftige Anlagen

Der Kreis der genehmigungsbedürftigen Anlagen ergibt sich aus § 4 Abs. 1 Satz 1 BImSchG. Danach bedarf die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie von ortsfesten Abfallbeseitigungsanlagen zur Lagerung oder Behandlung von Abfällen (mit Ausnahme von Deponien) einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung, wenn diese Anlagen geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen. Der Kreis der genehmigungsbedürftigen Anlage ist in der 4. BImSchV abschließend festgesetzt.

Geschossflächenzahl

Gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten zugelassen werden.

Gewerbliche Baufläche

Im Flächennutzungsplan dargestellte Art der geplanten Nutzung; im Bebauungsplan können Industriegebiete (GI) oder Gewerbebetriebe (GE) festgesetzt werden.

Grundfläche

Der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden.

Grundflächenzahl

Gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Immission

Einwirkungen von Luftverunreinigungen, Geräuschen, Erschütterungen, Licht, Wärme, Lärm, Strahlen u.ä. Umwelteinwirkungen.

Immissionsrichtwerte

geben grundsätzlich die Obergrenze von zulässigen Lärmimmissionen für den Beurteilungspegel nach der TA Lärm an.

Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

Dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten (*vornehmlich wegen des hohen Maßes an Störungen und Belästigungen durch Lärm, Luftverunreinigungen, Erschütterungen oder sonstigen Auswirkungen*) unzulässig sind.

Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

Inkrafttreten

Ab dem Inkrafttreten eines Gesetzes, einer Satzung etc. entfalten diese(s) Außenwirkungen, das heißt sie gelten gegenüber jedem Bürger. Zumeist geschieht dies durch Bekanntmachung im Gesetzblatt oder im Amtsblatt.

K

Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

Dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Zulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, und sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.

Ausnahmsweise können (sonstige) Tankstellen und (sonstige) Wohnungen zugelassen werden.

Klage

Anfechtungsklage, Verpflichtungsklage, auch Feststellungsklage (subsidiär)

Klagebefugnis

Für die Erhebung einer Klage ist eine Klagebefugnis erforderlich. Diese ist dann gegeben, wenn der Kläger behaupten kann, dass er durch den angefochtenen Bescheid (z.B. Baugenehmigung) in seinen Rechten betroffen sein kann.

Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO)

Dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstätten.

Konzentrationswirkung

Dies bedeutet, dass die immissionsschutzrechtliche Genehmigung die meisten anderen für die Anlage ebenfalls erforderlichen Genehmigungen mit einschließt. Daraus ergibt sich, dass die materiellen Genehmigungsvoraussetzungen der eingeschlossenen Genehmigungen ebenfalls überprüft werden müssen und die immissionsschutzrechtliche Genehmigung abgelehnt werden muss, wenn die materiellen Voraussetzungen für die ersetzten Genehmigungen nicht vorliegen. Von der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung erfasst werden aber andere Genehmigungen nur, soweit diese anlagenbezogen sind; Genehmigungen, die auf persönliche Voraussetzungen abstellen (z.B. Fachkunde oder Zuverlässigkeit des Anlagenbetreibers), werden nicht erfasst.

M

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt, welche Masse oder Fläche ein Gebäude im Vergleich zur Grundstücksgröße haben darf.

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Dienen (gleichwertig) dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbe-betrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, in den Teilen des Gebiets, die durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im vorstehend beschriebenen Sinne auch in Teilen des Gebiets, die nicht durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, zugelassen werden.

Mittelwert-Theorie

Durch das Bundesverwaltungsgericht im Zusammenhang mit dem Gebot der Rücksichtnahme entwickelt. Könnte in einem allgemeinen Wohngebiet ein Tagesimmissionsrichtwert von 55 dB (A) durchgesetzt werden und dürfte (unmittelbar) benachbart ein Betrieb in einem Gewerbegebiet mit 65 dB (A) auf das Nachbargrundstück immitieren, so wird aufgrund der Mittelwert-Rechtsprechung ein Ausgleich etwa bei 60 dB (A) gefunden werden. Hierbei ist allerdings nicht immer das arithmetische Mittel zu suchen. Vielmehr müssen stets die schutzwürdigen Interessen abgewogen werden.

Die Grenze für gesunde Wohnverhältnisse liegt in der Regel bei den Immissionsrichtwerten für ein Mischgebiet.

N

Nachbarn

Nachbarn im bauaufsichtlichen Verfahren sind die Eigentümer benachbarter Grundstücke. Benachbart sind im baurechtlichen Sinne alle Grundstücke (im grundbuchrechtlichen Sinne), die durch das Vorhaben in ihren öffentlich-rechtlich geschützten Belangen berührt werden können (also nicht nur die unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Grundstücke, sondern all jene, die im Einwirkungsreich der Emissionen, die bei der Nutzung des Bauvorhabens bewirkt werden, liegen). Im bauaufsichtlichen Verfahren haben Erbbauberechtigte, die Wohnungseigentümergeinschaft und die Inhaber dinglicher Rechte am Grundstück die gleiche Stellung wie der Grundstückseigentümer; dies gilt jedoch nicht für Mieter oder Pächter des benachbarten Grundstücks. Im immissionsschutzrechtlichen Verfahren gelten die gleichen Maßstäbe für die Nachbareigenschaft mit der Abweichung, dass auch die Mieter oder Pächter benachbarter Grundstücke Nachbarn sind.

Nutzung

Art und Maß der Nutzung eines Grundstücks; sensible Nutzungen sind besonders empfindliche Nutzungen, z.B. das Wohnen im reinen Wohngebiet.

Nutzungsänderung

Die Änderung der Nutzung eines Gebäudes oder von Räumen eines Gebäudes ist dann baugenehmigungspflichtig, wenn für die neue Nutzung andere öffentlich-rechtliche Anforderungen als für die bisherige Nutzung gelten. Dies ist dann der Fall, wenn für die neue Nutzung andere bau-planungsrechtliche Anforderungen (z.B. *Gewerbe statt Wohnen, Einzelhandel statt Großhandel, störender statt nicht störender Betrieb, Spielhalle statt Kino, Seniorenheim statt Kinderheim, Asylbewerberheim statt Soldatenunterkunft, Zahnarztpraxis statt gewerblicher Lagerraum*) oder andere bau-ordnungsrechtliche Anforderungen (z.B. *eine größere Anzahl erforderlicher Kfz-Stellplätze*) in Betracht kommen.

Normenkontrollverfahren

Verfahren vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof, in welchem eine Norm bzw. Satzung, z.B. ein Bebauungsplan, auf Rechtmäßigkeit geprüft wird.

O

Örtliche Verkehrsflächen

Verkehrsflächen, die dem örtlichen Verkehr dienen.

Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften werden von den Gemeinden aufgrund der Ermächtigungsgrundlagen in Art. 81 BayBO durch Satzungen im eigenen Wirkungskreis erlassen (z.B. über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur

Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern <Gestaltungssatzung> oder über das Verbot der Errichtung von Werbeanlagen aus ortsgestalterischen Gründen <Werbeanlagensatzung> oder über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und der Abstellplätze für Fahrräder, einschließlich des Mehrbedarfs bei Änderungen und Nutzungsänderungen der Anlagen sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösebeträge <Kfz-Stellplatz- und Fahrradabstellplatzsatzung>). Die örtlichen Bauvorschriften gelten nur innerhalb der Gemeinde.

P

Präklusionswirkung

Im förmlichen immissionsschutz-rechtlichen Verfahren tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 BImSchG die so genannte Präklusionswirkung ein. Diese beinhaltet den Ausschluss verspäteter Einwendungen vom Erörterungstermin (formelle Präklusion).

Privilegierte Vorhaben im Außenbereich

§ 35 Abs. 1 BauGB nennt abschließend die im Außenbereich privilegiert zulässigen Vorhaben, d.h. diese Vorhaben sind zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und eine ausreichende Erschließung gesichert ist.

Q

Qualifizierter Bebauungsplan

Ein qualifizierter Bebauungsplan liegt nur dann vor, wenn er allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält.

R

Rechtsbehelfe

Gesetzlich vorgesehene Instrumente, gegen einen Hoheitsakt vorzugehen, z.B. Klage gegen Baugenehmigung.

Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

Dienen dem Wohnen.

Zulässig sind Wohngebäude einschließlich solcher, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

-Ausnahme: können Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

S

Schädliche Umwelteinwirkungen

Schädliche Umwelteinwirkungen sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Sensible Nutzungen

Besonders empfindliche Nutzungen, z.B. Wohnen im reinen Wohngebiet,

Sonderbauten

Sonderbauten sind Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung, die in Art. 2 Abs. 4 BayBO abschließend aufgeführt sind. Bei Sonderbauten wird im Baugenehmigungsverfahren die Vereinbarkeit mit den Normen des BauGB, der BauNVO, der BayBO, den örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde und Gesetzen, deren erforderliche Genehmigungen oder Erlaubnisse durch die Baugenehmigung ersetzt werden, geprüft.

Sondergebiete (§§ 10, 11 BauNVO)

Sondergebiete, die der Erholung dienen (Wochenendhaus-, Ferienhaus-, Campingplatzgebiete), und sonstige Sondergebiete (alle Gebiete die sich von den anderen beschriebenen Gebietstypen wesentlich unterscheiden).

Insbesondere Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Kurgelände und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, Ladengebiete, Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse, Hochschulge-

biete, Klinikgebiete, Hafengebiete, Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind und Sonnenenergie, dienen.

Sonstige Vorhaben im Außenbereich

Sonstige Vorhaben können im Außenbereich zugelassen werden, wenn ihre Ausführungen oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. In § 35 Abs. 3 BauGB sind – nicht abschließend – eine Vielzahl öffentlicher Belange genannt, die einem sonstigen Vorhaben entgegen stehen können.

Dem Grunde nach ist eine Zersiedlung des Außenbereichs durch sonstige Vorhaben nicht gewünscht.

Stand der Technik

§ 3 Abs. 6 BImSchG definiert den Begriff „Stand der Technik“, der als Tatbestandsmerkmal in vielen Vorschriften des Immissionsrechts eine Rolle spielt. Stand der Technik im Sinne des Gesetzes ist der Entwicklungsstand fortschrittlicher Verfahren, Einrichtungen oder Betriebsweisen, der die praktische Eignung einer Maßnahme zur Begrenzung von Emissionen gesichert erscheinen lässt. Bei der Bestimmung des Standes der Technik sind insbesondere vergleichbare Verfahren, Vorrichtungen oder Betriebsweisen heranzuziehen, die mit Erfolg im Betrieb erprobt wurden.

Störfallbetriebe

Das sind Betriebe mit einem oder mehreren Betriebsbereichen, in denen mit gefährlichen Stoffen im Sinne der sog. Seveso-III-Richtlinie (Richtlinie 2012/18/EU) umgegangen wird. Hier bestehen besondere Anforderungen, und zwar auch, soweit ein schutzbedürftiges Vorhaben in der Nähe eines solchen Betriebs angesiedelt werden soll.

Summarische Prüfung

Diese wird im Eilverfahren, wie z.B. Anträgen auf Anordnung bzw. Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung oder Anträgen auf Erlass von einstweiligen Anordnungen, vorgenommen. Es findet eine Abwägung unter Einbeziehung aller Fakten statt, in welcher insbesondere berücksichtigt wird, dass bestimmte Handlungen nicht mehr revidiert werden können, so zum Beispiel die Errichtung eines Gebäudes. Nach Errichtung ist es oftmals unzumutbar, dieses Gebäude wieder abzureißen. Das Ergebnis, das wahrscheinlich im ausführlichen Klageverfahren getroffen werden wird, soll als Eilentscheidung ergehen.

T

Technische Anleitung

Technische Anleitungen (TA) sind zentral erlassene Verwaltungsvorschriften zu den technischen Voraussetzungen des Gesetzesvollzugs. Sie enthalten Anordnungen der vorgesetzten gegenüber der nachgeordneten Behörde, die innerhalb der Verwaltung für eine Vielzahl von Fällen gelten sollen. Im Gerichtsverfahren sind sie nur beschränkt überprüfbar. Die Technische Anleitung beinhaltet insbesondere Grenzwerte z.B. für Lärm, Gase, Stäube und Erschütterungen.

Technische Anleitung Lärm (TA Lärm)

Für den Bereich der Geräuschimmissionen enthält die TA Lärm nach Gebietstypen und für die Tag- und Nachtzeit differenzierende Immissionsrichtwerte sowie Regelungen zu ihrer Ermittlung.

Technische Anleitung Luft (TA Luft)

Für den Bereich von Luftverunreinigungen enthält die TA Luft Immissionsgrenzwerte für eine Vielzahl unterschiedlicher Schadstoffe sowie Regelungen zu ihrer Ermittlung.

Trennungsgrundsatz

Zweck des Trennungsgrundsatzes ist es, Konflikte, die aus der räumlichen Nähe unterschiedlicher schutzwürdiger Nutzungen resultieren, und sich hieraus ergebende gegenseitige Beeinträchtigungen zu vermeiden (z.B. reines Wohngebiet neben einem Gewerbegebiet).

U

Überbaubare Grundstücksflächen

Fläche, die mit baulichen Anlagen bebaut werden darf.

Überörtliche Vorschriften

Dies sind Gesetze oder Verordnungen, die nicht auf eine Gemeinde beschränkt sind und landes- bzw. bundesweit Geltung haben.

Überplanung

Erarbeitung eines Flächennutzungs-, Bebauungs- oder Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Unanfechtbarkeit

Sie bedeutet, dass ein Verwaltungsakt, z.B. eine Baugenehmigung, nicht mehr mit Rechtsmitteln angegriffen werden kann.

Unbeplanter Innenbereich

Bereich innerhalb von Orts- oder Stadtteilen einer Gemeinde. Der Innenbereich ist im wesentlichen von bereits bebauten Grundstücken umgeben. Es besteht kein Bebauungsplan.

Unverzüglich

Ohne schuldhaftes Zögern muss gehandelt werden.

V

Veränderungssperre

Wenn ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst und öffentlich bekannt gemacht ist, kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich mittels einer Satzung eine Veränderungssperre erlassen, wonach die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung baulicher Anlagen nicht durchgeführt sowie erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Verände-

rungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen. Die Veränderungssperre tritt nach zwei Jahren außer Kraft. Die Gemeinde kann diese Frist um ein Jahr verlängern, und anschließend nochmals um ein weiteres Jahr verlängern, wenn besondere Umstände dies erfordern. Eine Entschädigung zu Gunsten eines Bauherrn kommt nur in Betracht, wenn die Veränderungssperre länger als vier Jahre dauert.

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren

Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren wird nur die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den bauplanungsrechtlichen Normen des BauGB, den örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde und den Vorgaben in anderen Gesetzen, deren Genehmigungen oder Erlaubnisse durch die Baugenehmigung ersetzt werden, sowie beantragte Abweichungen von Normen der BayBO oder örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde geprüft (eingeschränktes Prüfprogramm). Die sonstigen materiellrechtlichen Anforderungen (z.B. nach der BayBO), die nicht von der Bauaufsichtsbehörde geprüft werden, sind gleichwohl vom Bauherrn in Eigenverantwortung einzuhalten.

Vereinfachtes Verfahren

Das vereinfachte Verfahren ist in § 19 BImSchG geregelt. Es ist gekennzeichnet durch Ausblendung der Öffentlichkeitsbeteiligung aus dem Genehmigungsverfahren.

Verkehrsflächen

örtliche Verkehrsflächen

Verpflichtungsklage

Klage mit dem Ziel, die Behörde zur Erteilung einer Genehmigung verpflichten zu lassen.

Verursacherprinzip

Dieses besagt, dass der Verursacher einer Störung diese und deren Folgen zu beseitigen hat.

Vollgeschosse

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

Vollzugsinteresse

Interesse an dem sofortigen Vollzug des Verwaltungsaktes, d.h. Baugenehmigung, um z.B. schwerwiegende Schäden zu verhindern oder ein von der Allgemeinheit dringend benötigtes Bauwerk fertig zu stellen. Wird gegenüber dem Aussetzungsinteresse abgewogen bei einstweiliger Anordnung.

Vorbescheid

Vor Erlass der Baugenehmigung kann die Kreisverwaltungsbehörde einen Vorbescheid erteilen. Er regelt die Zulässigkeit eines Bauvorhabens nur zu einzelnen Fragen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist eine Sonderform des Bebauungsplans, der konkrete Vorhaben zum Gegenstand hat. Der Vorhabenträger (Investor, der Grundstückseigentümer ist) erstellt in Abstimmung mit der Gemeinde einen Vorhaben- und Erschließungsplan, der das/die konkrete(n) Vorhaben und die Erschließung beinhaltet. Der Vorhabenträger muss bereit und (finanziell und eigentumsrechtlich) in der Lage sein, die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen zu verwirklichen. Außerdem muss sich der Vorhabenträger vor Erlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in einem mit der Gemeinde abzuschließenden Durchführungsvertrag verpflichten, die Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise zu tragen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan vom Vorhabenträger nicht fristgerecht durchgeführt, soll die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (entschädigungslos) aufheben.

Vorverfahren

Ein Vorverfahren entspricht dem Widerspruchsverfahren, d.h., der Einlegung eines Widerspruchs gegen einen Verwaltungsakt.

W

Widerspruch

Rechtsbehelf gegen einen Verwaltungsakt. In Bayern ist gegen Bescheide nach der BayBO (z.B. Baugenehmigung) oder nach dem BImSchG (z.B. immissionsschutzrechtliche Genehmigung) kein Widerspruch zulässig. Stattdessen muss innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe / Zustellung eines Bescheides Klage beim Verwaltungsgericht erhoben werden.

Wohnfläche

Fläche, die im Flächennutzungsplan zur weit überwiegenden Wohnnutzung vorgesehen ist. Im Bebauungsplan kann hierfür ein reines oder allgemeines oder besonderes Wohngebiet festgesetzt werden.

Z

Zurückstellung

Wird eine Veränderungssperre nicht beschlossen, obwohl hierfür die Voraussetzungen vorliegen, oder ist eine beschlossene Veränderungssperre noch nicht in Kraft getreten, hat die Bauaufsichtsbehörde auf Antrag der Gemeinde die Entscheidung über die Zulässigkeit eines (Bau-)Vorhabens für einen Zeitraum bis zu zwölf Monaten zurückzustellen, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung (ebenso der Erlass des Bebauungsplans) durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. Wird ein solcher Zurückstellungsbescheid erlassen, ist der seit der Zustellung dieses Bescheides abgelaufene Zeitraum auf die Zweijahresfrist der Veränderungssperre anzurechnen.

Zustellung

Verwaltungsakte, d.h., Baugenehmigungen werden (meist per Post) zugestellt. Dies kann auf unterschiedliche Weise erfolgen. Beachten Sie, dass die Zustellung die Frist der Rechtsbehelfe in Gang setzt.