

Baugenehmigungsverfahren

Rolle der Gemeinde

Art. 64 Bayerische Bauordnung (BayBO)

Der Bauantrag ist schriftlich bei der Gemeinde einzureichen. Diese legt ihn, sofern sie nicht selbst zur Entscheidung zuständig ist, mit ihrer Stellungnahme unverzüglich bei der Bauaufsichtsbehörde vor.

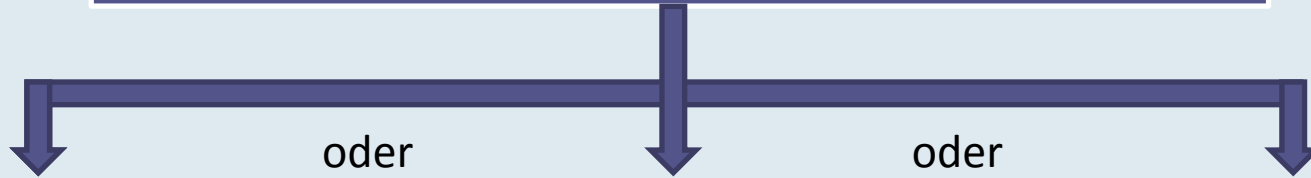
Die Gemeinden können die Ergänzung oder Berichtigung unvollständiger oder unrichtiger Bauanträge verlangen (Art. 64 Abs. 1 Satz 2 BayBO)

Nach welchen gesetzlichen Vorgaben wird geprüft:

- **Baugesetzbuch (BauGB) - Bauplanungsrecht**
- **Bayerische Bauordnung (BayBO) – Bausicherheitsrecht**
- **Sonstige öffentlich-rechtliche Anforderungen**



Die drei bauplanungsrechtlichen Bereiche



1. Qualifizierter bzw. vorhabenbezogener B-Plan-Bereich:

30 Abs. 1 bzw. 2 BauGB

In diesem Bereich hat die Gemeinde bereits umfassend und abschließend die Zulässigkeit künftiger Bauvorhaben per Satzung geregelt

2. Innenbereich:
§ 34 BauGB

In diesem Bereich hat sich die Bebauung im Zeitenlauf ohne umfassende B-Planung entwickelt, die vorhandene Bebauung bildet quasi als B-Plan –Ersatz den Maßstab für neue Bauvorhaben

3. Außenbereich:
§ 35 BauGB

Alle übrigen Bereiche des Gemeindegebiets, in denen Bauprojekte dem Grunde nach unerwünscht, bei Nichtvorliegen von Hinderungsgründen aber dennoch zuzulassen sind

1. Bereich des qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB)

- (Bereich, in dem die Gemeinde umfassend und abschließend in einer Satzung die planungsrechtlichen Vorgaben für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens geregelt hat)
- Im Bereich eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht und die Erschließung gesichert ist.
- Ausnahmen und Befreiungen (§ 31)

2. (nicht überplanter) Innenbereich (§ 34 BauGB)

- (Bereich „innerhalb“ einer Ortschaft, in der sich im Laufe der Zeit ohne umfassende Bebauungsplanung eine zusammenhängende Bebauung entwickelt hat)
- Innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist ein Vorhaben 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 und die Erschließung gesichert ist.
- Begriffe entstammen der BauNVO.
- Allein anhand dieser Kriterien entscheidet sich, ob sich ein Vorhaben einfügt oder nicht.

Wann fügt sich ein Gebäude ein?



Grundsatz:

- Bewegt sich ein Bauvorhaben gemessen an diesen Maßstäben innerhalb des Rahmens wie er durch die Umgebungsbebauung vorgegeben ist, dann fügt sich das betreffende Vorhaben ein (BVerwG).

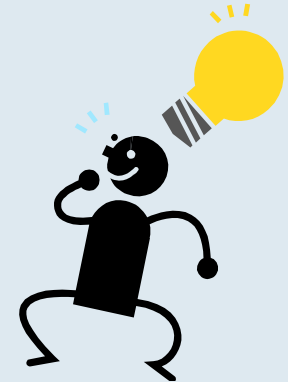
- Das Einfügungserfordernis setzt deshalb zunächst eine Umgebungsanalyse voraus. Gegenstand sind dabei im Wesentlichen die Art der baulichen Nutzung, die Gebäudegrößen und die Lage der Baukörper.



- Dabei ist (allein) auf die vorhandene Bebauung abzustellen; geplante, aber noch nicht verwirklichte Vorhaben werden nicht berücksichtigt, ebenso wie klassische „Fremdkörper“.

Ausnahme:

- Es gibt aber auch Fälle, in denen eine gewisse Überschreitung des vorgegebenen Rahmens zulässig ist.



Hinweis:

- Beim Maß der baulichen Nutzung ist primär auf solche Faktoren abzustellen, die nach außen hin, d.h. optisch wahrnehmbar in Erscheinung treten. Das sind die absoluten Maße eines Baukörpers, also seine Länge und Breite und seine Höhenentwicklung (nicht GRZ/ GFZ).

3. Außenbereich (§ 35 BauGB)



- alle Flächen, die nicht zu 1.) oder 2.) gehören
- im Außenbereich ist für die Zulässigkeit eines Bauvorhabens entscheidend, ob es sich um ein privilegiertes (Abs. 1) oder sog. Sonstiges Vorhaben (Abs. 2) handelt.
- Privilegierten Vorhaben dürfen öffentliche Belange nicht entgegenstehen; bei sonstigen Vorhaben dürfen öffentliche Belange nicht beeinträchtigt sein.

Einvernehmen der Gemeinde

(§ 36 BauGB)

- Über die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 31, 33 bis 35 wird im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden (Abs. 1).
- Das Einvernehmen der Gemeinde darf nur aus den sich aus den §§ 31, 33, 34 und 35 ergebenden Gründen versagt werden (Abs. 2).



- Ein rechtswidrig versagtes Einvernehmen kann nach Maßgabe des Art. 67 Abs. 2 bis 4 BayBO von der Baugenehmigungsbehörde ersetzt werden.



- Gegen die Einvernehmensersetzung kann die Gemeinde vor dem Verwaltungsgericht klagen.

Kriterien für die Entscheidung der Gemeinde

- Einvernehmen darf nur aus den sich aus den §§ 31,33,34 und 35 ergebenden Gründen versagt werden (§ 36 Abs. 2 BauGB)
- objektive, städtebauliche Gründe
- kein Ermessen in Fällen nach § 34 oder § 35
- Einvernehmensverweigerung muss begründet werden

- Nur in den Fällen, in denen dem Landratsamt und der Gemeinde von Gesetzes wegen ausdrücklich ein Ermessen eingeräumt ist, wie z.B. bei Entscheidungen über Ausnahmen und Befreiungen von einem Bebauungsplan oder einer sonstigen Ortssatzung handelt es sich um Ermessensentscheidungen

Fragen?



Danke für Ihre Aufmerksamkeit

