



# **Lösungsvorschläge**

## **Dienstbegleitende Unterweisung**

**Tilo Lindner**



Inhalt:

Kontrollfragen Einführung: .....1

Beispiel 1: .....1

Beispiel 2: .....2

Beispiel 3: .....2

Beispiel 4: .....2

Beispiel 5: .....3

Beispiel 6: .....3

Beispiel 7: .....3

Beispiel 12: .....8

Beispiel 13: .....8

Beispiel 14: .....9

Beispiel 15: .....8

Beispiel 16: .....10

Abwandlung zu Fall 16: .....11

Abwandlung 2 zu Fall 16: .....12

Beispiel 17: .....13

Beispiel 18: .....14

Beispiel 19: .....15

Beispiel 20: .....16

Beispiel 21: .....17

Beispiel 22: .....18

Beispiel 23: .....20

Beispiel 24: .....20

Beispiel 27: .....22

Beispiel 28: .....22



## Kontrollfragen Einführung:

1. Art der baulichen Nutzung (Definition bestimmter Baugebiete)  
Maß der baulichen Nutzung
2. Ein Gebäude rechtmäßig, wenn es in der Vergangenheit einmal dem geltenden Recht entsprach, auch wenn es den Anforderungen des derzeitigen Rechts nicht mehr entspricht.
3. Bauplanungsrecht: Wo darf gebaut werden?  
Bauordnungsrecht: Wie darf gebaut werden? Verfahrensvorschriften
4. Bauplanungsrecht: Bund  
Bauordnungsrecht Länder
5. Bauplanungsrecht: BauGB (BauNVO)  
Bauordnungsrecht: SächsBO

## Beispiel 1:

Die Errichtung der Windkraftanlage, der Tiefgarage und des Wohnhauses wäre unzulässig, wenn die Errichtung dieser Bauwerke gegen ein Verbot nach § 6 SächsBO verstößt.

1. Als Verbotstabestand kommt zunächst § 6 Abs. 1 Satz 1 SächsBO in Betracht. Danach sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen einzuhalten.
  - a. Zu prüfen ist zunächst, ob eine Windkraftanlage ein Gebäude darstellt.
  - b. Gebäude sind gemäß § 2 Abs. 2 SächsBO selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen. Windkraftanlagen können zwar von Menschen betreten werden. Ihnen fehlt es jedoch an der Eignung oder Zweckbestimmung, Menschen oder Tieren Schutz zu bieten.
  - c. Ergebnis: § 6 Abs. 1 Satz 1 SächsBO findet keine Anwendung
2. Ein Verbot zur Errichtung könnte sich jedoch aus § 6 Abs. 1 Satz 2 SächsBO ergeben. Danach findet Satz 1 entsprechend für andere Anlagen Anwendung, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen. Dies gilt jedoch lediglich gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen.
  - a. Bei der Windkraftanlage handelt es sich um ein Bauwerk mit gebäudegleicher Wirkung.
  - b. Auf die Errichtung der zweiten Windkraftanlage ist § 6 Abs. 1 Satz 2 SächsBO nicht anwendbar, weil es sich um kein Gebäude handelt. Die Errichtung würde jedoch gegen die Generalklausel des § 3 SächsBO

verstoßen, weil damit die Standsicherheit der benachbarten Anlage beeinträchtigt würde.

- c. Auf die Errichtung der ebenerdigen Tiefgarage findet § 6 Abs. 1 Satz 2 SächsBO ebenfalls keine Anwendung, weil es sich um kein oberirdisches Gebäude handelt.
- d. Das Einfamilienhaus darf als oberirdisches Gebäude nicht in den Abstandsflächen der WEA errichtet werden.

### Beispiel 2:

Die Argumentation des A, auf dem Nachbargrundstück müssen Abstandsflächen eingehalten werden, ist gemäß § 6 Abs. 2 Satz 4 SächsBO abgeschnitten. Danach dürfen Abstandsflächen auf die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstandsflächen nicht angerechnet werden.

Die Eigentumsverhältnisse an dem Grundstück im Hinblick auf die baurechtlich erforderliche rechtliche Sicherung nicht relevant.

A müsste noch eine rechtliche Sicherung nach § 2 Abs. 11 SächsBO beibringen

### Beispiel 3:

Die Errichtung der Gebäudehälften in einem Winkel von 90° ist zulässig, weil in diesem Fall die **Überschneidung der Abstandsflächen** zulässig ist.

Würden die Gebäudeteile in einem Winkel von kleiner als 90° zueinander errichtet, dann würde die Abstandsfläche **in die Gebäudeflächen** hineinragen.

### Beispiel 4:

Bei der Berechnung des verbleibenden Platzes sind die Abstandsflächen der vorhandenen Halle, die Abstandsflächen der neuen Halle und die Hallenbreite heranzuziehen.

Als Maß der Abstandsfläche ist im Gewerbegebiet 0,2 H heranzuziehen. Für eine 10 Meter hohe Halle wären dies 2 Meter.

Das Mindestmaß der Abstandsfläche beträgt jedoch 3 Meter. Neben der Halle (20 m) sind 3 x Abstandsflächen von 3 m, also 9 m einzuhalten. Die Halle würde damit 29 m Grundstücksbreite benötigen.

### Beispiel 5:

Die Abstandsflächen dürfen bis zur Hälfte in die öffentliche Verkehrsfläche hineinragen. Dies sind im vorliegenden Fall 5 Meter.

Die Wandhöhe beträgt weiterhin 7,50 Meter, was einer Abstandsfläche von  $7.5 \times 0.4 = 3$  Meter entspricht.

Wäre die Dachfläche vollständig der Gebäudefläche hinzuzurechnen käme eine Abstandsfläche von 2,40 Metern zustande

Das entspricht einer gesamten Abstandsfläche von 5,80 Metern.

Wird die Dachneigung auf weniger als  $70^\circ$  zurückgeführt, ist der Höhe H lediglich  $\frac{1}{3}$  der 6, Meter, also 2 Meter zuzurechnen.

Dies entspricht einer Abstandsfläche von 0,8 Metern. In diesem Fall käme eine Abstandsfläche vom 3,80 Metern zustande, sodass die Abstandsfläche bis zur Straßenmitte eingehalten ist.

### Beispiel 6:

Faktisch handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet

Der Bebauungsplan sieht jedoch ein Mischgebiet vor.

Maßgeblich ist gemäß § 30 Abs. 3 BauGB die Festsetzung im Bebauungsplan.

Zulässig sind im Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sonstige Gewerbebetriebe

Voraussetzung ist jedoch dass der Gewerbebetrieb das Wohnen nicht stört (§ 6 Abs. 1 BauNVO)

Dies ist im Fall eines KFZ- Betriebs von der tatsächlichen Nutzung abhängig.

### Beispiel 7:

Wenn sich um den Bauernhof herum ausschließlich Wohngebäude befinden, dann stellt sich der Bauernhof als Fremdkörper dar. Er ist für die Einordnung des Baugebiets nicht heranzuziehen.

Das Gebiet hat sich zu einem Wohngebiet entwickelt.

### Beispiel 8:

Es handelt sich hier um den klassischen Fall des Altenteilerhauses. Dieses Haus dient dazu, dem jungen Landwirt die Fortführung des Betriebes zu erleichtern. Es dient daher dem landwirtschaftlichen Betrieb.

Das Vorhaben ist gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert.

### Beispiel 9:

1. Die Errichtung der Ferienwohnungen könnte ein privilegiertes Vorhaben darstellen, wenn sie unter den Privilegierungstatbestand des § 35 Abs. 1 Nr. 1 fallen würde. Dann müsste das Vorhaben einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen.

Ferienwohnungen dienen selbst keiner landwirtschaftlichen Nutzung, da sie keinen Bodenertrag nutzen. Die Vermietung von Ferienwohnungen könnte jedoch an der Privilegierung einer bereits vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung teilhaben, wenn sie in einem engen Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung steht und die gewerbliche Nutzung nicht im Vordergrund steht.

Grundsätzlich kann der sog. „Urlaub auf dem Bauernhof“ eine solche Nutzung darstellen. Voraussetzung ist jedoch, dass dies nur eine Nebennutzung darstellt und die Landwirtschaft als Haupterwerbsquelle erhalten bleibt. Dies kann bei der Errichtung von 5 Ferienwohnungen noch angenommen werden.

Das Projekt kann somit unter den Privilegierungstatbestand des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB fallen.

2. Der Abriss der alten Scheune könnte an den Vorgaben des Bauplanungsrechts scheitern, wenn er ein Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB darstellt, welches nach den §§ 30 ff. BauGB unzulässig ist.

Voraussetzung dafür wäre, dass es sich bei dem Abriss der Scheune um ein Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB handelt.

Der Anwendungsbereich der §§ 30 bis 37 BauGB ist gemäß § 29 Abs. 1 BauGB für Vorhaben eröffnet, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten.

Der Abriss der Scheune kann weder unter den Tatbestand der Errichtung noch unter den der Änderung oder Nutzungsänderung gefasst werden. Auch die sonstigen Tatbestandsalternativen des § 29 BauGB greifen nicht ein.

Die Regelungen des Bauplanungsrechts der §§ 30 bis 37 BauGB finden auf den vorliegenden Abriss der Scheune keine Anwendung. Das Vorhaben kann somit nicht an den Vorgaben des Bauplanungsrechts scheitern.



## Beispiel 10:

A darf sein Unternehmen erweitern, wenn öffentlich rechtliche Normen seinen Vorhaben nicht entgegenstehen.

Aus Gründen des Bauplanungsrechts wäre die Erweiterung des Steinbruchs unzulässig, wenn es sich um ein Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB handeln würde und Vorschriften des Bauplanungsrechts nach den §§ 30 bis 37 BauGB entgegenstehen würden.

1. Der Anwendungsbereich der §§ 30 bis 37 BauGB ist gemäß § 39 BauGB für Vorhaben eröffnet, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten. Bei der Kiesgrube handelt es sich um eine Abgrabung größeren Umfangs, so dass ein Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB vorliegt.
2. Da sich das Vorhaben im Außenbereich befindet, wäre es gemäß § 35 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es sich um ein sog. privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1- 7 BauGB handelt.
  - a. In Betracht kommt hier ein Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, das wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll.

Privilegiert i.S.d. § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ist ein gewerblicher Betrieb, wenn er auf die geographische oder geologische Eigenart des Standorts angewiesen ist. Dies wird bei Bergwerksanlagen, Kies- und Sandgruben sowie Steinbrüchen angenommen. Die Kiesgrube stellt somit ein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB dar.

- b. Dem Vorhaben dürften keine öffentlichen Belange entgegenstehen.

Öffentliche Belange könnten dem Vorhaben entgegenstehen, indem es den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht. Gemäß § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht. Im vorliegenden Fall weist der Flächennutzungsplan für das Vorhabensgrundstück landwirtschaftliche Nutzung aus. Dem widerspricht die Nutzung als Kiesgrube. Es liegt also eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor.

Fraglich ist, ob die Beeinträchtigung öffentlicher Belange so ausgeprägt ist, dass sie dem Vorhaben entgegensteht. Dies wäre dann der Fall, wenn eine Abwägung der Belange, die zur Privilegierung des Vorhabens führt mit den durch das Vorhaben beeinträchtigten Belangen zu einem Überwiegen der entgegenstehenden Belange führt.

Im vorliegenden Fall steht dem Vorhaben eine Ausweisung als Landwirtschaftsfläche entgegen. Bei Flächen zur landwirtschaftlichen Nutzung handelt es sich im Wesentlichen um sog. Platzhalter, die nur einem eingeschränkten Schutz unterliegen. Im Gegensatz dazu ist die Kiesgrube an den konkreten Standort gebunden, so dass die Ausweisungen des Flächennutzungsplans dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

- c. Anhaltspunkte dafür, dass die ausreichende Erschließung nicht gesichert ist, sind nicht ersichtlich.

Ebenso sind keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich, dass dem Vorhaben Ziele der Raumordnung im Sinne des § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB entgegenstehen.

Ergebnis:

Dem Vorhaben stehen Vorschriften des Bauplanungsrechts nicht entgegen.

### Beispiel 11:

Die Vorhaben des Geschwisterpaares sollen im Außenbereich errichtet werden. Es handelt sich um keine privilegierten Vorhaben, so dass sie im Einzelfall zugelassen werden könnten, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Sowohl die Vergrößerung des Wohnhauses als auch die Umnutzung der Scheune in ein Wohngebäude sind geeignet, die mit dem Bauernhof vorhandene Splittersiedlung zu verfestigen, so dass den Vorhaben gemäß § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB den Vorhaben öffentliche Belange entgegenstehen würden, wenn ihnen der Tatbestand der Verfestigung einer Splittersiedlung entgegengehalten werden könnte.

Dies wäre dann nicht der Fall, wenn die Vorhaben einen Tatbestand der Teilprivilegierung im Sinne des § 35 Abs. 4 BauGB verwirklichen würden.

#### 1. Ersatzneubau des Wohngebäudes durch den Bruder

Der von dem Bruder beabsichtigte Ersatzneubau könnte den Tatbestand des § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB erfüllen. Danach kann die Befürchtung der Verfestigung einer Splittersiedlung einem Vorhaben nicht entgegengehalten werden, wenn unter den folgenden Voraussetzungen ein gleichartiges Wohngebäude an gleicher Stelle errichtet werden soll:

- a) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
- b) das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf,
- c) das vorhandene Gebäude wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und
- d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird; hat der Eigentümer das vorhandene Gebäude im Wege der Erbfolge von einem

Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird

Zwar sind die unter den Buchstaben a) bis d) benannten Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt. Fraglich ist jedoch, ob A plant, ein gleichartiges Gebäude zu errichten. Dagegen könnte sprechen, dass das neue Gebäude größer ausfallen soll als das Alte.

Maßstab für die Zulässigkeit der Erweiterung ist § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB. Danach sind in den Fällen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 geringfügige Erweiterungen des neuen Gebäudes gegenüber dem beseitigten oder zerstörten Gebäude sowie geringfügige Abweichungen vom bisherigen Standort des Gebäudes zulässig.

Das Vorhaben des A ist somit zulässig, wenn dieser lediglich geringfügige Erweiterungen gegenüber dem ursprünglichen Gebäude plant.

#### 1. Umbau der Scheune durch die Schwester

Eine Privilegierung des durch die Schwester B geplanten Vorhabens käme unter den Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB in Betracht. Voraussetzung dafür wäre die Änderung der bisherigen Nutzung eines landwirtschaftlich genutzten Gebäudes unter folgenden Voraussetzungen:

- a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
- b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im wesentlichen gewahrt,
- c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,
- d) das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,
- e) das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs,
- f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen höchstens drei Wohnungen je Hofstelle und
- g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 erforderlich,

Die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 sind nicht erfüllt, da die Schwester plant, ein Ersatzgebäude für die umgebaute Scheune plant.

Das von der Schwester geplante Vorhaben ist unzulässig.

### Beispiel 12:

Ein Vorhaben bedarf gemäß § 59 SächsBO einer Baugenehmigung, wenn es sich um die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung einer Anlage handelt und in den §§ 60 bis 62, 76 und 77 nichts anderes bestimmt ist.

1. Voraussetzung für das Eingreifen des § 59 SächsBO ist die Eröffnung des Anwendungsbereichs der SächsBO gemäß § 1 Abs. 1 SächsBO. Weiterhin darf der Anwendungsbereich der SächsBO nicht durch Eingreifen eines Sachverhalts nach § 1 Abs. 2 SächsBO ausgeschlossen werden.
  - a. Sowohl die Abwasserleitung als auch die Kläranlage stellen bauliche Anlagen im Sinne des § 1 Abs. 1 SächsBO dar, so dass der Anwendungsbereich der SächsBO grundsätzlich eröffnet ist.
  - b. Der Anwendungsbereich des § 59 SächsBO könnte jedoch gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 3 SächsBO ausgeschlossen sein, soweit diese Regelung auf die Verlegung der Abwasserleitung und die Errichtung der Kläranlage Anwendung findet. Danach gelten die Vorschriften der Teile 1 bis 5 und des Teils 7 nicht für Leitungen, die der öffentlichen Versorgung mit Wasser, Gas, Elektrizität, Wärme, der öffentlichen Abwasserentsorgung oder der Telekommunikation dienen.

Die Regelungen über die Genehmigungspflicht finden sich in Teil 5 der SächsBO, so dass das Genehmigungsverfahren keine Anwendung finden würde, wenn die Vorhaben unter den Tatbestand des § 1 Abs. 2 Nr. 3 SächsBO subsumiert werden könnte.

Unstreitig unter den Anwendungsbereich des § 1 Abs. 2 Nr. 3 SächsBO fällt die Verlegung der Abwasserleitung im öffentlichen Straßenraum. Hinsichtlich dieses Vorhabens findet § 59 SächsBO keine Anwendung.

Die Errichtung der Kläranlage kann hingegen nicht unter den Sachverhalt der Verlegung von Rohrleitungen subsumiert werden.

### Beispiel 13:

Container: ist aus Bauprodukten hergestellt und ruht durch seine Schwere auf dem Erdboden. Er wird wie ein Schuppen dauerhaft genutzt

Wohnwagen ist zwar grundsätzlich nicht nur auf begrenzten Bahnen beweglich. Er wird jedoch seiner Zweckbestimmung nach ortsfest genutzt

### Beispiel 14:

Das Vorhaben bedarf gemäß § 59 SächsBO einer Baugenehmigung, wenn es sich um die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung einer Anlage handelt und in den §§ 60 bis 62, 76 und 77 nichts anderes bestimmt ist.

1. Vorliegen einer Anlage (Def.: § 2 Abs. 1 Satz 4 SächsBO)
  - a. Anlagen sind bauliche Anlagen und andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2.  
  
Bei dem Vorhaben handelt es sich um keine bauliche Anlage im Sinne des § 2 Abs. 1 SächsBO, da das Gartengrundstück nicht aus Bauprodukten hergestellt ist
  - b. Bei dem Vorhaben handelt es sich auch um keine fiktive bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 3, da Parkanlagen in dieser Norm nicht aufgeführt sind
  - c. Die Genehmigungspflicht ergibt sich auch nicht aus dem Verweis auf § 1 Abs. 1 SächsBO, da an Parkanlagen keine Anforderungen in der Bauordnung gestellt werden. Grundstücke sind in § 2 Abs. 1 Satz 4 nicht mit aufgeführt
2. Ergebnis: Er wird keine Baugenehmigung erhalten.

### Beispiel 15:

Maßgeblich für die Baugenehmigungspflicht nach § 59 ist nicht eine bauliche Anlage, sondern eine Anlage

1. Anlagen sind gemäß § 2 Abs. 1 Satz 4 bauliche Anlagen oder i.V.m. § 1 Abs. 1 Satz 2 BImSchG Anlagen, an die in der SächsBO besondere Anforderungen gestellt werden.

Bei einer bloßen Bemalung handelt es sich um keine bauliche Anlage

2. Die Bemalung könnte jedoch eine Anlage i.S.d. § 1 Abs. 1 Satz 3 SächsBO darstellen, an die in der Bauordnung besondere Anforderungen gestellt werden. Gemäß § 10 werden an Werbeanlagen, zu denen auch Bemalungen gehören, besondere Anforderungen gestellt.

Bei der bemalten Hauswand handelt es sich um eine Werbeanlage und damit um eine Anlage gemäß § 59 SächsBO

3. Die Werbeanlage bedarf einer Genehmigung, wenn nicht ein Tatbestand der Verfahrensfreistellung des § 61 Abs. 1 Nr. 11 einschlägig ist.

Verfahrensfrei sind danach folgende Werbeanlagen:

- a) Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis zu 1 m<sup>2</sup>,
- b) Warenautomaten,
- c) Werbeanlagen, die nach ihrem erkennbaren Zweck nur vorübergehend für höchstens zwei Monate angebracht werden, außer im Außenbereich,

- d) Hinweisschilder (§ 10 Abs. 3 Nr. 3), wenn sie vor Ortsdurchfahrten auf einer Tafel zusammengefasst sind,
- e) Werbeanlagen in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe-, Industrie und vergleichbaren Sondergebieten an der Stätte der Leistung mit einer Höhe bis zu 10 m,

### Beispiel 16:

Das Vorhaben bedarf gemäß § 59 SächsBO einer Baugenehmigung, wenn es sich um die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung einer Anlage handelt und in den §§ 60 bis 62, 76 und 77 nichts anderes bestimmt ist.

1. Voraussetzung für die Anwendung des § 59 SächsBO ist, dass sich der Sachverhalt auf eine Anlage bezieht.

Anlagen sind gemäß § 2 Abs. 1 Satz 4 SächsBO bauliche Anlagen und andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2.

- a. Bei dem Spielhaus könnte es sich um eine bauliche Anlage im Sinne des § 2 Abs. 1 SächsBO. Dann müsste es sich um eine mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlage handeln. Dies ist der Fall.
2. Als Genehmigungstatbestand findet die Errichtung eines Vorhabens Anwendung.
3. Die Genehmigungspflicht wäre gemäß § 59 Abs. 1, 2. HS ausgeschlossen, wenn in den §§ 60 bis 62, 76 und 77 etwas anderes bestimmt wäre.
  - a. Ein anderes Gestattungsverfahren im Sinne des § 60 Abs. 1 SächsBO kommt nicht in Betracht.
  - b. Die Genehmigungspflicht wäre ebenfalls ausgeschlossen, wenn das Vorhaben einen Tatbestand des § 61 SächsBO verwirklichen, und damit der Verfahrensfreiheit unterliegen würde. Dies wäre der Fall, wenn das Vorhaben den Tatbestand des § 61 Abs. 1 Nr. 1a SächsBO verwirklichen würde. Danach sind eingeschossige Gebäude mit einer Brutto-Grundfläche bis zu 10 m<sup>2</sup>, außer im Außenbereich verfahrensfrei.

- i. Das Spielhaus müsste ein Gebäude darstellen.

Gebäude sind gemäß § 2 Abs. 2 SächsBO selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.

Bei dem Spielhaus handelt es sich somit um ein Gebäude.

- ii. Eingeschossig ist ein Gebäude immer dann, wenn sich die Räume des Gebäudes in einer Ebene befinden. Dies könnte zweifelhaft

sein, weil das Spielhaus ein „Obergeschoss“ zum Übernachten enthält. Voraussetzung für ein Geschoss ist jedoch, dass dessen Räume aufrecht betreten werden können. Es muss daher mind. 2 m Höhe aufweisen. Diese Voraussetzungen erfüllt Zweite Etage nicht. Sie kann nicht aufrecht betreten

Bei dem Spielhaus handelt es sich um ein eingeschossiges Gebäude.

- iii. Das Gebäude müsste eine Brutto- Grundfläche von weniger als 10 m<sup>2</sup> aufweisen.

Die Brutto- Grundfläche wird bestimmt durch die Außenkanten der Außenwände, die die Dachkonstruktion halten. Unter Berücksichtigung dessen berechnet sich die Grundfläche über  $3 \times 3 \text{ m} = 9 \text{ m}^2$

- iv. Weitere Voraussetzung für den Anwendungsbereich des § 61 SächsBO ist, dass sich das Vorhaben nicht im Außenbereich befindet.

Zwischenergebnis: Vorhaben befindet sich im Außenbereich

Ergebnis: Vorhaben bedarf einer Baugenehmigung

### Abwandlung zu Fall 14:

Das Vorhaben bedarf gemäß § 59 SächsBO einer Baugenehmigung, wenn es sich um die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung einer Anlage handelt und in den §§ 60 bis 62, 76 und 77 nichts anderes bestimmt ist.

1. Anwendungsbereich der SächsBO ist eröffnet:
2. Tatbestandsvoraussetzungen des § 59 SächsBO:
  - a. Anlage: Def.: § 2 Abs. 1 Satz 4 SächsBO

Anlagen sind bauliche Anlagen und andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2.

- i. Bauliche Anlage (§ 2 Abs. 1 SächsBO)

Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen.

(-), da keine Herstellung aus Bauprodukten

- b. fiktive bauliche Anlagen (§ 2 Abs. 1 Satz 3)

6. Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Es handelt sich um eine bauliche Anlage.

3. Herstellung einer baulichen Anlage (+)
4. Entgegenstehende Vorschriften:
  - a. Verfahrensfreiheit gemäß § 61 Abs. 1 Nr. 7 SächsBO (-), da keine private Verkehrsanlage (dient nicht dem fließenden Verkehr)
  - b. Verfahrensfreiheit gemäß § 61 Abs. 1 Nr. 13b SächsBO (-), da die Stellfläche mehr als 40 m<sup>2</sup> beträgt

Das Vorhaben bedarf eine Baugenehmigung

### Abwandlung 2 zu Fall 14:

Das Vorhaben bedarf gemäß § 59 SächsBO einer Baugenehmigung, wenn es sich um die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung einer Anlage handelt und in den §§ 60 bis 62, 76 und 77 nichts anderes bestimmt ist.

1. Anwendungsbereich der SächsBO ist eröffnet:
2. Tatbestandsvoraussetzungen des § 59 SächsBO:

- a. Anlage: Def.: § 2 Abs. 1 Satz 4 SächsBO

Anlagen sind bauliche Anlagen und andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2.

- i. Bauliche Anlage (§ 2 Abs. 1 SächsBO)

Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen.

(-), da keine Herstellung aus Bauprodukten

- ii. fiktive bauliche Anlagen (§ 2 Abs. 1 Satz 3)

#### 6. Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Es handelt sich um eine bauliche Anlage.

- b. keine Herstellung, da keine baulichen Änderungen, bloße Nutzungsänderung

- c. Entgegenstehende Vorschriften:

§ 61 Abs. 2 SächsBO: Verfahrensfrei ist die Änderung der Nutzung von Anlagen, wenn

- i. für die neue Nutzung keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen (-)



- ii. die Errichtung oder Änderung der Anlagen nach Absatz 1 verfahrensfrei wäre

Verfahrensfreiheit gemäß § 61 Abs. 1 Nr. 7 SächsBO (-), da keine private Verkehrsanlage (dient nicht dem fließenden Verkehr)

Verfahrensfreiheit gemäß § 61 Abs. 1 Nr. 13b SächsBO (-), da die Stellfläche mehr als 40 m<sup>2</sup> beträgt

Ergebnis: G benötigt eine Baugenehmigung

## Beispiel 17:

### 1. Erforderlichkeit einer Baugenehmigung

Das Vorhaben bedarf gemäß § 59 SächsBO einer Baugenehmigung, wenn es sich um die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung einer Anlage handelt und in den §§ 60 bis 62, 76 und 77 nichts anderes bestimmt ist.

#### a. Anwendung der SächsBO

Gemäß § 1 Abs. 1 SächsBO gilt diese für bauliche Anlagen und Bauprodukte.

Der Sachverhalt bezieht sich auf eine bauliche Anlage. Damit ist der Anwendungsbereich der SächsBO eröffnet. Eine Ausnahme nach § 1 Abs. 2 SächsBO ist nicht ersichtlich.

Der Anwendungsbereich der SächsBO ist eröffnet.

**Hinweis:** Prüfung in unproblematischen Fällen regelmäßig entbehrlich

#### b. Tatbestandsvoraussetzungen des § 59 SächsBO:

##### i. Anlage (§ 2 Abs. 1 Satz 4 SächsBO)

Anlagen sind bauliche Anlagen und andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2.

Bauliche Anlage (§ 2 Abs. 1 SächsBO)

Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen.

Bei der Garage handelt es sich um eine Anlage im Sinne des § 59 SächsBO

##### ii. Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung

Die beabsichtigte vollständige Beseitigung der Garage stellt keinen Fall der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung dar.

Das Vorhaben unterliegt nicht der Genehmigungspflicht des § 59 SächsBO.

### 2. Erforderlichkeit einer Anzeige

Gemäß § 61 Abs. 3 SächsBO ist die beabsichtigte Beseitigung von Anlagen mindestens einen Monat vorher der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen, soweit kein Fall der Verfahrensfreiheit nach § 61 Abs. 3 Satz 1 SächsBO vorliegt.

**a. Anwendung der SächsBO**

Die SächsBO findet auf den Sachverhalt Anwendung (siehe oben)

**b. Verfahrensfreiheit der Beseitigung (§ 61 Abs. 3 Satz 1 SächsBO)**

Verfahrensfrei ist gemäß § 61 Abs. 3 Satz 1 SächsBO die Beseitigung von Anlagen nach Absatz 1, freistehenden Gebäuden der Gebäudeklassen 1 und 3 und sonstigen Anlagen, die keine Gebäude sind, mit einer Höhe bis zu 10 m.

**i. Verfahrensfreiheit der Errichtung gemäß § 61 Abs. 1 Nr. 1 b SächsBO:**

Garagen einschließlich überdachter Stellplätze mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Brutto-Grundfläche bis zu 40 m<sup>2</sup> je Grundstück, außer im Außenbereich

Im Sachverhalt finden sich keine konkreten Angaben zu Standort und Größe der Garage.

**ii. Verfahrensfreiheit der Beseitigung eines freistehenden Gebäudes der Gebäudeklassen 1 oder 3**

**Gebäudeklasse 1:**

a) freistehende Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m und nicht mehr als zwei Nutzungseinheiten von insgesamt nicht mehr als 400 m<sup>2</sup> und

b) freistehende land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude;

**Gebäudeklasse 3:**

sonstige Gebäude mit einer Höhe bis zu 7 m

Die Garage stellt ein Gebäude der Gebäudeklasse 1 dar. Die Beseitigung der Garage ist daher verfahrensfrei.

Die Beseitigung der Garage unterliegt keine Anzeigepflicht nach § 61 Abs. 3 SächsBO

**Ergebnis: Für die Beseitigung ist weder eine Genehmigung noch eine Anzeige erforderlich.**

**Beispiel 18:**

Das Vorhaben bedarf gemäß § 59 SächsBO einer Baugenehmigung, wenn es sich um die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung einer Anlage handelt und in den §§ 60 bis 62, 76 und 77 nichts anderes bestimmt ist.

1. Anwendungsbereich der SächsBO ist eröffnet:
  2. Tatbestandsvoraussetzungen des § 59 SächsBO:
    - a. Anlage: Def.: § 2 Abs. 1 Satz 4 SächsBO
 

Anlagen sind bauliche Anlagen und andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2.

      - i. Bauliche Anlage (§ 2 Abs. 1 SächsBO)
 

Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen.(+)
      - b. Errichtung (+)
      - c. andere Bestimmung:
        - i. § 60: Vorrang anderer Gestattungsverfahren (-)- nur prüfen, wenn Anhaltspunkte vorhanden sind
        - ii. § 61: Verfahrensfreie Anlagen (-), da nicht im Katalog enthalten
        - iii. § 62: Genehmigungsfreistellung
          - (1) keine Sonderbauten
 

Def.: § 2 Abs. 4 SächsBO (+)
          - (2) Geltungsbereich eines Bebauungsplans im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB
 

§ 30 Abs. 1 BauGB:

Plan (der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften) mindestens Festsetzungen trifft über:

Art und das Maß der baulichen Nutzung

die überbaubaren Grundstücksflächen

örtliche Verkehrsflächen enthält

(-), da keine Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung
- Für das Vorhaben ist eine Baugenehmigung erforderlich

### Beispiel 19:

Der Widerspruch ist zulässig, wenn er innerhalb der Monatsfrist des § 70 VwGO eingereicht wurde

1. Fristbeginn:

Bekannt gegeben wurde der Bescheid am 3. Februar. Der Fristbeginn richtet sich nach § 197 Abs. 1 BGB

Ist für den Anfang einer Frist ein Ereignis oder ein in den Lauf eines Tages fallender Zeitpunkt maßgebend, so wird bei der Berechnung der Frist der Tag nicht mitgerechnet, in welchen das Ereignis oder der Zeitpunkt fällt.

Fristbeginn ist der 4. Februar

## 2. § 188 Fristende

§ 188 BGB: Eine Frist, die nach Wochen, nach Monaten oder nach einem mehrere Monate umfassenden Zeitraum - Jahr, halbes Jahr, Vierteljahr - bestimmt ist, endigt im Falle des § 187 Abs. 1 mit dem Ablauf desjenigen Tages der letzten Woche oder des letzten Monats, welcher durch seine Benennung oder seine Zahl dem Tag entspricht, in den das Ereignis oder der Zeitpunkt fällt, im Falle des § 187 Abs. 2 mit dem Ablauf desjenigen Tages der letzten Woche oder des letzten Monats, welcher dem Tage vorhergeht, der durch seine Benennung oder seine Zahl dem Anfangstag der Frist entspricht.

Fristende ist der 3. März

Eingereicht wurde der Widerspruch am 2. März und damit innerhalb der Monatsfrist.

## 3. Zugang

Zu erheben ist der Widerspruch jedoch bei der Behörde, die den Verwaltungsakt erlassen hat.

Dies ist die Stadt Meißen, nicht hingegen das Landratsamt Meißen.

## 4. Gemäß § 70 Abs. 1 SächsBO wird die Frist auch durch Einlegung des Widerspruchs bei der Widerspruchsbehörde gewahrt. Widerspruchsbehörde ist jedoch die Landesdirektion, nicht hingegen das Landratsamt.

Zum Zeitpunkt des Zugangs des Widerspruchs bei der Stadt Meißen war die Widerspruchsfrist abgelaufen.

Der Widerspruch wurde nicht fristgemäß eingelegt

## Beispiel 20:

Die Geltungsdauer der Genehmigung richtet sich nach § 73 Abs. 1 SächsBO. Danach erlischt die Baugenehmigung, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen wurde.

Zwar ist die Frist abgelaufen, gemäß § 73 Abs. 3 SächsBO kann diese jedoch um jeweils 2 Jahre verlängert werden.

Voraussetzung für eine Verlängerung ist ein schriftlicher Antrag, der innerhalb der Frist bei der Baugenehmigungsbehörde eingegangen ist.

Zwar ist der Verlängerungsantrag innerhalb der Frist bei der zuständigen Behörde eingegangen, die Mail erfüllt jedoch das Schriftformerfordernis nicht.

Die Bauaufsichtsbehörde kann daher die Genehmigung nicht verlängern.

## Beispiel 21:

Das Vorhaben ist formell rechtmäßig, wenn es einer Baugenehmigung bedarf und diese erteilt wurde.

1. Gemäß § 59 SächsBO bedarf ein Vorhaben einer Baugenehmigung, wenn es sich um die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung einer Anlage handelt und in den §§ 60 bis 62, 76 und 77 nichts anderes bestimmt ist.

Tatbestandsvoraussetzungen des § 59 SächsBO:

- a. Anlage: Def.: § 2 Abs. 1 Satz 4 SächsBO

Anlagen sind bauliche Anlagen und andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2.

- b. Bauliche Anlage (§ 2 Abs. 1 SächsBO)

Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen.(+)

- c. Errichtung (+)

- d. andere Bestimmung:

- i. § 60: Vorrang anderer Gestattungsverfahren (-)- nur prüfen, wenn Anhaltspunkte vorhanden sind

- ii. § 61: Verfahrensfreie Vorhaben

§ 61 Abs. 1 Nr. 1 i) Wochenendhäuser auf Wochenendplätzen (-), da im Außenbereich und nicht auf einem Wochenendplatz

- iii. § 62: Genehmigungsfreistellung

nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

Für das Vorhaben ist eine Baugenehmigung erforderlich.

2. Erteilung der Genehmigung

- a. Genehmigung wurde nicht ausdrücklich erteilt, sondern abgelehnt.

- b. Es könnte jedoch eine Genehmigungsfiktion eingetreten sein.

- i. Rechtsgrundlage der Genehmigungsfiktion ist § 69 Abs. 5 SächsBO

Danach gilt im vereinfachten Verfahren nach § 63 die Genehmigung als erteilt, wenn die Bauaufsichtsbehörde nicht innerhalb der Frist des Absatzes 4 über den Bauantrag entschieden hat.

Die Dreimonatsfrist des § 69 Abs. 4 SächsBO beginnt mit dem Datum zu laufen, für den der Eingang der vollständigen Bauunterlagen bestätigt wurde.

- ii. § 187 Fristbeginn

(2) Ist der Beginn eines Tages der für den Anfang einer Frist maßgebende Zeitpunkt, so wird dieser Tag bei der Berechnung der Frist mitgerechnet. Das Gleiche gilt von dem Tag der Geburt bei der Berechnung des Lebensalters.

- iii. § 188 Fristende

(2) Eine Frist, die nach Wochen, nach Monaten oder nach einem mehrere Monate umfassenden Zeitraum - Jahr, halbes Jahr, Vierteljahr - bestimmt ist, endigt im Falle des § 187 Abs. 2 mit dem Ablauf desjenigen Tages der letzten Woche oder des letzten Monats, welcher dem Tage vorhergeht, der durch seine Benennung oder seine Zahl dem Anfangstag der Frist entspricht.

Die Frist endete mit Ablauf des 9. März 2011

- iv. Der Zugang des Bescheids richtet sich nach § 41 Abs. 2 VwVfG danach gilt ein schriftlicher Verwaltungsakt bei der Übermittlung durch die Post im Inland am dritten Tage nach der Aufgabe zur Post als zugestellt.

Da der Bescheid am 7. März zur Post aufgegeben wurde, gilt er am 10. März 2011 als zugegangen.

Zu diesem Zeitpunkt galt die Genehmigung bereits als erteilt

## Beispiel 22:

E hat einen Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung, wenn sein Vorhaben einer Baugenehmigung Bedarf und das Vorhaben zulässig ist

1. Genehmigungspflicht des Vorhabens

Das Vorhaben bedarf gemäß § 59 SächsBO einer Baugenehmigung, wenn es sich um die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung einer Anlage handelt und in den §§ 60 bis 62, 76 und 77 nichts anderes bestimmt ist.

a. Anlage: Def.: § 2 Abs. 1 Satz 4 SächsBO

Anlagen sind bauliche Anlagen und andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2.

b. Bauliche Anlage (§ 2 Abs. 1 SächsBO)

Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen.(+)

c. Errichtung (+)

d. andere Bestimmung:

i. § 60: Vorrang anderer Gestattungsverfahren (-)- nur Prüfen, wenn Anhaltspunkte vorhanden sind

ii. § 61: Verfahrensfreie Anlagen (-)- nicht im Katalog enthalten

2. Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens

Gemäß § 72 SächsBO besteht ein Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind

Im Genehmigungsverfahren zu prüfen sind die bauplanungsrechtlichen Vorschriften der §§ 29 ff. BauGB

a. Gemäß § 29 BauGB gelten die §§ 30 bis 37 BauGB für Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben. (+)

i. Anwendbarkeit des § 30 BauGB (bepanter Bereich)

Keine Anwendung findet § 30 BauGB, da sich das Vorhaben nicht innerhalb eines Bebauungsplans befindet.

ii. § 34 BauGB (Innenbereich)

iii. Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (+)

1. Zulässigkeit des Vorhabensvorbeginnen, der im Rahmen seines Anwendungsbereichs § 34 Abs. 1 BauGB

2. Art der zulässigen Bebauung richtet sich nach der BauNVO (sog. Ersatz-B-Plan).

3. entsprechende Gebietsart nach der BauNVO: Mischgebiet

4. Zulässigkeit der Spielhalle hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung

§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind in den gewerblich genutzten Teilen eines Mischgebiets Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig.

Eingruppierung nach § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO: wegen ihrer Größe oder Zweckbestimmung nicht nur in Kerngebieten zulässig ist.

Im Kernbereich zulässig: Anlagen, die einen größeren Einzugsbereich aufweisen, also für ein größeres Publikum erreichbar sein sollen.

Spielhalle bis zu einer Fläche von led 100 m<sup>2</sup> entspricht in der Regel diesen Anforderungen.

Ergebnis: Die Spielhalle ist aufgrund ihrer Größe im dem Mischgebiet unzulässig

### Beispiel 23:

An einem schutzwürdigen Interesse an der Erteilung der Genehmigung fehlt es, wenn sich aus den Umständen ergibt, dass der Antragsteller die Genehmigung nicht nutzen wird.

Zwar will hier E selbst die Genehmigung nicht umsetzen. Er beantragt die Genehmigung jedoch für den potenziellen Erwerber. Dieser würde als Rechtsnachfolger Inhaber der Genehmigung werden, und von dieser Gebrauch machen können.

E kann daher ein schutzwürdiges Interesse nachweisen.

### Beispiel 24:

Er hat einen Anspruch auf Erteilung der Genehmigung, wenn das Vorhaben genehmigungsbedürftig ist und die Voraussetzungen zur Erteilung der Genehmigung vorliegen.

#### 1. Genehmigungspflicht des Vorhabens

Das Vorhaben bedarf gemäß § 59 SächsBO einer Baugenehmigung, wenn es sich um die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung einer Anlage handelt und in den §§ 60 bis 62, 76 und 77 nichts anderes bestimmt ist.

##### a. Anlage: Def.: § 2 Abs. 1 Satz 4 SächsBO

Anlagen sind bauliche Anlagen und andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2.

##### i. Bauliche Anlage (§ 2 Abs. 1 SächsBO)

Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen.(+)

##### b. Errichtung (+)



- c. andere Bestimmung:
  - i. § 60: Vorrang anderer Gestattungsverfahren (-)- nur Prüfen, wenn Anhaltspunkte vorhanden sind
  - ii. § 61: Verfahrensfreie Anlagen (-)- nicht im Katalog enthalten

## 2. Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens

Gemäß § 72 SächsBO besteht ein Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind.

- a. Prüfungsumfang richtet sich nach § 63 (kein Sonderbau)

Somit sind lediglich die bauplanungsrechtlichen Vorschriften der §§ 29 ff. BauGB zu prüfen.

- b. Ggf. bereits bestandskräftig entschieden:

- i. Vorbescheid gemäß § 75 SächsBO

Antrag wurde gestellt, bislang jedoch nicht ausdrücklich beschieden

Genehmigungsfiktion: § 75 SächsBO verweist nicht auf § 69 Abs. 5 SächsBO- keine Genehmigungsfiktion

- c. Gemäß § 29 BauGB gelten die §§ 30 bis 37 BauGB für Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben. (+)

- i. § 30 BauGB (beplanter Bereich) nicht innerhalb eines Bebauungsplans (-)

- ii. § 34 BauGB (Innenbereich) Außerhalb des Bebauungszusammenhangs (-)

- iii. Außenbereich: kein privilegiertes Vorhaben

- d. Vorhaben ist nicht zulässig.

### Beispiel 25:

Die Grenzmauer stellt zwar kein Gebäude, dafür jedoch eine gebäudegleiche Anlage dar.

Vor der Mauer sind Abstandsflächen einzuhalten.

Da die Mindestabstandsfläche 3 Meter beträgt, kommt es bei einem Abstand von 5 Metern zu dem Vorhaben des N zu einer unzulässigen Überdeckung der Abstandsflächen.

Von dem Überdeckungsverbot kann eine Abweichung genehmigt werden, wenn öffentliche Belange und Nachbarrechte nicht entgegenstehen.

Zur Überdeckung kommt es hier, weil die Mauer entgegen dem geltenden Abstandsflächenrecht an der Grundstücksgrenze errichtet ist.

Würden sich die Abstandsflächen auf den Grundstück des A befinden, dann käme es zu keiner Überdeckung. Die Abweichung würde nicht dazu führen, dass N mit den Abstandsflächen seines Gebäudes die Grundstücksgrenze überschreitet.

Sofern das Gebäude des N auf den Standort angewiesen ist, kann die Abweichung erteilt werden, da Rechte des A nicht beeinträchtigt werden.

### Beispiel 26:

Gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden. Die Genehmigung des Vorhabens steht somit im Ermessen der zuständigen Behörde.

### Beispiel 27:

Das Vorhaben fügt sich nach der Art der Bebauung ein. Da das Vorhaben jedoch die GRZ überschreitet, steht die Genehmigung nach der Ausnahmeregelung des Plans im Ermessen der Behörde.

### Beispiel 28:

Gemäß § 39 Abs. 1 VwVfG ist in schriftlicher Verwaltungsakt ist mit einer Begründung zu versehen.

In der Begründung sind die wesentlichen tatsächlichen und rechtlichen Gründe mitzuteilen, die die Behörde zu ihrer Entscheidung bewogen haben.

Ein Verwaltungsakt bedarf jedoch gemäß § 39 Abs. 2 Satz 1 VwVfG ausnahmsweise keiner Begründung, soweit die Behörde einem Antrag entspricht oder einer Erklärung folgt und der Verwaltungsakt nicht in Rechte eines anderen eingreift.

Zwar folgt die Baubehörde dem Antrag des Bauherren, der Bescheid gilt jedoch gegenüber der Baugenehmigung als Ersatzvornahme und damit als belastender Verwaltungsakt.

Die Genehmigung bedurfte somit einer Begründung.

**Beispiel 29:**

§ 1 Abs. 3 Satz 2, 2. Hs. besagt ausdrücklich, dass ein Anspruch auf Aufstellung des B-Plans nicht durch Vertrag begründet werden kann. Die Begründung, dass der Stadtrat ohnehin über den Vertrag abstimmen müsse führt zu keinem anderen Ergebnis, da zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Vertrag die Planung noch nicht abgewogen ist.

**Beispiel 30:**

Der Aufstellungsbeschluss ist keine Wirksamkeitsvoraussetzung für den B-Plan. Der Widerspruch hat somit keine Aussicht auf Erfolg.

**Beispiel 31:**

A ist zwar Inhaber einer Baugenehmigung (Genehmigungsfiktion)

Die Genehmigung legalisiert jedoch keine Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften, weil diese im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nicht geprüft wurden.

Das Bauamt kann die Einstellung der Arbeiten anordnen.

**Beispiel 31a:**

Zwar hat die Gemeinde insoweit Recht, dass dem Vorhaben des L Bestandsschutz zukommt. Sie begeht jedoch einen Abwägungsfehler, weil sie die Probleme des Immissionsschutzes völlig aus ihrer Abwägungsentscheidung ausblendet.

Die Abwägung ist unmittelbar vor dem Satzungsbeschluss vorzunehmen.

**Beispiel 32:**

Auf Basis der Verordnung über Bevölkerungsbauwerke der DDR durfte die Beseitigung eines ohne Genehmigung errichteten Gebäudes nur innerhalb der Frist von 5 Jahren angeordnet werden. Nach Ablauf dieses Zeitraums hat das Bauwerk Bestandsschutz erlangt, der vor einer Beseitigungsanordnung schützt, sofern das Vorhaben nicht nachträglich geändert wurde.

**Beispiel 33:**

Der Widerspruch hat Aussicht auf Erfolg, wenn er zulässig und begründet ist.

A. Zulässigkeit des Widerspruchs

I. Zulässigkeit des Verwaltungsrechtswegs

Der Verwaltungsrechtsweg ist eröffnet, da eine öffentlich-rechtliche Streitigkeit nicht-verfassungsrechtlicher Art vorliegt.

## II. Statthaftigkeit des Widerspruchs

Der Widerspruch ist als Verpflichtungswiderspruch gemäß § 68 Abs. 2 VwGO statthaft, wenn der Antrag auf Vornahme des Verwaltungsakts abgelehnt worden ist.

Der begehrte Vorbescheid stellt einen Verwaltungsakt dar.

### a) Mögliche Verletzung subjektiver Rechte

Der Widerspruchsführer macht geltend, durch die Ablehnung des VA in seinen subjektiven Rechten verletzt zu sein.

## III. Form des Widerspruchs

Gemäß § 70 Abs. 1 VwGO ist der Widerspruch schriftlich oder zur Niederschrift zu erheben. Das Schriftformerfordernis ist durch die Einlegung des Widerspruchs per Fax eingehalten.

## IV. Widerspruchsbehörde

Der Widerspruch ist gemäß § 70 Abs. 1 VwGO bei der Behörde einzulegen, die den Verwaltungsakt erlassen hat.

## IV. Widerspruchsfrist

Der Widerspruch ist gemäß § 70 Abs. 1 VwGO binnen Monatsfrist einzulegen.

Die Monatsfrist ist gewahrt.

## IV. Ergebnis:

Der Widerspruch ist zulässig.

## B. Begründetheit des Widerspruchs

Der Widerspruch ist begründet, wenn die behördliche Entscheidung rechtswidrig, und der Widerspruchsführer dadurch in seinen Rechten verletzt ist (§ 113 Abs. 1 Satz 1, Abs. 5 Satz 1 VwGO). Bei der Ablehnung eines begünstigenden Verwaltungsakts ist das der Fall, wenn der Widerspruchsführer einen Anspruch auf den begehrten Verwaltungsakt hat.

### I. Anspruchsgrundlage

Anspruchsgrundlage für den begehrten Vorbescheid ist 75 Satz 4 i.V.m. § 72 Abs. 1 SächsBO.

Danach ist ein Vorbescheid zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben hinsichtlich der zur Entscheidung gestellten Fragen keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind.

### II. Formelle Voraussetzungen

a) Statthaftigkeit des Antrags (§ 75 SächsBO)

Gegenstand des Antrags ist die Frage nach der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens (Bebauungsgenehmigung) und damit eine einzelne Frage des Bauvorhabens i.S.d. § 75 SächsBO. Der Antrag ist damit als Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheids statthaft.

b) Genehmigungsbedürftigkeit des Vorhabens

Gemäß § 75 Satz 1 SächsBO kann der Vorbescheid vor dem Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung eingereicht werden. Voraussetzung ist daher die Genehmigungsbedürftigkeit des Vorhabens.

- Rechtsgrundlage

Die Genehmigungsbedürftigkeit richtet sich nach § 59 SächsBO

- Nutzungsänderung einer Anlage

Es wird die Nutzungsänderung eines Gebäudes und damit einer Anlage im Sinne der §§ 2 Abs. 1 Satz 4 i.V.m. 2 Abs. 1 Satz 1 SächsBO beantragt.

- Anderweitige Bestimmungen

In den §§ 60 bis 62, 76 und 77 ist nichts anderes bestimmt.

c) sachlich zuständige Behörde (§ 68 Abs. 1 SächsBO)

Gemäß § 75 Satz 4 SächsBO findet auf den Bauvorbescheid § 68 SächsBO Anwendung. Danach ist der Antrag bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen. Im Sachverhalt wird das Landratsamt als untere Bauaufsichtsbehörde bezeichnet. Der Antrag wurde somit bei der sachlich zuständigen Behörde eingereicht.

d) örtlich zuständige Behörde

Das Landratsamt Meißen ist örtlich für das in Großenhain belegene Bauvorhaben zuständig.

### III. Materielle Voraussetzungen

Weiterhin müssen die materiellen Voraussetzungen zur Erteilung des Vorbescheids erfüllt sein. Das ist der Fall, wenn dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen (75 Satz 4 i.V.m. § 72 Abs. 1 SächsBO), die im Rahmen der gestellten Voranfrage zu beantworten sind.

a) Zu berücksichtigende Vorschriften

Gegenstand der Bauvoranfrage ist die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach den §§ 30 ff BauGB, nicht hingegen die Frage nach der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens.

b) Geltung der bauplanungsrechtlichen Vorschriften der §§ 30 ff. BauGB

Die geplante Nutzungsänderung des Büros in eine Spielhalle ist ein Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB. Damit sind die §§ 30-37 BauGB grundsätzlich anwendbar.

c) Anwendbarkeit des § 30 BauGB (beplanter Bereich)

Keine Anwendung findet § 30 BauGB, da sich das Vorhaben nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans befindet.

d) § 34 BauGB (Innenbereich)

§ 34 BauGB ist anwendbar, wenn sich das Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindet.

1. Ortsteil

Von einem Ortsteil ist auszugehen, wenn ein Bebauungskomplex vorhanden ist, deren Zahl der Bauten im Gebiet einer Gemeinde ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein im Wesentlichen durchgängig bebauten Gebiet, sodass ein Ortsteil vorliegt.

2. Bebauungszusammenhang

Der Ortsteil muss im Zusammenhang bebaut sein, wovon im vorliegenden Fall auszugehen ist.

Das Vorhaben beurteilt sich somit als Innenbereichsvorhaben gemäß § 34 BauGB.

3. Zulässigkeit des Vorhabens

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist im Fall des § 34 BauGB nach dessen Abs. 1-3a zu beurteilen. Dabei ist die Prüfung aufgrund des spezielleren Charakters mit § 34 Abs. 2 BauGB zu beginnen, der im Rahmen seines Anwendungsbereichs § 34 Abs. 1 BauGB verdrängt.

Entspricht danach der zu beurteilende Bereich nach der Eigenart der näheren Umgebung einem der in der BauNVO beschriebenen Baugebiet, dann richtet sich die Art der zulässigen Bebauung allein nach der BauNVO (sog. Ersatz-B-Plan).

- entsprechende Gebietsart nach der BauNVO

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht aufgrund der vorhandenen Bebauung mit Wohnhäusern und kleinen Gewerbebetrieben sowie einer Tankstelle einem Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO.

- Zulässigkeit der Spielhalle hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung

Nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind in den gewerblich genutzten Teilen eines Mischgebiets Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig.

Bei der Spielhalle handelt es sich um eine Vergnügungsstätte.

Voraussetzung für die Zulässigkeit einer Vergnügungsstätte i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ist, dass diese wegen ihrer Größe oder Zweckbestimmung nicht nur in Kerngebieten zulässig ist. Lediglich im Kernbereich zulässig sind entsprechend der Zweckbestimmung dieses Gebiets nur solche Anlagen, die einen größeren Einzugsbereich aufweisen, also für ein größeres Publikum erreichbar sein sollen.

Voraussetzung für die Zulässigkeit der Spielhalle ist somit, dass diese keinem überregionalen Publikum dient und dass von ihr keine wesentliche Störung der Wohnruhe ausgeht.

Eine Spielhalle bis zu einer Fläche von 100 m<sup>2</sup> entspricht in der Regel diesen Anforderungen, sodass sie im Mischgebiet zulässig ist.

Da die Spielhalle auch im gewerblich geprägten Teil des Mischgebiets eröffnet werden soll, verstößt die geplante Nutzungsänderung weder gegen das Gebot der Gebietsverträglichkeit, noch gegen das Rücksichtnahmegebot des § 15 Abs. 1 BauNVO

- Zulässigkeit der Spielhalle hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ist auf § 34 Abs. 1 BauGB abzustellen. Hier bestehen keine Bedenken dagegen, dass sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt.

#### IV. Zwischenergebnis

Da sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung einpasst und auch keine Bedenken gegen die Erschließung vorliegen, ist es bauplanungsrechtlich zulässig.

#### C. Ergebnis

K hat einen Anspruch auf Erteilung des Vorbescheids und der Widerspruch hat somit Aussicht auf Erfolg.

### Beispiel 34:

#### Widerspruch gegen die Baugenehmigung

- A. Ein Widerspruch gegen die Baugenehmigung hätte Aussicht auf Erfolg, wenn die Baugenehmigung rechtswidrig erteilt wurde und der Nachbar dadurch in seinen Rechten verletzt ist.
  - I. Zulässigkeit des Widerspruchs
    - a) Eröffnung des Verwaltungsrechtswegs  
Der Verwaltungsrechtsweg ist eröffnet
    - b) Statthaftigkeit (§ 68 Abs. 1 VwGO)

Anfechtung eines Verwaltungsakts

Drittschützende Norm: Abstandsflächen

- c) Zuständige Behörde: Ausgangsbehörde
- d) Widerspruchsfrist ist einzuhalten

## II. Begründetheit:

Der Widerspruch ist begründet, wenn die Baugenehmigung rechtswidrig ist und der Nachbar dadurch in seinen Rechten verletzt wird

### a) Erforderlichkeit der Baugenehmigung

Anspruchsgrundlage: § 59

- Anlage: § 2 Abs. 4
- Bauliche Anlage: § 2 Abs. 1
- Kein vorrangiges Verfahren: § 60
- Nicht verfahrensfrei: § 61
- Nicht freigestellt: § 62

### b) Rechtswidrigkeit der Baugenehmigung

Anspruchsgrundlage § 72 SächsBO: Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Vorhaben keine Vorschriften entgegenstehen, die im Genehmigungsverfahren zu prüfen sind

- Prüfungsumfang: § 63 (-), da Sonderbauwerk
- Abstandsflächen sind zu prüfen

Grundsätzlich erforderlich, das nach Planungsrecht nicht ohne gebaut wird

Verletzung des § 6 Abs. 2 SächsBO

Die Abstandsflächen befinden sich nicht auf dem eigenen Grundstück

### c) Ergebnis: Nachbar ist in seinen Rechten verletzt

## III. Der Widerspruch hat Aussicht auf Erfolg

### **Antrag auf bauaufsichtliches Einschreiten (§ 79 SächsBO)**

Der Antrag hat Aussicht auf Erfolg, wenn die Behörde zum bauaufsichtlichen Einschreiten befugt ist und ein Anspruch auf Einschreiten besteht

- I. Anspruchsgrundlage: § 79 SächsBO - Errichtung einer Anlage im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften



- a) Nichteinhaltung von Abstandsflächen

Keine Bestandskraft, da nicht im Entscheidungsumfang enthalten

Ergebnis: öffentlich-rechtliche Vorschriften sind verletzt

- II. Anspruch nur dann, wenn Schutznorm verletzt ist und ein Einschreiten das einzig erfolgversprechende Mittel zur Herstellung rechtmäßiger Zustände darstellt

- a) Schutznorm: Abstandsflächen dienen dem Nachbarn

- b) Allein der Verstoß gegen nachbarschützende Vorschriften des öffentlichen Baurechts (wie etwa solche über Abstandflächen) verdichtet das Ermessen der Bauaufsichtsbehörde noch nicht zu einer Pflicht zum Einschreiten. Der Nachbar hat keinen Anspruch auf bauaufsichtliches Einschreiten, wenn der Verstoß für ihn keine oder nur geringfügige Beeinträchtigungen zur Folge hat.

Hier hat die Gemeinde direkt an die Grenze gebaut, so dass von einer erheblichen Beeinträchtigung des Nachbarn ausgegangen werden kann.

- III. Der Antrag auf bauaufsichtliches Einschreiten hat Aussicht auf Erfolg

### Beispiel 35:

Als statthafter Rechtsbehelf kommt ein Widerspruch der Gemeinde gegen das ersetzte Einvernehmen in Betracht.

- A. Der Widerspruch hat Aussicht auf Erfolg, wenn ein gegenüber der Gemeinde erlassener VA rechtswidrig war und die Gemeinde dadurch in ihren Rechten verletzt ist.

Ein VA könnte in der Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens bestehen.

Dies setzt voraus, dass gegenüber dem A eine Baugenehmigung erteilt wurde, die gemäß § 71 Abs. 3 SächsBO als Ersatzvornahme zur Ersetzung des Einvernehmens gilt, wenn die Gemeinde ihr Einvernehmen versagt hat.

- I. Erforderlichkeit einer Baugenehmigung

Gemäß § 59 SächsBO bedarf ein Vorhaben einer Baugenehmigung, wenn es sich um die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung einer Anlage handelt und in den §§ 60 bis 62, 76 und 77 nichts anderes bestimmt ist.

- a) Tatbestandsvoraussetzungen des § 59 SächsBO:

- Anlage: Def.: § 2 Abs. 1 Satz 4 SächsBO
- Bauliche Anlage (§ 2 Abs. 1 SächsBO) (+)
- andere Bestimmung:

- § 60: Vorrang anderer Gestattungsverfahren (-)
- § 61: Verfahrensfreie Vorhaben (-)
- § 62: Genehmigungsfreistellung (-) nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

Für das Vorhaben ist eine Baugenehmigung erforderlich.

## II. Erteilung einer Baugenehmigung

Es könnte jedoch eine Genehmigungsfiktion eingetreten sein.

### a) Rechtsgrundlage der Genehmigungsfiktion ist § 69 Abs. 5 SächsBO

Danach gilt im vereinfachten Verfahren nach § 63 die Genehmigung als erteilt, wenn die Bauaufsichtsbehörde nicht innerhalb der Frist des Absatzes 4 über den Bauantrag entschieden hat.

- Vereinfachtes Verfahren (+), da kein Sonderbau
- Dreimonatsfrist ist verstrichen
- Genehmigung gilt als erteilt

Damit gilt das Einvernehmen als ersetzt : VA gegenüber der Gemeinde liegt vor

## III. Rechtswidrigkeit der Ersetzung des Einvernehmens

Rechtswidrig ist die Ersetzung des Einvernehmens, wenn die Gemeinde zu Recht das Einvernehmen verweigert hat und für die Ersetzung daher kein Rechtsgrund vorlag.

- Die Gemeinde hat das Einvernehmen aus planungsrechtlichen Gründen verweigert.
- Im allgemeinen Wohngebiet können nur ausnahmsweise nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.
- Die Lackiererei ist störend und daher unzulässig. Die Gemeinde hat zu Recht ihr einvernehmen verweigert.

Ergebnis:

Der Widerspruch ist begründet und hat daher Aussicht auf Erfolg.