

Zu Aufgabe 1:

Baueinstellung

- **Rechtsgrundlage:** Art. 75 Abs. 1 BayBO
- **Zuständigkeit**
 - sachlich: Art. 75 Abs. 1 Satz 1, Art. 53 Abs. 1 BayBO, Art. 37 Abs. 1 Satz 2 LkrO = Landratsamt als Staatsbehörde, da die Marktgemeinde Metten eine kreisangehörige Gemeinde ist
 - örtlich: Art. 3 Abs. 1 Nr. 1 BayVwVfG = LRA Helmreich
- **Materielle Voraussetzungen**
 - Tatbestandsvoraussetzungen
 - „Anlage“ Art. 2 Abs. 1 Satz 4 BayBO
hier: Ärztehaus und Stellplätze „bauliche Anlagen“, Art. 2 Abs. 1 Satz 1 BayBO
 - „errichtet, geändert oder beseitigt“
hier: mit der Errichtung wurde schon begonnen (Baugrubenaushub)
 - „im Widerspruch zu - formellen¹ - öffentlich-rechtlichen Vorschriften“
(vgl. Regelbeispiele in Art. 75 Abs. 1 Satz 2 Nrn. 1 bis 4 BayBO)
 - Errichtung oder Änderung ohne die erforderliche Baugenehmigung (Art. 75 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1, Art. 68 Abs. 5 Nr. 1 BayBO)
 - baugenehmigungspflichtig (Art. 55 Abs. 1 BayBO)
 - Anlage, Art. 2 Abs. 1 Satz 4 BayBO
hier: bauliche Anlagen, Ärztehaus mit Stellplätzen Art. 2 Abs. 1 Satz 1 BayBO² (+) vgl. auch oben
 - Genehmigungspflichtiger Tatbestand
hier: Errichtung (+)
 - Ausnahme von der Genehmigungspflicht
Art. 57 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. b BayBO ; zwar nur 160 m² aber Gesamtvorhaben, daher Art. 57 BayBO nicht anwendbar
 - Sonderverfahren, Art. 58 BayBO
 - Errichtung einer baulichen Anlage (s. o.), die kein Sonderbau im Sinne des Art. 2 Abs. 4 BayBO, Art. 58 Abs. 1 BayBO
 - Qualifiziert beplanter Bereich, Art. 58 Abs. 2 Nr. 1 BayBO Bereich des § 30 Abs. 1 BauGB?
 - Bebauungsplan in Kraft getreten (+) vgl. Sachverhalt 07.03.2000
 - qualifiziert (+)
Bebauungsplan hat Festsetzungen hinsichtlich

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 BauNVO) (+) hier: WR
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO) (+) hier: Zahl der Vollgeschosse: höchstens 2; GRZ 0,4; GFZ 1,2
- überbaubarer Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO) (+) hier: Baulinie und Baugrenze
- örtlicher Verkehrsflächen(+)
- rechtswirksam?
 - Materiell-rechtliche Vorschriften
 - Verstößt der Bebauungsplan gegen § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB? Gebiet war vor der Änderung des Flächennutzungsplans als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt
 - Änderung des Flächennutzungsplans rechtswirksam?
 - Materiell-rechtliche Vorschriften vgl. Hinweis Nr. 4
 - Verfahrensrechtliche Vorschriften
 - Genehmigung von unzuständiger Behörde erteilt?
Das Landratsamt Helmreich war nach § 6 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 ZustVBau zuständig.
= Änderung des Flächennutzungsplans rechtswirksam
 - insbesondere § 16 Abs. 3, § 17 Abs. 1 BauNVO werden vom Bebauungsplan nicht verletzt³
 - Verfahrensrechtliche Vorschriften
Der Bebauungsplan ist nicht nach § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB genehmigungsbedürftig, da hier die Marktgemeinde Metten nicht von § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB Gebrauch gemacht hat; der Bebauungsplan wurde nicht vor, sondern gleichzeitig mit der Bekanntmachung der Genehmigung zur Änderung des Flächennutzungsplans bekannt gemacht.⁴
 - Der Bebauungsplan ist rechtswirksam.
 - Kein Widerspruch zu den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplans, Art. 58 Abs. 2 Nr. 2 BayBO
 - Art der baulichen Nutzung

Bebauungsplan
WR
§ 1 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3
Satz 2, § 3 Abs. 2, § 13
BauNVO

Vorhaben
Reines Ärztegebäude (-);
im WR sind nur Räume für
die Berufsausübung freibe-
ruflich Tätiger zugelassen,
nicht ein Gebäude, das

§ 12 Abs. 1, 2 BauNVO

ausschließlich dieser Nutzung dient

Stellplätze; durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf (-), da Ärztegebäude nicht zugelassene Nutzung

– Maß der baulichen Nutzung

– Zahl der Vollgeschosse

Bebauungsplan
§ 16 Abs. 2 Nr. 3, Abs. 4
BauNVO; höchstens 2

Vorhaben
§ 20 Abs. 1 BauNVO
i.V.m. Art. 83 Abs. 7 Bay-
BO 2008 i.V.m. Art. 2
Abs. 5 BayBO a. F.
EG und 1. OG = Vollge-
schosse

– GRZ

Bebauungsplan
GRZ = 0,4; § 16 Abs. 2
Nr. 1, § 19 Abs. 2 BauNVO
zulässige GR:
Größe des Baugrund-
stücks (22 m x 44 m =)
 $968 \text{ m}^2 \times 0,4 = 387,20 \text{ m}^2$

Vorhaben
tatsächliche GR:
Ärztehaus = 12 m x 18 m =
 216 m^2
Stellplätze (§ 19 Abs. 4
Satz 1 Nr. 1 BauNVO) =
8 m x 20 m = 160 m^2
Summe = 376 m^2 ⁵

– GFZ

Bebauungsplan
GFZ: 1,2
§ 16 Abs. 2 Nr. 2, § 20
Abs. 2 BauNVO
zulässige GF (Geschossflä-
che): (Fläche des Baugrund-
stücks) $968 \text{ m}^2 \times 1,2 =$
 $1161,60 \text{ m}^2$ (Höchstgrenze)

Vorhaben
tatsächliche GF:
§ 20 Abs. 3 Satz 1
BauNVO
Ärztehaus = 12 m x 18 m
= 216 m^2 (Außenmaß des
Gebäudes) x 2 (Vollge-
schosse) = 432 m^2
(nichtüberdachte) Stell-
plätze sind nach § 20
Abs. 3 BauNVO nicht an-
zurechnen, da sie keine

Gebäude sind

Summe = 432 m²

– überbaubare Grundstücksflächen

Bebauungsplan
§ 23 Abs. 2 BauNVO Baulinie

Vorhaben
Die Baulinie im Süden ist durch die (nichtüberdachten) Stellplätze nicht eingehalten.⁶ Ob sie nach § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO zugelassen werden können, bleibt dem erforderlichen Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

§ 23 Abs. 3 BauNVO Baugrenze

Die Baugrenze im Norden wird nicht überschritten.

– weitere Festsetzungen

Bebauungsplan
(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 2, 1 Nr. 1 BayBO) Satteldach

Vorhaben
Ärztegebäude hat ein Flachdach (-)

Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplans.

Die Mitteilung der Gemeinde vom 29.05.2001 nach Art. 58 Abs. 3 Satz 4 BayBO, dass kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll, hat keinerlei Genehmigungswirkung. Aufgrund der vorhergehenden Prüfung hätte die Marktgemeinde Metten die Durchführung des Genehmigungsverfahrens verlangen (Art. 58 Abs. 4 Satz 1 BayBO) sollen. Die Gemeinde Metten hätte daher dem Bauherrn mitteilen sollen – aber nicht müssen -, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll (Art. 58 Abs. 2 Nr. 4 BayBO).

Das Vorhaben ist baugenehmigungspflichtig.

- Bisher wurde keine Baugenehmigung erteilt = Widerspruch zu Art. 68 Abs. 5 Nr. 1 BayBO

= Tatbestandsvoraussetzungen von Art. 75 Abs. 1 BayBO erfüllt

- Ermessen (Art. 40 BayVwVfG)
Wenn die Tatbestandsvoraussetzungen von Art. 75 Abs. 1 BayBO erfüllt sind, handelt die Behörde regelmäßig ermessensfehlerfrei, wenn sie die Baueinstellung anordnet.

hier: Aufgrund des Ermessens hat Herr Godehard Köckerbauer grundsätzlich keinen Anspruch auf Erlass einer Baueinstellung; da aber seine subjektiv-öffentlichen Rechte – Art der baulichen Nutzung - durch das Bauen ohne die erforderliche Baugenehmigung massiv verletzt werden, würde eine Ermessensreduzierung auf Null eintreten (a.A. vertretbar).

Adressat der Baueinstellung ist in der Regel der Bauherr, jedoch ist auch eine Baueinstellungsverfügung gegenüber dem Unternehmer (Art. 52 BayBO) denkbar.

– Verfahren

Anhörung Art. 28 Abs. 1 BayVwVfG

Hier: Eine sofortige Baueinstellung ist sowohl wegen Gefahr im Verzug als auch im öffentlichen Interesse notwendig, da nur auf diese Weise angesichts des üblicherweise raschen Baufortschritts vollendete Tatsachen vermieden werden können; insbesondere werden damit dem Bauherrn Kosten erspart, die er für eine evtl. erforderliche Beseitigung aufbringen müsste; gemäß Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayVwVfG kann daher hier von einer Anhörung abgesehen werden.

Zu Aufgabe 2:

Entwurf

- I. Gegen Empfangsbekanntnis⁷
Herrn
Dr. Raban Schinabeck
An der Kälberweide 2
95156 Metten

IV-603

123

4 56

19.06.2001

Baurecht;

Errichtung eines Ärztehauses auf dem Grundstück FINr. 110 der Gemarkung Metten, Wimmerstr. 10, durch Herrn Dr. Raban Schinabeck

Anlage

1 Kostenrechnung mit Überweisungsträger

Das Landratsamt Helmreich erlässt folgenden

B e s c h e i d:

1. Herr Dr. Raban Schinabeck wird aufgefordert, die Bauarbeiten zur Errichtung eines Ärztehauses auf dem Grundstück FINr. 110 der Gemarkung Metten, Gemeinde Metten, unverzüglich einzustellen.
2. Die sofortige Vollziehung der Nr. 1 dieses Bescheids wird angeordnet.
3. Falls Herr Dr. Raban Schinabeck der Pflicht nach Nr. 1 zuwiderhandelt, wird ein Zwangsgeld von 1.000 EUR fällig.
4. Herr Dr. Raban Schinabeck hat die Kosten des Verfahrens zu tragen. Für diesen Bescheid wird eine Gebühr von 100 EUR festgesetzt.

G r ü n d e:

I.

Herr Dr. Raban Schinabeck hat am 23. Mai 2001 bei der Marktgemeinde Metten einen Bauantrag auf Vorlage im Genehmigungsverfahren zur Errichtung eines Ärztehauses mit zwei Arztpraxen eingereicht. Daraufhin hat ihm die Marktgemeinde Metten mit Schreiben vom 29. Mai 2001 mitgeteilt: „Für das Vorhaben soll kein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden. Die Gemeinde hat von ihrem

Prüfungsrecht keinen Gebrauch gemacht. Das Risiko für die formelle und materielle Rechtmäßigkeit des Vorhabens trägt der Bauherr.“ Das Vorhaben soll im Gebiet des Bebauungsplans „Am Stein“ errichtet werden, der als Art der baulichen Nutzung „reines Wohngebiet“ und „Satteldächer“ festsetzt. Am 13. Juni 2001 ließ Herr Dr. Raban Schinabeck mit den Bauarbeiten beginnen.

II.

1 Das Landratsamt Helmreich ist zum Erlass dieses Bescheids nach Art. 75 Abs. 1 Satz 1, Art. 53 Abs. 1 BayBO, Art. 37 Abs. 1 Satz 2 LkrO sachlich und nach Art. 3 Abs. 1 Nr. 1 BayVwVfG örtlich zuständig. Von der Anhörung konnte gemäß Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayVwVfG abgesehen werden. Denn eine sofortige Baueinstellung ist sowohl wegen Gefahr im Verzug als auch im öffentlichen Interesse notwendig, da nur auf diese Weise angesichts des üblicherweise raschen Baufortschritts vollendete Tatsachen vermieden werden können; insbesondere werden damit dem Bauherrn Kosten erspart, die er für eine evtl. erforderliche Beseitigung aufbringen müsste.

2.1 Nach Art. 75 Abs. 1 Sätze 1, 2 Nr. 1 BayBO ist das Landratsamt Helmreich berechtigt, die Bauarbeiten einzustellen, da sie im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften - hier Art. 68 Abs. 5 Nr. 1 BayBO - erfolgen. Das Vorhaben ist baugenehmigungspflichtig (Art. 55 Abs. 1 BayBO). Die Errichtung eines Ärztehauses mit zwei Arztpraxen und einem Flachdach widerspricht den Festsetzungen „reines Wohngebiet“ (§ 13 BauNVO) und „Satteldach“ (Art. 58 Abs. 2 Nr. 2 BayBO); im „reinen Wohngebiet“ sind nur Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger zulässig, nicht ein Gebäude, das ausschließlich dieser Nutzung dient; somit ist Art. 58 BayBO nicht anwendbar. Der Bauherr hätte daher auf dem Bauantrag nicht „Vorlage im Genehmigungsverfahren“ ankreuzen dürfen. Aus dem Hinweis der Marktgemeinde Metten ergibt sich auch, dass der Bauherr dafür verantwortlich ist, dass die Voraussetzungen des Genehmigungsverfahrens vorliegen; er trägt das Risiko für die formelle und materielle Rechtmäßigkeit des Vorhabens. Eine Baugenehmigung wurde für das Vorhaben bisher nicht erteilt.

2.2 Da die Tatbestandsvoraussetzungen von Art. 75 Abs. 1 BayBO erfüllt sind, handelt das Landratsamt Helmreich regelmäßig ermessensfehlerfrei, wenn es die Baueinstellung anordnet.

3 Die sofortige Vollziehung wird nach § 80 Abs. 2 Nr. 4 VwGO im überwiegenden öffentlichen Interesse angeordnet. Es kann mit dem Vollzug der Baueinstellung nicht bis zum Eintritt der Unanfechtbarkeit abgewartet werden, da diese Maßnahme sonst gegenstandslos würde.

4 Die Androhung des Zwangsgeldes beruht auf Art. 29 Abs. 1 bis 3, Art. 30 Abs. 1 Satz 1, Art. 31 und 36 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2, 3 und 5 VwZVG. Eine Fristsetzung ist bei einer Unterlassungsverpflichtung nicht erforderlich. Die Höhe des Zwangsgeldes ist angemessen.

5 Die Kosten des Verfahrens hat nach Art. 1, 2 Abs. 1 Satz 1 KG Herr Dr. Raban Schinabeck als Veranlasser zu tragen. Die Festsetzung der Gebühr beruht auf Art. 6 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 KG in Verbindung mit Tarif-Nr. 2.I.1/1.45 KVz.

Rechtsbehelfsbelehrung
(erlassen)

Hinweise:

Die Androhung des Zwangsgeldes stellt einen Leistungsbescheid im Sinne des Art. 23 Abs. 1 VwZVG dar; wird der Verpflichtung zuwidergehandelt, so wird die Zwangsgeldforderung fällig und kann im Wege der Zwangsvollstreckung beigeschrieben werden, ohne dass ein neuer Bescheid erforderlich ist. Ferner wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 37 Abs. 1 Satz 2 VwZVG Zwangsmittel so oft und so lange angewendet werden können, bis die Verpflichtung durchgesetzt ist. Nach Art. 37 Abs. 4 Satz 2 VwZVG ist bei einer Zuwiderhandlung gegen eine Unterlassungspflicht ein Zwangsgeld grundsätzlich beizutreiben.

G ö ß I
Regierungsamtsrat

II. Herrn Rechtsanwalt
Sigisbert Ernst
Schwarzer Weg 12

95144 Helmreich

SE 18.06.2001 IV-603 123 4 56 19.06.2001

Baurecht;
Errichtung eines Ärztehauses auf dem Grundstück FINr. 110 der Gemarkung Metten,
Wimmerstr. 10, durch Herrn Dr. Raban Schinabeck

Sehr geehrter Herr Rechtsanwalt,

hiermit setzen wir Sie davon in Kenntnis, dass das Landratsamt Helmreich mit Bescheid vom 19. Juni 2001 die Bauarbeiten am oben genannten Bauvorhaben eingestellt hat.

Mit freundlichen Grüßen

G ö ß I
Regierungsamtsrat

III. WV 01.08.1999 (Klage?, Überwachung)

G ö ß I

Beimler, 19.06.2001

-
- ¹ Bei der Tatbestandsvoraussetzung „im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften“ sind im Regelfall nur **formelle** öffentlich-rechtliche Vorschriften zu prüfen; der einzig denkbare Fall, dass an dieser Stelle **materielle** öffentlich-rechtliche Vorschriften zu prüfen sind, kann sich bei Vorhaben ergeben, die zwar nach Art. 57 Abs. 1 oder 3 oder 4 BayBO keiner Baugenehmigung bedürfen, die sich aber - soweit sie im Innenbereich liegen - nicht einfügen (§ 34 Abs. 1 BauGB) oder - soweit sie im Außenbereich liegen - denen öffentliche Belange entgegenstehen (privilegierte Vorhaben, § 35 Abs. 1 BauGB) bzw. die öffentliche Belange beeinträchtigen (sonstige Vorhaben, § 35 Abs. 2 BauGB).
- ² Die Stellplätze fallen hier, da sie gepflastert sind, nicht unter Art. 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 5 BayBO, sondern unter die Definition von Art. 2 Abs. 1 Satz 1 BayBO.
- ³ Die Ausführungen werden von den Bearbeiterinnen und Bearbeitern nicht erwartet.
- ⁴ Dabei ist die Genehmigungspflicht der Bebauungspläne nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB nach Sinn und Zweck des Gesetzes einschränkend auszulegen: Genehmigungspflichtig sollen nach der Systematik der Vorschrift alle diejenigen Bebauungspläne sein, die sich (noch) nicht aus einem Flächennutzungsplan entwickeln bzw. die sich nicht aus einem Flächennutzungsplan entwickeln müssen. Hinter dieser Systematik steckt die Überlegung, dass die Grundlagen der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde jedenfalls einmal in einem aufsichtlichen Überprüfungsverfahren auf ihre Rechtmäßigkeit hin kontrolliert werden sollen - sei es im Genehmigungsverfahren für den Flächennutzungsplan nach § 6 BauGB, wo ein solches nicht stattfindet hinsichtlich des jeweiligen Bebauungsplans, der in seinem Geltungsbereich den Flächennutzungsplan präjudiziert oder ersetzt. Deshalb hat der Gesetzgeber auch - im Unterschied zur früheren Rechtslage - den auf einem planreifen Flächennutzungsplan beruhenden "vorgezogenen" Bebauungsplan nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB der Genehmigungspflicht unterworfen, weil ansonsten ohne formalisierte Mitwirkung der höheren Verwaltungsbehörde die Einschätzung der "Planreife" des Flächennutzungsplanentwurfs jedenfalls im ersten Zugriff Sache der Gemeinde wäre. Diese Erwägungen gelten indessen nicht (mehr), wenn der Flächennutzungsplan bereits - jedenfalls: vorbehaltlos - genehmigt, aber nur noch nicht bekannt gemacht worden ist; denn mit der Genehmigung steht im Verhältnis zwischen höherer Verwaltungsbehörde und planender Gemeinde fest, ob der "vorgezogene" Bebauungsplan sich aus dem planreifen Flächennutzungsplanentwurf entwickelt oder nicht. In diesen Fällen ist daher eine teleologische Reduktion der Vorschrift dahingehend angezeigt, dass die Genehmigungspflicht entfällt.
- ⁵ Auf § 19 Abs. 4 Sätze 2, 4 BauNVO muss, da die zulässige Grundfläche auch ohne diese Erleichterungen nicht überschritten wird, nicht eingegangen werden.
- ⁶ „Ist im Bebauungsplan eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen nicht nur Gebäude und Gebäudeteile, sondern auch alle anderen baulichen Anlagen diese grundsätzlich nicht überschreiten.“ (BVerwG, NVwZ 2002, 90-92)
- ⁷ Es wird hier von einer Zustellung nach Art. 5 Abs. 1 VwZVG ausgegangen. Sollten Bearbeiter/innen zum Ergebnis kommen, die Baueinstellung soll mündlich verfügt werden und daher sei eine schriftliche Bestätigung der Baueinstellung veranlasst, sind andere Zustellungsarten vertretbar.