

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Verzeichnis der Fälle.....	XIX
Verzeichnis der Prüfungsschemata.....	XXI
Verzeichnis der Schaubilder.....	XXIII
Abkürzungsverzeichnis.....	XXV
Literaturverzeichnis.....	XXXI

1. Teil. Grundlagen des öffentlichen Baurechts

§ 1. Einführung.....	1
A. Begriffe.....	1
B. Das private Baurecht.....	2
I. Bürgerlich-rechtliche Baufreiheit und Beschränkungen ..	2
II. Verhältnis zum öffentlichen Baurecht.....	3
C. Das öffentliche Baurecht.....	5
D. Exkurs: Raumplanung.....	7
E. Öffentliches Baurecht in der Fallbearbeitung.....	10
F. Kontrollfragen.....	11
§ 2. Verfassungsrechtliche Grundlagen.....	11
A. Eigentumsgarantie und öffentliches Baurecht.....	11
I. Grundsatz der Baufreiheit.....	12
1. Genehmigungsanspruch.....	12
2. Bestandsschutz.....	12
3. Entschädigungsanspruch.....	13
II. Einschränkungen der Baufreiheit.....	14
1. Bauleitplanung.....	14
2. Veränderungssperre.....	15
3. Gemeindliche Vorkaufsrechte.....	15
4. Beschränkungen durch §§ 34, 35 BauGB.....	16
5. Abstandsflächen.....	16
B. Die Bezüge zum kommunalen Selbstverwaltungsrecht.....	16
I. Grundzüge.....	16
II. Wehrfähigkeit der Planungshoheit.....	17
III. Grundlage für Beteiligungsrechte.....	17
IV. Reichweite der Planungshoheit.....	18
Fall 1: Vorfahrt für die Sicherheit.....	19
C. Gesetzgebungskompetenzen.....	20
D. Kontrollfragen.....	21

	Seite
§ 3. Einfach-gesetzliche Rechtsquellen	22
A. Baurecht des Bundes	22
I. Bestand des Bundesrechts	22
II. Das Baugesetzbuch	24
III. Baunutzungsverordnung.....	25
IV. Weitere Rechtsvorschriften.....	25
B. Baurecht der Länder.....	25
C. Ortsrecht.....	27
D. Übersicht	27
E. Kontrollfragen.....	27
 2. Teil. Die Bauleitplanung	
 § 4. Grundzüge der Bauleitplanung.....	30
A. Aufgabenstellung der Bauleitplanung	30
I. Allgemeines	30
1. Zweistufige Bauleitplanung	30
2. Begriffsbestimmung.....	31
II. Funktionen der Bauleitplanung	31
III. Zielsetzung der Vorschriften über die Bauleitplanung.....	31
B. Der Flächennutzungsplan	32
I. Bedeutung.....	32
II. Charakterisierung.....	33
C. Der Bebauungsplan.....	34
I. Bedeutung.....	34
II. Ausnahmen von der Zweistufigkeit.....	34
D. Kontrollfragen.....	35
 § 5. Inhalt und Rechtscharakter der Bauleitpläne.....	36
A. Der Regelungsinhalt der Bauleitpläne	36
I. Flächennutzungsplan.....	36
1. Räumlicher Geltungsbereich	36
2. Wesentlicher Inhalt.....	37
a) Darstellungen	37
b) Sonstige Inhalte.....	38
3. Verbindlichkeit	39
II. Bebauungsplan.....	39
1. Arten von Bebauungsplänen	39
a) Qualifizierter Bebauungsplan.....	40
b) Einfacher Bebauungsplan	41
c) Vorhabenbezogener Bebauungsplan.....	41
2. Räumlicher Geltungsbereich	44
3. Wesentlicher Inhalt.....	44

	Seite
a) Festsetzungen.....	44
b) Kennzeichnungen	46
c) Nachrichtliche Übernahmen	47
B. Rechtscharakter der Bauleitpläne.....	48
I. Rechtsnatur des Flächennutzungsplans	48
II. Rechtsnatur des Bebauungsplans	48
C. Kontrollfragen.....	50
§ 6. Rechtmäßigkeitsanforderungen an die Bauleitplanung – Formelle Anforderungen	50
A. Rechtsgrundlagen und Übersicht	51
B. Einzelne Schritte	53
I. Aufstellungsbeschluss	53
II. Ermittlung der abwägungserheblichen Belange	53
1. Grundsätzliches.....	53
2. Exkurs: Umweltprüfung und Umweltbericht	54
III. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	56
1. Behörden/Träger öffentlicher Belange	56
2. Beteiligungsverfahren.....	57
IV. Öffentlichkeitsbeteiligung.....	59
1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.....	60
2. Förmliche Auslegung.....	60
a) Bekanntmachung	61
b) Auslegung	61
V. Satzungsbeschluss	63
VI. Genehmigungs- und Anzeigeverfahren	64
1. Flächennutzungsplan	64
2. Bebauungsplan.....	65
VII. Ausfertigung und Öffentliche Bekanntmachung.....	66
VIII. Sonderfälle	67
Fall 2: Krumme Eiche.....	70
C. Kontrollfragen.....	73
§ 7. Rechtmäßigkeitsanforderungen an die Bauleitplanung – Materielle Anforderungen	74
A. Prinzip der Erforderlichkeit.....	74
I. Grundsatz.....	74
II. Subjektive Ansprüche	76
III. Sog. „Negativplanung“	76
B. Bestimmtheitsgebot	77
I. Inhaltliche Normenklarheit	77
II. Hinreichende Regelungsdichte	77

	Seite
C. Anpassungspflicht	78
I. Begriff und Inhalt konkretisierter Ziele	78
II. Durchführung der Anpassung	79
D. Entwicklungsgebot	80
E. Beachtung des Planungsrahmens.....	82
F. Gebot der gerechten Abwägung	83
I. Planungsleitlinien, Planungsleitsätze, Optimierungs- gebote.....	84
1. Allgemeine Planungsleitlinien	85
2. Besondere Planungsleitlinien	85
3. Optimierungsgebote.....	86
4. Planungsleitsätze	87
II. Die Abwägung.....	88
1. Die Phasen der Abwägung	88
2. Verletzung des Abwägungsgebots	90
Fall 3: Gründerzeit-Villa	94
3. Interkommunale Abwägung.....	95
4. Abwägungsmaßstäbe im weiteren Sinne.....	96
G. Kontrollfragen.....	100
 § 8. Rechtsfolgen von Mängeln	 100
A. Anwendungsbereich	101
B. Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 I BauGB.....	102
I. Eingrenzung der relevanten Verfahrens- oder Form- vorschriften	102
II. Systematik der Vorschrift.....	102
III. Beachtliche Rechtsverletzungen gem. § 214 I 1 Nr. 1 BauGB.....	103
1. Grundzüge.....	103
2. Offensichtlichkeit.....	104
3. Von Einfluss.....	104
IV. Beachtliche Rechtsverletzungen gem. § 214 I 1 Nr. 2 BauGB.....	105
1. Mängel der Öffentlichkeitsbeteiligung	105
2. Mängel der Behördenbeteiligung	106
V. Beachtliche Rechtsverletzungen gem. § 214 I 1 Nr. 3 BauGB.....	106
VI. Beachtliche Rechtsverletzungen gem. § 214 I 1 Nr. 4 BauGB.....	107
VII. Rügeobliegenheit.....	107
C. Mängel im Verhältnis von Bebauungs- und Flächennutzungs- plan, § 214 II BauGB	108

	Seite
D. Abwägungsmängel, § 214 III BauGB.....	109
E. Ergänzendes Verfahren, § 214 IV BauGB	111
F. Kontrollfragen.....	113
§ 9. Rechtsschutz	113
A. Rechtsschutz des Bürgers.....	113
I. Rechtsschutz gegen einen Flächennutzungsplan	114
II. Rechtsschutz gegen einen Bebauungsplan	115
1. Zulässigkeitsprüfung	116
a) Gegenstand der Normenkontrolle (Statthaftigkeit)	116
b) Antragsbefugnis.....	116
c) Rechtsschutzbedürfnis	118
d) Antragsfrist	119
Fall 4: Kein Schiefer am Hang	120
2. Begründetheitsprüfung und Entscheidungsinhalt	121
3. Vorläufiger Rechtsschutz	124
B. Rechtsschutz der Gemeinde.....	125
I. Rechtsschutz gegen einen Flächennutzungsplan	125
II. Rechtsschutz gegen einen Bebauungsplan	125
Fall 5: Winzer-Eck	127
C. Kontrollfragen.....	132

3. Teil. Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung

§ 10. Veränderungssperre	134
A. Zweck	134
B. Voraussetzungen	135
I. Planaufstellungsbeschluss	135
II. Sicherungsbedürfnis.....	136
C. Inhalt und Wirkungen der Veränderungssperre.....	139
I. Inhalt	139
II. Wirkungen	140
D. Form, Zeitpunkt und Geltungsdauer der Veränderungssperre	141
I. Form der Veränderungssperre	141
II. Zeitpunkt der Veränderungssperre	142
III. Geltungsdauer der Veränderungssperre	142
1. Grundsätze	142
2. Faktische Veränderungssperre.....	143
3. Außer-Kraft-Treten	143
E. Ausnahmen	144
I. Erteilung einer Ausnahmegenehmigung.....	144
II. Bestandsschutz	144

	Seite
F. Rechtsschutz und Entschädigungsfragen	146
I. Rechtsschutz.....	146
II. Entschädigung	147
Fall 6: Getränkemarkt	148
G. Kontrollfragen.....	150
§ 11. Zurückstellung von Baugesuchen.....	151
A. Zweck der Regelung	151
B. Voraussetzungen.....	152
I. Möglichkeit einer Veränderungssperre.....	152
II. Antrag der Gemeinde	152
III. Gegenstand der Zurückstellung	153
IV. Sicherungsbedürfnis.....	153
C. Rechtswirkungen	154
D. Zeitpunkt, Dauer und Ende der Zurückstellung.....	154
I. Zeitpunkt.....	154
II. Dauer	155
III. Ende.....	155
E. Rechtsnatur und Rechtsschutzfragen	155
F. Kontrollfragen.....	156
§ 12. Gemeindliche Vorkaufsrechte.....	157
A. Bedeutung.....	157
B. Wesen und Anwendungsbereich der Vorkaufsrechte	157
C. Arten und Geltungsbereich	157
D. Gemeinwohlerfordernis und Ausschließungsgründe.....	158
E. Verfahren und Rechtsschutz.....	159
F. Kontrollfragen.....	159
 4. Teil. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben	
§ 13. Bedeutung und Systematik der §§ 29 ff. BauGB	161
A. Bedeutung der Vorschriften	161
B. Der Vorhabenbegriff.....	163
I. Allgemeines	163
II. Bauliche Anlage	163
III. Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung.....	165
Fall 7: Wettbüro	167
IV. Erfordernis einer behördlichen Zulassung.....	169
C. Systematik der §§ 29 f. BauGB.....	170
D. Kontrollfragen.....	172
§ 14. Zulässigkeit im qualifiziert beplanten Innenbereich.....	172
A. Allgemeines	172

	Seite
B. Grundtatbestand des § 30 I BauGB	173
I. Vorliegen eines qualifizierten Bebauungsplans	173
II. Räumlicher Geltungsbereich	174
III. Kein Widerspruch zu den Festsetzungen	175
1. Grundsätze	175
2. Art der baulichen Nutzung.....	176
Fall 8: Zimmer frei	178
3. Verhältnis zu § 15 BauNVO	180
4. Verhältnis zu den Landesbauordnungen.....	182
IV. Sicherung der Erschließung	182
C. Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB.....	184
I. Allgemeines	184
II. Ausnahmen	185
1. Grundsätzliches.....	185
2. Exkurs: Einvernehmen.....	186
III. Befreiungen	189
1. Grundsätzliches	189
2. Tatbestand der Gemeinwohlerforderlichkeit	190
3. Tatbestand der städtebaulichen Vertretbarkeit	191
4. Tatbestand der individuellen Härtemilderung	192
5. Grundzüge der Planung, öffentliche Belange und nachbarliche Interessen	192
a) Grundzüge der Planung	192
b) Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen	193
c) Würdigung nachbarlicher Interessen	193
IV. Ermessen.....	194
Fall 9: Wohnfrieden.....	195
D. Kontrollfragen.....	197

§ 15. Zulässigkeit im Geltungsbereich eines künftigen

Bebauungsplans	198
A. Bedeutung und systematische Einordnung	198
B. Vorabzulassung gem. § 33 I BauGB	199
I. Planaufstellungsbeschluss	199
II. Planreife	200
1. Formelle Planreife	200
2. Materielle Planreife	200
III. Plananerkennntnis	202
IV. Gesicherte Erschließung.....	202
C. Vorabzulassung gem. § 33 II, III BauGB.....	203
D. Verfahrens- und Rechtsschutzfragen	204
E. Kontrollfragen.....	204

	Seite
§ 16. Zulässigkeit im nicht beplanten Innenbereich	205
A. Allgemeines	205
I. Grundsätze	205
II. Systematik der Vorschrift	205
B. Räumlicher Anwendungsbereich.....	206
I. Im Zusammenhang bebauter Ortsteil.....	206
1. Ortsteil	206
2. Bebauungszusammenhang.....	207
3. Beispielsfälle	209
Fall 10: Landgemeinde.....	209
Fall 11: Heimatgemeinde	211
II. Durch Satzung begrenzte oder bestimmte Ortsteile.....	212
1. Klarstellungssatzung.....	212
2. Entwicklungssatzung	213
3. Ergänzungssatzung	213
4. Satzungsverfahren.....	215
C. Zulässigkeitskriterien nach § 34 I BauGB.....	216
I. Maßstab des Einfügens	216
1. Nähere Umgebung	216
2. Eigenart	217
3. Einfügen	218
Fall 12: Gasthof.....	219
4. Das Gebot der Rücksichtnahme.....	220
5. Abweichungsbefugnis (§ 34 III a BauGB)	221
II. Gesicherte Erschließung.....	221
III. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeits- verhältnisse	222
IV. Keine Beeinträchtigung des Ortsbildes	223
V. Keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche	223
VI. Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplans	224
D. Zulässigkeitskriterien nach § 34 II BauGB.....	225
Fall 13: Tankstelle.....	226
E. Verfahrensfragen	228
F. Kontrollfragen.....	228
 § 17. Zulässigkeit im Außenbereich	 229
A. Allgemeines	229
I. Grundsätze	229
II. Systematik der Vorschrift.....	230
B. Zulassung privilegierter Vorhaben.....	231

	Seite
I. Die einzelnen Privilegierungen	231
1. Vorhaben der Land- und Forstwirtschaft.....	232
a) Land- und Forstwirtschaft	232
b) Betrieb.....	233
c) „Dienen“	234
d) Untergeordneter Teil der Betriebsfläche	235
2. Gartenbauliche Erzeugung	235
3. Ortsgebundene Anlagen.....	236
4. Im Außenbereich „gesollte“ Vorhaben	237
5. Energietechnische Anlagen.....	238
II. Entgegenstehende öffentliche Belange	239
III. Sicherung der Erschließung	239
C. Zulassung sonstiger Vorhaben.....	241
I. Begriff	241
II. Beeinträchtigung öffentlicher Belange.....	241
III. Sicherung der Erschließung	242
D. Die öffentlichen Belange	242
I. Grundsätzliches	242
II. Einzelne öffentliche Belange	244
1. Flächennutzungsplan	244
2. Fachplanerische Vorgaben	245
3. Schädliche Umwelteinwirkungen.....	245
4. Verunstaltungsschutz.....	246
5. Natürliche Eigenart der Landschaft.....	246
6. Zersiedelungsverbot.....	247
E. Begünstigte sonstige Vorhaben	248
I. Grundsätzliches	248
II. Die einzelnen Tatbestände	250
1. Nutzungsänderung land- oder forstwirtschaftlicher Anlagen	250
2. Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes	251
3. Ersatzbauten	252
4. Änderung/Nutzungsänderung erhaltenswerter Gebäude	253
5. Erweiterung von Wohngebäuden	253
6. Erweiterung gewerblicher Betriebe	255
III. Exkurs: Außenbereichssatzung	256
F. Verfahrensfragen	257
Fall 14: Nachwuchssorgen	258
G. Nachbarschutz	260
H. Kontrollfragen.....	260

5. Teil. Genehmigungsvorbehalte und Eingriffsbefugnisse im Bauordnungsrecht

§ 18. Präventives Bauordnungsrecht	263
A. Allgemeines	263
B. Die Baugenehmigung	264
I. Genehmigungspflicht	264
1. Grundsätze	264
2. Genehmigungspflichtige Vorhaben	266
Fall 15: Prismenwendeanlage	268
II. Ausnahmetatbestände	270
1. Genehmigungsfreie Vorhaben	270
2. Genehmigungsfreistellung	270
3. Spezialgesetzliche Regelungen	271
III. Genehmigungsverfahren	272
1. Antragserfordernis	272
2. Beteiligte des Verfahrens	273
3. Entscheidung	274
IV. Regelungsgehalt und Rechtsfolgen der Baugenehmigung	275
1. Regelungsgehalt der Baugenehmigung	275
2. Rechtsfolgen der Baugenehmigung	281
V. Geltungsdauer, Verlängerung, Widerruf und Rücknahme	283
1. Geltungsdauer der Baugenehmigung	283
2. Widerruf und Rücknahme der Baugenehmigung	284
C. Besondere Verfahrensformen	284
I. Vorbescheid	285
1. Allgemeines	285
2. Rechtsnatur	286
3. Einzelfragen	287
Fall 16: Paint-Ball	288
II. Sonstige Formen der Genehmigung	292
1. Teilbaugenehmigung	292
2. Zustimmung	293
D. Rechtsschutzfragen	294
Fall 17: Erbe mit Hindernissen	296
E. Kontrollfragen	302
§ 19. Bauaufsichtsbehördliche Eingriffsbefugnisse	302
A. Allgemeines	302
B. Bauüberwachung	303
C. Ordnungsbehördliche Befugnisse der Bauaufsicht	304
I. Formelle und Materielle Baurechtswidrigkeit	304

	Seite
II. Eingriffsformen	305
1. Einstellungsverfügung	305
2. Nutzungsuntersagung	307
Fall 18: Kleingarten-Idyll	309
3. Beseitigungsverfügung	311
III. Ermessen	314
1. Verhältnismäßigkeitsprinzip	314
2. Gleichbehandlungsgrundsatz	315
3. Rechtsgüter Dritter	316
4. Behördliche Duldung	316
Fall 19: Ärger mit der Fischerhütte	317
IV. Allgemeine Voraussetzungen	321
1. Bestimmtheit	321
2. Adressat der Verfügung	322
V. Durchsetzung bauaufsichtlicher Verfügungen	324
1. Allgemeines	324
2. Durchsetzung von Baueinstellung/Nutzungs-	
untersagung	326
Fall 20: Rohbau	326
3. Durchsetzung einer Abrissanordnung	327
D. Rechtsschutzfragen	329
E. Kontrollfragen	330

6. Teil. Nachbarschutz im öffentlichen Baurecht

§ 20. Grundlagen des Nachbarschutzes	332
A. Allgemeines	332
B. Verhältnis zum privatrechtlichen Nachbarschutz	332
I. Grundsätze	332
II. Gegenseitige Wechselbeziehung	334
1. Auswirkungen der Baugenehmigung auf das Zivil-	
recht	334
2. Auswirkungen eines Bebauungsplans auf das Zivil-	
recht	334
C. Voraussetzungen des öffentlich-rechtlichen Nachbarschutzes	335
I. Nachbarschützender Charakter einer Norm	335
1. Schutznormtheorie	335
2. Generell und partiell nachbarschützende Normen	337
3. Erfordernis einer tatsächlichen Beeinträchtigung	338
II. Begriff des Nachbarn	338
1. Räumliche Abgrenzung	339
2. Personelle Abgrenzung	340
D. Kontrollfragen	341

	Seite
§ 21. Der Nachbarschutz im Einzelfall	341
A. Allgemeines	341
I. Fallgruppen	341
II. Rechtsbehelfe des Nachbarn	342
1. Hauptverfahren	342
2. Vorläufiger Rechtsschutz	343
a) Anfechtungssituation	343
b) Verpflichtungssituation	346
B. Anfechtungsrechtsbehelfe	346
I. Zulässigkeitsprobleme	346
1. Statthaftigkeit.....	346
2. Klagebefugnis	347
3. Vorverfahren und Frist	348
4. Rechtsschutzinteresse.....	349
a) Verzicht	349
b) Verwirkung/Rechtsmissbrauch	349
II. Begründetheitsprüfung.....	351
1. Allgemeines.....	351
2. Verletzung von nachbarschützenden Normen	351
Fall 21: Handweberei	354
C. Verpflichtungsrechtsbehelfe.....	360
I. Allgemeines	360
II. Verfahrenseinleitender Antrag	361
III. Anspruch des Nachbarn	361
1. Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung	361
2. Ermessensreduzierung „auf Null“	362
Fall 22: Schweinereien.....	363
3. Ermessen beim „Wegfall“ der Baugenehmigung	368
4. Anspruch auf Vollzug.....	369
D. Rechtsschutz bei Vorhaben öffentlicher Bauherren	369
E. Rechtsschutz der (Nachbar)Gemeinde	370
F. Kontrollfragen.....	371
Antworten zu den Kontrollfragen	373
Sachverzeichnis	393