

## Inhaltsverzeichnis

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

### 1. Teil. Grundlagen des öffentlichen Baurechts

<b>§ 1. Einführung</b> .....	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 .....	9
F. Kontrollfragen .....	10
<b>§ 2. Verfassungsrechtliche Grundlagen</b> .....	11
A. Eigentumsgarantie und öffentliches Baurecht .....	11
I. Grundsatz der Baufreiheit .....	11
1. Genehmigungsanspruch .....	11
2. Bestandsschutz .....	12
3. Entschädigungsanspruch .....	13
II. Einschränkungen der Baufreiheit .....	13
1. Bauleitplanung .....	13
2. Veränderungssperre .....	14
3. Gemeindliche Vorkaufsrechte .....	14
4. Beschränkungen durch §§ 34, 35 BauGB .....	14
5. Abstandsflächen .....	15
B. Die Bezüge zum kommunalen Selbstverwaltungsrecht .....	15
I. Grundzüge .....	15
II. Wehrfähigkeit der Planungshoheit .....	16
III. Grundlage für Beteiligungsrechte .....	16
IV. Reichweite der Planungshoheit .....	17
Fall 1: Vorfahrt für die Sicherheit .....	18
C. Gesetzgebungskompetenzen .....	19
D. Kontrollfragen .....	20

	Seite
<b>§ 3. Einfach-gesetzliche Rechtsquellen</b> .....	20
A. Baurecht des Bundes .....	21
I. Bestand des Bundesrechts .....	21
II. Das Baugesetzbuch .....	22
III. Baunutzungsverordnung .....	23
IV. Weitere Rechtsvorschriften .....	23
B. Baurecht der Länder .....	24
C. Ortsrecht .....	25
D. Übersicht .....	25
E. Kontrollfragen .....	25
 <b>2. Teil. Die Bauleitplanung</b>	
 <b>§ 4. Grundzüge der Bauleitplanung</b> .....	28
A. Aufgabenstellung der Bauleitplanung .....	28
I. Allgemeines .....	28
1. Zweistufige Bauleitplanung .....	28
2. Begriffsbestimmung .....	28
II. Funktionen der Bauleitplanung .....	29
III. Zielsetzung der Vorschriften über die Bauleitplanung ...	29
B. Der Flächennutzungsplan .....	30
I. Bedeutung .....	30
II. Charakterisierung .....	30
C. Der Bebauungsplan .....	31
I. Bedeutung .....	31
II. Ausnahmen von der Zweistufigkeit .....	32
D. Kontrollfragen .....	33
 <b>§ 5. Inhalt und Rechtscharakter der Bauleitpläne</b> .....	33
A. Der Regelungsinhalt der Bauleitpläne .....	33
I. Flächennutzungsplan .....	33
1. Räumlicher Geltungsbereich .....	33
2. Wesentlicher Inhalt .....	34
a) Darstellungen .....	34
b) Sonstige Inhalte .....	35
3. Verbindlichkeit .....	36
II. Bebauungsplan .....	37
1. Arten von Bebauungsplänen .....	37
a) Qualifizierter Bebauungsplan .....	38
b) Einfacher Bebauungsplan .....	38
c) Vorhabenbezogener Bebauungsplan .....	38
2. Räumlicher Geltungsbereich .....	40
3. Wesentlicher Inhalt .....	41

	Seite
a) Festsetzungen .....	41
b) Kennzeichnungen .....	43
c) Nachrichtliche Übernahmen .....	43
B. Rechtscharakter der Bauleitpläne .....	44
I. Rechtsnatur des Flächennutzungsplans .....	44
II. Rechtsnatur des Bebauungsplans .....	44
C. Kontrollfragen .....	46
<b>§ 6. Rechtmäßigkeitsanforderungen an die Bauleitplanung – Formelle Anforderungen</b> .....	46
A. Rechtsgrundlagen und Übersicht .....	47
B. Einzelne Schritte .....	48
I. Aufstellungsbeschluss .....	48
II. Ermittlung der abwägungserheblichen Belange .....	49
1. Grundsätzliches .....	49
2. Exkurs: Umweltprüfung und Umweltbericht .....	49
III. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	51
1. Behörden/Träger öffentlicher Belange .....	51
2. Beteiligungsverfahren .....	52
IV. Öffentlichkeitsbeteiligung .....	54
1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung .....	55
2. Förmliche Auslegung .....	55
a) Bekanntmachung .....	56
b) Auslegung .....	56
V. Satzungsbeschluss .....	58
VI. Genehmigungs- und Anzeigeverfahren .....	58
1. Flächennutzungsplan .....	59
2. Bebauungsplan .....	60
VII. Ausfertigung und Öffentliche Bekanntmachung .....	61
VIII. Sonderfälle .....	62
Fall 2: Krumme Eiche .....	64
C. Kontrollfragen .....	67
<b>§ 7. Rechtmäßigkeitsanforderungen an die Bauleitplanung – Materielle Anforderungen</b> .....	68
A. Prinzip der Erforderlichkeit .....	68
I. Grundsatz .....	68
II. Subjektive Ansprüche .....	70
III. Sog. „Negativplanung“ .....	70
B. Bestimmtheitsgebot .....	71
I. Inhaltliche Normenklarheit .....	71
II. Hinreichende Regelungsdichte .....	71

	Seite
C. Anpassungspflicht .....	72
I. Begriff und Inhalt konkretisierter Ziele .....	72
II. Durchführung der Anpassung .....	72
D. Entwicklungsgebot .....	74
E. Beachtung des Planungsrahmens .....	75
F. Gebot der gerechten Abwägung .....	76
I. Planungsleitlinien, Planungsleitsätze, Optimierungsge- bote .....	78
1. Allgemeine Planungsleitlinien .....	78
2. Besondere Planungsleitlinien .....	79
3. Optimierungsgebote .....	80
4. Planungsleitsätze .....	80
II. Die Abwägung .....	81
1. Die Phasen der Abwägung .....	81
2. Verletzung des Abwägungsgebots .....	83
Fall 3: Gründerzeit-Villa .....	87
3. Interkommunale Abwägung .....	88
4. Abwägungsmaßstäbe im weiteren Sinne .....	89
G. Kontrollfragen .....	92
 <b>§ 8. Rechtsfolgen von Mängeln</b>	
A. Anwendungsbereich .....	94
B. Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 I BauGB .....	94
I. Eingrenzung der relevanten Verfahrens- oder Formvor- schriften .....	94
II. Systematik der Vorschrift .....	94
III. Beachtliche Rechtsverletzungen gem. § 214 I 1 Nr. 1 BauGB .....	95
1. Grundzüge .....	95
2. Offensichtlichkeit .....	96
3. Von Einfluss .....	96
IV. Beachtliche Rechtsverletzungen gem. § 214 I 1 Nr. 2 BauGB .....	97
1. Mängel der Öffentlichkeitsbeteiligung .....	97
2. Mängel der Behördenbeteiligung .....	98
V. Beachtliche Rechtsverletzungen gem. § 214 I 1 Nr. 3 BauGB .....	98
VI. Beachtliche Rechtsverletzungen gem. § 214 I 1 Nr. 4 BauGB .....	99
VII. Rügeobliegenheit .....	99
C. Mängel im Verhältnis von Bebauungs- und Flächennutzungs- plan, § 214 II BauGB .....	100
D. Abwägungsmängel, § 214 III BauGB .....	101

	Seite
E. Ergänzendes Verfahren, § 214 IV BauGB .....	102
F. Kontrollfragen .....	104
<b>§ 9. Rechtsschutz</b>	
A. Rechtsschutz des Bürgers .....	105
I. Rechtsschutz gegen einen Flächennutzungsplan .....	105
II. Rechtsschutz gegen einen Bebauungsplan .....	106
1. Zulässigkeitsprüfung .....	106
a) Gegenstand der Normenkontrolle (Statthaftigkeit) .....	106
b) Antragsbefugnis .....	107
c) Rechtsschutzbedürfnis .....	109
d) Antragsfrist .....	110
Fall 4: Kein Schiefer am Hang .....	110
2. Begründetheitsprüfung und Entscheidungsinhalt .....	111
3. Vorläufiger Rechtsschutz .....	114
B. Rechtsschutz der Gemeinde .....	115
I. Rechtsschutz gegen einen Flächennutzungsplan .....	115
II. Rechtsschutz gegen einen Bebauungsplan .....	115
C. Kontrollfragen .....	117
<b>3. Teil. Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung</b>	
<b>§ 10. Veränderungssperre .....</b>	<b>120</b>
A. Zweck .....	120
B. Voraussetzungen .....	121
I. Planaufstellungsbeschluss .....	121
II. Sicherungsbedürfnis .....	122
C. Inhalt und Wirkungen der Veränderungssperre .....	124
I. Inhalt .....	124
II. Wirkungen .....	125
D. Form, Zeitpunkt und Geltungsdauer der Veränderungssperre .....	126
I. Form der Veränderungssperre .....	126
II. Zeitpunkt der Veränderungssperre .....	127
III. Geltungsdauer der Veränderungssperre .....	127
1. Grundsätze .....	127
2. Faktische Veränderungssperre .....	128
3. Außer-Kraft-Treten .....	129
E. Ausnahmen .....	129
I. Erteilung einer Ausnahmegenehmigung .....	129
II. Bestandsschutz .....	130
F. Rechtsschutz und Entschädigungsfragen .....	131
I. Rechtsschutz .....	131

	Seite
II. Entschädigung .....	132
Fall 5: Getränkemarkt .....	133
G. Kontrollfragen .....	135
<b>§ 11. Zurückstellung von Baugesuchen .....</b>	<b>135</b>
A. Zweck der Regelung .....	135
B. Voraussetzungen .....	136
I. Möglichkeit einer Veränderungssperre .....	136
II. Antrag der Gemeinde .....	137
III. Gegenstand der Zurückstellung .....	137
IV. Sicherungsbedürfnis .....	138
C. Rechtswirkungen .....	139
D. Zeitpunkt, Dauer und Ende der Zurückstellung .....	139
I. Zeitpunkt .....	139
II. Dauer .....	139
III. Ende .....	140
E. Rechtsnatur und Rechtsschutzfragen .....	140
F. Kontrollfragen .....	141
<b>§ 12. Gemeindliche Vorkaufsrechte</b>	
A. Bedeutung .....	141
B. Wesen und Anwendungsbereich der Vorkaufsrechte .....	142
C. Arten und Geltungsbereich .....	142
D. Gemeinwohlerfordernis und Ausschließungsgründe .....	143
E. Verfahren und Rechtsschutz .....	143
F. Kontrollfragen .....	144
<b>4. Teil. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben</b>	
<b>§ 13. Bedeutung und Systematik der §§ 29 ff. BauGB .....</b>	<b>145</b>
A. Bedeutung der Vorschriften .....	145
B. Der Vorhabenbegriff .....	146
I. Allgemeines .....	146
II. Bauliche Anlage .....	147
III. Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung .....	149
Fall 6: Wettbüro .....	150
IV. Erfordernis einer behördlichen Zulassung .....	152
C. Systematik der §§ 29 f. BauGB .....	153
D. Kontrollfragen .....	154
<b>§ 14. Zulässigkeit im qualifiziert beplanten Innenbereich</b>	
A. Allgemeines .....	155
B. Grundtatbestand des § 30 I BauGB .....	155
I. Vorliegen eines qualifizierten Bebauungsplans .....	155

	Seite
II. Räumlicher Geltungsbereich .....	157
III. Kein Widerspruch zu den Festsetzungen .....	157
1. Grundsätze .....	157
2. Art der baulichen Nutzung .....	158
Fall 7: Zimmer frei .....	159
3. Verhältnis zu § 15 BauNVO .....	162
4. Verhältnis zu den Landesbauordnungen .....	164
IV. Sicherung der Erschließung .....	164
C. Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB .....	166
I. Allgemeines .....	166
II. Ausnahmen .....	166
1. Grundsätzliches .....	166
2. Exkurs: Einvernehmen .....	167
III. Befreiungen .....	170
1. Grundsätzliches .....	170
2. Tatbestand der Gemeinwohlerforderlichkeit .....	172
3. Tatbestand der städtebaulichen Vertretbarkeit .....	172
4. Tatbestand der individuellen Härtemilderung .....	173
5. Grundzüge der Planung, öffentliche Belange und nachbarliche Interessen .....	174
a) Grundzüge der Planung .....	174
b) Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen .....	174
c) Würdigung nachbarlicher Interessen .....	175
IV. Ermessen .....	176
Fall 8: Wohnfrieden .....	176
D. Kontrollfragen .....	178
<b>§ 15. Zulässigkeit im Geltungsbereich eines künftigen Bebauungsplans .....</b>	<b>178</b>
A. Bedeutung und systematische Einordnung .....	178
B. Vorabzulassung gem. § 33 I BauGB .....	180
I. Planaufstellungsbeschluss .....	180
II. Planreife .....	180
1. Formelle Planreife .....	180
2. Materielle Planreife .....	180
III. Plananerkennntnis .....	182
IV. Gesicherte Erschließung .....	182
C. Vorabzulassung gem. § 33 II, III BauGB .....	183
D. Verfahrens- und Rechtsschutzfragen .....	183
E. Kontrollfragen .....	184
<b>§ 16. Zulässigkeit im nicht beplanten Innenbereich .....</b>	<b>184</b>
A. Allgemeines .....	184

	Seite
I. Grundsätze .....	184
II. Systematik der Vorschrift .....	185
B. Räumlicher Anwendungsbereich .....	186
I. Im Zusammenhang bebauter Ortsteil .....	186
1. Ortsteil .....	186
2. Bebauungszusammenhang .....	187
3. Beispielsfälle .....	188
Fall 9: Landgemeinde .....	188
Fall 10: Heimatgemeinde .....	190
II. Durch Satzung begrenzte oder bestimmte Ortsteile .....	191
1. Klarstellungssatzung .....	192
2. Entwicklungssatzung .....	192
3. Ergänzungssatzung .....	193
4. Satzungsverfahren .....	194
C. Zulässigkeitskriterien nach § 34 I BauGB .....	195
I. Maßstab des Einfügens .....	195
1. Nähere Umgebung .....	195
2. Eigenart .....	196
3. Einfügen .....	197
Fall 11: Gasthof .....	198
4. Das Gebot der Rücksichtnahme .....	199
5. Abweichungsbefugnis (§ 34 III a BauGB) .....	200
II. Gesicherte Erschließung .....	200
III. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	201
IV. Keine Beeinträchtigung des Ortsbildes .....	202
V. Keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche .....	202
VI. Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplans .....	203
D. Zulässigkeitskriterien nach § 34 II BauGB .....	203
Fall 12: Tankstelle .....	204
E. Verfahrensfragen .....	207
F. Kontrollfragen .....	207
<b>§ 17. Zulässigkeit im Außenbereich .....</b>	<b>207</b>
A. Allgemeines .....	208
I. Grundsätze .....	208
II. Systematik der Vorschrift .....	208
B. Zulassung privilegierter Vorhaben .....	210
I. Die einzelnen Privilegierungen .....	210
1. Vorhaben der Land- und Forstwirtschaft .....	211
a) Land- und Forstwirtschaft .....	211
b) Betrieb .....	212



	Seite
c) „Dienen“ .....	213
d) Untergeordneter Teil der Betriebsfläche .....	213
2. Gartenbauliche Erzeugung .....	214
3. Ortsgebundene Anlagen .....	214
4. Im Außenbereich „gesollte“ Vorhaben .....	215
5. Energietechnische Anlagen .....	216
II. Entgegenstehende öffentliche Belange .....	217
III. Sicherung der Erschließung .....	217
C. Zulassung sonstiger Vorhaben .....	219
I. Begriff .....	219
II. Beeinträchtigung öffentlicher Belange .....	219
III. Sicherung der Erschließung .....	220
D. Die öffentlichen Belange .....	220
I. Grundsätzliches .....	220
II. Einzelne öffentliche Belange .....	222
1. Flächennutzungsplan .....	222
2. Fachplanerische Vorgaben .....	223
3. Schädliche Umwelteinwirkungen .....	223
4. Verunstaltungsschutz .....	223
5. Natürliche Eigenart der Landschaft .....	224
6. Zersiedelungsverbot .....	224
E. Begünstigte sonstige Vorhaben .....	225
I. Grundsätzliches .....	225
II. Die einzelnen Tatbestände .....	228
1. Nutzungsänderung land- oder forstwirtschaftlicher Anlagen .....	228
2. Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes ...	229
3. Ersatzbauten .....	229
4. Änderung/Nutzungsänderung erhaltenswerter Gebäude .....	230
5. Erweiterung von Wohngebäuden .....	231
6. Erweiterung gewerblicher Betriebe .....	231
III. Exkurs: Außenbereichssatzung .....	232
F. Verfahrensfragen .....	234
Fall 13: Nachwuchssorgen .....	234
G. Nachbarschutz .....	236
H. Kontrollfragen .....	237

## 5. Teil. Genehmigungsvorbehalte und Eingriffsbefugnisse im Bauordnungsrecht

§ 18. Präventives Bauordnungsrecht .....	241
A. Allgemeines .....	241

	Seite
B. Die Baugenehmigung .....	242
I. Genehmigungspflicht .....	242
1. Grundsätze .....	242
2. Genehmigungspflichtige Vorhaben .....	243
Fall 14: Prismenwendeanlage .....	246
II. Ausnahmetatbestände .....	247
1. Genehmigungsfreie Vorhaben .....	248
2. Genehmigungsfreistellung .....	248
3. Spezialgesetzliche Regelungen .....	249
III. Genehmigungsverfahren .....	250
1. Antragserfordernis .....	250
2. Beteiligte des Verfahrens .....	251
3. Entscheidung .....	252
IV. Regelungsgehalt und Rechtsfolgen der Baugenehmigung.....	252
1. Regelungsgehalt der Baugenehmigung .....	252
2. Rechtsfolgen der Baugenehmigung .....	259
V. Geltungsdauer, Verlängerung, Widerruf und Rücknahme .....	260
1. Geltungsdauer der Baugenehmigung .....	260
2. Widerruf und Rücknahme der Baugenehmigung ....	261
C. Besondere Verfahrensformen .....	262
I. Vorbescheid .....	262
1. Allgemeines .....	262
2. Rechtsnatur .....	263
3. Einzelfragen .....	264
II. Sonstige Formen der Genehmigung .....	265
1. Teilbaugenehmigung .....	265
2. Zustimmung .....	266
D. Rechtsschutzfragen .....	267
Fall 15: Erbe mit Hindernissen .....	268
E. Kontrollfragen .....	274
<b>§ 19. Bauaufsichtsbehördliche Eingriffsbefugnisse .....</b>	<b>274</b>
A. Allgemeines .....	274
B. Bauüberwachung .....	275
C. Ordnungsbehördliche Befugnisse der Bauaufsicht .....	276
I. Formelle und Materielle Baurechtswidrigkeit .....	276
II. Eingriffsformen .....	277
1. Einstellungsverfügung .....	277
2. Nutzungsuntersagung .....	279
Fall 16: Kleingarten-Idyll .....	281
3. Beseitigungsverfügung .....	283

	Seite
III. Ermessen .....	285
1. Verhältnismäßigkeitsprinzip .....	286
2. Gleichbehandlungsgrundsatz .....	287
3. Rechtsgüter Dritter .....	288
4. Behördliche Duldung .....	288
Fall 17: Ärger mit der Fischerhütte .....	289
IV. Allgemeine Voraussetzungen .....	293
1. Bestimmtheit .....	293
2. Adressat der Verfügung .....	293
V. Durchsetzung bauaufsichtlicher Verfügungen .....	295
1. Allgemeines .....	295
2. Durchsetzung von Baueinstellung/Nutzungsuntersagung .....	297
Fall 18: Rohbau .....	297
3. Durchsetzung einer Abrissanordnung .....	298
D. Rechtsschutzfragen .....	300
E. Kontrollfragen .....	301

## 6. Teil. Nachbarschutz im öffentlichen Baurecht

<b>§ 20. Grundlagen des Nachbarschutzes .....</b>	<b>304</b>
A. Allgemeines .....	304
B. Verhältnis zum privatrechtlichen Nachbarschutz .....	304
I. Grundsätze .....	304
II. Gegenseitige Wechselbeziehung .....	305
1. Auswirkungen der Baugenehmigung auf das Zivilrecht .....	306
2. Auswirkungen eines Bebauungsplans auf das Zivilrecht .....	306
C. Voraussetzungen des öffentlich-rechtlichen Nachbarschutzes .....	307
I. Nachbarschützender Charakter einer Norm .....	307
1. Schutznormtheorie .....	307
2. Generell und partiell nachbarschützende Normen ....	308
3. Erfordernis einer tatsächlichen Beeinträchtigung .....	310
II. Begriff des Nachbarn .....	310
1. Räumliche Abgrenzung .....	310
2. Personelle Abgrenzung .....	311
D. Kontrollfragen .....	312
 <b>§ 21. Der Nachbarschutz im Einzelfall .....</b>	 <b>313</b>
A. Allgemeines .....	313
I. Fallgruppen .....	313

	Seite
II. Rechtsbehelfe des Nachbarn .....	314
1. Hauptverfahren .....	314
2. Vorläufiger Rechtsschutz .....	315
a) Anfechtungssituation .....	315
b) Verpflichtungssituation .....	317
B. Anfechtungsrechtsbehelfe .....	317
I. Zulässigkeitsprobleme .....	318
1. Statthaftigkeit .....	318
2. Klagebefugnis .....	318
3. Vorverfahren und Frist .....	319
4. Rechtsschutzinteresse .....	320
a) Verzicht .....	320
b) Verwirkung/Rechtsmissbrauch .....	320
II. Begründetheitsprüfung .....	322
1. Allgemeines .....	322
2. Verletzung von nachbarschützenden Normen .....	322
Fall 19: Handweberei .....	325
C. Verpflichtungsrechtsbehelfe .....	330
I. Allgemeines .....	330
II. Verfahrenseinleitender Antrag .....	331
III. Anspruch des Nachbarn .....	332
1. Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung .....	332
2. Ermessensreduzierung „auf Null“ .....	333
Fall 20: Schweinereien .....	333
3. Ermessen beim „Wegfall“ der Baugenehmigung .....	339
4. Anspruch auf Vollzug .....	339
D. Rechtsschutz bei Vorhaben öffentlicher Bauherren .....	340
E. Kontrollfragen .....	340
Antworten zu den Kontrollfragen .....	341
Sachverzeichnis .....	359