

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	9
F. Kontrollfragen	10
§ 2. Verfassungsrechtliche Grundlagen	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. Abstandslächen	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
§ 3. Einfach-gesetzliche Rechtsquellen	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
2. Teil. Die Bauleitplanung	
§ 4. Grundzüge der Bauleitplanung	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
§ 5. Inhalt und Rechtscharakter der Bauleitpläne	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
§ 6. Rechtmäßigkeitsanforderungen an die Bauleitplanung – Formelle Anforderungen	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
§ 7. Rechtmäßigkeitsanforderungen an die Bauleitplanung – Materielle Anforderungen	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, Optimierungsgebote	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
§ 8. Rechtsfolgen von Mängeln	
A. Anwendungsbereich	94
B. Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 I BauGB	94
I. Eingrenzung der relevanten Verfahrens- oder Formvorschriften	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 Flächennutzungsplan, § 214 II BauGB	100
D. Abwägungsmängel, § 214 III BauGB	101

	Seite
E. Ergänzendes Verfahren, § 214 IV BauGB	102
F. Kontrollfragen	104
§ 9. Rechtsschutz	
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
3. Teil. Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung	
§ 10. Veränderungssperre	120
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
§ 11. Zurückstellung von Baugesuchen	135
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
§ 12. Gemeindliche Vorkaufsrechte	141
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
4. Teil. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben	
§ 13. Bedeutung und Systematik der §§ 29ff. BauGB	145
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 §§ 29f. BauGB	153
D. Kontrollfragen	154
§ 14. Zulässigkeit im qualifiziert beplanten Innenbereich	
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: Wohlfrieden	176
D. Kontrollfragen	178
§ 15. Zulässigkeit im Geltungsbereich eines künftigen Bebauungsplans	178
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. Plananerkenntnis	182
IV. Gesicherte Erschließung	182
C. Vorabzulassung gem. § 33 II, III BauGB	183
D. Verfahrens- und Rechtsschutzfragen	183
E. Kontrollfragen	184
§ 16. Zulässigkeit im nicht beplanten Innenbereich	184
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. Beispieldfälle	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. Nähtere 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
§ 17. Zulässigkeit im Außenbereich	207
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
§ 19. Bauaufsichtsbehördliche Eingriffsbefugnisse	274
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/Nutzungsuntersa- gung	297
Fall 18: Rohbau	297
3. Durchsetzung einer Abrissanordnung	298
D. Rechtsschutzfragen	300
E. Kontrollfragen	301

6. Teil. Nachbarschutz im öffentlichen Baurecht

§ 20. Grundlagen des Nachbarschutzes	304
A. Allgemeines	304
B. Verhältnis zum privatrechtlichen Nachbarschutz	304
I. Grundsätze	304
II. Gegenseitige Wechselbeziehung	305
1. Auswirkungen der Baugenehmigung auf das Zivil- recht	306
2. Auswirkungen eines Bebauungsplans auf das Zivil- recht	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
§ 21. Der Nachbarschutz im Einzelfall	313
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