

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Teil: Inhalt und Fallrelevanz des öffentlichen Baurechts</b>	1
<b>1. Abschnitt: Definition</b>	1
<b>2. Abschnitt: Abgrenzung zum privaten Baurecht</b>	1
<b>3. Abschnitt: Bauplanungs- und Bauordnungsrecht; Rechtsquellen</b>	1
<b>4. Abschnitt: Fallrelevanz</b>	3
<b>2. Teil: Die Bauleitplanung</b>	4
<b>1. Abschnitt: Definition; Abgrenzung</b>	4
<b>2. Abschnitt: Der Flächennutzungsplan (F-Plan)</b>	4
A. Inhalt; mögliche Festsetzungen	4
B. Formelle und materielle Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen	5
C. Genehmigungspflicht und Wirksamkeit	5
D. Rechtsnatur und Wirkung	6
E. Rechtsschutz	6
<b>3. Abschnitt: Der Bebauungsplan (B-Plan)</b>	7
A. Rechtsgrundlage; Planungshoheit der Gemeinde	7
B. Formelle Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen; Fehlerfolgen gemäß §§ 214, 215 BauGB	8
I. Vorbemerkung	8
II. Überblick und Prüfschema	9
III. Fehlerfolgen; Grundsatz der Planerhaltung gemäß §§ 214, 215 BauGB	10
IV. Zuständigkeit	13
V. Aufstellungsbeschluss	13
VI. Festlegung der Verfahrensart; Umweltprüfung und Umweltbericht	14
1. Vereinfachtes, beschleunigtes oder Regelverfahren?	14
2. Ordnungsgemäße Durchführung der Umweltprüfung	14
3. Ordnungsgemäßer und vollständiger Umweltbericht	16
VII. Vorgezogene bzw. frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	17
VIII. Formelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	17
IX. Gebot der vollständigen Ermittlung und ordnungsgemäßen Bewertung des (sonstigen) Abwägungsmaterials	20
X. Satzungsbeschluss – Begründung – Zusammenfassende Erklärung	21
XI. Genehmigung – Bekanntgabe	22
C. Materielle Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen des B-Plans	24
I. Überblick und Prüfschema	24
II. Planrechtfertigung; § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB	24
III. (Einfachgesetzliche) Grenzen des Planungsermessens	25

IV. Ordnungsgemäße Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange;	
§ 1 Abs. 7 BauGB .....	27
1. Unterschiedliche Bedeutung der Belange .....	27
2. Keine Abwägungsfehler .....	27
3. Fehlerfolgen .....	28
V. Ergänzendes Verfahren .....	29
<b>4. Abschnitt: Gerichtliche Kontrolle von B-Plänen .....</b>	<b>29</b>
A. Antrag auf abstrakte Normenkontrolle gemäß § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO .....	29
I. Zulässigkeit des Antrags (Überblick) .....	30
II. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen im Einzelnen .....	30
III. Begründetheit des Antrags .....	33
1. Prüfungsmaßstab .....	33
2. Maßgeblicher Zeitpunkt .....	34
3. Grundsatz der Planerhaltung .....	34
4. Entscheidungsinhalt (Tenor) .....	34
B. Inzidentkontrolle .....	35
Fall 1: Uni neben Zementwerk? .....	35
<b>5. Abschnitt: Der Inhalt des Bebauungsplans – mögliche Festsetzungen .....</b>	<b>46</b>
A. Rechtsverbindliche Festsetzungen .....	46
B. Art und Maß der baulichen Nutzung .....	46
C. Planungsermessen .....	46
D. Baurecht auf Zeit.....	47
I. Die Art der baulichen Nutzung .....	47
II. Das Maß der baulichen Nutzung .....	49
III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	50
<b>6. Abschnitt: Die Sicherung der Bauleitplanung .....</b>	<b>51</b>
A. Veränderungssperre (VSP) .....	51
B. Zurückstellung .....	53
C. Vorläufige Untersagung .....	55
D. Beachtung der Sicherungsklausel bei Grundstücksteilung .....	55
E. Gemeindliches Vorkaufsrecht .....	56
<b>7. Abschnitt: Planverwirklichung; konsensuale Bauleitplanung</b>	
<b>durch Verträge; vorhabenbezogener B-Plan .....</b>	<b>57</b>
<b>3. Teil: Die Baugenehmigung – formelles und materielles</b>	
<b>Bauordnungsrecht .....</b>	<b>58</b>
<b>1. Abschnitt: Baugenehmigung erforderlich? .....</b>	<b>59</b>
A. Grundsatz der Genehmigungspflicht;	
„Vorhaben und bauliche Anlagen“ i.S.d. BauO .....	59
I. Bauliche Anlagen .....	59
II. Vorhaben .....	59
B. Ausnahmen .....	60
C. Vereinfachtes Genehmigungsverfahren .....	62

<b>2. Abschnitt: Kein Entgegenstehen öffentlich-rechtlicher Vorschriften</b>	
<b>= Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens</b>	63
A. Formelle Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen	63
I. Zuständigkeit	63
II. Form	64
III. Verfahren	64
IV. Das Einvernehmen der Gemeinde gemäß § 36 BauGB	65
B. Materielle Genehmigungsvoraussetzungen	68
I. „Kein Entgegenstehen (materieller) öffentlich-rechtlicher Vorschriften“	68
1. Bauplanungsrechtliche Vorschriften	68
2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften	69
a) Rechtsquellen	69
b) Schutzzwecke bzw. Arten von Vorschriften des materiellen Bauordnungsrechts	70
c) Abweichung, Ausnahme und Befreiung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften	71
3. Sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften	71
II. Genehmigungssperre – Bauverbot – Genehmigungspflicht	73
<b>3. Abschnitt: Nebenbestimmungen; Baulast</b>	74
A. Nebenbestimmungen	74
B. Baulast	74
<b>4. Abschnitt: Regelungsinhalt und Wirkungen der Baugenehmigung</b>	75
A. Regelungsinhalt	75
B. Wirkungen	75
<b>5. Abschnitt: Erledigung der Baugenehmigung, insbesondere durch Aufhebung oder Zeitablauf</b>	76
<b>6. Abschnitt: Vorbescheid, Bebauungsgenehmigung</b>	77
<b>7. Abschnitt: Sonstige Arten der baurechtlichen Genehmigung</b>	78
<b>4. Teil: Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben; §§ 30–35 BauGB</b>	79
<b>1. Abschnitt: Vorbemerkung – Grundbegriffe</b>	79
A. Fallrelevanz	79
B. § 29 Abs. 1 BauGB – Anwendbarkeit der §§ 30 ff. BauGB; „Vorhaben und bauliche Anlagen i.S.d. BauGB“	79
C. „Die bauplanungsrechtlichen Vorschriften hängen ab von der Lage des Grundstücks“	80
<b>2. Abschnitt: Vorhaben im Bebauungsplangebiet</b>	80
A. Qualifizierter Bebauungsplan, § 30 Abs. 1 BauGB („30er-Bereich“)	81
I. Die Voraussetzungen von § 30 Abs. 1 BauGB	81
II. „Kein Widerspruch zu Festsetzungen des B-Plans“	82

1. Festsetzungen im B-Plan und BauNVO .....	82
2. Gebot der Gebietsverträglichkeit .....	84
III. Regelbebauung; Ausnahme und Befreiung, § 31 BauGB .....	85
1. Zulässigkeit von Vorhaben als Regelbebauung .....	85
2. Zulässigkeit von Vorhaben als Ausnahmebebauung .....	85
3. Zulässigkeit von Vorhaben durch Befreiung .....	86
IV. Wichtige Begriffe der BauNVO .....	88
1. Begriffe der §§ 2–9 BauNVO .....	88
2. Begriffe der §§ 12–15 BauNVO .....	89
V. Abweichung; § 37 BauGB .....	91
B. Einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) .....	91
C. Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 30 Abs. 2 BauGB; „30er-Bereich“) .....	91
D. In Aufstellung befindlicher Bebauungsplan (§ 33 BauGB) .....	92
E. Rücksichtnahmegebot aus § 15 Abs. 1 BauNVO .....	93
Fall 2: Malt zuerst, wer zuerst kommt? .....	93
■ Übersicht: Vorhaben im Bebauungsplangebiet (§ 30 BauGB) .....	98
<b>3. Abschnitt: Vorhaben im unbeplanten Innenbereich, § 34 BauGB</b>	
<b>(„34er-Bereich“)</b> .....	98
A. „Faktisches“ Baugebiet; § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. BauNVO .....	98
Fall 3: Spielhalle in Büroräumen .....	98
B. Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung,	
§ 34 Abs. 1 S. 1 BauGB .....	103
Fall 4: Abwandlung zu Fall 3 .....	103
■ Zusammenfassende Übersicht: Vorhaben im unbeplanten Innenbereich	
(§ 34 BauGB) .....	109
<b>4. Abschnitt: Vorhaben im unbeplanten Außenbereich (§ 35 BauGB);</b>	
<b>und sonstiger aktiver Bestandsschutz</b> .....	110
Fall 5: Die Waldschänke .....	110
■ Übersicht: Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB) .....	118
<b>5. Teil: Bauordnungsverfügungen</b> .....	119
<b>1. Abschnitt: Grundbegriffe – gemeinsame Rechtmäßigkeits-</b>	
<b>voraussetzungen</b> .....	119
A. Überblick und Systematik der bauordnungsrechtlichen Eingriffsbefugnisse .....	119
B. (Gemeinsame) Formelle Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen .....	120
C. Materielle Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen (von Stilllegungs-, Abbruch-	
und Nutzungsuntersagungsverfügung); passiver Bestandsschutz .....	120
I. Überblick und Aufbauschema .....	120
II. Formelle Illegalität .....	121
III. Materielle Illegalität .....	122
IV. Passiver Bestandsschutz .....	123
Fall 6: Was lange währt, wird endlich gut .....	124

V. Adressat .....	127
VI. Rechtsnachfolge .....	128
Fall 7: Überraschung! (= 1. Abwandlung zu Fall 6) .....	128
VII. Art. 3 Abs. 1 GG .....	130
VIII. Verhältnismäßigkeit .....	131
IX. Duldung – Verwirkung des behördlichen Eingriffsrechts .....	131
Fall 8: Was lange währt, wird endlich gut? (= 2. Abwandlung zu Fall 6) .....	131
<b>2. Abschnitt: Stilllegung/Baueinstellung .....</b>	<b>134</b>
A. Ermächtigungsgrundlage .....	134
B. Materielle Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen .....	134
<b>3. Abschnitt: Abbruchs- bzw. Baubeseitigungsanordnung .....</b>	<b>135</b>
A. Ermächtigungsgrundlage .....	135
B. Materielle Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen .....	135
I. Tatbestandsvoraussetzungen der Ermächtigungsgrundlage .....	135
1. Spezialermächtigung .....	135
2. Bauordnungsrechtliche Generalermächtigung .....	136
II. Verhältnismäßigkeit .....	136
<b>4. Abschnitt: Nutzungsuntersagung – Nutzungsaufnahmeuntersagung .....</b>	<b>136</b>
A. Ermächtigungsgrundlage .....	136
B. Materielle Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen .....	136
I. Tatbestandsvoraussetzungen der Ermächtigungsgrundlage .....	136
II. Verhältnismäßigkeit .....	137
III. Bestandsschutz .....	138
C. Nutzungsaufnahmeuntersagung .....	138
<b>5. Abschnitt: Sonstige Verfügungen .....</b>	<b>138</b>
A. Bei Errichtung einer baulichen Anlage .....	138
B. Nach rechtmäßiger Errichtung bzw. bei bereits (rechtmäßig) bestehenden baulichen Anlagen .....	139
I. Anpassung an bauordnungsrechtliche Vorschriften .....	139
II. Anpassung an Bauplanungsrecht .....	139
III. Anpassung an Umweltrecht .....	139
C. Baugebot .....	139
D. Instandsetzungs- und Aufräumgebot .....	139
E. Abbruch-/Beseitigungsgebot bei verfallenden baulichen Anlagen .....	140
<b>6. Abschnitt: Durchsetzung bauordnungsrechtlicher Verfügungen .....</b>	<b>140</b>
A. Zwangsmittel und Anordnung der sofortigen Vollziehung .....	140
B. Vollstreckungshindernisse .....	141
■ Zusammenfassende Übersicht: Rechtmäßigkeit einer Bauordnungsverfügung....	142

<b>6. Teil: Nachbarschützende Wirkung baurechtlicher Vorschriften .....</b>	<b>143</b>
<b>1. Abschnitt: Klausurrelevanz .....</b>	<b>143</b>
<b>2. Abschnitt: Der Begriff des Nachbarn (i.S.d. baurechtlichen Nachbarklage) ....</b>	<b>143</b>
<b>3. Abschnitt: Ermittlung der nachbarschützenden Wirkung;                     Schutznormtheorie .....</b>	<b>145</b>
<b>4. Abschnitt: Nachbarschützende Wirkung bauplanungsrechtlicher                     Vorschriften .....</b>	<b>146</b>
A. Bebauungsplangebiet (§§ 30, 31 BauGB; BauNVO); Gebietserhaltungs- anspruch; Gebietsprägungserhaltungsanspruch .....	147
B. Künftiges Bebauungsgebiet (§ 33 BauGB) .....	150
C. Innenbereich (§ 34 BauGB) .....	150
D. Außenbereich (§ 35 BauGB) .....	151
E. Erschließung (§§ 30–35 BauGB) .....	151
F. Rücksichtnahmegebot .....	151
G. Art. 14 GG .....	154
<b>5. Abschnitt: Bauordnungsrechtliche Vorschriften .....</b>	<b>155</b>
<b>6. Abschnitt: Nachbarschutz gegen Immissionen .....</b>	<b>156</b>
<b>7. Abschnitt: Reichweite der Nachbarabwehrrechte .....</b>	<b>156</b>
Fall 9: Reinrassige Wohngebiete .....	156
<b>8. Abschnitt: Abwehrrechte von Nachbargemeinden .....</b>	<b>162</b>
<b>9. Abschnitt: Private Nachbarrechte .....</b>	<b>163</b>
■ Übersicht: Nachbarschützende Wirkung baurechtlicher Vorschriften .....	164
<b>7. Teil: Rechtsschutz im öffentlichen Baurecht; „maßgeblicher Zeitpunkt“ .....</b>	<b>165</b>
<b>1. Abschnitt: Rechtsschutz des Bauherrn .....</b>	<b>165</b>
A. Rechtsschutz gegen die Versagung der Baugenehmigung/ des Bauvorbescheids .....	165
B. Rechtsschutz gegen Aufhebung der Baugenehmigung/ des Bauvorbescheids .....	166
C. Rechtsschutz gegen Nebenbestimmungen .....	167
D. Rechtsschutz gegen Bauordnungsverfügungen .....	168
E. Rechtsschutz gegen Zurückstellung .....	169
F. Rechtsschutz gegen Vollstreckungsmaßnahmen und faktischen Vollzug .....	169
G. Rechtsschutz bei Unwirksamkeit baurechtlicher Verträge .....	169
<b>2. Abschnitt: Rechtsschutz des Nachbarn .....</b>	<b>170</b>
A. Rechtsschutz gegen die Erteilung einer Baugenehmigung/ eines Bauvorbescheids .....	170
I. Widerspruch und Anfechtungsklage .....	170

II. Vorläufiger Rechtsschutz; faktische Vollziehung .....	171
III. Zulässigkeit und Begründetheit der Anträge gemäß § 80 a Abs. 1 Nr. 2 (i.V.m. § 80 a Abs. 3 S. 1) VwGO .....	174
Fall 10: Der eilige Nachbar .....	174
B. Rechtsschutz des Nachbarn im vereinfachten Genehmigungsverfahren .....	178
C. Rechtsschutz bei freigestellten bzw. anzeigepflichtigen Bauvorhaben; Ermessensreduzierung .....	179
D. Rechtsschutz auf Erlass von Bauordnungsverfügungen – Annexantrag – Folgenbeseitigungsanspruch .....	181
I. Vorhaben des Bauherrn bewegt sich im Rahmen einer (wirksamen) Baugenehmigung .....	181
II. Bauherr baut ohne Baugenehmigung oder abweichend von einer erteilten Baugenehmigung .....	182
III. Rechtsschutz der Beteiligten nach Erlass der Bauordnungsverfügung .....	182
IV. Maßgeblicher Zeitpunkt .....	183
V. Zulässigkeit und Begründetheit des Antrags gemäß § 80 a Abs. 3 S. 1 (i.V.m. § 80 a Abs. 2) VwGO .....	183
Fall 11: Der eilige Nachbar (Der Tragödie 2. Teil) .....	183
■ Übersicht: Vorläufiger Rechtsschutz bei Bauordnungsverfügung .....	185
VI. Anspruch auf Erlass einer Bauordnungsverfügung; Vollzugs-FBA; Folgenbeseitigungslast .....	186
Fall 12: Alles oder nichts .....	186
E. Rechtsschutz auf Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung .....	191
F. Rechtsschutz gegen sonstige baurechtliche Genehmigungen, Zulassungen etc. ....	192
G. Verwirkung des Nachbarabwehrrechts; Verzicht .....	192
<b>3. Abschnitt: Rechtsschutz der (Nachbar-)Gemeinde .....</b>	<b>193</b>
A. Rechtsschutz gegen die Erteilung einer Baugenehmigung/ eines Bauvorbescheids .....	193
B. Rechtsschutz gegen die Ersetzung des Einvernehmens gemäß § 36 Abs. 2 S. 3 BauGB (i.V.m. Landesrecht) .....	194
C. Rechtsschutz auf Erlass von Bauordnungsverfügungen .....	195
D. Rechtsschutz gegen Aufhebung einer Bauordnungsverfügung .....	195
E. Rechtsschutz gegen (sonstige) Maßnahmen der Aufsichtsbehörde bzw. Widerspruchsbehörde .....	196
F. Rechtsschutz bei Nichterfüllung öffentlich-rechtlicher Verträge durch den Bürger .....	196
<b>4. Abschnitt: Normstruktur von § 80 a VwGO .....</b>	<b>197</b>
Anhang: Synopse wichtiger Vorschriften der LBauOen .....	199
<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	<b>203</b>