

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	26
C. Ortsrecht	27
D. Übersicht	28
E. Kontrollfragen	28
2. Teil. Die Bauleitplanung	
§ 4. Grundzüge der Bauleitplanung	32
A. Aufgabenstellung der Bauleitplanung	32
I. Allgemeines	32
1. Zweistufige Bauleitplanung	32
2. Begriffsbestimmung	33
II. Funktionen der Bauleitplanung	33
III. Zielsetzung der Vorschriften über die Bauleitplanung	34
B. Der Flächennutzungsplan	34
I. Bedeutung	34
II. Charakterisierung	35
C. Der Bebauungsplan	36
I. Bedeutung	36
II. Ausnahmen von der Zweistufigkeit	37
D. Kontrollfragen	38
§ 5. Inhalt und Rechtscharakter der Bauleitpläne	38
A. Der Regelungsinhalt der Bauleitpläne	38
I. Flächennutzungsplan	38
1. Räumlicher Geltungsbereich	38
2. Wesentlicher Inhalt	39
a) Darstellungen	39
b) Sonstige Inhalte	40
3. Verbindlichkeit	41
II. Bebauungsplan	42
1. Arten von Bebauungsplänen	42
a) Qualifizierter Bebauungsplan	43
b) Einfacher Bebauungsplan	43
c) Vorhabenbezogener Bebauungsplan	44
2. Räumlicher Geltungsbereich	46
3. Wesentlicher Inhalt	46
a) Festsetzungen	47

	Seite
b) Kennzeichnungen	48
c) Nachrichtliche Übernahmen	49
B. Rechtscharakter der Bauleitpläne	50
I. Rechtsnatur des Flächennutzungsplans	50
II. Rechtsnatur des Bebauungsplans	50
C. Kontrollfragen.....	52
§ 6. Rechtmäßigkeitsanforderungen an die Bauleitplanung – Formelle Anforderungen.....	52
A. Rechtsgrundlagen und Übersicht	54
B. Einzelne Schritte	55
I. Aufstellungsbeschluss	55
II. Ermittlung der abwägungserheblichen Belange	56
1. Grundsätzliches.....	56
2. Exkurs: Umweltprüfung und Umweltbericht	56
III. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	57
1. Behörden/Träger öffentlicher Belange	57
2. Beteiligungsverfahren.....	58
IV. Öffentlichkeitsbeteiligung.....	62
1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.....	62
2. Förmliche Auslegung.....	63
a) Bekanntmachung.....	63
b) Auslegung	64
V. Satzungsbeschluss	65
VI. Genehmigungs- und Anzeigeverfahren	66
1. Flächennutzungsplan	67
2. Bebauungsplan.....	68
VII. Ausfertigung und Öffentliche Bekanntmachung.....	69
VIII. Sonderfälle	70
Fall 2: Krumme Eiche.....	72
C. Kontrollfragen.....	75
§ 7. Rechtmäßigkeitsanforderungen an die Bauleitplanung – Materielle Anforderungen	76
A. Prinzip der Erforderlichkeit.....	76
I. Grundsatz.....	76
II. Subjektive Ansprüche	78
III. Sog. „Negativplanung“	78
B. Bestimmtheitsgebot	79
I. Inhaltliche Normenklarheit	79
II. Hinreichende Regelungsdichte	80

	Seite
C. Anpassungspflicht	80
I. Begriff und Inhalt konkretisierter Ziele	80
II. Durchführung der Anpassung	81
D. Entwicklungsgebot	82
E. Beachtung des Planungsrahmens	84
F. Gebot der gerechten Abwägung	85
I. Planungsleitlinien, Planungsleitsätze, Optimierungs- gebote	86
1. Allgemeine Planungsleitlinien	87
2. Besondere Planungsleitlinien	88
3. Optimierungsgebote	89
4. Planungsleitsätze	89
II. Die Abwägung	90
1. Die Phasen der Abwägung	90
2. Verletzung des Abwägungsgebots	93
Fall 3: Gründerzeit-Villa	96
3. Interkommunale Abwägung	97
4. Abwägungsmaßstäbe im weiteren Sinne	99
G. Kontrollfragen	102
 § 8. Rechtsfolgen von Mängeln	 103
A. Anwendungsbereich	104
B. Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 I BauGB	104
I. Eingrenzung der relevanten Verfahrens- oder Form- vorschriften	104
II. Systematik der Vorschrift	105
III. Beachtliche Rechtsverletzungen gem. § 214 I 1 Nr. 1 BauGB	106
1. Grundzüge	106
2. Offensichtlichkeit	106
3. Von Einfluss	107
IV. Beachtliche Rechtsverletzungen gem. § 214 I 1 Nr. 2 BauGB	107
1. Mängel der Öffentlichkeitsbeteiligung	108
2. Mängel der Behördenbeteiligung	108
V. Beachtliche Rechtsverletzungen gem. § 214 I 1 Nr. 3 BauGB	109
VI. Beachtliche Rechtsverletzungen gem. § 214 I 1 Nr. 4 BauGB	109
VII. Rügeobliegenheit	110
C. Mängel im Verhältnis von Bebauungs- und Flächennutzungs- plan, § 214 II BauGB	110

Seite

D. Abwägungsmängel, § 214 III BauGB.....	112
E. Ergänzendes Verfahren, § 214 IV BauGB.....	113
F. Kontrollfragen.....	115
§ 9. Rechtsschutz	115
A. Rechtsschutz des Bürgers.....	116
I. Rechtsschutz gegen einen Flächennutzungsplan	116
II. Rechtsschutz gegen einen Bebauungsplan	117
1. Zulässigkeitsprüfung	118
a) Gegenstand der Normenkontrolle (Statthaftig- keit).....	118
b) Antragsbefugnis.....	119
c) Rechtsschutzbedürfnis	121
d) Antragsfrist	122
Fall 4: Kein Schiefer am Hang	122
2. Begründetheitsprüfung und Entscheidungsinhalt	123
3. Vorläufiger Rechtsschutz	126
B. Rechtsschutz der Gemeinde.....	127
I. Rechtsschutz gegen einen Flächennutzungsplan	127
II. Rechtsschutz gegen einen Bebauungsplan	127
Fall 5: Winzer-Eck	129
C. Kontrollfragen.....	133
 3. Teil. Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung	
§ 10. Veränderungssperre	136
A. Zweck	136
B. Voraussetzungen	137
I. Planaufstellungsbeschluss	137
II. Sicherungsbedürfnis.....	138
C. Inhalt und Wirkungen der Veränderungssperre.....	141
I. Inhalt	141
II. Wirkungen.....	142
D. Form, Zeitpunkt und Geltungsdauer der Veränderungssperre..	143
I. Form der Veränderungssperre	143
II. Zeitpunkt der Veränderungssperre	144
III. Geltungsdauer der Veränderungssperre	144
1. Grundsätze	144
2. Faktische Veränderungssperre.....	145
3. Außer-Kraft-Treten	145
E. Ausnahmen	146
I. Erteilung einer Ausnahmegenehmigung.....	146
II. Bestandsschutz	146

	Seite
F. Rechtsschutz und Entschädigungsfragen	148
I. Rechtsschutz	148
II. Entschädigung	149
Fall 6: Getränkemarkt	150
G. Kontrollfragen	152
§ 11. Zurückstellung von Baugesuchen	153
A. Zweck der Regelung	153
B. Voraussetzungen	154
I. Möglichkeit einer Veränderungssperre	154
II. Antrag der Gemeinde	154
III. Gegenstand der Zurückstellung	155
IV. Sicherungsbedürfnis	155
C. Rechtswirkungen	156
D. Zeitpunkt, Dauer und Ende der Zurückstellung	156
I. Zeitpunkt	156
II. Dauer	157
III. Ende	157
E. Rechtsnatur und Rechtsschutzfragen	157
F. Kontrollfragen	158
§ 12. Gemeindliche Vorkaufsrechte	159
A. Bedeutung	159
B. Wesen und Anwendungsbereich der Vorkaufsrechte	159
C. Arten und Geltungsbereich	159
D. Gemeinwohlerfordernis und Ausschließungsgründe	160
E. Verfahren und Rechtsschutz	161
F. Kontrollfragen	162
4. Teil. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben	
§ 13. Bedeutung und Systematik der §§ 29 ff. BauGB	164
A. Bedeutung der Vorschriften	164
B. Der Vorhabenbegriff	165
I. Allgemeines	165
II. Bauliche Anlage	165
III. Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung	168
Fall 7: Wettbüro	169
IV. Erfordernis einer behördlichen Zulassung	171
C. Systematik der §§ 29 f. BauGB	172
D. Kontrollfragen	174
§ 14. Zulässigkeit im qualifiziert beplanten Innenbereich	174
A. Allgemeines	174

	Seite
B. Grundtatbestand des § 30 I BauGB	175
I. Vorliegen eines qualifizierten Bebauungsplans	175
II. Räumlicher Geltungsbereich	176
III. Kein Widerspruch zu den Festsetzungen	177
1. Grundsätze	177
2. Art der baulichen Nutzung	178
Fall 8: Zimmer frei	179
3. Verhältnis zu § 15 BauNVO	182
4. Verhältnis zu den Landesbauordnungen	184
IV. Sicherung der Erschließung	184
C. Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB	186
I. Allgemeines	186
II. Ausnahmen	187
1. Grundsätzliches	187
2. Exkurs: Einvernehmen	188
III. Befreiungen	191
1. Grundsätzliches	191
2. Tatbestand der Gemeinwohlerforderlichkeit	193
3. Tatbestand der städtebaulichen Vertretbarkeit	194
4. Tatbestand der individuellen Härtemilderung	194
5. Grundzüge der Planung, öffentliche Belange und nachbarliche Interessen	195
a) Grundzüge der Planung	195
b) Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen	196
c) Würdigung nachbarlicher Interessen	196
IV. Ermessen	197
Fall 9: Wohnfrieden	198
D. Kontrollfragen	199

§ 15. Zulässigkeit im Geltungsbereich eines künftigen

Bebauungsplans	200
A. Bedeutung und systematische Einordnung	200
B. Vorabzulassung gem. § 33 I BauGB	201
I. Planaufstellungsbeschluss	201
II. Planreife	202
1. Formelle Planreife	202
2. Materielle Planreife	202
III. Plananerkennntnis	204
IV. Gesicherte Erschließung	204
C. Vorabzulassung gem. § 33 II, III BauGB	205
D. Verfahrens- und Rechtsschutzfragen	206
E. Kontrollfragen	206

	Seite
§ 16. Zulässigkeit im nicht beplanten Innenbereich	207
A. Allgemeines	207
I. Grundsätze	207
II. Systematik der Vorschrift	207
B. Räumlicher Anwendungsbereich	208
I. Im Zusammenhang bebauter Ortsteil	208
1. Ortsteil	208
2. Bebauungszusammenhang	209
3. Beispielfälle	211
Fall 10: Landgemeinde	211
Fall 11: Heimatgemeinde	212
II. Durch Satzung begrenzte oder bestimmte Ortsteile	214
1. Klarstellungssatzung	214
2. Entwicklungssatzung	215
3. Ergänzungssatzung	215
4. Satzungsverfahren	217
C. Zulässigkeitskriterien nach § 34 I BauGB	217
I. Maßstab des Einfügens	218
1. Nähere Umgebung	218
2. Eigenart	218
3. Einfügen	219
Fall 12: Gasthof	221
4. Das Gebot der Rücksichtnahme	222
5. Abweichungsbefugnis (§ 34 III a BauGB)	222
II. Gesicherte Erschließung	223
III. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	224
IV. Keine Beeinträchtigung des Ortsbildes	224
V. Keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche	225
VI. Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplans	225
D. Zulässigkeitskriterien nach § 34 II BauGB	226
Fall 13: Tankstelle	227
E. Verfahrensfragen	230
F. Kontrollfragen	230
 § 17. Zulässigkeit im Außenbereich	 230
A. Allgemeines	231
I. Grundsätze	231
II. Systematik der Vorschrift	231
B. Zulassung privilegierter Vorhaben	233
I. Die einzelnen Privilegierungen	233

	Seite
1. Vorhaben der Land- und Forstwirtschaft.....	234
a) Land- und Forstwirtschaft	234
b) Betrieb.....	235
c) „Dienen“	236
d) Untergeordneter Teil der Betriebsfläche	237
2. Gartenbauliche Erzeugung	237
3. Ortsgebundene Anlagen.....	237
4. Im Außenbereich „gesollte“ Vorhaben	238
5. Energietechnische Anlagen.....	240
II. Entgegenstehende öffentliche Belange	240
III. Sicherung der Erschließung	241
C. Zulassung sonstiger Vorhaben.....	243
I. Begriff	243
II. Beeinträchtigung öffentlicher Belange	243
III. Sicherung der Erschließung	244
D. Die öffentlichen Belange	245
I. Grundsätzliches	245
II. Einzelne öffentliche Belange	246
1. Flächennutzungsplan	246
2. Fachplanerische Vorgaben	247
3. Schädliche Umwelteinwirkungen.....	248
4. Verunstaltungsschutz.....	248
5. Natürliche Eigenart der Landschaft.....	249
6. Zersiedelungsverbot.....	249
E. Begünstigte sonstige Vorhaben	250
I. Grundsätzliches	250
II. Die einzelnen Tatbestände	253
1. Nutzungsänderung land- oder forstwirtschaftlicher Anlagen	253
2. Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes	254
3. Ersatzbauten	255
4. Änderung/Nutzungsänderung erhaltenswerter Gebäude	255
5. Erweiterung von Wohngebäuden	256
6. Erweiterung gewerblicher Betriebe	257
III. Exkurs: Außenbereichssatzung	258
F. Verfahrensfragen	259
Fall 14: Nachwuchssorgen	260
G. Nachbarschutz	262
H. Kontrollfragen.....	263

5. Teil. Genehmigungsvorbehalte und Eingriffsbefugnisse im Bauordnungsrecht

§ 18. Präventives Bauordnungsrecht	267
A. Allgemeines	267
B. Die Baugenehmigung	269
I. Genehmigungspflicht	269
1. Grundsätze	269
2. Genehmigungspflichtige Vorhaben	270
Fall 15: Prismenwendeanlage	272
II. Ausnahmetatbestände	274
1. Genehmigungsfreie Vorhaben	274
2. Genehmigungsfreistellung	275
3. Spezialgesetzliche Regelungen	276
III. Genehmigungsverfahren	276
1. Antragserfordernis	276
2. Beteiligte des Verfahrens	277
3. Entscheidung	278
IV. Regelungsgehalt und Rechtsfolgen der Baugenehmigung	279
1. Regelungsgehalt der Baugenehmigung	279
2. Rechtsfolgen der Baugenehmigung	286
V. Geltungsdauer, Verlängerung, Widerruf und Rücknahme	287
1. Geltungsdauer der Baugenehmigung	287
2. Widerruf und Rücknahme der Baugenehmigung	288
C. Besondere Verfahrensformen	289
I. Vorbescheid	289
1. Allgemeines	289
2. Rechtsnatur	290
3. Einzelfragen	291
Fall 16: Paint-Ball	293
II. Sonstige Formen der Genehmigung	296
1. Teilbaugenehmigung	296
2. Zustimmung	297
D. Rechtsschutzfragen	298
Fall 17: Erbe mit Hindernissen	300
E. Kontrollfragen	306
§ 19. Bauaufsichtsbehördliche Eingriffsbefugnisse	306
A. Allgemeines	306
B. Bauüberwachung	307
C. Ordnungsbehördliche Befugnisse der Bauaufsicht	308
I. Formelle und Materielle Baurechtswidrigkeit	308

	Seite
II. Eingriffsformen	309
1. Einstellungsverfügung	310
2. Nutzungsuntersagung	311
Fall 18: Kleingarten-Idyll	313
3. Beseitigungsverfügung	315
III. Ermessen	318
1. Verhältnismäßigkeitsprinzip	319
2. Gleichbehandlungsgrundsatz	320
3. Rechtsgüter Dritter	320
4. Behördliche Duldung	321
Fall 19: Ärger mit der Fischerhütte	322
IV. Allgemeine Voraussetzungen	326
1. Bestimmtheit	326
2. Adressat der Verfügung	327
V. Durchsetzung bauaufsichtlicher Verfügungen	329
1. Allgemeines	329
2. Durchsetzung von Baueinstellung/Nutzungsunter- sagung	330
Fall 20: Rohbau	331
3. Durchsetzung einer Abrissanordnung	332
D. Rechtsschutzfragen	334
E. Kontrollfragen	335

6. Teil. Nachbarschutz im öffentlichen Baurecht

§ 20. Grundlagen des Nachbarschutzes	338
A. Allgemeines	338
B. Verhältnis zum privatrechtlichen Nachbarschutz	338
I. Grundsätze	339
II. Gegenseitige Wechselbeziehung	340
1. Auswirkungen der Baugenehmigung auf das Zivil- recht	340
2. Auswirkungen eines Bebauungsplans auf das Zivil- recht	340
C. Voraussetzungen des öffentlich-rechtlichen Nachbarschutzes	341
I. Nachbarschützender Charakter einer Norm	341
1. Schutznormtheorie	341
2. Generell und partiell nachbarschützende Normen	343
3. Erfordernis einer tatsächlichen Beeinträchtigung	344
II. Begriff des Nachbarn	345
1. Räumliche Abgrenzung	345
2. Personelle Abgrenzung	346
D. Kontrollfragen	347

	Seite
§ 21. Der Nachbarschutz im Einzelfall	347
A. Allgemeines	347
I. Fallgruppen	347
II. Rechtsbehelfe des Nachbarn	348
1. Hauptverfahren	348
2. Vorläufiger Rechtsschutz	349
a) Anfechtungssituation	349
b) Verpflichtungssituation	352
3. Besonderheiten bei vereinfachten Verfahren bzw. freigestellten Vorhaben	352
B. Anfechtungsrechtsbehelfe	353
I. Zulässigkeitsprobleme	353
1. Statthaftigkeit	353
2. Klagebefugnis	353
3. Vorverfahren und Frist	354
4. Rechtsschutzinteresse	355
a) Verzicht	355
b) Verwirkung/Rechtsmissbrauch	356
II. Begründetheitsprüfung	357
1. Allgemeines	357
2. Verletzung von nachbarschützenden Normen	358
Fall 21: Ruhe sanft	360
Fall 22: Handweberei	364
C. Verpflichtungsrechtsbehelfe	369
I. Allgemeines	369
II. Verfahrenseinleitender Antrag	370
III. Anspruch des Nachbarn	370
1. Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung	370
2. Ermessensreduzierung „auf Null“	371
Fall 23: Schweinereien	372
3. Ermessen beim „Wegfall“ der Baugenehmigung	377
4. Anspruch auf Vollzug	378
D. Rechtsschutz bei Vorhaben öffentlicher Bauherren	378
E. Rechtsschutz der (Nachbar)Gemeinde	379
F. Kontrollfragen	380
Antworten zu den Kontrollfragen	381
Sachverzeichnis	399