

Inhaltsverzeichnis

A. Gegenstand der Bearbeitung	1
B. Die verfassungsrechtliche Ordnung des öffentlichen Baurechts.....	2
I. Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht.....	2
II. Gesetzgebungskompetenzen im Baurecht	4
III. Rechtsquellen des Baurechts	5
1. Das Raumordnungsgesetz (ROG)	5
2. Das Baugesetzbuch (BauGB)	5
3. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO).....	6
4. Flächennutzungsplan/Bebauungsplan	9
5. Das Bauordnungsrecht der Länder	9
IV. Das Selbstverwaltungsrecht der Gemeinden	9
C. Der Bebauungsplan als Instrument der Bauplanung	11
I. Definition und Rechtsnatur des Bebauungsplans	11
II. Rechtmäßigkeit/Rechtswidrigkeit eines Bebauungsplans	15
III. Fehlerfolgen eines rechtswidrigen Bebauungsplans	17
IV. Grundsatz der Planerhaltung	18
V. Prüfung baurechtlicher Satzungen	19
1. Rechtsgrundlage	22
2. Formelle Rechtmäßigkeit.....	22
a. Zuständigkeit	22
b. Verfahren/Form	22
aa. Planaufstellungsbeschluss (§ 2 I BauGB).....	23
bb. Ermittlung und Bewertung der abwägungserheblichen Belange (§ 2 III BauGB)	23
cc. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)	23
dd. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)	26
ee. Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung (§ 4a BauGB)	28
ff. Grenzüberschreitende Beteiligung (§ 4a V BauGB)	29
gg. Einschaltung von privaten Dritten (§ 4b BauGB)	30
hh. Kein Verfahrensfehler wegen Verstoßes gegen § 2 III BauGB.....	30
ii. Ordnungsgemäßer Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	32
jj. Begründungserfordernis des Bebauungsplans (§ 9 VIII BauGB).....	32
kk. Genehmigung durch höhere Verwaltungsbehörde (§ 10 BauGB)	33
c. Ordnungsgemäße Ausfertigung des Bebauungsplans.....	33
d. Bekanntmachung des Bebauungsplans.....	34

e. (Un-)Beachtlichkeit nach §§ 214, 215 BauGB	34
f. Ergänzendes Verfahren nach § 214 IV BauGB	35
3. Materielle Rechtmäßigkeit	36
a. Entwicklungsgebot, § 8 II S. 1 BauGB	36
b. Erforderlichkeit des Bebauungsplans (Planrechtfertigung)	38
aa. Grundsätzliche Pflicht zur Aufstellung erforderlicher Bebauungspläne, § 1 III S. 1 BauGB	38
bb. Kein subjektives Recht auf Aufstellung eines erforderlichen Bebauungsplans, § 1 III S. 2 BauGB	39
c. Beachtung des Bestimmtheitsgebots	40
d. Anpassungspflicht, § 1 IV BauGB	40
e. Beachtung des Planungsrahmens (Vorgaben der BauNVO)	41
f. Gebot der gerechten Abwägung (Planungsermessen)	42
aa. Die generellen Planungsleitlinien des § 1 V BauGB	43
bb. Die konkretisierenden Planungsleitlinien des § 1 VI BauGB	43
cc. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 1a BauGB	45
dd. Das Verhältnis der Planungsziele und Planungsleitlinien zueinander	46
ee. Optimierungsgebote	46
ff. Planungsleitsätze	46
gg. Kein Abwägungsfehler bei der Planaufstellung, § 1 VII BauGB	47
a.) Überblick	47
b.) Öffentliche Belange	49
c.) Private Belange	50
d.) Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	50
e.) Einbettung des § 2 II BauGB in die Abwägung nach § 1 VII BauGB	53
g. (Un-)Beachtlichkeit nach § 214 I S. 1 Nr. 1 BauGB	54
aa. In wesentlichen Punkten nicht zutreffend ermittelt oder bewertet	55
bb. Offensichtlichkeit des Mangels	56
cc. Beeinflussung des Abwägungsergebnisses	56
h. Beachtlichkeit nach § 214 I S. 1 Nr. 2 BauGB	56
i. Beachtlichkeit nach § 214 I S. 1 Nr. 3 BauGB	57
j. Beachtlichkeit nach § 214 I S. 1 Nr. 4 BauGB	57
k. Rügeobliegenheit nach § 215 I Nr. 1 BauGB	57
l. (Un-)Beachtlichkeit nach § 214 III S. 2 BauGB	58
m. Ergänzendes Verfahren nach § 214 IV BauGB	58
4. Gerichtliche Überprüfung von Bebauungsplänen	59
5. Abschlussfall	62

D. Sicherung und Verwirklichung der Bauleitplanung	72
I. Notwendigkeit der Sicherung der Bauleitplanung	72
II. Veränderungssperre, §§ 14, 16 ff. BauGB	72
III. Zurückstellung von Baugesuchen, § 15 BauGB	72
E. Die Zulässigkeit von Vorhaben.....	72
I. Das Erfordernis bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Zulässigkeit („präventives Verbot mit Erlaubnisvorbehalt“).....	72
II. Freistellungsverfahren und Anzeigeverfahren	73
III. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben	75
1. Einführung	75
2. Begriff der baulichen Anlage, § 29 BauGB.....	82
3. Zulässigkeit von Vorhaben allgemein	86
4. Qualifiziert beplanter Innenbereich, § 30 I BauGB.....	87
a. Voraussetzungen der Zulässigkeit eines Vorhabens	87
aa. Vorliegen einer baulichen Anlage i.S.v. § 29 BauGB.....	87
bb. Kein Widerspruch zu den Festsetzungen; gesicherte Erschließung	87
a.) Vorliegen eines qualifizierten Bebauungsplans	87
b.) Ergänzung und Konkretisierung der Festsetzungen durch die BauNVO..	88
aa.) Wohnnutzung	90
(a.) Reine Wohngebiete	90
(b.) Allgemeine Wohngebiete	91
(c.) Besondere Wohngebiete	92
bb.) Mischnutzung	92
cc.) Gewerbliche Nutzung	93
dd.) Sondergebiete	94
ee.) Baugebietsübergreifende Besonderheiten	94
ff.) Landesrechtliches Ergänzungsrecht	94
gg.) Abweichungen und Ausnahmen nach § 1 IV-X BauNVO; einzelfallbezogenes Korrektiv nach § 1 15 BauNVO	95
c.) Kein Widerspruch zu den Festsetzungen im Bebauungsplan	96
d.) Gesicherte Erschließung	96
e.) Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§§ 30 II, 12 BauGB)	97
b. Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 I, II BauGB)	97
c. Beteiligung der Gemeinde	100
d. Vorbehalt der Zulässigkeit nach § 15 BauNVO.....	100
e. Umweltverträglichkeit von Bauvorhaben.....	104
f. Drittschutz (insbesondere Nachbarschutz).....	104
g. Zusammenfassung zu § 30 BauGB.....	105

5. Unbeplanter oder nur einfach beplanter Innenbereich, § 34 BauGB	106
a. Geltungsbereich des § 34 BauGB	106
aa. Bestimmung des Geltungsbereichs nach allgemeinen Kriterien.....	106
bb. Festlegung der Grenzen des Innenbereichs durch Satzung	108
b. Zulässigkeit von Bauvorhaben	110
aa. Grundsätzliche Zulässigkeit nach § 34 I BauGB	110
a.) Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung	111
b.) Gesicherte Erschließung	114
c.) Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	114
d.) Keine Beeinträchtigung des Ortsbildes	115
e.) Keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ..	117
f.) Kein Widerspruch zu den Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplans	118
bb. Zulässigkeit nach § 34 II BauGB i.V.m. der BauNVO.....	119
cc. Ausnahmen und Befreiungen nach § 34 II BauGB i.V.m. § 31 BauGB ...	121
dd. Hinweise für die Fallbearbeitung	121
c. Beteiligung der Gemeinde	122
d. „Drittenschutz (insbesondere Nachbarschutz)“	123
e. Zusammenfassung zu § 34 BauGB	124
6. Außenbereich, § 35 BauGB	125
a. Bestimmung und Bedeutung des Außenbereichs.....	125
b. Die Privilegierungstatbestände des § 35 I BauGB	126
aa. Übersicht.....	126
bb. Die einzelnen Privilegierungstatbestände des § 35 I BauGB.....	126
a.) Land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb	126
b.) „Erwünschte“ Außenbereichsvorhaben	129
c.) Förderung der Wind- und Wasserenergiegewinnung	130
d.) Förderung der energetischen Nutzung von Biomasse.....	131
e.) Kernenergieanlagen.....	132
f.) Solarenergieanlagen.....	132
c. Die nicht-privilegierten Vorhaben des § 35 II BauGB.....	132
d. Öffentliche Belange und gesicherte Erschließung.....	133
aa. Allgemeines	133
bb. Katalog des § 35 III S. 1 BauGB	133
cc. Ungeschriebener Belang des Planungserfordernisses	137
dd. Rücksichtnahmegebot als weiterer ungeschriebener öffentlicher Belang.	138
ee. Regelung des § 35 III S. 3 BauGB	141
ff. Ausreichende Erschließung	142

e. Begünstigte Vorhaben nach § 35 IV BauGB	142
aa. Zweck des § 35 IV BauGB	142
bb. Die einzelnen Privilegierungstatbestände des § 35 IV BauGB.....	143
a.) Nutzungsänderung land- oder forstwirtschaftlicher Anlagen	143
b.) Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes	144
c.) Ersatzbauten.....	145
d.) Änderung oder Nutzungsänderung erhaltenswerter Gebäude	145
e.) Erweiterung von Wohngebäuden.....	146
f.) Erweiterung gewerblicher Betriebe.....	146
f. Ausführung der Vorhaben und Einvernehmen der Gemeinde	147
g. Außenbereichssatzung.....	147
h. Drittschutz (insbesondere Nachbarschutz).....	147
i. Zusammenfassung zu § 35 BauGB.....	148
7. Bestandsschutz	149
8. Abschlussfall zur Zulässigkeit im Außenbereich und zum Bestandsschutz	151
IV. Die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben	156
1. Das Bauordnungsrecht als Landesrecht.....	156
2. Das Bauordnungsrecht als Besonderes Gefahrenabwehrrecht.....	156
a. Schutzzwecke des Bauordnungsrechts	156
b. Verwendung und Definition von unbestimmten Rechtsbegriffen	157
3. Die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit im Einzelnen	158
a. Allgemeine Anforderungen an bauliche Anlagen und Bauprodukte.....	159
b. Grundsätze für die Bebauung von Grundstücken	161
c. Verunstaltungsverbot	162
d. Abstandsregelungen	165
4. Verwirklichung sozialer Standards	170
5. Der umweltrechtliche Aspekt des Bauordnungsrechts	171
6. Abweichung (Ausnahme und Befreiung).....	171
a. Abweichung	171
b. Ausnahme.....	172
c. Befreiung	172
V. Gewährleistung des materiellen Baurechts durch die Verwaltung	173
1. Aufbau der Bauverwaltung	173
2. Baugenehmigung und Baugenehmigungsverfahren	173
a. Genehmigungspflicht und Freistellungen	173
aa. Baugenehmigungspflichtige Vorhaben.....	174
bb. Baugenehmigungsfreie Vorhaben	175
cc. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren	179

b. Prüfungsumfang bei der Erteilung der Baugenehmigung	179
c. Abweichung, Ausnahme und Befreiung	182
d. Baugenehmigungsverfahren	183
e. Bauausführung	189
f. Bauvorbescheid	190
3. Instrumente zur Durchsetzung des materiellen Baurechts	192
a. Allgemeines	192
b. Eingriffsbefugnisse	192
aa. Baueinstellung (Stilllegungsverfügung; Baustopp)	193
bb. Baubeseitigung (Abrissverfügung)	195
a.) Erfordernis der formellen und materiellen Illegalität	195
b.) Bedeutung des Vertrauensschutzes und des Bestandsschutzes	197
c.) Das Entscheidungsermessen	197
cc. Nutzungsuntersagung	200
c. Vollstreckung bauordnungsrechtlicher Verfügungen	202
4. Baupflicht?	204
5. Rechtsschutz im Bereich der Baugenehmigung	204
a. Baugenehmigung, (vorläufiger) Rechtsschutz des Bauherrn	204
b. Baugenehmigung, (vorläufiger) Rechtsschutz des Nachbarn	209
aa. Widerspruch und Anfechtungsklage	209
bb. Einstweiliger Rechtsschutz nach §§ 80a, 80 V VwGO	210
a.) Zulässigkeit des Antrags	210
aa.) Antragsbefugnis	210
(a.) Maßgeblichkeit der Schutznormtheorie	210
(b.) Nachbarschützende Normen des materiellen Baurechts	212
(aa.) Begriff des Nachbarn	212
(bb.) Bauplanungsrecht	213
(1.) § 30 I BauGB (beplanter Innenbereich, qualifizierter Bebauungsplan)	214
(2.) § 31 I BauGB (Ausnahme von den Festsetzungen)	218
(3.) § 31 II BauGB (Befreiung von den Festsetzungen)	218
(4.) § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich)	219
(5.) § 35 BauGB (Außenbereich)	221
(6.) Gebietserhaltungsanspruch	230
(7.) Gebietsprägungserhaltungsanspruch	230
(8.) Gebietsübergreifender Nachbarschutz	230
(cc.) Bauordnungsrecht	232
(1.) Generalklausel	233

(2.) Abstandsflächen (Grenzabstände).....	233
(3.) Verunstaltungsschutz	234
(4.) Stellplatzvorschriften.....	235
(dd.) Sonstige nachbarschützende Normen	235
(ee.) Baurecht und Art. 14 GG	235
(ff.) Verwirkung des Nachbarschutzes.....	236
bb.) Fristen.....	238
b.) Begründetheit des Antrags	239
c. Baugenehmigung, (vorläufiger) Rechtsschutz für Gemeinden.....	241
d. Ordnungsverfügung, Rechtsschutz des Bauherrn.....	243
aa. Arten von Ordnungsverfügungen.....	243
bb. Rechtsschutz des Bauherrn	243
e. Ordnungsverfügung, Rechtsschutz des Nachbarn	245
aa. Anspruch auf Einschreiten beim „Schwarzbau“ und nach Aufhebung der Baugenehmigung	245
bb. Anspruch auf Einschreiten gegen rechtswidrige, genehmigungsfreigestellte Vorhaben	246