

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.....	12
A. Eigentumsgarantie und öffentliches Baurecht.....	12
I. Grundsatz der Baufreiheit.....	12
1. Genehmigungsanspruch.....	12
2. Bestandsschutz.....	13
3. Entschädigungsanspruch.....	14
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.....	18
IV. Reichweite der Planungshoheit.....	18
Fall 1: Vorfahrt für die Sicherheit.....	20
C. Gesetzgebungskompetenzen.....	21
D. Kontrollfragen.....	22

	Seite
§ 3. Einfach-gesetzliche Rechtsquellen	22
A. Baurecht des Bundes	23
I. Bestand des Bundesrechts	23
II. Das Baugesetzbuch	25
III. Baunutzungsverordnung	26
IV. Weitere Rechtsvorschriften	26
B. Baurecht der Länder	27
C. Ortsrecht	28
D. Übersicht	29
E. Kontrollfragen	29
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	49
c) Nachrichtliche Übernahmen	49
B. Rechtscharakter der Bauleitpläne	50
I. Rechtsnatur des Flächennutzungsplans	50
II. Rechtsnatur des Bebauungsplans	51
C. Kontrollfragen	52
§ 6. Rechtmäßigkeitsanforderungen an die Bauleitplanung – Formelle Anforderungen	52
A. Rechtsgrundlagen und Übersicht	53
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	58
1. Behörden/Träger öffentlicher Belange	58
2. Beteiligungsverfahren	59
IV. Öffentlichkeitsbeteiligung	61
1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	62
2. Förmliche Auslegung	62
a) Bekanntmachung	63
b) Auslegung	63
V. Satzungsbeschluss	65
VI. Genehmigungs- und Anzeigeverfahren	66
1. Flächennutzungsplan	66
2. Bebauungsplan	67
VII. Ausfertigung und Öffentliche Bekanntmachung	68
VIII. Sonderfälle	69
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	111

	Seite
D. Abwägungsmängel, § 214 III BauGB.....	112
E. Ergänzendes Verfahren, § 214 IV BauGB.....	113
F. Kontrollfragen.....	115
§ 9. Rechtsschutz	116
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.....	123
2. Begründetheitsprüfung und Entscheidungsinhalt	124
3. Vorläufiger Rechtsschutz	127
B. Rechtsschutz der Gemeinde.....	128
I. Rechtsschutz gegen einen Flächennutzungsplan	128
II. Rechtsschutz gegen einen Bebauungsplan	128
Fall 5: Winzer-Eck	130
C. Kontrollfragen.....	135

3. Teil. Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung

§ 10. Veränderungssperre	138
A. Zweck	138
B. Voraussetzungen	139
I. Planaufstellungsbeschluss	139
II. Sicherungsbedürfnis.....	140
C. Inhalt und Wirkungen der Veränderungssperre.....	143
I. Inhalt	143
II. Wirkungen.....	144
D. Form, Zeitpunkt und Geltungsdauer der Veränderungssperre..	145
I. Form der Veränderungssperre	145
II. Zeitpunkt der Veränderungssperre	146
III. Geltungsdauer der Veränderungssperre	146
1. Grundsätze	146
2. Faktische Veränderungssperre.....	147
3. Außer-Kraft-Treten	147
E. Ausnahmen	148
I. Erteilung einer Ausnahmegenehmigung.....	148
II. Bestandsschutz	148

	Seite
F. Rechtsschutz und Entschädigungsfragen	150
I. Rechtsschutz.....	150
II. Entschädigung	151
Fall 6: Getränkemarkt	152
G. Kontrollfragen.....	154
§ 11. Zurückstellung von Baugesuchen.....	155
A. Zweck der Regelung	155
B. Voraussetzungen	156
I. Möglichkeit einer Veränderungssperre.....	156
II. Antrag der Gemeinde	156
III. Gegenstand der Zurückstellung	157
IV. Sicherungsbedürfnis	157
C. Rechtswirkungen	158
D. Zeitpunkt, Dauer und Ende der Zurückstellung	158
I. Zeitpunkt.....	158
II. Dauer	159
III. Ende.....	159
E. Rechtsnatur und Rechtsschutzfragen	159
F. Kontrollfragen.....	161
§ 12. Gemeindliche Vorkaufsrechte.....	161
A. Bedeutung.....	161
B. Wesen und Anwendungsbereich der Vorkaufsrechte.....	161
C. Arten und Geltungsbereich	162
D. Gemeinwohlerfordernis und Ausschließungsgründe.....	163
E. Verfahren und Rechtsschutz.....	163
F. Kontrollfragen.....	164
4. Teil. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben	
§ 13. Bedeutung und Systematik der §§ 29 ff. BauGB	166
A. Bedeutung der Vorschriften	166
B. Der Vorhabenbegriff.....	167
I. Allgemeines	167
II. Bauliche Anlage	167
III. Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung.....	170
Fall 7: Wettbüro	171
IV. Erfordernis einer behördlichen Zulassung.....	173
C. Systematik der §§ 29 f. BauGB.....	174
D. Kontrollfragen.....	176
§ 14. Zulässigkeit im qualifiziert beplanten Innenbereich	176
A. Allgemeines	176

	Seite
B. Grundtatbestand des § 30 I BauGB	177
I. Vorliegen eines qualifizierten Bebauungsplans	177
II. Räumlicher Geltungsbereich	178
III. Kein Widerspruch zu den Festsetzungen	179
1. Grundsätze	179
2. Art der baulichen Nutzung.....	180
Fall 8: Zimmer frei	182
3. Verhältnis zu § 15 BauNVO	184
4. Verhältnis zu den Landesbauordnungen.....	186
IV. Sicherung der Erschließung	186
C. Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB.....	188
I. Allgemeines	188
II. Ausnahmen	189
1. Grundsätzliches	189
2. Exkurs: Einvernehmen.....	190
III. Befreiungen	193
1. Grundsätzliches	193
2. Tatbestand der Gemeinwohlerforderlichkeit	195
3. Tatbestand der städtebaulichen Vertretbarkeit.....	196
4. Tatbestand der individuellen Härtemilderung	196
5. Grundzüge der Planung, öffentliche Belange und nachbarliche Interessen	197
a) Grundzüge der Planung	197
b) Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen.....	198
c) Würdigung nachbarlicher Interessen	198
IV. Ermessen.....	199
Fall 9: Wohnfrieden.....	200
D. Kontrollfragen.....	202
 § 15. Zulässigkeit im Geltungsbereich eines künftigen Bebauungsplans	 202
A. Bedeutung und systematische Einordnung	202
B. Vorabzulassung gem. § 33 I BauGB	204
I. Planaufstellungsbeschluss	204
II. Planreife	204
1. Formelle Planreife	204
2. Materielle Planreife	205
III. Plananerkennntnis	206
IV. Gesicherte Erschließung	207
C. Vorabzulassung gem. § 33 II, III BauGB.....	207
D. Verfahrens- und Rechtsschutzfragen	208
E. Kontrollfragen.....	209

	Seite
§ 16. Zulässigkeit im nicht beplanten Innenbereich	209
A. Allgemeines	209
I. Grundsätze	209
II. Systematik der Vorschrift	210
B. Räumlicher Anwendungsbereich	210
I. Im Zusammenhang bebauter Ortsteil	211
1. Ortsteil	211
2. Bebauungszusammenhang	212
3. Beispielsfälle	213
Fall 10: Landgemeinde	214
Fall 11: Heimatgemeinde	215
II. Durch Satzung begrenzte oder bestimmte Ortsteile	217
1. Klarstellungssatzung	217
2. Entwicklungssatzung	217
3. Ergänzungssatzung	218
4. Satzungsverfahren	220
C. Zulässigkeitskriterien nach § 34 I BauGB	220
I. Maßstab des Einfügens	221
1. Nähere Umgebung	221
2. Eigenart	221
3. Einfügen	222
Fall 12: Gasthof	224
4. Das Gebot der Rücksichtnahme	225
5. Abweichungsbefugnis (§ 34 III a BauGB)	225
II. Gesicherte Erschließung	226
III. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeits- verhältnisse	227
IV. Keine Beeinträchtigung des Ortsbildes	228
V. Keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche	228
VI. Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplans	229
D. Zulässigkeitskriterien nach § 34 II BauGB	230
Fall 13: Tankstelle	231
E. Verfahrensfragen	233
F. Kontrollfragen	233
 § 17. Zulässigkeit im Außenbereich	 234
A. Allgemeines	234
I. Grundsätze	234
II. Systematik der Vorschrift	235
B. Zulassung privilegierter Vorhaben	236
I. Die einzelnen Privilegierungen	236

	Seite
1. Vorhaben der Land- und Forstwirtschaft.....	237
a) Land- und Forstwirtschaft	237
b) Betrieb.....	238
c) „Dienen“	239
d) Untergeordneter Teil der Betriebsfläche	240
2. Gartenbauliche Erzeugung	240
3. Ortsgebundene Anlagen.....	241
4. Im Außenbereich „gesollte“ Vorhaben	242
5. Energietechnische Anlagen.....	243
II. Entgegenstehende öffentliche Belange	244
III. Sicherung der Erschließung	245
C. Zulassung sonstiger Vorhaben.....	246
I. Begriff	246
II. Beeinträchtigung öffentlicher Belange.....	247
III. Sicherung der Erschließung	247
D. Die öffentlichen Belange	248
I. Grundsätzliches	248
II. Einzelne öffentliche Belange	249
1. Flächennutzungsplan	250
2. Fachplanerische Vorgaben	250
3. Schädliche Umwelteinwirkungen.....	251
4. Verunstattungsschutz.....	251
5. Natürliche Eigenart der Landschaft	252
6. Zersiedelungsverbot.....	252
E. Begünstigte sonstige Vorhaben	254
I. Grundsätzliches	254
II. Die einzelnen Tatbestände	256
1. Nutzungsänderung land- oder forstwirtschaftlicher Anlagen	256
2. Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes	257
3. Ersatzbauten	258
4. Änderung/Nutzungsänderung erhaltenswerter Gebäude	259
5. Erweiterung von Wohngebäuden	260
6. Erweiterung gewerblicher Betriebe	261
III. Exkurs: Außenbereichssatzung	262
F. Verfahrensfragen	263
Fall 14: Nachwuchssorgen	264
G. Nachbarschutz	266
H. Kontrollfragen.....	266

5. Teil. Genehmigungsvorbehalte und Eingriffsbefugnisse im Bauordnungsrecht

§ 18. Präventives Bauordnungsrecht	269
A. Allgemeines	269
B. Die Baugenehmigung	271
I. Genehmigungspflicht	271
1. Grundsätze	271
2. Genehmigungspflichtige Vorhaben	272
Fall 15: Prismenwendeanlage	274
II. Ausnahmetatbestände	276
1. Genehmigungsfreie Vorhaben	276
2. Genehmigungsfreistellung	277
3. Spezialgesetzliche Regelungen	278
III. Genehmigungsverfahren	279
1. Antragserfordernis	279
2. Beteiligte des Verfahrens	280
3. Entscheidung	281
IV. Regelungsgehalt und Rechtsfolgen der Baugenehmigung	281
1. Regelungsgehalt der Baugenehmigung	281
2. Rechtsfolgen der Baugenehmigung	289
V. Geltungsdauer, Verlängerung, Widerruf und Rücknahme	290
1. Geltungsdauer der Baugenehmigung	290
2. Widerruf und Rücknahme der Baugenehmigung	291
C. Besondere Verfahrensformen	292
I. Vorbescheid	292
1. Allgemeines	292
2. Rechtsnatur	293
3. Einzelfragen	294
Fall 16: Paint-Ball	296
II. Sonstige Formen der Genehmigung	299
1. Teilbaugenehmigung	299
2. Zustimmung	300
D. Rechtsschutzfragen	301
Fall 17: Erbe mit Hindernissen	303
E. Kontrollfragen	309
§ 19. Bauaufsichtsbehördliche Eingriffsbefugnisse	309
A. Allgemeines	309
B. Bauüberwachung	310
C. Ordnungsbehördliche Befugnisse der Bauaufsicht	311
I. Formelle und Materielle Baurechtswidrigkeit	311

	Seite
II. Eingriffsformen	312
1. Einstellungsverfügung	313
2. Nutzungsuntersagung	314
Fall 18: Kleingarten-Idyll	316
3. Beseitigungsverfügung	318
III. Ermessen	321
1. Verhältnismäßigkeitsprinzip	322
2. Gleichbehandlungsgrundsatz	323
3. Rechtsgüter Dritter	324
4. Behördliche Duldung	324
Fall 19: Ärger mit der Fischerhütte	325
IV. Allgemeine Voraussetzungen	329
1. Bestimmtheit	329
2. Adressat der Verfügung	330
V. Durchsetzung bauaufsichtlicher Verfügungen	332
1. Allgemeines	332
2. Durchsetzung von Baueinstellung/Nutzungs-	
untersagung	334
Fall 20: Rohbau	334
3. Durchsetzung einer Abrissanordnung	335
D. Rechtsschutzfragen	337
E. Kontrollfragen	338

6. Teil. Nachbarschutz im öffentlichen Baurecht

§ 20. Grundlagen des Nachbarschutzes	340
A. Allgemeines	340
B. Verhältnis zum privatrechtlichen Nachbarschutz	340
I. Grundsätze	341
II. Gegenseitige Wechselbeziehung	342
1. Auswirkungen der Baugenehmigung auf das Zivil-	
recht	342
2. Auswirkungen eines Bebauungsplans auf das Zivil-	
recht	342
C. Voraussetzungen des öffentlich-rechtlichen Nachbarschutzes ...	343
I. Nachbarschützender Charakter einer Norm	343
1. Schutznormtheorie	343
2. Generell und partiell nachbarschützende Normen	345
3. Erfordernis einer tatsächlichen Beeinträchtigung	346
II. Begriff des Nachbarn	347
1. Räumliche Abgrenzung	347
2. Personelle Abgrenzung	348
D. Kontrollfragen	349

	Seite
§ 21. Der Nachbarschutz im Einzelfall	349
A. Allgemeines	349
I. Fallgruppen	349
II. Rechtsbehelfe des Nachbarn	350
1. Hauptverfahren	350
2. Vorläufiger Rechtsschutz	351
a) Anfechtungssituation	351
b) Verpflichtungssituation.....	354
3. Besonderheiten bei vereinfachten Verfahren bzw. freigestellten Vorhaben	355
B. Anfechtungsrechtsbehelfe	355
I. Zulässigkeitsprobleme	355
1. Statthaftigkeit.....	355
2. Klagebefugnis	356
3. Vorverfahren und Frist	356
4. Rechtsschutzinteresse.....	357
a) Verzicht	357
b) Verwirkung/Rechtsmissbrauch	358
II. Begründetheitsprüfung.....	359
1. Allgemeines.....	359
2. Verletzung von nachbarschützenden Normen	360
Fall 21: Ruhe sanft	362
Fall 22: Handweberei	366
C. Verpflichtungsrechtsbehelfe.....	371
I. Allgemeines	371
II. Verfahrenseinleitender Antrag	372
III. Anspruch des Nachbarn	372
1. Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung	372
2. Ermessensreduzierung „auf Null“	373
Fall 23: Schweinereien.....	374
3. Ermessen beim „Wegfall“ der Baugenehmigung	379
4. Anspruch auf Vollzug.....	380
D. Rechtsschutz bei Vorhaben öffentlicher Bauherren	380
E. Rechtsschutz der (Nachbar)Gemeinde	381
F. Kontrollfragen.....	382
Antworten zu den Kontrollfragen	383
Sachverzeichnis	399