

# Inhaltsverzeichnis

<b>A. Gegenstand der Bearbeitung .....</b>	<b>1</b>
<b>B. Die verfassungsrechtliche Ordnung des öffentlichen Baurechts.....</b>	<b>2</b>
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
<b>C. Der Bebauungsplan als Instrument der Bauplanung .....</b>	<b>11</b>
I. Definition und Rechtsnatur des Bebauungsplans.....	11
II. Rechtmäßigkeit/Rechtswidrigkeit eines Bebauungsplans.....	15
III. Fehlerfolgen eines rechtswidrigen Bebauungsplans.....	18
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).....	24
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) .....	33
kk. Genehmigung durch höhere Verwaltungsbehörde (§ 10 BauGB) .....	33
c. Ordnungsgemäße Ausfertigung des Bebauungsplans .....	34
d. Bekanntmachung des Bebauungsplans.....	34

e. (Un-)Beachtlichkeit nach §§ 214, 215 BauGB.....	35
f. Ergänzendes Verfahren nach § 214 IV BauGB .....	35
3. Materielle Rechtmäßigkeit .....	36
a. Entwicklungsgebot, § 8 II S. 1 BauGB.....	37
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.....	41
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 .....	47
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 .....	57
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

<b>D. Sicherung und Verwirklichung der Bauleitplanung .....</b>	<b>72</b>
I. Notwendigkeit der Sicherung der Bauleitplanung .....	72
II. Veränderungssperre, §§ 14, 16 ff. BauGB .....	72
III. Zurückstellung von Baugesuchen, § 15 BauGB .....	72
<b>E. Die Zulässigkeit von Vorhaben.....</b>	<b>72</b>
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.....	83
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.....	95
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.....	97
e.) Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§§ 30 II, 12 BauGB).....	97
b. Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 I, II BauGB) .....	98
c. Beteiligung der Gemeinde.....	102
d. Vorbehalt der Zulässigkeit nach § 15 BauNVO .....	102
e. Umweltverträglichkeit von Bauvorhaben.....	106
f. Drittschutz (insbesondere Nachbarschutz) .....	106
g. Zusammenfassung zu § 30 BauGB.....	107

5. Unbeplanter oder nur einfach beplanter Innenbereich, § 34 BauGB .....	108
a. Geltungsbereich des § 34 BauGB.....	108
aa. Bestimmung des Geltungsbereichs nach allgemeinen Kriterien .....	108
bb. Festlegung der Grenzen des Innenbereichs durch Satzung .....	110
b. Zulässigkeit von Bauvorhaben.....	112
aa. Grundsätzliche Zulässigkeit nach § 34 I BauGB.....	112
a.) Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung .....	113
b.) Gesicherte Erschließung.....	116
c.) Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	116
d.) Keine Beeinträchtigung des Ortsbildes.....	117
e.) Keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche..	119
f.) Kein Widerspruch zu den Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplans.....	120
bb. Zulässigkeit nach § 34 II BauGB i.V.m. der BauNVO .....	121
cc. Ausnahmen und Befreiungen nach § 34 II BauGB i.V.m. § 31 BauGB ...	124
dd. Hinweise für die Fallbearbeitung .....	124
c. Beteiligung der Gemeinde.....	126
d. Drittschutz (insbesondere Nachbarschutz).....	126
e. Zusammenfassung zu § 34 BauGB.....	127
6. Außenbereich, § 35 BauGB.....	128
a. Bestimmung und Bedeutung des Außenbereichs .....	128
b. Die Privilegierungstatbestände des § 35 I BauGB .....	129
aa. Übersicht.....	129
bb. Die einzelnen Privilegierungstatbestände des § 35 I BauGB .....	129
a.) Land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb .....	129
b.) „Erwünschte“ Außenbereichsvorhaben.....	132
c.) Förderung der Wind- und Wasserenergiegewinnung.....	134
d.) Förderung der energetischen Nutzung von Biomasse .....	135
e.) Kernenergieanlagen.....	135
f.) Solarenergieanlagen.....	135
c. Die nicht-privilegierten Vorhaben des § 35 II BauGB .....	136
d. Öffentliche Belange und gesicherte Erschließung .....	136
aa. Allgemeines .....	136
bb. Katalog des § 35 III S. 1 BauGB .....	137
cc. Ungeschriebener Belang des Planungserfordernisses .....	140
dd. Rücksichtnahmegebot als weiterer ungeschriebener öffentlicher Belang .	142
ee. Regelung des § 35 III S. 3 BauGB.....	145
ff. Ausreichende Erschließung .....	145

e. Begünstigte Vorhaben nach § 35 IV BauGB .....	146
aa. Zweck des § 35 IV BauGB .....	146
bb. Die einzelnen Privilegierungstatbestände des § 35 IV BauGB .....	147
a.) Nutzungsänderung land- oder forstwirtschaftlicher Anlagen.....	147
b.) Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes .....	148
c.) Ersatzbauten.....	148
d.) Änderung oder Nutzungsänderung erhaltenswerter Gebäude.....	149
e.) Erweiterung von Wohngebäuden .....	149
f.) Erweiterung gewerblicher Betriebe .....	150
f. Ausführung der Vorhaben und Einvernehmen der Gemeinde.....	150
g. Außenbereichssatzung .....	151
h. Drittschutz (insbesondere Nachbarschutz).....	151
i. Zusammenfassung zu § 35 BauGB.....	152
7. Bestandsschutz .....	153
8. Abschlussfall zur Zulässigkeit im Außenbereich und zum Bestandsschutz .....	155
IV. Die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben.....	160
1. Das Bauordnungsrecht als Landesrecht .....	160
2. Das Bauordnungsrecht als Besonderes Gefahrenabwehrrecht .....	160
a. Schutzzwecke des Bauordnungsrechts .....	160
b. Verwendung und Definition von unbestimmten Rechtsbegriffen.....	161
3. Die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit im Einzelnen .....	162
a. Allgemeine Anforderungen an bauliche Anlagen und Bauprodukte .....	163
b. Grundsätze für die Bebauung von Grundstücken.....	165
c. Verunstaltungsverbot .....	166
d. Abstandsregelungen .....	169
4. Verwirklichung sozialer Standards.....	174
5. Der umweltrechtliche Aspekt des Bauordnungsrechts.....	175
6. Abweichung (Ausnahme und Befreiung) .....	175
a. Abweichung .....	175
b. Ausnahme .....	176
c. Befreiung.....	176
V. Gewährleistung des materiellen Baurechts durch die Verwaltung .....	177
1. Aufbau der Bauverwaltung.....	177
2. Baugenehmigung und Baugenehmigungsverfahren .....	177
a. Genehmigungspflicht und Freistellungen .....	177
aa. Baugenehmigungspflichtige Vorhaben .....	178
bb. Baugenehmigungsfreie Vorhaben.....	180
cc. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren .....	183

b. Prüfungsumfang bei der Erteilung der Baugenehmigung.....	183
c. Abweichung, Ausnahme und Befreiung.....	186
d. Baugenehmigungsverfahren.....	187
e. Bauausführung.....	193
f. Bauvorbescheid.....	194
3. Instrumente zur Durchsetzung des materiellen Baurechts.....	197
a. Allgemeines .....	197
b. Eingriffsbefugnisse .....	197
aa. Baueinstellung (Stilllegungsverfügung; Baustopp).....	198
bb. Baubeseitigung (Abrissverfügung).....	200
a.) Erfordernis der formellen und materiellen Illegalität.....	200
b.) Bedeutung des Vertrauensschutzes und des Bestandsschutzes .....	202
c.) Das Entscheidungsermessen.....	202
cc. Nutzungsuntersagung .....	205
c. Vollstreckung bauordnungsrechtlicher Verfügungen.....	207
4. Baupflicht? .....	209
5. Rechtsschutz im Bereich der Baugenehmigung .....	209
a. Baugenehmigung, (vorläufiger) Rechtsschutz des Bauherrn .....	209
b. Baugenehmigung, (vorläufiger) Rechtsschutz des Nachbarn.....	214
aa. Widerspruch und Anfechtungsklage.....	214
bb. Einstweiliger Rechtsschutz nach §§ 80a, 80 V VwGO.....	215
a.) Zulässigkeit des Antrags .....	215
aa.) Antragsbefugnis.....	216
(a.) Maßgeblichkeit der Schutznormtheorie.....	216
(b.) Nachbarschützende Normen des materiellen Baurechts .....	217
(aa.) Begriff des Nachbarn .....	217
(bb.) Bauplanungsrecht .....	219
(1.) § 30 I BauGB (beplanter Innenbereich, qualifizierter Bebauungsplan) .....	220
(2.) § 31 I BauGB (Ausnahme von den Festsetzungen) .....	223
(3.) § 31 II BauGB (Befreiung von den Festsetzungen) .....	224
(4.) § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) .....	224
(5.) § 35 BauGB (Außenbereich).....	227
(6.) Gebietserhaltungsanspruch.....	236
(7.) Gebietsprägungserhaltungsanspruch.....	236
(8.) Gebietsübergreifender Nachbarschutz .....	236
(cc.) Bauordnungsrecht.....	238
(1.) Generalklausel.....	239

(2.) Abstandsflächen (Grenzabstände) .....	239
(3.) Verunstaltungsschutz .....	240
(4.) Stellplatzvorschriften .....	241
(dd.) Sonstige nachbarschützende Normen .....	241
(ee.) Baurecht und Art. 14 GG .....	241
(ff.) Verwirkung des Nachbarschutzes .....	242
bb.) Fristen .....	244
b.) Begründetheit des Antrags .....	245
c. Baugenehmigung, (vorläufiger) Rechtsschutz für Gemeinden .....	247
d. Ordnungsverfügung, Rechtsschutz des Bauherrn .....	249
aa. Arten von Ordnungsverfügungen .....	249
bb. Rechtsschutz des Bauherrn .....	249
e. Ordnungsverfügung, Rechtsschutz des Nachbarn .....	251
aa. Anspruch auf Einschreiten beim „Schwarzbau“ und nach Aufhebung der Baugenehmigung .....	251
bb. Anspruch auf Einschreiten gegen rechtswidrige, genehmigungsfreigestellte Vorhaben .....	252