

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.....	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

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.....	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 Vertrauenschutzes 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