

Inhaltsübersicht

Inhaltsverzeichnis	IX
Verzeichnis der Übersichten	XVII
Abkürzungsverzeichnis	XIX
Literaturverzeichnis	XXVII
§ 1. Einführung und Überblick	1
A. Bedeutung und Inhalte des Baurechts	1
B. Funktion und Teilgebiete des öffentlichen Baurechts	2
C. Überblick über die Gegenstände der folgenden Darstellung	10
§ 2. Bauleitplanung	11
A. Grundlagen	11
B. Die Instrumente der gemeindlichen Bauleitplanung	17
C. Der Flächennutzungsplan	18
D. Der Bebauungsplan	26
§ 3. Sicherung der Bauleitplanung	95
A. Hintergrund und Überblick	95
B. Veränderungssperre	95
C. Zurückstellung und vorläufige Untersagung	101
D. Gemeindliche Vorkaufsrechte	105
§ 4. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben	109
A. Bedeutung	109
B. Einführung in die Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit	110
C. Eröffnung des Anwendungsbereichs der §§ 30 ff. BauGB	112
D. Zulässigkeit im Bereich qualifizierter Bebauungspläne (§ 30 I BauGB)	118
E. Zulässigkeit im Bereich einfacher Bebauungspläne (§ 30 III BauGB)	112
F. Vorabzulassung während der Planaufstellung (§ 33 BauGB)	138
G. Zulässigkeit im unbeplanten (nicht qualifiziert beplanten)	
Innenbereich	142
H. Zulässigkeit im Außenbereich (§ 35 BauGB)	152
I. Gemeindliches Einvernehmen (§ 36 BauGB)	172
J. Bauvorhaben von Bund und Ländern (§ 37 BauGB)	179

VIII	Inhaltsübersicht
§ 5. Formelles Bauordnungsrecht	181
A. Bedeutung und Unterteilung	181
B. Eröffnung des Anwendungsbereichs der HBO	181
C. Die Bauaufsichtsbehörden	183
D. Die Baugenehmigung	184
E. Bauordnungsrechtliche Verfügungen	224
§ 6. Materielles Bauordnungsrecht	231
A. Bedeutung und Anwendungsbereich	231
B. Die materiellrechtliche Generalklausel des § 3 HBO	231
C. Anforderungen an das Grundstück und seine Bebauung	233
D. Anforderungen an bauliche Anlagen	235
Sachverzeichnis	241

Inhaltsverzeichnis

Verzeichnis der Übersichten	XVII
Abkürzungsverzeichnis	XIX
Literaturverzeichnis	XXVII

§ 1. Einführung und Überblick

A. Bedeutung und Inhalte des Baurechts	1
B. Funktion und Teilgebiete des öffentlichen Baurechts	2
I. Funktion des Baurechts	2
II. Teilgebiete des öffentlichen Baurechts	3
III. Gesetzgebungszuständigkeiten von Bund und Ländern	3
IV. Rechtsgrundlagen des Baurechts	5
1. Bauplanungsrecht	5
2. Bauordnungsrecht	6
V. Die Gemeinden als zentrale Verwaltungsträger des Baurechts	6
1. Bauplanungsrecht und kommunale Planungshoheit	7
2. Bauordnungsrecht	8
C. Überblick über die Gegenstände der folgenden Darstellung	10

§ 2. Bauleitplanung

A. Grundlagen	11
I. Bedeutung und Wesen der Bauleitplanung	11
II. Die Bauleitplanung im System des raumbedeutenden Planungsrechts	12
1. Raumordnungsplanung	12
a) Bundesebene	13
b) Landesebene	13
2. Fachplanung	15
B. Die Instrumente der gemeindlichen Bauleitplanung	17
C. Der Flächennutzungsplan	18
I. Funktion und räumlicher Geltungsbereich	18
II. Inhalt des Flächennutzungsplans	20
1. Darstellungen	20
a) Bauflächen, Baugebiete, Maß der baulichen Nutzung (§ 5 II Nr. 1 BauGB)	20
b) Ausstattung des Gemeindegebiets (§ 5 II Nr. 2 BauGB)	21
c) Sonstige Nutzungen (§ 5 II Nr. 3-10 BauGB)	22
2. Begründung	22
III. Rechtsnatur und Rechtsschutz	22
IV. Genehmigungsbedürftigkeit und Rechtsschutz der Gemeinde	25

D. Der Bebauungsplan	26
I. Funktion und räumlicher Geltungsbereich	26
II. Inhalt des Bebauungsplans	28
1. Art der baulichen Nutzung	29
2. Maß der baulichen Nutzung	31
3. Weitere Festsetzungsmöglichkeiten	33
4. Festsetzungen aufgrund § 81 HBO	36
5. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Vermerke	36
III. Zuständigkeit für die Aufstellung des Bebauungsplans	37
IV. Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans	37
1. Aufstellungsbeschluss	38
2. Umweltprüfung	39
3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	40
4. Frühzeitige Behördenbeteiligung	42
5. Beschluss des Entwurfs und öffentliche Auslegung	42
6. Einholung von Stellungnahmen betroffener Behörden	44
7. Beschluss des Bebauungsplans	44
8. Begründung des Bebauungsplans	46
9. Kein Genehmigungserfordernis (Regelfall)	46
10. Bekanntmachung und Inkrafttreten	47
V. Materielle Rechtmäßigkeitsanforderungen des Bebauungsplans	47
1. Erforderlichkeit des Bebauungsplans (§ 1 III BauGB)	48
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 II 1 BauGB)	51
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 IV BauGB)	53
4. Zulässiger Inhalt (§ 9 I-VII BauGB i.V.m. BauNVO)	55
5. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 II BauGB)	56
6. Fehlerfreie Abwägung (§ 1 VII BauGB)	57
a) Zu berücksichtigende Belange	57
b) Abwägungsfehler	60
aa) Abwägungsausfall	60
bb) Abwägungsdefizit	62
cc) Abwägungsfehleinschätzung	62
dd) Abwägungsdisproportionalität	63
c) Folge eines Abwägungsfehlers	64
aa) Mängel im Abwägungsvorgang	65
bb) Mängel im Abwägungsergebnis	67
VI. Rechtsfolgen von Mängeln: Planerhaltung, ergänzendes Verfahren	67
1. Unbeachtlichkeit von Fehlern gem. §§ 214, 215 BauGB	68
2. Ergänzendes Verfahren gem. § 214 IV BauGB	71
VII. Rechtsschutz gegen Bebauungspläne	74
1. Zulässigkeit der Normenkontrolle gem. § 47 I Nr. 1 VwGO	76
a) Eröffnung des Verwaltungsrechtswegs	76
b) Statthaftigkeit des Normenkontrollantrags	76
c) Antragsbefugnis	76
aa) Antragsbefugnis gem. § 47 II VwGO	77
bb) Präklusion von Einwendungen gem. § 47 IIa VwGO	78
d) Richtiger Antragsgegner	80
e) Beteiligten- und Prozessfähigkeit, Postulationsfähigkeit	80
f) Frist	80
g) Rechtsschutzbedürfnis	82

	Inhaltsverzeichnis	XI
2. Begründetheit der Normenkontrolle	83	
3. Entscheidung des VGH	83	
VIII. Die staatshaftungsrechtliche Dimension von Bebauungsplänen	84	
1. Amtshaftungsanspruch gem. § 839 BGB, Art. 34 GG	84	
2. Entschädigungsansprüche gem. §§ 39 ff. BauGB	87	
a) Entschädigung für enttäuschtes Vertrauen gem. § 39 BauGB	87	
b) Entschädigung wegen nachteiliger Festsetzungen gem. § 40 BauGB	88	
c) Entschädigung für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie Pflanzbindungen gem. § 41 BauGB	88	
d) Entschädigung wegen Änderung/Aufhebung zulässiger Nutzungen gem. § 42 BauGB	89	
IX. Arten von Bebauungsplänen	90	
1. Qualifizierter Bebauungsplan (§ 30 I BauGB)	90	
2. Einfacher Bebauungsplan (§ 30 III BauGB)	90	
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§§ 12, 30 II BauGB)	91	

§ 3. Sicherung der Bauleitplanung

A. Hintergrund und Überblick	95
B. Veränderungssperre	95
I. Gegenstand, Rechtsform und Geltungsdauer	95
II. Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen	96
1. Rechtswirksamer, ordnungsgemäß bekanntgegebener Aufstellungsbeschluss	96
2. Erforderlichkeit zur Sicherung der Planung	97
III. Inhalte und Wirkung	98
1. Inhalte der Veränderungssperre	98
2. Wirkung der Veränderungssperre und Ausnahmen	99
IV. Entschädigung gem. § 18 BauGB	100
C. Zurückstellung und vorläufige Untersagung	101
I. Gegenstand, Rechtsform, Rechtsschutz, Geltungsdauer	101
II. Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen	103
1. Vorliegen der Voraussetzungen einer Veränderungssperre	103
2. Erforderlichkeit zur Sicherung des Bebauungsplans	103
3. Antrag der Gemeinde	103
III. Inhalte und Wirkung	104
1. Inhalte	104
2. Wirkung	104
D. Gemeindliche Vorkaufsrechte	105
I. Gegenstand, Formen, Voraussetzungen	105
II. Ausübarkeit, Ausübung und Abwendung	106
1. Ausübarkeit	106
a) Ausschließungsgründe	106
b) Rechtfertigung durch das Wohl der Allgemeinheit	106
2. Ausübung	107
3. Abwendung	108
III. Rechtsschutz	108

§ 4. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben	
A. Bedeutung	109
B. Einführung in die Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit	110
C. Eröffnung des Anwendungsbereichs der §§ 30 ff. BauGB	112
I. Vorhaben i.S.v. § 29 I BauGB	112
1. Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen	112
a) Begriff der baulichen Anlage	112
b) Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung	115
2. Aufschüttungen, Abgrabungen, Ausschachtungen etc.	116
II. Ausnahme für privilegierte Fachplanungen (§ 38 BauGB)	117
D. Zulässigkeit im Bereich qualifizierter Bebauungspläne (§ 30 I BauGB)	118
I. Einführung	118
II. Im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans	120
1. Rechtmäßiger Bebauungsplan	120
2. Qualifizierter Bebauungsplan	120
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans	121
III. Kein Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplans	122
1. Allgemeines	122
2. Bedeutung der Festsetzung von Baugebieten i.S.d. BauNVO	123
a) Folgen der Festsetzung eines Baugebiets	123
b) Das Kriterium der Gebietsverträglichkeit	125
c) §§ 12-14 BauNVO	127
d) Prüfung des § 30 I BauGB i.V.m. §§ 2 ff. BauNVO	127
IV. Keine ausnahmsweise Unzulässigkeit gem. § 15 BauNVO	128
1. Allgemeines und Abgrenzung zur Gebietsverträglichkeit	128
2. Voraussetzungen	129
V. Ausnahme und Befreiung gem. § 31 BauGB	130
1. Ausnahme gem. § 31 I BauGB	132
2. Befreiung gem. § 31 II BauGB	132
a) Grundzüge der Planung nicht berührt	133
b) Befreiungstatbestände des § 31 II Nr. 1-3 BauGB	133
aa) § 31 II Nr. 1 BauGB	134
bb) § 31 II Nr. 2 BauGB	134
cc) § 31 II Nr. 3 BauGB	135
c) Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen	135
VI. Erschließung gesichert	136
E. Zulässigkeit im Bereich einfacher Bebauungspläne (§ 30 III BauGB)	137
F. Vorabzulassung während der Planaufstellung (§ 33 BauGB)	138
I. Regelungsgegenstand von § 33 BauGB	138
II. Voraussetzungen von § 33 I BauGB	139
1. Planaufstellungsbeschluss	139
2. Formelle Planreife	139
3. Materielle Planreife und voraussichtliche Plankonformität	140
4. Plananerkenntnis	140
5. Erschließung gesichert	141

III. Spezielle Zulassungstatbestände gem. § 33 II, III BauGB	141
G. Zulässigkeit im unbeplanten (nicht qualifiziert beplanten) Innenbereich (§ 34 BauGB)	142
I. Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich	142
1. Ortsteil	143
2. Im Zusammenhang bebaut	144
3. Grenzziehung zwischen Innen- und Außenbereich durch Satzung .	145
II. Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 34 BauGB	146
1. Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung	146
a) Grundtatbestand des § 34 I 1 BauGB	146
b) Baugebietbasierte Zulässigkeit gem. § 34 II BauGB	149
c) Absehen vom Erfordernis des Einfügens gem. § 34 IIIa BauGB .	149
2. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, § 34 I 2 HS 1 BauGB	150
3. Keine Beeinträchtigung des Ortsbildes, § 34 I 2 HS 2 BauGB . . .	150
4. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, § 34 III BauGB	151
H. Zulässigkeit im Außenbereich (§ 35 BauGB)	152
I. Außenbereich	152
II. Überblick: Zulässigkeit privilegierter und sonstiger Vorhaben . . .	152
III. Die privilegierten Vorhaben (§ 35 I BauGB)	153
1. Land- und forstwirtschaftliche Betriebe (§ 35 I Nr. 1 BauGB) . . .	154
2. Gartenbauliche Erzeugung (§ 35 I Nr. 2 BauGB)	156
3. Ortsgebundene Infrastrukturvorhaben und Gewerbe (§ 35 I Nr. 3 BauGB)	156
4. Auffangtatbestand für außenbereichsgebundene Vorhaben (§ 35 I Nr. 4)	158
5. Wind- und Wasserenergie (§ 35 I Nr. 5 BauGB)	160
6. Energetische Nutzung von Biomasse (§ 35 I Nr. 6 BauGB) . . .	161
7. Kerntechnische Anlagen (§ 35 I Nr. 7 BauGB)	162
8. Solarenergienutzung in, an, auf Dachflächen etc. (§ 35 I Nr. 8 BauGB)	162
IV. Zulässigkeit sonstiger Vorhaben (§ 35 II BauGB)	162
V. Abwägung mit betroffenen öffentlichen Belangen (§ 35 I, II, III BauGB)	163
1. Widerspruch zu Darstellungen des Flächennutzungsplans (§ 35 III 1 Nr. 1 BauGB)	164
2. Widerspruch zu Darstellungen von Fachplänen (§ 35 III 1 Nr. 2 BauGB)	165
3. Schädliche Umwelteinwirkungen (§ 35 III 1 Nr. 3 BauGB) . . .	165
4. Unwirtschaftliche Aufwendungen (§ 35 III 1 Nr. 4 BauGB) . . .	166
5. Schutz von Natur und Landschaft (§ 35 III 1 Nr. 5 BauGB) . . .	166
6. Beeinträchtigung von Agrarstrukturmaßnahmen etc. (§ 35 III 1 Nr. 6 BauGB)	167
7. Splittersiedlungen (§ 35 III 1 Nr. 7 BauGB)	168
8. Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen (§ 35 III 1 Nr. 8 BauGB)	169
VI. Außenbereichssatzung (§ 35 VI BauGB)	169
VII. Bestandsschutz gem. § 35 IV BauGB	170

1. Aktiver Bestandsschutz nur noch aus § 35 IV BauGB	170
2. Wirkungsweise des aktiven Bestandsschutzes gem. § 35 IV BauGB	171
3. Betroffene Vorhaben	171
I. Gemeindliches Einvernehmen (§ 36 BauGB)	172
I. Anwendungsbereich von § 36 BauGB	172
II. Das gemeindliche Einvernehmen	174
III. Folgen des rechtswidrig verweigerten Einvernehmens	176
1. Verpflichtungsklage des Bauherrn	176
2. Ersetzung des Einvernehmens gem. § 36 II 3 BauGB	176
3. Kommunalaufsichtliches Einschreiten	178
4. Amtshaftung der Gemeinde gem. § 839 BGB, Art. 34 GG?	178
J. Bauvorhaben von Bund und Ländern (§ 37 BauGB)	179
I. Abweichung vom BauGB gem. § 37 I BauGB	179
II. Vorhaben zur Landesverteidigung etc. (§ 37 II BauGB)	180

§ 5. Formelles Bauordnungsrecht (insbes. Baugenehmigung)

A. Bedeutung und Unterteilung	181
B. Eröffnung des Anwendungsbereichs der HBO	181
C. Die Bauaufsichtsbehörden	183
D. Die Baugenehmigung	184
I. Einführung: Die Baugenehmigung als Kontrollerlaubnis	184
II. Anwendungsbereich von § 54 I HBO	185
1. Grundvoraussetzungen des § 54 I HBO	185
a) Vorliegen einer baulichen Anlage i.S.v. § 2 I HBO etc.	185
b) Errichtung, Aufstellung, Änderung, Nutzungsänderung etc.	186
2. Ausnahmen von der Genehmigungspflicht gem. §§ 55, 56, 68, 69 HBO etc.	187
a) Baugenehmigungsfreie Vorhaben gem. § 55 HBO i.V.m. Anlage 2 HBO	188
b) Ausnahme im Geltungsbereich qualifizierter Bebauungspläne (§ 56 HBO)	189
c) Ausnahme für Fliegende Bauten (§ 68 HBO)	190
d) Ausnahme für Vorhaben in öffentlicher Trägerschaft (§ 69 HBO)	191
3. Verfahrensrechtliche Voraussetzungen einer Baugenehmigung....	191
a) Nicht vereinfachtes Genehmigungsverfahren (§§ 58, 60 ff. HBO)	193
aa) Bauantrag (§ 60 HBO)	193
bb) Anhörung und Beteiligung der Gemeinde sowie anderer Stellen (§ 61 HBO)	194
cc) Beteiligung der Nachbarschaft (§ 62 HBO)	195
dd) Erteilung oder Ablehnung der Baugenehmigung (§ 64 HBO)	196
b) Vereinfachtes Genehmigungsverfahren (§§ 57, 60 ff. HBO) ...	197
c) Anzeigeverfahren	198
d) Exkurs: Abweichungsverfahren, § 63 HBO	198
4. Materielle Genehmigungsvoraussetzungen	198

Inhaltsverzeichnis XV

a) Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren (§ 57 HBO)	199
b) Nicht vereinfachtes (herkömmliches) Baugenehmigungsverfahren (§ 58 HBO)	202
c) Ausnahmen, Befreiungen gem. § 31 BauGB, Abweichungen gem. § 63 HBO	203
d) Verstoß gegen sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften gem. § 64 I HS 2 HBO	203
5. Inhalt und Wirkung der Baugenehmigung	204
a) Allgemeines	204
b) Nebenbestimmungen	205
6. Bauvorbescheid und Teilbaugenehmigung (§ 66 f. HBO)	206
a) Bauvorbescheid	206
b) Teilbaugenehmigung	207
7. Rechtsschutzaspekte	208
a) Ablehnung oder Nichterteilung der Baugenehmigung	209
b) Vom Bauantrag abweichende Baugenehmigung	210
c) Rechtsschutz des Nachbarn	211
aa) Grundlagen	211
bb) Nachbarschützende Normen	213
aaa) Generell nachbarschützende Normen	217
bbb) Partiell nachbarschützende Normen	219
ccc) Räumliche Dimension des Nachbarschutzes	222
cc) Begründetheit einer Anfechtungsklage	223
E. Bauordnungsrechtliche Verfügungen	224
I. Beseitigungsanordnung (§ 72 I 1 HBO)	225
II. Nutzungsverbot (§ 72 I 2 HBO)	228
III. Baueinstellung (§ 71 HBO)	229
IV. Befugnisgeneralklausel für Bauaufsichtsbehörden (§ 53 II 2 HBO)	230
V. Rechtsschutzaspekte	230

§ 6. Materielles Bauordnungsrecht

A. Bedeutung und Anwendungsbereich	231
B. Die materiellrechtliche Generalklausel des § 3 HBO	231
C. Anforderungen an das Grundstück und seine Bebauung	233
I. Ausgewählte Anforderungen	233
1. Abstandsf lächen	233
2. Wasserdurchlässigkeit und Bepflanzung von Freiflächen (§ 8 I HBO)	234
3. Kinderspielplätze (§ 8 II HBO)	235
II. Baulast (§ 75 HBO)	235
D. Anforderungen an bauliche Anlagen	235
I. Verunstaltungsverbot (§ 9 HBO)	236
II. Brandschutz (§ 13 HBO i.V.m. Anlage 1 HBO)	237
III. Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze (§ 44 HBO)	238
Sachverzeichnis	241