

---

## Inhaltsübersicht

Inhaltsverzeichnis	9
Verzeichnis der Fälle und Übersichten	17
<b>Erster Teil: Allgemeines</b>	<b>19</b>
§ 1 Funktion des Baurechts	19
§ 2 Rechtsgrundlagen des Baurechts	20
§ 3 Gesetzgebungszuständigkeit auf dem Gebiet des Baurechts	21
§ 4 Abgrenzung Bauplanungsrecht – Bauordnungsrecht	25
<b>Zweiter Teil: Bauplanungsrecht</b>	<b>27</b>
§ 5 Bauleitplanung	27
§ 6 Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben	104
<b>Dritter Teil: Bauordnungsrecht</b>	<b>185</b>
§ 7 Grundlagen	185
§ 8 Materiell-rechtliche Regelungen des Bauordnungsrechts	188
§ 9 Formelles Bauordnungsrecht	204
<b>Vierter Teil: Rechtsschutz im Baurecht</b>	<b>245</b>
§ 10 Baurechtliche Einzelentscheidungen	245
§ 11 Bauleitpläne	299
Stichwortverzeichnis	313

# Inhaltsverzeichnis

<b>Verzeichnis der Fälle und Übersichten</b>	17
<b>Erster Teil: Allgemeines</b>	19
<b>§ 1 Funktion des Baurechts</b>	19
<b>§ 2 Rechtsgrundlagen des Baurechts</b>	20
<b>§ 3 Gesetzgebungszuständigkeit auf dem Gebiet des Baurechts</b>	21
A. Bundesrecht	21
B. Landesrecht	24
<b>§ 4 Abgrenzung Bauplanungsrecht – Bauordnungsrecht</b>	25
<b>Zweiter Teil: Bauplanungsrecht</b>	27
<b>§ 5 Bauleitplanung</b>	27
A. Allgemeines	27
I. Funktion der Bauleitplanung	28
II. Planungshoheit der Gemeinde	29
B. Bauleitplanverfahren	30
I. Allgemeines	30
II. Ablauf des Verfahrens	31
1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB)	31
2. Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), Entwurf des Bauleitplans und der Begründung (§ 2a BauGB)	32
3. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB)	33
4. Förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB) und erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 4a Abs. 3 BauGB)	34
5. Beschlussfassung über Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan (§ 10 Abs. 1 BauGB)	37
6. Genehmigung des Flächennutzungsplans (§ 6 BauGB) bzw. Genehmigung des Bebauungsplans (§ 10 Abs. 2 BauGB)	38
7. Ausfertigung des Bebauungsplans (§ 4 Abs. 3 S. 1 SächsGemO)	39
8. Bekanntmachung des Flächennutzungsplans (§§ 6 Abs. 5, 6a BauGB) bzw. des Bebauungsplans (§§ 10 Abs. 3, 10a BauGB, § 4 Abs. 3 S. 1 SächsGemO)	40
9. Besonderheiten des einfachen und beschleunigten Verfahrens (§§ 13, 13a und 13b BauGB)	41
10. Außerkrafttreten von Bebauungsplänen	43
C. Materiell-rechtliche Anforderungen der Bauleitplanung	44
I. Allgemeines	44
II. Strikt zu beachtende Planungsleitsätze	45
1. Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB)	45

2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	48
3. Interkommunale Abstimmung (§ 2 Abs. 2 BauGB)	50
4. Fachplanung	51
5. Naturschutz: Natura 2000-Gebiete (§ 1a Abs. 4 BauGB) und Artenschutz	52
6. Verhältnis Flächennutzungsplan – Bebauungsplan (§ 8 Abs. 2-4 BauGB)	53
a) Bebauungsplan gemäß dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 S. 1 BauGB)	54
b) Bebauungsplan im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB)	55
c) Selbstständiger Bebauungsplan (§ 8 Abs. 2 S. 2 BauGB)	55
d) Vorzeitiger Bebauungsplan (§ 8 Abs. 4 BauGB)	55
7. Allgemeingültige Planungsprinzipien	56
a) Gebot konkreter Planung	56
b) Gebot positiver Planung	57
c) Bestimmtheitsgebot	57
8. Inhalt der Bauleitpläne	58
a) Flächennutzungsplan (§ 5 BauGB)	58
b) Einfacher und qualifizierter Bebauungsplan (§ 9 BauGB)	59
c) Vorhabenbezogener Bebauungsplan	66
III. Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB)	68
1. Allgemeines	68
2. Abwägungsgrundsätze	70
a) Abwägungsbereitschaft	70
b) Abwägungsmaterial	72
c) Rücksichtnahmegebot, Trennungsgebot und Abstandsgebot	76
d) Gebot der Lastenverteilung	77
e) Gebot der Konfliktbewältigung	77
3. Die Überprüfung der Abwägung	78
a) Abwägungsausfall	79
b) Abwägungsdefizit	79
c) Abwägungsfehleinschätzung	79
d) Abwägungsdisproportionalität	80
e) Fehlerfolgen	80
D. Fehlerhafte Bauleitpläne	82
I. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des BauGB	83
II. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der SächsGemO	84
III. Verletzung von materiell-rechtlichen Vorschriften	86
IV. Fehlerbehebung durch ein ergänzendes Verfahren	86
E. Sicherung der Bauleitplanung	94
I. Veränderungssperre	96
II. Zurückstellung	100
III. Vorkaufsrechte (§§ 24 ff. BauGB)	101

<b>§ 6 Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben</b>	104
A. Bedeutung und System der §§ 29 ff. BauGB	104
B. Vorhaben i.S.d. § 29 Abs. 1 BauGB	105
I. Begriff der baulichen Anlage	106
1. Grundsätze	106
2. Einzelfälle baulicher Anlagen	107
II. Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung	108
C. Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB)	110
I. Einführung	110
II. Kein Widerspruch zu den Festsetzungen des (qualifizierten) Bebauungsplans	112
1. Allgemeines	112
2. Art der baulichen Nutzung (§§ 2-15 BauNVO)	112
a) Einzelne Baugebiete	113
b) Gebietsübergreifend zulässige Nutzungen (§§ 12-14 BauNVO)	118
c) Erfordernis der Gebietsverträglichkeit	119
d) Unzulässigkeit im Einzelfall gemäß § 15 BauNVO	120
3. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21a BauNVO)	121
4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22, 23 BauNVO)	122
D. Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB)	123
I. Ausnahme, § 31 Abs. 1 BauGB	124
II. Befreiung, § 31 Abs. 2 BauGB	125
1. Grundzüge der Planung nicht berührt	125
2. Befreiungstatbestände im Einzelnen (§ 31 Abs. 2 Nr. 1-3 BauGB)	126
a) Gründe des Wohls der Allgemeinheit	126
b) Städtebauliche Vertretbarkeit	127
c) Offensichtlich nicht beabsichtigte Härte	127
3. Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen	128
III. Rechtsfolgen und Verfahrensfragen	128
IV. Besondere Regelungen für Asylbegehrenden- und Flüchtlingsunterkünfte	129
E. Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)	133
I. Abgrenzung Innenbereich – Außenbereich	135
1. Ortsteil	136
2. Bebauungszusammenhang	138
3. Abgrenzung durch Satzung (§ 34 Abs. 4-6 BauGB)	139
II. Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung	141
1. Grundtatbestand des § 34 Abs. 1 BauGB	141
2. § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 2-11 BauNVO	145
3. Sonderregelungen für Bestandsbauten (§ 34 Abs. 3a BauGB)	145
III. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Ortsbild (§ 34 Abs. 1 S. 2 BauGB)	146
IV. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (§ 34 Abs. 3 BauGB)	147

F. Bauvorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB)	150
I. Privilegierte Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB)	152
1. Land- und forstwirtschaftliche Betriebe (Nr. 1)	153
2. Gartenbauliche Erzeugung (Nr. 2)	154
3. Ortsgebundene Einrichtungen (Nr. 3)	155
4. Vorhaben, die im Außenbereich ausgeführt werden sollen (Nr. 4)	155
5. Wind- und Wasserenergie (Nr. 5)	157
6. Energetische Nutzung von Biomasse (Nr. 6)	158
7. Kerntechnische Anlagen (Nr. 7)	159
8. Nutzung solarer Strahlungsenergie (Nr. 8)	159
II. Sonstige Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB)	159
III. Öffentliche Belange (§ 35 Abs. 3 BauGB)	160
1. Einzelne Belange des § 35 Abs. 3 S. 1 BauGB	160
a) Widerspruch zu Darstellungen des Flächennutzungsplans (Nr. 1)	160
b) Widerspruch zu Darstellungen von Fachplänen (Nr. 2)	161
c) Schädliche Umweltauswirkungen (Nr. 3)	161
d) Unwirtschaftliche Aufwendungen (Nr. 4)	162
e) Naturschutz und Landschaftspflege (Nr. 5)	162
f) Agrarstruktur, Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz (Nr. 6)	163
g) Splittersiedlungen (Nr. 7)	163
h) Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen (Nr. 8)	164
i) Sonstige Belange i.S.d. § 35 Abs. 3 S. 1 BauGB	164
2. Ziele der Raumordnung (§ 35 Abs. 3 S. 2 BauGB)	164
3. Ausweisung an anderen Standorten (§ 35 Abs. 3 S. 3 BauGB)	165
IV. Bestandsschutz gemäß § 35 Abs. 4 BauGB	166
1. Allgemeines	166
2. Einzelne teilprivilegierte Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 4 BauGB	168
a) Nutzungsänderung land- oder forstwirtschaftlicher Gebäude (Nr. 1)	168
b) Neuerrichtung von Wohngebäuden (Nr. 2)	168
c) Wiederaufbau zerstörter Gebäude (Nr. 3)	169
d) Änderung erhaltenswerter Gebäude (Nr. 4)	169
e) Erweiterung von Wohngebäuden (Nr. 5)	170
f) Erweiterung gewerblicher Betriebe (Nr. 6)	170
g) Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, § 246 Abs. 9, 13 BauGB	170
V. Ausführung von Vorhaben, Sicherungsmaßnahmen (§ 35 Abs. 5 BauGB)	171
VI. Außenbereichssatzung (§ 35 Abs. 6 BauGB)	171
G. Bauen im Vorgriff auf einen Bebauungsplan (§ 33 BauGB)	177
H. Gemeindliches Einvernehmen (§ 36 BauGB)	179
I. Begriff und Notwendigkeit des Einvernehmens	179
II. Maßstab für die Einvernehmenserteilung	180
III. Verfahrensfragen	181
IV. Amtshaftung	182
I. Bauvorhaben des Bundes und der Länder (§ 37 BauGB)	182
J. Erschließung des Bauvorhabens	182

<b>Dritter Teil: Bauordnungsrecht</b>	185
<b>§ 7 Grundlagen</b>	185
A. Funktion und Bestandteile des Bauordnungsrechts	185
B. Grundbegriffe und Akteure	186
<b>§ 8 Materiell-rechtliche Regelungen des Bauordnungsrechts</b>	188
A. Abstandsflächen und Abstände (§ 6 SächsBO)	188
I. Allgemeines	188
II. Grundanforderungen	189
III. Lage der Abstandsflächen	191
IV. Maß und Berechnung der Abstandsflächen	191
V. Abstandsflächenrechtlich irrelevante bauliche Anlagen	193
B. Verunstaltungsverbot (§ 9 SächsBO)	194
C. Werbeanlagen (§ 10 SächsBO)	195
I. Bauliche und andere Anlagen	195
II. Materiell-rechtliche Anforderungen	197
III. Werbeanlagen im Außen- und Innenbereich	197
IV. Sonstige Vorgaben	198
D. Stellplätze, Garagen und Abstellplätze für Fahrräder (§ 49 SächsBO)	199
I. Stellplatz- und Garagenpflicht	199
II. Stellplatzablösung	200
E. Sonstige materiell-rechtliche Vorschriften des Bauordnungsrechts	201
I. Bebauung des Grundstücks	201
II. Anforderungen an die Bauausführung	202
III. Nutzungsbedingte Anforderungen	202
<b>§ 9 Formelles Bauordnungsrecht</b>	204
A. Präventive Bauaufsicht	204
I. Genehmigungspflicht	205
1. Baugenehmigungspflichtige Vorhaben (§ 59 SächsBO)	205
2. Vorrang anderer Gestattungsverfahren (§ 60 SächsBO)	206
3. Verfahrensfreie Vorhaben (§ 61 SächsBO)	207
a) Einzelne Vorhaben	207
b) Nutzungsänderung, Instandhaltung und Beseitigung	208
4. Genehmigungsfreistellung (§ 62 SächsBO)	209
II. Das Genehmigungsverfahren	210
1. Die Bauaufsichtsbehörden (§ 57 SächsBO)	210
2. Ablauf des Verfahrens	210
a) Genehmigungspflichtige Vorhaben	210
b) Verfahren bei Genehmigungsfreistellung	213
III. Die Baugenehmigung	215
1. Voraussetzungen für die Erteilung der Baugenehmigung	215
a) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht	215

b) Aufgedrängtes Fachrecht	216
2. Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen (§ 67 SächsBO)	219
3. Nebenbestimmungen	220
4. Form, Begründung und Bekanntgabe	222
5. Rechtswirkungen der Baugenehmigung	223
a) Beginn und Folgen der Wirksamkeit	223
b) Dauer der Wirksamkeit	224
IV. Typengenehmigung (§ 72a SächsBO)	227
V. Teilbaugenehmigung (§ 74 SächsBO)	228
VI. Der Vorbescheid (§ 75 SächsBO)	228
B. Repressive Bauaufsicht	231
I. Die Beseitigungsanordnung (§ 80 S. 1 SächsBO)	231
1. Voraussetzungen: Formelle und materielle Illegalität	231
2. Adressat	233
3. Rechtsfolge: Ermessen	234
a) Regelerlassen	234
b) Verhältnismäßigkeit	235
c) Gleichheitsgrundsatz	236
d) Verwirkung	236
II. Nutzungsuntersagung (§ 80 S. 2 SächsBO)	237
III. Baueinstellung (§ 79 SächsBO)	238
IV. Maßnahmen nach § 58 Abs. 2 S. 2 SächsBO	239
C. Bauüberwachung und Baulast	242
I. Bauüberwachung (§§ 81, 82 SächsBO)	242
II. Die Baulast (§ 83 SächsBO)	242

---

## **Vierter Teil: Rechtsschutz im Baurecht** 245

---

<b>§ 10 Baurechtliche Einzelentscheidungen</b>	<b>245</b>
A. Rechtsschutz des Bauherrn	246
I. Erteilung einer Baugenehmigung	246
1. Hauptsacherechtsschutz	247
2. Einstweiliger Rechtsschutz	250
II. Anfechtung bauaufsichtlicher Verfügungen	251
1. Hauptsacherechtsschutz	251
2. Einstweiliger Rechtsschutz	252
B. Rechtsschutz des Nachbarn	254
I. Allgemeines	255
1. Begriff des Nachbarn	256
2. Rechtsstellung des Nachbarn	258
a) Unterteilung des Drittschutzes	258

b) Einzelne drittschützende Normen	261
II. Anfechtung der Baugenehmigung	272
1. Hauptsacherechtsschutz	272
a) Zulässigkeit	273
b) Begründetheit	278
2. Einstweiliger Rechtsschutz	283
III. Anspruch auf Einschreiten	286
1. Hauptsacherechtsschutz	287
2. Einstweiliger Rechtsschutz	292
IV. Nachbarschutz bei öffentlichen Einrichtungen	294
C. Rechtsschutz der Gemeinde	296
I. Hauptsacherechtsschutz	296
II. Einstweiliger Rechtsschutz	298
<b>§ 11 Bauleitpläne</b>	299
A. Hauptsacherechtsschutz	300
I. Zulässigkeit	300
1. Statthaftigkeit	301
a) Flächennutzungsplan	301
b) Bebauungsplan	301
2. Antragsbefugnis	302
a) Natürliche oder juristische Personen	302
b) Behörden	305
c) Sonderfall: Rechtsbehelfsbefugnis anerkannter Umweltschutz- vereinigungen	306
3. Antragsfrist	306
4. Rechtsschutzbedürfnis	307
5. Antragsgegner	307
II. Begründetheit	308
B. Einstweiliger Rechtsschutz	311
<b>Stichwortverzeichnis</b>	313