

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	11
A. Eigentumsgarantie und öffentliches Baurecht	11
I. Grundsatz der Baufreiheit	12
1. Genehmigungsanspruch	12
2. Bestandsschutz	12
3. Entschädigungsanspruch	13
II. Einschränkungen der Baufreiheit	14
1. Bauleitplanung	14
2. Veränderungssperre	14
3. Gemeindliche Vorkaufsrechte	15
4. Beschränkungen durch §§ 34, 35 BauGB	15
5. Abstandsflächen	15
B. Die Bezüge zum kommunalen Selbstverwaltungsrecht	16
I. Grundzüge	16
II. Wehrfähigkeit der Planungshoheit	17
III. Grundlage für Beteiligungsrechte	17
IV. Reichweite der Planungshoheit	17
Fall 1: Vorfahrt für die Sicherheit	19
C. Gesetzgebungskompetenzen	20
D. Kontrollfragen	21

	Seite
§ 3. Einfach-gesetzliche Rechtsquellen	21
A. Baurecht des Bundes	22
I. Bestand des Bundesrechts	22
II. Das Baugesetzbuch	23
III. Baunutzungsverordnung	24
IV. Weitere Rechtsvorschriften	24
B. Baurecht der Länder	25
C. Ortsrecht	26
D. Übersicht	26
E. Kontrollfragen	26
2. Teil. Die Bauleitplanung	
§ 4. Grundzüge der Bauleitplanung	30
A. Aufgabenstellung der Bauleitplanung	30
I. Allgemeines	30
1. Zweistufige Bauleitplanung	30
2. Begriffsbestimmung	31
II. Funktionen der Bauleitplanung	31
III. Zielsetzung der Vorschriften über die Bauleitplanung ...	31
B. Der Flächennutzungsplan	32
I. Bedeutung	32
II. Charakterisierung	33
C. Der Bebauungsplan	33
I. Bedeutung	33
II. Ausnahmen von der Zweistufigkeit	34
D. Kontrollfragen	35
§ 5. Inhalt und Rechtscharakter der Bauleitpläne	35
A. Der Regelungsinhalt der Bauleitpläne	35
I. Flächennutzungsplan	35
1. Räumlicher Geltungsbereich	35
2. Wesentlicher Inhalt	37
a) Darstellungen	37
b) Sonstige Inhalte	38
3. Verbindlichkeit	39
II. Bebauungsplan	39
1. Arten von Bebauungsplänen	39
a) Qualifizierter Bebauungsplan	40
b) Einfacher Bebauungsplan	41
c) Vorhabenbezogener Bebauungsplan	41
2. Räumlicher Geltungsbereich	43
3. Wesentlicher Inhalt	44

Seite

a) Festsetzungen	44
b) Kennzeichnungen	46
c) Nachrichtliche Übernahmen	46
B. Rechtscharakter der Bauleitpläne	47
I. Rechtsnatur des Flächennutzungsplans	49
II. Rechtsnatur des Bebauungsplans	48
C. Kontrollfragen	49
§ 6. Rechtmäßigkeitsanforderungen an die Bauleitplanung – Formelle Anforderungen	49
A. Rechtsgrundlagen und Übersicht	51
B. Einzelne Schritte	52
I. Aufstellungsbeschluss	52
II. Ermittlung der abwägungserheblichen Belange	53
1. Grundsätzliches	53
2. Exkurs: Umweltprüfung und Umweltbericht	53
III. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	55
1. Behörden/Träger öffentlicher Belange	55
2. Beteiligungsverfahren	56
IV. Öffentlichkeitsbeteiligung	58
1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	58
2. Förmliche Auslegung	59
a) Bekanntmachung	59
b) Auslegung	60
V. Satzungsbeschluss	61
VI. Genehmigungs- und Anzeigeverfahren	62
1. Flächennutzungsplan	63
2. Bebauungsplan	64
VII. Ausfertigung und Öffentliche Bekanntmachung	65
VIII. Sonderfälle	66
Fall 2: Krumme Eiche	68
C. Kontrollfragen	71
§ 7. Rechtmäßigkeitsanforderungen an die Bauleitplanung – Materielle Anforderungen	72
A. Prinzip der Erforderlichkeit	72
I. Grundsatz	72
II. Subjektive Ansprüche	73
III. Sog. „Negativplanung“	74
B. Bestimmtheitsgebot	74
I. Inhaltliche Normenklarheit	75
II. Hinreichende Regelungsdichte	75

	Seite
C. Anpassungspflicht	75
I. Begriff und Inhalt konkretisierter Ziele	76
II. Durchführung der Anpassung	76
D. Entwicklungsgebot	77
E. Beachtung des Planungsrahmens	79
F. Gebot der gerechten Abwägung	80
I. Planungsleitlinien, Planungsleitsätze, Optimierungsge- bote	82
1. Allgemeine Planungsleitlinien	82
2. Besondere Planungsleitlinien	83
3. Optimierungsgebote	83
4. Planungsleitsätze	84
II. Die Abwägung	85
1. Die Phasen der Abwägung	85
2. Verletzung des Abwägungsgebots	87
Fall 3: Gründerzeit-Villa	91
3. Interkommunale Abwägung	92
4. Abwägungsmaßstäbe im weiteren Sinne	93
G. Kontrollfragen	96

§ 8. Rechtsfolgen von Mängeln

A. Anwendungsbereich	98
B. Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 I BauGB	98
I. Eingrenzung der relevanten Verfahrens- oder Formvor- schriften	98
II. Systematik der Vorschrift	98
III. Beachtliche Rechtsverletzungen gem. § 214 I 1 Nr. 1 BauGB	99
1. Grundzüge	99
2. Offensichtlichkeit	100
3. Von Einfluss	100
IV. Beachtliche Rechtsverletzungen gem. § 214 I 1 Nr. 2 BauGB	101
1. Mängel der Öffentlichkeitsbeteiligung	101
2. Mängel der Behördenbeteiligung	102
V. Beachtliche Rechtsverletzungen gem. § 214 I 1 Nr. 3 BauGB	102
VI. Beachtliche Rechtsverletzungen gem. § 214 I 1 Nr. 4 BauGB	103
VII. Rügeobliegenheit	103
C. Mängel im Verhältnis von Bebauungs- und Flächennutzungs- plan, § 214 II BauGB	104

	Seite
D. Abwägungsmängel, § 214 III BauGB	105
E. Ergänzendes Verfahren, § 214 IV BauGB	107
F. Kontrollfragen	108
§ 9. Rechtsschutz	
A. Rechtsschutz des Bürgers	109
I. Rechtsschutz gegen einen Flächennutzungsplan	109
II. Rechtsschutz gegen einen Bebauungsplan	110
1. Zulässigkeitsprüfung	111
a) Gegenstand der Normenkontrolle (Statthaftig-	
keit)	111
b) Antragsbefugnis	112
c) Rechtsschutzbedürfnis	114
d) Antragsfrist	114
Fall 4: Kein Schiefer am Hang	115
2. Begründetheitsprüfung und Entscheidungsinhalt	116
3. Vorläufiger Rechtsschutz	119
B. Rechtsschutz der Gemeinde	120
I. Rechtsschutz gegen einen Flächennutzungsplan	120
II. Rechtsschutz gegen einen Bebauungsplan	120
Fall 5: Winzer-Eck	122
C. Kontrollfragen	126
3. Teil. Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung	
§ 10. Veränderungssperre	130
A. Zweck	130
B. Voraussetzungen	131
I. Planaufstellungsbeschluss	131
II. Sicherungsbedürfnis	132
C. Inhalt und Wirkungen der Veränderungssperre	134
I. Inhalt	134
II. Wirkungen	136
D. Form, Zeitpunkt und Geltungsdauer der Veränderungssperre	136
I. Form der Veränderungssperre	136
II. Zeitpunkt der Veränderungssperre	137
III. Geltungsdauer der Veränderungssperre	138
1. Grundsätze	138
2. Faktische Veränderungssperre	138
3. Außer-Kraft-Treten	139
E. Ausnahmen	139
I. Erteilung einer Ausnahmegenehmigung	139
II. Bestandsschutz	140

	Seite
F. Rechtsschutz und Entschädigungsfragen	142
I. Rechtsschutz	142
II. Entschädigung	143
Fall 6: Getränkemarkt	143
G. Kontrollfragen	145
§ 11. Zurückstellung von Baugesuchen	146
A. Zweck der Regelung	146
B. Voraussetzungen	147
I. Möglichkeit einer Veränderungssperre	147
II. Antrag der Gemeinde	147
III. Gegenstand der Zurückstellung	148
IV. Sicherungsbedürfnis	149
C. Rechtswirkungen	149
D. Zeitpunkt, Dauer und Ende der Zurückstellung	149
I. Zeitpunkt	149
II. Dauer	150
III. Ende	150
E. Rechtsnatur und Rechtsschutzfragen	150
F. Kontrollfragen	151
§ 12. Gemeindliche Vorkaufsrechte	
A. Bedeutung	152
B. Wesen und Anwendungsbereich der Vorkaufsrechte	152
C. Arten und Geltungsbereich	152
D. Gemeinwohlerfordernis und Ausschließungsgründe	153
E. Verfahren und Rechtsschutz	154
F. Kontrollfragen	154
4. Teil. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben	
§ 13. Bedeutung und Systematik der §§ 29 ff. BauGB	155
A. Bedeutung der Vorschriften	155
B. Der Vorhabenbegriff	156
I. Allgemeines	156
II. Bauliche Anlage	157
III. Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung	159
Fall 7: Wettbüro	161
IV. Erfordernis einer behördlichen Zulassung	162
C. Systematik der §§ 29 f. BauGB	163
D. Kontrollfragen	165
§ 14. Zulässigkeit im qualifiziert beplanten Innenbereich	
A. Allgemeines	165

Seite

B. Grundtatbestand des § 30 I BauGB	166
I. Vorliegen eines qualifizierten Bebauungsplans	166
II. Räumlicher Geltungsbereich	167
III. Kein Widerspruch zu den Festsetzungen	168
1. Grundsätze	168
2. Art der baulichen Nutzung	169
Fall 8: Zimmer frei	170
3. Verhältnis zu § 15 BauNVO	173
4. Verhältnis zu den Landesbauordnungen	175
IV. Sicherung der Erschließung	175
C. Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB	177
I. Allgemeines	177
II. Ausnahmen	178
1. Grundsätzliches	178
2. Exkurs: Einvernehmen	179
III. Befreiungen	181
1. Grundsätzliches	181
2. Tatbestand der Gemeinwohlerforderlichkeit	183
3. Tatbestand der städtebaulichen Vertretbarkeit	184
4. Tatbestand der individuellen Härtemilderung	184
5. Grundzüge der Planung, öffentliche Belange und nachbarliche Interessen	185
a) Grundzüge der Planung	185
b) Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen	186
c) Würdigung nachbarlicher Interessen	186
IV. Ermessen	187
Fall 9: Wohnfrieden	188
D. Kontrollfragen	189

§ 15. Zulässigkeit im Geltungsbereich eines künftigen

Bebauungsplans	190
A. Bedeutung und systematische Einordnung	190
B. Vorabzulassung gem. § 33 I BauGB	191
I. Planaufstellungsbeschluss	192
II. Planreife	192
1. Formelle Planreife	192
2. Materielle Planreife	192
III. Plananerkennntnis	194
IV. Gesicherte Erschließung	194
C. Vorabzulassung gem. § 33 II, III BauGB	195
D. Verfahrens- und Rechtsschutzfragen	196
E. Kontrollfragen	196

	Seite
§ 16. Zulässigkeit im nicht beplanten Innenbereich	197
A. Allgemeines	197
I. Grundsätze	197
II. Systematik der Vorschrift	197
B. Räumlicher Anwendungsbereich	198
I. Im Zusammenhang bebauter Ortsteil	198
1. Ortsteil	198
2. Bebauungszusammenhang	199
3. Beispielfälle	201
Fall 10: Landgemeinde	201
Fall 11: Heimatgemeinde	202
II. Durch Satzung begrenzte oder bestimmte Ortsteile	204
1. Klarstellungssatzung	204
2. Entwicklungssatzung	205
3. Ergänzungssatzung	205
4. Satzungsverfahren	207
C. Zulässigkeitskriterien nach § 34 I BauGB	207
I. Maßstab des Einfügens	207
1. Nähere Umgebung	207
2. Eigenart	207
3. Einfügen	209
Fall 12: Gasthof	210
4. Das Gebot der Rücksichtnahme	212
5. Abweichungsbefugnis (§ 34 III a BauGB)	213
II. Gesicherte Erschließung	213
III. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	213
IV. Keine Beeinträchtigung des Ortsbildes	214
V. Keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche	215
VI. Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplans	215
D. Zulässigkeitskriterien nach § 34 II BauGB	216
Fall 13: Tankstelle	217
E. Verfahrensfragen	220
F. Kontrollfragen	220
§ 17. Zulässigkeit im Außenbereich	220
A. Allgemeines	221
I. Grundsätze	221
II. Systematik der Vorschrift	221
B. Zulassung privilegierter Vorhaben	222
I. Die einzelnen Privilegierungen	222

	Seite
1. Vorhaben der Land- und Forstwirtschaft	223
a) Land- und Forstwirtschaft	223
b) Betrieb	224
c) „Dienen“	225
d) Untergeordneter Teil der Betriebsfläche	226
2. Gartenbauliche Erzeugung	226
3. Ortsgebundene Anlagen	227
4. Im Außenbereich „gesollte“ Vorhaben	228
5. Energietechnische Anlagen	229
II. Entgegenstehende öffentliche Belange	230
III. Sicherung der Erschließung	230
C. Zulassung sonstiger Vorhaben	232
I. Begriff	232
II. Beeinträchtigung öffentlicher Belange	232
III. Sicherung der Erschließung	233
D. Die öffentlichen Belange	233
I. Grundsätzliches	233
II. Einzelne öffentliche Belange	235
1. Flächennutzungsplan	235
2. Fachplanerische Vorgaben	236
3. Schädliche Umwelteinwirkungen	236
4. Verunstaltungsschutz	236
5. Natürliche Eigenart der Landschaft	237
6. Zersiedelungsverbot	238
E. Begünstigte sonstige Vorhaben	239
I. Grundsätzliches	239
II. Die einzelnen Tatbestände	241
1. Nutzungsänderung land- oder forstwirtschaftlicher Anlagen	241
2. Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes ...	242
3. Ersatzbauten	243
4. Änderung/Nutzungsänderung erhaltenswerter Gebäude	244
5. Erweiterung von Wohngebäuden	244
6. Erweiterung gewerblicher Betriebe	245
III. Exkurs: Außenbereichssatzung	246
F. Verfahrensfragen	248
Fall 14: Nachwuchssorgen	248
G. Nachbarschutz	250
H. Kontrollfragen	251

	Seite
5. Teil. Genehmigungsvorbehalte und Eingriffsbefugnisse im Bauordnungsrecht	
§ 18. Präventives Bauordnungsrecht	255
A. Allgemeines	255
B. Die Baugenehmigung	256
I. Genehmigungspflicht	256
1. Grundsätze	256
2. Genehmigungspflichtige Vorhaben	257
Fall 15: Prismenwendeanlage	259
II. Ausnahmetatbestände	261
1. Genehmigungsfreie Vorhaben	262
2. Genehmigungsfreistellung	262
3. Spezialgesetzliche Regelungen	263
III. Genehmigungsverfahren	263
1. Antragserfordernis	263
2. Beteiligte des Verfahrens	264
3. Entscheidung	265
IV. Regelungsgehalt und Rechtsfolgen der Baugenehmigung.....	266
1. Regelungsgehalt der Baugenehmigung	266
2. Rechtsfolgen der Baugenehmigung	273
V. Geltungsdauer, Verlängerung, Widerruf und Rücknahme	274
1. Geltungsdauer der Baugenehmigung	274
2. Widerruf und Rücknahme der Baugenehmigung	275
C. Besondere Verfahrensformen	275
I. Vorbescheid	276
1. Allgemeines	276
2. Rechtsnatur	277
3. Einzelfragen	278
Fall 16: Paint-Ball	
II. Sonstige Formen der Genehmigung	279
1. Teilbaugenehmigung	283
2. Zustimmung	283
D. Rechtsschutzfragen	285
Fall 17: Erbe mit Hindernissen	285
E. Kontrollfragen	292
§ 19. Bauaufsichtsbehördliche Eingriffsbefugnisse	292
A. Allgemeines	292
B. Bauüberwachung	293
C. Ordnungsbehördliche Befugnisse der Bauaufsicht	294

	Seite
I. Formelle und Materielle Baurechtswidrigkeit	294
II. Eingriffsformen	295
1. Einstellungsverfügung	296
2. Nutzungsuntersagung	297
Fall 18: Kleingarten-Idyll	299
3. Beseitigungsverfügung	301
III. Ermessen	304
1. Verhältnismäßigkeitsprinzip	305
2. Gleichbehandlungsgrundsatz	306
3. Rechtsgüter Dritter	306
4. Behördliche Duldung	307
Fall 19: Ärger mit der Fischerhütte	308
IV. Allgemeine Voraussetzungen	312
1. Bestimmtheit	312
2. Adressat der Verfügung	312
V. Durchsetzung bauaufsichtlicher Verfügungen	314
1. Allgemeines	314
2. Durchsetzung von Baueinstellung/Nutzungsunter- sagung	316
Fall 20: Rohbau	316
3. Durchsetzung einer Abrissanordnung	317
D. Rechtsschutzfragen	319
E. Kontrollfragen	320
6. Teil. Nachbarschutz im öffentlichen Baurecht	
§ 20. Grundlagen des Nachbarschutzes	322
A. Allgemeines	322
B. Verhältnis zum privatrechtlichen Nachbarschutz	322
I. Grundsätze	322
II. Gegenseitige Wechselbeziehung	323
1. Auswirkungen der Baugenehmigung auf das Zivil- recht	324
2. Auswirkungen eines Bebauungsplans auf das Zivil- recht	324
C. Voraussetzungen des öffentlich-rechtlichen Nachbarschutzes	325
I. Nachbarschützender Charakter einer Norm	325
1. Schutznormtheorie	325
2. Generell und partiell nachbarschützende Normen	326
3. Erfordernis einer tatsächlichen Beeinträchtigung	328
II. Begriff des Nachbarn	328
1. Räumliche Abgrenzung	329
2. Personelle Abgrenzung	329
D. Kontrollfragen	331

	Seite
§ 21. Der Nachbarschutz im Einzelfall	331
A. Allgemeines	331
I. Fallgruppen	331
II. Rechtsbehelfe des Nachbarn	332
1. Hauptverfahren	332
2. Vorläufiger Rechtsschutz	333
a) Anfechtungssituation	333
b) Verpflichtungssituation	336
B. Anfechtungsrechtsbehelfe	336
I. Zulässigkeitsprobleme	336
1. Statthaftigkeit	336
2. Klagebefugnis	337
3. Vorverfahren und Frist	337
4. Rechtsschutzinteresse	338
a) Verzicht	338
b) Verwirkung/Rechtsmissbrauch	339
II. Begründetheitsprüfung	340
1. Allgemeines	340
2. Verletzung von nachbarschützenden Normen	341
Fall 21: Handweberei	344
C. Verpflichtungsrechtsbehelfe	349
I. Allgemeines	349
II. Verfahrenseinleitender Antrag	350
III. Anspruch des Nachbarn	350
1. Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung	350
2. Ermessensreduzierung „auf Null“	351
Fall 22: Schweinereien	352
3. Ermessen beim „Wegfall“ der Baugenehmigung	357
4. Anspruch auf Vollzug	358
D. Rechtsschutz bei Vorhaben öffentlicher Bauherren	358
E. Rechtsschutz der (Nachbar)Gemeinde	359
F. Kontrollfragen	360
Antworten zu den Kontrollfragen	361
Sachverzeichnis	379