

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
Verzeichnis der Fälle .....	XIX
Verzeichnis der Prüfungsschemata .....	XXI
Verzeichnis der Schaubilder .....	XXIII
Abkürzungsverzeichnis .....	XXV
Literaturverzeichnis .....	XXXI

## 1. Teil. Grundlagen des öffentlichen Baurechts

<b>§ 1. Einführung</b> .....	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. Basisinformationen zur Raumplanung .....	6
E. Öffentliches Baurecht in der Fallbearbeitung .....	9
F. Kontrollfragen .....	10
<b>§ 2. Verfassungsrechtliche Grundlagen</b> .....	10
A. Relevanz des Art. 14 GG für das öffentliche Baurecht .....	10
I. Baufreiheit? .....	10
II. Bestandsschutz .....	12
III. Entschädigungsansprüche .....	13
IV. Einschränkungen des Grundeigentums .....	13
1. Bauleitplanung .....	14
2. Veränderungssperre .....	14
3. Gemeindliche Vorkaufsrechte .....	14
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

<b>§ 3. Einfach-gesetzliche Rechtsquellen</b> .....	21
A. Baurecht des Bundes .....	21
I. Bestand des Bundesrechts .....	21
II. Der Aufbau des Baugesetzbuches .....	24
III. Baunutzungsverordnung .....	25
IV. Weitere Rechtsvorschriften .....	25
B. Baurecht der Länder .....	26
C. Ortsrecht .....	27
D. Übersicht .....	27
E. Kontrollfragen .....	27
<b>2. Teil. Die Bauleitplanung</b>	
<b>§ 4. Grundzüge der Bauleitplanung</b> .....	29
A. Aufgabenstellung der Bauleitplanung .....	29
I. Zweistufige Bauleitplanung .....	29
II. Funktionen der Bauleitplanung .....	31
III. Zielsetzung der Vorschriften über die Bauleitplanung .....	32
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
<b>§ 5. Inhalt und Rechtscharakter der Bauleitpläne</b> .....	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 .....	40
c) Vorhabenbezogener Bebauungsplan .....	41
2. Räumlicher Geltungsbereich .....	43
3. Wesentlicher Inhalt .....	43
a) Festsetzungen .....	43
b) Kennzeichnungen .....	45
c) Nachrichtliche Übernahmen .....	46

B. Rechtscharakter der Bauleitpläne .....	47
I. Rechtsnatur des Flächennutzungsplans .....	47
II. Rechtsnatur des Bebauungsplans .....	48
C. Kontrollfragen .....	49
<b>§ 6. Rechtmäßigkeitsanforderungen an die Bauleitplanung – Formelle Anforderungen .....</b>	<b>50</b>
A. Rechtsgrundlagen und Übersicht .....	50
B. Einzelne Schritte .....	52
I. Aufstellungsbeschluss .....	52
II. Ermittlung der abwägungserheblichen Belange .....	53
1. Grundsätzliches .....	53
2. 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 .....	63
VII. Ausfertigung und Öffentliche Bekanntmachung .....	64
VIII. Sonderfälle .....	66
Fall 2: Krumme Eiche .....	68
C. Kontrollfragen .....	72
<b>§ 7. Rechtmäßigkeitsanforderungen an die Bauleitplanung – Materielle Anforderungen .....</b>	<b>72</b>
A. Prinzip der Erforderlichkeit .....	72
I. Grundsatz .....	72
II. Subjektive Ansprüche .....	74
III. Sog. „Negativplanung“ .....	74
B. Bestimmtheitsgebot .....	75
I. Inhaltliche Normenklarheit .....	75
II. Hinreichende Regelungsdichte .....	76
C. Anpassungspflicht .....	76
I. Begriff und Inhalt konkretisierter Ziele .....	76
II. Durchführung der Anpassung .....	77
D. Entwicklungsgebot .....	78

E. Beachtung des Planungsrahmens .....	80
F. Gebot der gerechten Abwägung .....	81
I. Allgemeine Planungsleitlinien .....	82
II. Besondere Planungsleitlinien .....	83
III. Optimierungsgebote .....	84
IV. Planungsleitsätze .....	85
V. Die Abwägung .....	86
1. Die Phasen der Abwägung .....	86
2. Verletzung des Abwägungsgebots .....	88
Fall 3: Gründerzeit-Villa .....	92
3. Interkommunale Abwägung .....	93
4. Abwägungsmaßstäbe im weiteren Sinne .....	94
G. Kontrollfragen .....	97
<b>§ 8. Rechtsfolgen von Mängeln .....</b>	<b>97</b>
A. Anwendungsbereich .....	98
B. Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 I BauGB .....	99
I. Eingrenzung der relevanten Verfahrens- oder Formvorschriften .....	99
II. Systematik der Vorschrift .....	99
III. Beachtliche Rechtsverletzungen gem. § 214 I 1 Nr. 1 BauGB .....	100
1. Grundzüge .....	100
2. Offensichtlichkeit .....	101
3. Von Einfluss .....	101
IV. Beachtliche Rechtsverletzungen gem. § 214 I 1 Nr. 2 BauGB .....	102
1. Mängel der Öffentlichkeitsbeteiligung .....	102
2. Mängel der Behördenbeteiligung .....	103
V. Beachtliche Rechtsverletzungen gem. § 214 I 1 Nr. 3 BauGB .....	103
VI. Beachtliche Rechtsverletzungen gem. § 214 I 1 Nr. 4 BauGB .....	104
VII. Rügeobliegenheit .....	104
C. Mängel im Verhältnis von Bebauungs- und Flächennutzungsplan, § 214 II BauGB .....	105
D. Abwägungsmängel, § 214 III BauGB .....	106
E. Ergänzendes Verfahren, § 214 IV BauGB .....	107
F. Kontrollfragen .....	108
<b>§ 9. Rechtsschutz .....</b>	<b>109</b>
A. Rechtsschutz des Bürgers .....	109
I. Rechtsschutz gegen einen Flächennutzungsplan .....	109
II. Rechtsschutz gegen einen Bebauungsplan .....	110

1. Zulässigkeitsprüfung .....	111
a) Gegenstand der Normenkontrolle (Statthaftigkeit) .....	111
b) Antragsbefugnis .....	112
c) Rechtsschutzbedürfnis .....	113
d) Antragsfrist .....	114
Fall 4: Kein Schiefer am Hang .....	115
2. Begründetheitsprüfung und Entscheidungsinhalt .....	116
3. Vorläufiger Rechtsschutz .....	118
B. Rechtsschutz der Gemeinde .....	119
I. Rechtsschutz gegen einen Flächennutzungsplan .....	119
II. Rechtsschutz gegen einen Bebauungsplan .....	119
Fall 5: Winzer-Eck .....	121
C. Kontrollfragen .....	125

### 3. Teil. Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung

<b>§ 10. Veränderungssperre .....</b>	<b>128</b>
A. Zweck .....	128
B. Voraussetzungen .....	129
I. Planaufstellungsbeschluss .....	129
II. Sicherungsbedürfnis .....	130
C. Inhalt und Wirkungen der Veränderungssperre .....	132
I. Inhalt .....	132
II. Wirkungen .....	133
D. Form, Zeitpunkt und Geltungsdauer der Veränderungssperre .....	134
I. Form der Veränderungssperre .....	134
II. Zeitpunkt der Veränderungssperre .....	135
III. Geltungsdauer der Veränderungssperre .....	135
1. Grundsätze .....	135
2. Faktische Veränderungssperre .....	136
3. Außer-Kraft-Treten .....	136
E. Ausnahmen .....	137
I. Erteilung einer Ausnahmegenehmigung .....	137
II. Bestandsschutz .....	137
F. Rechtsschutz und Entschädigungsfragen .....	139
I. Rechtsschutz .....	139
II. Entschädigung .....	140
Fall 6: Getränkemarkt .....	140
G. Kontrollfragen .....	142
<b>§ 11. Zurückstellung von Baugesuchen .....</b>	<b>143</b>
A. Zweck der Regelung .....	143
B. Voraussetzungen .....	144
I. Möglichkeit einer Veränderungssperre .....	144

II. Antrag der Gemeinde .....	144
III. Gegenstand der Zurückstellung .....	145
IV. Sicherungsbedürfnis .....	145
C. Rechtswirkungen .....	146
D. Zeitpunkt, Dauer und Ende der Zurückstellung .....	146
I. Zeitpunkt .....	146
II. Dauer .....	146
III. Ende .....	147
E. Rechtsnatur und Rechtsschutzfragen .....	147
F. Kontrollfragen .....	148
<b>§ 12. Gemeindliche Vorkaufsrechte .....</b>	<b>149</b>
A. Bedeutung .....	149
B. Wesen und Anwendungsbereich der Vorkaufsrechte .....	149
C. Arten und Geltungsbereich .....	149
D. Gemeinwohlerfordernis und Ausschließungsgründe .....	150
E. Verfahren und Rechtsschutz .....	151
F. Kontrollfragen .....	152
<b>4. Teil. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben</b>	
<b>§ 13. Bedeutung und Systematik der §§ 29 ff. BauGB .....</b>	<b>153</b>
A. Bedeutung der Vorschriften .....	153
B. Der Vorhabenbegriff .....	154
I. Allgemeines .....	154
II. Bauliche Anlage .....	155
III. Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung .....	157
Fall 7: Wettbüro .....	159
IV. Erfordernis einer behördlichen Zulassung .....	160
C. Systematik der §§ 29 f. BauGB .....	161
D. Kontrollfragen .....	162
<b>§ 14. Zulässigkeit im qualifiziert beplanten Innenbereich .....</b>	<b>162</b>
A. Allgemeines .....	162
B. Grundtatbestand des § 30 I BauGB .....	163
I. Vorliegen eines qualifizierten Bebauungsplans .....	163
II. Räumlicher Geltungsbereich .....	164
III. Kein Widerspruch zu den Festsetzungen .....	164
1. Grundsätze .....	164
2. Art der baulichen Nutzung .....	166
Fall 8: Ferienwohnung Prenzlauer Berg .....	168
3. Verhältnis zu § 15 BauNVO .....	170
4. Verhältnis zu den Landesbauordnungen .....	171
IV. Sicherung der Erschließung .....	172

C. Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB .....	173
I. Allgemeines .....	173
II. Ausnahmen .....	174
1. Grundsätzliches .....	174
2. Exkurs: Einvernehmen .....	175
III. Befreiungen .....	177
1. Grundsätzliches .....	177
2. Tatbestand der Gemeinwohlerforderlichkeit .....	179
3. Tatbestand der städtebaulichen Vertretbarkeit .....	180
4. Tatbestand der individuellen Härtemilderung .....	180
5. Grundzüge der Planung, öffentliche Belange und nach- barliche Interessen .....	181
a) Grundzüge der Planung .....	181
b) Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen .....	181
c) Würdigung nachbarlicher Interessen .....	182
IV. Ermessen .....	183
Fall 9: Wohnfrieden .....	183
D. Kontrollfragen .....	185
<b>§ 15. Zulässigkeit im Geltungsbereich eines künftigen Bebau- ungsplans .....</b>	<b>186</b>
A. Bedeutung und systematische Einordnung .....	186
B. Vorabzulassung gem. § 33 I BauGB .....	187
I. Planaufstellungsbeschluss .....	187
II. Planreife .....	188
1. Formelle Planreife .....	188
2. Materielle Planreife .....	188
III. Plananerkennnis .....	189
IV. Gesicherte Erschließung .....	190
C. Vorabzulassung gem. § 33 II, III BauGB .....	190
D. Verfahrens- und Rechtsschutzfragen .....	191
E. Kontrollfragen .....	192
<b>§ 16. Zulässigkeit im nicht beplanten Innenbereich .....</b>	<b>192</b>
A. Allgemeines .....	192
I. Grundsätze .....	192
II. Systematik der Vorschrift .....	193
B. Räumlicher Anwendungsbereich .....	194
I. Im Zusammenhang bebauter Ortsteil .....	194
1. Ortsteil .....	194
2. Bebauungszusammenhang .....	195
3. Beispielfälle .....	196
Fall 10: Landgemeinde .....	197
Fall 11: Heimatgemeinde .....	198

II. Durch Satzung begrenzte oder bestimmte Ortsteile .....	200
1. Klarstellungssatzung .....	200
2. Entwicklungssatzung .....	200
3. Ergänzungssatzung .....	201
4. Satzungsverfahren .....	203
C. Zulässigkeitskriterien nach § 34 I BauGB .....	203
I. Maßstab des Einfügens .....	203
1. Nähere Umgebung .....	204
2. Eigenart .....	204
3. Einfügen .....	205
Fall 12: Gasthof .....	207
4. Das Gebot der Rücksichtnahme .....	208
5. Abweichungsbefugnis (§ 34 III a BauGB) .....	208
II. Gesicherte Erschließung .....	209
III. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	209
IV. Keine Beeinträchtigung des Ortsbildes .....	210
V. Keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche .....	211
VI. Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplans .....	211
D. Zulässigkeitskriterien nach § 34 II BauGB .....	212
Fall 13: Tankstelle .....	213
E. Verfahrensfragen .....	215
F. Kontrollfragen .....	215
<b>§ 17. Zulässigkeit im Außenbereich .....</b>	<b>216</b>
A. Allgemeines .....	216
I. Grundsätze .....	216
II. Systematik der Vorschrift .....	217
B. Zulassung privilegierter Vorhaben .....	218
I. Die einzelnen Privilegierungen .....	218
1. Vorhaben der Land- und Forstwirtschaft .....	219
a) Land- und Forstwirtschaft .....	219
b) Betrieb .....	220
c) „Dienen“ .....	221
d) Untergeordneter Teil der Betriebsfläche .....	222
2. Gartenbauliche Erzeugung .....	222
3. Ortsgebundene Anlagen .....	223
4. Im Außenbereich „gesollte“ Vorhaben .....	224
5. Energietechnische Anlagen .....	225
II. Entgegenstehende öffentliche Belange .....	226
III. Sicherung der Erschließung .....	226
C. Zulassung sonstiger Vorhaben .....	228
I. Begriff .....	228



II. Beeinträchtigung öffentlicher Belange .....	228
III. Sicherung der Erschließung .....	229
D. Die öffentlichen Belange .....	229
I. Grundsätzliches .....	229
II. Einzelne öffentliche Belange .....	230
1. Flächennutzungsplan .....	230
2. Fachplanerische Vorgaben .....	231
3. Schädliche Umwelteinwirkungen .....	232
4. Verunstaltungsschutz .....	232
5. Natürliche Eigenart der Landschaft .....	233
6. Zersiedelungsverbot .....	233
E. Begünstigte sonstige Vorhaben .....	234
I. Grundsätzliches .....	234
II. Die einzelnen Tatbestände .....	237
1. Nutzungsänderung land- oder forstwirtschaftlicher Anla- gen .....	237
2. Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes .....	237
3. Ersatzbauten .....	238
4. Änderung/Nutzungsänderung erhaltenswerter Gebäude ..	239
5. Erweiterung von Wohngebäuden .....	240
6. Erweiterung gewerblicher Betriebe .....	241
III. Exkurs: Außenbereichssatzung .....	241
F. Verfahrensfragen .....	243
Fall 14: Nachwuchssorgen .....	243
G. Nachbarschutz .....	245
H. Kontrollfragen .....	245

## 5. Teil. Genehmigungsvorbehalte und Eingriffsbefugnisse im Bauordnungsrecht

<b>§ 18. Präventives Bauordnungsrecht .....</b>	<b>248</b>
A. Allgemeines .....	248
B. Die Baugenehmigung .....	250
I. Genehmigungspflicht .....	250
1. Grundsätze .....	250
2. Genehmigungspflichtige Vorhaben .....	251
Fall 15: Prismenwendeanlage .....	253
II. Ausnahmetatbestände .....	255
1. Genehmigungsfreie Vorhaben .....	255
2. Genehmigungsfreistellung .....	256
3. Spezialgesetzliche Regelungen .....	256
III. Genehmigungsverfahren .....	257
1. Antragserfordernis .....	257
2. Beteiligte des Verfahrens .....	258
3. Entscheidung .....	259

IV. Regelungsgehalt und Rechtsfolgen der Baugenehmigung ....	260
1. Regelungsgehalt der Baugenehmigung .....	260
2. Rechtsfolgen der Baugenehmigung .....	266
V. Geltungsdauer, Verlängerung, Widerruf und Rücknahme ...	267
1. Geltungsdauer der Baugenehmigung .....	267
2. Widerruf und Rücknahme der Baugenehmigung .....	268
C. Besondere Verfahrensformen .....	269
I. Vorbescheid .....	269
1. Allgemeines .....	269
2. Rechtsnatur .....	270
3. Einzelfragen .....	270
Fall 16: Paint-Ball .....	272
II. Sonstige Formen der Genehmigung .....	276
1. Teilbaugenehmigung .....	276
2. Zustimmung .....	277
D. Rechtsschutzfragen .....	278
Fall 17: Erbe mit Hindernissen .....	279
E. Kontrollfragen .....	285
<b>§ 19. Bauaufsichtsbehördliche Eingriffsbefugnisse .....</b>	<b>285</b>
A. Allgemeines .....	285
B. Bauüberwachung .....	286
C. Ordnungsbehördliche Befugnisse der Bauaufsicht .....	286
I. Formelle und materielle Baurechtswidrigkeit .....	287
II. Eingriffsformen .....	288
1. Einstellungsverfügung .....	288
2. Nutzungsuntersagung .....	289
Fall 18: Kleingarten-Idyll .....	291
3. Beseitigungsverfügung .....	293
III. Ermessen .....	296
1. Verhältnismäßigkeitsprinzip .....	296
2. Gleichbehandlungsgrundsatz .....	297
3. Rechtsgüter Dritter .....	298
4. Behördliche Duldung .....	298
Fall 19: Ärger mit der Fischerhütte .....	299
IV. Allgemeine Voraussetzungen .....	303
1. Bestimmtheit .....	303
2. Adressat der Verfügung .....	304
V. Durchsetzung bauaufsichtlicher Verfügungen .....	306
1. Allgemeines .....	306
2. Durchsetzung von Baueinstellung/Nutzungsuntersagung .....	307
Fall 20: Rohbau .....	308
3. Durchsetzung einer Abrissanordnung .....	309

D. Rechtsschutzfragen .....	311
E. Kontrollfragen .....	311

## 6. Teil. Nachbarschutz im öffentlichen Baurecht

<b>§ 20. Grundlagen des Nachbarschutzes .....</b>	<b>313</b>
A. Allgemeines .....	313
B. Verhältnis zum privatrechtlichen Nachbarschutz .....	314
I. Grundsätze .....	314
II. Gegenseitige Wechselbeziehung .....	315
1. Auswirkungen der Baugenehmigung auf das Zivilrecht ...	315
2. Auswirkungen eines Bebauungsplans auf das Zivilrecht ...	316
C. Voraussetzungen des öffentlich-rechtlichen Nachbarschutzes .....	317
I. Nachbarschützender Charakter einer Norm .....	317
1. Schutznormtheorie .....	317
2. Generell und partiell nachbarschützende Normen .....	318
II. Begriff des Nachbarn .....	319
1. Räumliche Abgrenzung .....	319
2. Personelle Abgrenzung .....	320
D. Kontrollfragen .....	321
<b>§ 21. Der Nachbarschutz im Einzelfall .....</b>	<b>322</b>
A. Allgemeines .....	322
I. Fallgruppen .....	322
II. Rechtsbehelfe des Nachbarn .....	323
1. Hauptverfahren .....	323
2. Vorläufiger Rechtsschutz .....	324
a) Anfechtungssituation .....	324
b) Verpflichtungssituation .....	326
3. Besonderheiten bei vereinfachten Verfahren bzw. freigestellten Vorhaben .....	326
B. Anfechtungsrechtsbehelfe .....	327
I. Zulässigkeitsprobleme .....	327
1. Statthaftigkeit .....	327
2. Klagebefugnis .....	327
3. Vorverfahren und Frist .....	330
4. Rechtsschutzinteresse .....	331
a) Verzicht .....	331
b) Verwirkung/Rechtsmissbrauch .....	332
II. Begründetheitsprüfung .....	333
1. Allgemeines .....	333
2. Verletzung von nachbarschützenden Normen .....	334
Fall 21: Ruhe sanft .....	334
Fall 22: Handweberei .....	336

C. Verpflichtungsrechtsbehelfe .....	341
I. Allgemeines .....	341
II. Verfahrenseinleitender Antrag .....	342
III. Anspruch des Nachbarn .....	343
1. Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung .....	343
2. Ermessensreduzierung „auf Null“ .....	344
Fall 23: Schweinereien .....	344
3. Ermessen beim Wegfall der Baugenehmigung .....	349
4. Anspruch auf Vollzug .....	349
D. Rechtsschutz bei Vorhaben öffentlicher Bauherren .....	349
E. Rechtsschutz der (Nachbar)Gemeinde .....	350
F. Kontrollfragen .....	351
Antworten zu den Kontrollfragen .....	352
Sachverzeichnis .....	371