

INHALTSVERZEICHNIS

1. Abschnitt: Inhalt und Fallrelevanz des öffentlichen Baurechts 1

1. Definition 1

2. Abgrenzung zum privaten Baurecht 1

3. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht; Rechtsquellen 1

4. Fallrelevanz 3

2. Abschnitt: Die Bauleitplanung 3

1. Definition; Abgrenzung 3

2. Der Flächennutzungsplan (F-Plan) 4

 2.1 Inhalt; mögliche Festsetzungen 4

 2.2 Formelle und materielle Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen 5

 2.3 Genehmigungspflicht und Wirksamkeit 5

 2.4 Revisionsklausel 6

 2.5 Rechtsnatur und Wirkung 6

 2.6 Rechtsschutz 6

3. Der Bebauungsplan (B-Plan) 7

 3.1 Auswirkungen des EAG-Bau auf die Prüfung der Rechtmäßigkeit
von Bebauungsplänen – Änderungen im Vergleich zur
Prüfung nach BauGB 1998 8

 3.2 Rechtsgrundlage; Planungshoheit der Gemeinde 10

 3.3 Formelle Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen;
Fehlerfolgen gemäß §§ 214, 215 BauGB 11

 3.3.1 Überblick und Prüfschema 12

 3.3.2 Fehlerfolgen; Grundsatz der Planerhaltung
gemäß §§ 214, 215 BauGB 13

 3.3.3 Zuständigkeit 16

 3.3.4 Aufstellungsbeschluss 17

 3.3.5 Festlegung der Verfahrensart;
Umweltprüfung und Umweltbericht 18

 3.3.6 Vorgezogene bzw. frühzeitige Öffentlichkeits-
und Behördenbeteiligung 20

 3.3.7 Formelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 21

 3.3.8 Gebot der vollständigen Ermittlung und ordnungsgemäßen
Bewertung des (sonstigen) Abwägungsmaterials 23

 3.3.9 Satzungsbeschluss – Begründung
– Zusammenfassende Erklärung 25

 3.3.10 Genehmigung – Bekanntgabe 26

 3.4 Materielle Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen des B-Plans 28

 3.4.1 Überblick und Prüfschema 28

 3.4.2 Planrechtfertigung; § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB 28

 3.4.3 (Einfach gesetzliche) Grenzen des Planungsermessens 30

3.4.4	Ordnungsgemäße Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange; § 1 Abs. 7 BauGB	31
3.4.5	Ergänzendes Verfahren	33
4.	Gerichtliche Kontrolle von B-Plänen	34
4.1	Antrag auf abstrakte Normenkontrolle gemäß § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO	34
4.1.1	Zulässigkeit des Antrags (Überblick)	34
4.1.2	Die Zulässigkeitsvoraussetzungen im Einzelnen	35
4.1.3	Begründetheit des Antrags	38
4.1.4	Inzidentkontrolle	39
	Fall 1: Uni neben Zementwerk?	40
5.	Der Inhalt des Bebauungsplans – mögliche Festsetzungen	50
5.1	Die Art der baulichen Nutzung	52
5.2	Das Maß der baulichen Nutzung	54
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	54
6.	Die Sicherung der Bauleitplanung	56
6.1	Veränderungssperre (VSP)	56
6.2	Zurückstellung	58
6.3	Vorläufige Untersagung	59
6.4	Beachtung der Sicherungsklausel bei Grundstücksteilung	60
6.5	Gemeindliches Vorkaufsrecht	61
7.	Planverwirklichung; Konsensuale Bauleitplanung durch Verträge; vorhabenbezogener B-Plan	62
3.	Abschnitt: Die Baugenehmigung – Formelles und materielles Bauordnungsrecht	63
1.	Grundsatz der Genehmigungspflicht; „Vorhaben“ i.S.d. BauO	64
2.	Ausnahmen	65
3.	Vereinfachtes Genehmigungsverfahren	67
4.	Formelle Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen	68
4.1	Zuständigkeit	68
4.2	Form	69
4.3	Verfahren	69
4.4	Das Einvernehmen der Gemeinde gemäß § 36 BauGB	70
5.	Materielle Genehmigungsvoraussetzungen	73
5.1	Kein Entgegenstehen öffentlich-rechtlicher Vorschriften	73
5.1.1	Bauplanungsrechtliche Vorschriften	74
5.1.2	Bauordnungsrechtliche Vorschriften	74
5.1.3	Abweichung – Ausnahme – Befreiung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften	76
5.1.4	Sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften	76

5.2	Sachentscheidungsbefugnis der Bauaufsichtsbehörde; „Schlusspunkttheorie“	78
5.3	Genehmigungssperre – Bauverbot – Genehmigungspflicht	79
6.	Nebenbestimmungen; Baulast	80
6.1	Nebenbestimmungen	80
6.2	Baulast	80
7.	Regelungsinhalt und Wirkungen	81
8.	Erledigung, insbesondere durch Aufhebung oder Zeitablauf	82
9.	Vorbescheid, Bebauungsgenehmigung.....	83
10.	Sonstige Arten der baurechtlichen Genehmigung	85
4.	Abschnitt: Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben; §§ 30–35 BauGB	85
1.	Fallrelevanz	85
2.	§ 29 Abs. 1 BauGB – Anwendbarkeit der §§ 30 ff. BauGB	85
3.	„Die bauplanungsrechtlichen Vorschriften hängen ab von der Lage des Grundstücks“	86
4.	Vorhaben im Bebauungsplangebiet	87
4.1	Qualifizierter Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB)	88
4.1.1	Die Voraussetzungen von § 30 Abs. 1 BauGB	88
4.1.2	„Kein Widerspruch zu Festsetzungen des B-Plans“	89
4.1.3	Regelbebauung; Ausnahme und Befreiung, § 31 BauGB	90
4.1.4	Wichtige Begriffe der BauNVO	94
4.1.5	Abweichung; § 37 BauGB	96
4.2	Einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB)	96
4.3	Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 30 Abs. 2 BauGB)	97
4.4	In Aufstellung befindlicher Bebauungsplan (§ 33 BauGB)	97
4.5	Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet (§ 30 Abs. 1 BauGB); Rücksichtnahmegebot aus § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO	98
	Fall 2: Malt zuerst, wer zuerst kommt?	98
5.	Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB); „Einfügen“	104
	Fall 3: Spielhalle in Büroräumen	104
	Fall 4: Abwandlung zu Fall 3	109
6.	Vorhaben im unbeplanten Außenbereich (§ 35 BauGB); aktiver Bestandsschutz	116
	Fall 5: Die Waldschänke	116
5.	Abschnitt: Bauordnungsverfügungen	124
1.	Einleitung und Grundbegriffe	124
1.1	Überblick und Systematik der bauordnungsrechtlichen Eingriffsbefugnisse	124

1.2	(Gemeinsame) Formelle Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen	125
1.3	Materielle Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen (von Stilllegungs-, Abbruch- und Nutzungsuntersagungsverfügung)	126
1.3.1	Überblick und Aufbauschema	126
1.3.2	Formelle Illegalität	127
1.3.3	Materielle Illegalität	128
1.3.4	Passiver Bestandsschutz	129
	Fall 6: Was lange währt, währt endlich gut	130
1.3.5	Adressat	133
1.3.6	Rechtsnachfolge	134
	Fall 7: Überraschung !	134
1.3.7	Art. 3 Abs. 1 GG	136
1.3.8	Verhältnismäßigkeit	137
1.3.9	Duldung – Verwirkung des behördlichen Eingriffsrechts	137
	Fall 8: Was lange währt, wird endlich gut?	137
2.	Stilllegung/Baueinstellung	139
2.1	Ermächtigungsgrundlage	140
2.2	Materielle Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen	140
3.	Abbruchs- bzw. Baubeseitigungsanordnung	141
3.1	Ermächtigungsgrundlage	141
3.2	Materielle Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen	141
4.	Nutzungsuntersagung	142
4.1	Ermächtigungsgrundlage	142
4.2	Materielle Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen	142
5.	Sonstige Verfügungen	144
5.1	Bei Errichtung einer baulichen Anlage	144
5.2	Nach rechtmäßiger Errichtung bzw. bei bereits (rechtmäßig) bestehenden baulichen Anlagen	144
5.3	Baugebot	145
5.4	Instandsetzungs- und Aufräumgebot	145
6.	Durchsetzung bauordnungsrechtlicher Verfügungen	145
6.1	Zwangsmittel und Anordnung der sofortigen Vollziehung	145
6.2	Vollstreckungshindernisse	146
6.	Abschnitt: Nachbarschützende Wirkung baurechtlicher Vorschriften	149
1.	Klausurrelevanz	149
2.	Der Begriff des Nachbarn (i.S.d. baurechtlichen Nachbarklage)	150
3.	Ermittlung der nachbarschützenden Wirkung; Schutznormtheorie	151

4. Nachbarschützende Wirkung bauplanungsrechtlicher Vorschriften	152
4.1 Bebauungsplangebiet (§§ 30, 31 BauGB; BauNVO); Gebietserhaltungsanspruch	153
4.2 Künftiges Bebauungsgebiet (§ 33 BauGB)	155
4.3 Innenbereich (§ 34 BauGB)	155
4.4 Außenbereich (§ 35 BauGB)	156
4.5 Erschließung (§§ 30–35 BauGB)	156
4.6 Rücksichtnahmegebot	156
4.7 Art. 14 GG	159
5. Bauordnungsrechtliche Vorschriften	160
6. Nachbarschutz gegen Immissionen	161
7. Reichweite der Nachbarabwehrrechte; (prozessuale) Verwirkung; Verzicht	161
Fall 9: Reinrassige Wohngebiete	161
8. Abwehrrechte von Nachbargemeinden	167
9. Private Nachbarrechte	168
7. Abschnitt: Rechtsschutz im öffentlichen Baurecht; „maßgeblicher Zeitpunkt“	170
1. Rechtsschutz des Bauherrn	170
1.1 Rechtsschutz gegen die Versagung der Baugenehmigung/ des Bauvorbescheids	170
1.2 Rechtsschutz gegen Aufhebung der Baugenehmigung/ des Bauvorbescheids	171
1.3 Rechtsschutz gegen Nebenbestimmungen	172
1.4 Rechtsschutz gegen Bauordnungsverfügungen	173
1.5 Rechtsschutz gegen Zurückstellung	174
1.6 Rechtsschutz gegen Vollstreckungsmaßnahmen	174
2. Rechtsschutz des Nachbarn	175
2.1 Rechtsschutz gegen die Erteilung einer Baugenehmigung/ eines Bauvorbescheids	175
2.1.1 Widerspruch und Anfechtungsklage	175
2.1.2 Vorläufiger Rechtsschutz; faktische Vollziehung	176
2.2 Zulässigkeit und Begründetheit der Anträge gem. § 80 a Abs. 1 Nr. 2 (i.V.m. § 80 a Abs. 3 S. 1) VwGO	179
Fall 10: Der eilige Nachbar	179
2.3 Rechtsschutz des Nachbarn im vereinfachten Genehmigungsverfahren	183
2.4 Rechtsschutz bei freigestellten bzw. anzeigepflichtigen Bauvorhaben; Ermessensreduzierung	184
2.5 Rechtsschutz auf Erlass von Bauordnungsverfügungen; Annexantrag	185

2.6	Rechtsschutz auf Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung	188
2.7	Zulässigkeit und Begründetheit des Antrags gem. § 80 a Abs. 3 S. 1 (i.V.m. § 80 a Abs. 2) VwGO	188
	Fall 11: Der eilige Nachbar (Der Tragödie 2. Teil)	188
2.8	Rechtsschutz gegen sonstige baurechtliche Genehmigungen, Zulassungen etc.	191
2.9	Anspruch auf Erlass einer Bauordnungsverfügung; Vollzugs-FBA; Folgenbeseitigungslast	191
	Fall 12: Alles oder nichts	191
2.10	Verwirkung des Nachbarabwehrrechts; Verzicht	197
2.11	Ersatzansprüche des Bauherrn bei (zunächst) erfolgreichem Rechtsschutz des Nachbarn	198
3.	Rechtsschutz der (Nachbar-)Gemeinde	198
3.1	Rechtsschutz gegen die Erteilung einer Baugenehmigung/ eines Bauvorbescheids	198
3.2	Rechtsschutz gegen die Ersetzung des Einvernehmens gem. § 36 Abs. 2 S. 3 BauGB (i.V.m. Landesrecht)	199
3.3	Rechtsschutz auf Erlass von Bauordnungsverfügungen	200
3.4	Rechtsschutz gegen Aufhebung einer Bauordnungsverfügung	200
3.5	Rechtsschutz gegen (sonstige) Maßnahmen der Aufsichts- behörde bzw. Widerspruchsbehörde	201
4.	Normstruktur von § 80 a VwGO	201
8.	Abschnitt: Staatshaftungsrecht (Literaturhinweise)	202
	Anhang I: Motive des Gesetzgebers bei Erlass des EAGBau (Auszug)	203
	Anhang II: Synopse wichtiger Vorschriften der LBauOen	206
	Stichwortverzeichnis	209