

**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
<b>3.</b>	<b>Abschnitt: Die Baugenehmigung –     Formelles und materielles Bauordnungsrecht .....</b>	<b>63</b>
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
<b>4.</b>	<b>Abschnitt: Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben; §§ 30–35 BauGB</b> .....	<b>85</b>
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
<b>5.</b>	<b>Abschnitt: Bauordnungsverfügungen</b> .....	<b>124</b>
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
<b>6.</b>	<b>Abschnitt: Nachbarschützende Wirkung baurechtlicher Vorschriften .....</b>	<b>149</b>
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
<b>7. Abschnitt: Rechtsschutz im öffentlichen Baurecht;     „maßgeblicher Zeitpunkt“ .....</b>	<b>170</b>
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
<b>8.</b>	<b>Abschnitt: Staatshaftungsrecht (Literaturhinweise) .....</b>	<b>202</b>
	<b>Anhang I: Motive des Gesetzgebers bei Erlass des EAGBau (Auszug) .....</b>	<b>203</b>
	<b>Anhang II: Synopse wichtiger Vorschriften der LBauOen .....</b>	<b>206</b>
	<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	<b>209</b>