

# 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. Exkurs: Raumplanung .....	7
E. Öffentliches Baurecht in der Fallbearbeitung .....	10
F. Kontrollfragen .....	11
<b>§ 2. Verfassungsrechtliche Grundlagen</b> .....	11
A. Eigentumsgarantie und öffentliches Baurecht .....	11
I. Grundsatz der Baufreiheit .....	12
1. Genehmigungsanspruch .....	12
2. Bestandsschutz .....	12
3. Entschädigungsansprüche .....	13
II. Einschränkungen der Baufreiheit .....	14
1. Bauleitplanung .....	15
2. Veränderungssperre .....	15
3. Gemeindliche Vorkaufsrechte .....	15
4. Beschränkungen durch §§ 34, 35 BauGB .....	16
5. Abstandsflächen .....	16
B. Die Bezüge zum kommunalen Selbstverwaltungsrecht .....	16
I. Grundzüge .....	16
II. Wehrfähigkeit der Planungshoheit .....	17
III. Grundlage für Beteiligungsrechte .....	18
IV. Reichweite der Planungshoheit .....	18
Fall 1: Vorfahrt für die Sicherheit .....	20

C. Gesetzgebungskompetenzen.....	21
D. Kontrollfragen .....	22
<b>§ 3. Einfach-gesetzliche Rechtsquellen.....</b>	<b>22</b>
A. Baurecht des Bundes .....	22
I. Bestand des Bundesrechts.....	22
II. Der Aufbau des Baugesetzbuches .....	24
III. Baunutzungsverordnung .....	25
IV. Weitere Rechtsvorschriften .....	25
B. Baurecht der Länder .....	26
C. Ortsrecht .....	27
D. Übersicht .....	28
E. Kontrollfragen .....	28
<b>2. Teil. Die Bauleitplanung</b>	
<b>§ 4. Grundzüge der Bauleitplanung.....</b>	<b>31</b>
A. Aufgabenstellung der Bauleitplanung.....	31
I. Zweistufige Bauleitplanung.....	31
II. Funktionen der Bauleitplanung .....	33
III. Zielsetzung der Vorschriften über die Bauleitplanung.....	34
B. Der Flächennutzungsplan.....	34
I. Bedeutung .....	34
II. Charakterisierung .....	35
C. Der Bebauungsplan .....	36
I. Bedeutung .....	36
II. Ausnahmen von der Zweistufigkeit .....	36
D. Kontrollfragen .....	37
<b>§ 5. Inhalt und Rechtscharakter der Bauleitpläne .....</b>	<b>38</b>
A. Der Regelungsinhalt der Bauleitpläne.....	38
I. Flächennutzungsplan .....	38
1. Räumlicher Geltungsbereich.....	38
2. Wesentlicher Inhalt .....	39
a) Darstellungen .....	39
b) Sonstige Inhalte .....	40
3. Verbindlichkeit .....	41
II. Bebauungsplan .....	41
1. Arten von Bebauungsplänen.....	41
a) Qualifizierter Bebauungsplan .....	43
b) Einfacher Bebauungsplan.....	43
c) Vorhabenbezogener Bebauungsplan .....	43
2. Räumlicher Geltungsbereich.....	46
3. Wesentlicher Inhalt .....	46
a) Festsetzungen .....	46

b) Kennzeichnungen.....	48
c) Nachrichtliche Übernahmen.....	49
B. Rechtscharakter der Bauleitpläne .....	50
I. Rechtsnatur des Flächennutzungsplans .....	50
II. Rechtsnatur des Bebauungsplans.....	50
C. Kontrollfragen .....	52
<b>§ 6. Rechtmäßigkeitsanforderungen an die Bauleitplanung – Formelle Anforderungen .....</b>	<b>52</b>
A. Rechtsgrundlagen und Übersicht.....	53
B. Einzelne Schritte.....	54
I. Aufstellungsbeschluss .....	54
II. Ermittlung der abwägungserheblichen Belange.....	55
1. Grundsätzliches .....	55
2. Exkurs: Umweltprüfung und Umweltbericht.....	55
III. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	57
1. Behörden/Träger öffentlicher Belange.....	57
2. Beteiligungsverfahren .....	59
IV. Öffentlichkeitsbeteiligung .....	61
1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.....	61
2. Förmliche Auslegung .....	62
a) Bekanntmachung.....	62
b) Auslegung.....	63
V. Satzungsbeschluss .....	64
VI. Genehmigungs- und Anzeigeverfahren.....	65
1. Flächennutzungsplan .....	66
2. Bebauungsplan .....	67
VII. Ausfertigung und Öffentliche Bekanntmachung .....	68
VIII. Sonderfälle .....	69
Fall 2: Krumme Eiche .....	71
C. Kontrollfragen .....	75
<b>§ 7. Rechtmäßigkeitsanforderungen an die Bauleitplanung – Materielle Anforderungen.....</b>	<b>75</b>
A. Prinzip der Erforderlichkeit.....	75
I. Grundsatz .....	75
II. Subjektive Ansprüche .....	77
III. Sog. „Negativplanung“ .....	77
B. Bestimmtheitsgebot.....	78
I. Inhaltliche Normenklarheit.....	78
II. Hinreichende Regelungsdichte.....	79
C. Anpassungspflicht.....	79
I. Begriff und Inhalt konkretisierter Ziele.....	79
II. Durchführung der Anpassung.....	80

D. Entwicklungsgebot.....	81
E. Beachtung des Planungsrahmens .....	83
F. Gebot der gerechten Abwägung .....	84
I. Allgemeine Planungsleitlinien.....	85
II. Besondere Planungsleitlinien .....	87
III. Optimierungsgebote .....	87
IV. Planungsleitsätze .....	88
V. Die Abwägung .....	89
1. Die Phasen der Abwägung.....	89
2. Verletzung des Abwägungsgebots.....	91
Fall 3: Gründerzeit-Villa.....	95
3. Interkommunale Abwägung.....	96
4. Abwägungsmaßstäbe im weiteren Sinne .....	97
G. Kontrollfragen .....	101
<b>§ 8. Rechtsfolgen von Mängeln.....</b>	<b>101</b>
A. Anwendungsbereich.....	102
B. Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 I BauGB.....	102
I. Eingrenzung der relevanten Verfahrens- oder Formvorschriften.....	102
II. Systematik der Vorschrift .....	103
III. Beachtliche Rechtsverletzungen gem. § 214 I 1 Nr. 1 BauGB .....	104
1. Grundzüge.....	104
2. Offensichtlichkeit .....	105
3. Von Einfluss .....	105
IV. Beachtliche Rechtsverletzungen gem. § 214 I 1 Nr. 2 BauGB .....	106
1. Mängel der Öffentlichkeitsbeteiligung.....	106
2. Mängel der Behördenbeteiligung.....	107
V. Beachtliche Rechtsverletzungen gem. § 214 I 1 Nr. 3 BauGB .....	107
VI. Beachtliche Rechtsverletzungen gem. § 214 I 1 Nr. 4 BauGB .....	107
VII. Rügeobliegenheit .....	108
C. Mängel im Verhältnis von Bebauungs- und Flächennutzungsplan, § 214 II BauGB.....	109
D. Abwägungsmängel, § 214 III BauGB.....	110
E. Ergänzendes Verfahren, § 214 IV BauGB .....	111
F. Kontrollfragen .....	113

<b>§ 9. Rechtsschutz</b> .....	113
A. Rechtsschutz des Bürgers .....	114
I. Rechtsschutz gegen einen Flächennutzungsplan .....	114
II. Rechtsschutz gegen einen Bebauungsplan .....	115
1. Zulässigkeitsprüfung .....	116
a) Gegenstand der Normenkontrolle (Statthaftigkeit) .....	116
b) Antragsbefugnis .....	116
c) Rechtsschutzbedürfnis .....	118
d) Antragsfrist .....	119
Fall 4: Kein Schiefer am Hang .....	120
2. Begründetheitsprüfung und Entscheidungsinhalt .....	121
3. Vorläufiger Rechtsschutz .....	124
B. Rechtsschutz der Gemeinde .....	125
I. Rechtsschutz gegen einen Flächennutzungsplan .....	125
II. Rechtsschutz gegen einen Bebauungsplan .....	125
Fall 5: Winzer-Eck .....	126
C. Kontrollfragen .....	131
<b>3. Teil. Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung</b>	
<b>§ 10. Veränderungssperre</b> .....	134
A. Zweck .....	134
B. Voraussetzungen .....	135
I. Planaufstellungsbeschluss .....	135
II. Sicherungsbedürfnis .....	136
C. Inhalt und Wirkungen der Veränderungssperre .....	138
I. Inhalt .....	138
II. Wirkungen .....	139
D. Form, Zeitpunkt und Geltungsdauer der Veränderungssperre .....	140
I. Form der Veränderungssperre .....	140
II. Zeitpunkt der Veränderungssperre .....	141
III. Geltungsdauer der Veränderungssperre .....	141
1. Grundsätze .....	141
2. Faktische Veränderungssperre .....	142
3. Außer-Kraft-Treten .....	142
E. Ausnahmen .....	143
I. Erteilung einer Ausnahmegenehmigung .....	143
II. Bestandsschutz .....	143
F. Rechtsschutz und Entschädigungsfragen .....	145
I. Rechtsschutz .....	145
II. Entschädigung .....	146
Fall 6: Getränkemarkt .....	147
G. Kontrollfragen .....	149

<b>§ 11. Zurückstellung von Baugesuchen</b> .....	150
A. Zweck der Regelung .....	150
B. Voraussetzungen .....	151
I. Möglichkeit einer Veränderungssperre .....	151
II. Antrag der Gemeinde .....	151
III. Gegenstand der Zurückstellung .....	152
IV. Sicherungsbedürfnis .....	152
C. Rechtswirkungen .....	153
D. Zeitpunkt, Dauer und Ende der Zurückstellung .....	153
I. Zeitpunkt .....	153
II. Dauer .....	153
III. Ende .....	154
E. Rechtsnatur und Rechtsschutzfragen .....	154
F. Kontrollfragen .....	156
<b>§ 12. Gemeindliche Vorkaufsrechte</b> .....	156
A. Bedeutung .....	156
B. Wesen und Anwendungsbereich der Vorkaufsrechte .....	156
C. Arten und Geltungsbereich .....	157
D. Gemeinwohlerfordernis und Ausschließungsgründe .....	158
E. Verfahren und Rechtsschutz .....	158
F. Kontrollfragen .....	159
<b>4. Teil. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben</b>	
<b>§ 13. Bedeutung und Systematik der §§ 29 ff. BauGB</b> .....	161
A. Bedeutung der Vorschriften .....	161
B. Der Vorhabenbegriff .....	162
I. Allgemeines .....	162
II. Bauliche Anlage .....	163
III. Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung .....	165
Fall 7: Wettbüro .....	167
IV. Erfordernis einer behördlichen Zulassung .....	168
C. Systematik der §§ 29 f. BauGB .....	169
D. Kontrollfragen .....	170
<b>§ 14. Zulässigkeit im qualifiziert beplanten Innenbereich</b> .....	171
A. Allgemeines .....	171
B. Grundtatbestand des § 30 I BauGB .....	171
I. Vorliegen eines qualifizierten Bebauungsplans .....	171
II. Räumlicher Geltungsbereich .....	173
III. Kein Widerspruch zu den Festsetzungen .....	173
1. Grundsätze .....	173
2. Art der baulichen Nutzung .....	174
Fall 8: Ferienwohnung Prenzlauer Berg .....	176

3. Verhältnis zu § 15 BauNVO.....	178
4. Verhältnis zu den Landesbauordnungen .....	180
IV. Sicherung der Erschließung.....	180
C. Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB .....	182
I. Allgemeines.....	182
II. Ausnahmen .....	183
1. Grundsätzliches .....	183
2. Exkurs: Einvernehmen .....	184
III. Befreiungen.....	186
1. Grundsätzliches .....	186
2. Tatbestand der Gemeinwohlerforderlichkeit.....	188
3. Tatbestand der städtebaulichen Vertretbarkeit .....	189
4. Tatbestand der individuellen Härtemilderung.....	189
5. Grundzüge der Planung, öffentliche Belange und nachbarliche Interessen .....	190
a) Grundzüge der Planung.....	190
b) Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen .....	190
c) Würdigung nachbarlicher Interessen.....	191
IV. Ermessen .....	192
Fall 9: Wohnfrieden .....	193
D. Kontrollfragen .....	194
<b>§ 15. Zulässigkeit im Geltungsbereich eines künftigen Bebauungsplans .....</b>	<b>195</b>
A. Bedeutung und systematische Einordnung .....	195
B. Vorabzulassung gem. § 33 I BauGB .....	196
I. Planaufstellungsbeschluss.....	197
II. Planreife .....	197
1. Formelle Planreife.....	197
2. Materielle Planreife .....	197
III. Plananerkennntnis.....	199
IV. Gesicherte Erschließung .....	199
C. Vorabzulassung gem. § 33 II, III BauGB.....	200
D. Verfahrens- und Rechtsschutzfragen .....	201
E. Kontrollfragen .....	201
<b>§ 16. Zulässigkeit im nicht beplanten Innenbereich .....</b>	<b>202</b>
A. Allgemeines.....	202
I. Grundsätze .....	202
II. Systematik der Vorschrift .....	202
B. Räumlicher Anwendungsbereich .....	203
I. Im Zusammenhang bebauter Ortsteil .....	203
1. Ortsteil.....	203
2. Bebauungszusammenhang .....	204

3. Beispielfälle .....	206
Fall 10: Landgemeinde .....	206
Fall 11: Heimatgemeinde.....	208
II. Durch Satzung begrenzte oder bestimmte Ortsteile.....	210
1. Klarstellungssatzung .....	210
2. Entwicklungssatzung.....	210
3. Ergänzungssatzung.....	211
4. Satzungsverfahren .....	213
C. Zulässigkeitskriterien nach § 34 I BauGB .....	213
I. Maßstab des Einfügens.....	213
1. Nähere Umgebung .....	214
2. Eigenart.....	214
3. Einfügen.....	215
Fall 12: Gasthof.....	216
4. Das Gebot der Rücksichtnahme .....	218
5. Abweichungsbefugnis (§ 34 III a BauGB) .....	218
II. Gesicherte Erschließung .....	219
III. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	219
IV. Keine Beeinträchtigung des Ortsbildes .....	220
V. Keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche.....	221
VI. Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplans .....	221
D. Zulässigkeitskriterien nach § 34 II BauGB.....	222
Fall 13: Tankstelle .....	223
E. Verfahrensfragen .....	226
F. Kontrollfragen .....	226
<b>§ 17. Zulässigkeit im Außenbereich .....</b>	<b>226</b>
A. Allgemeines.....	227
I. Grundsätze.....	227
II. Systematik der Vorschrift .....	227
B. Zulassung privilegierter Vorhaben.....	228
I. Die einzelnen Privilegierungen .....	228
1. Vorhaben der Land- und Forstwirtschaft.....	229
a) Land- und Forstwirtschaft.....	229
b) Betrieb .....	231
c) „Dienen“ .....	231
d) Untergeordneter Teil der Betriebsfläche .....	232
2. Gartenbauliche Erzeugung.....	232
3. Ortsgebundene Anlagen .....	233
4. Im Außenbereich „gesollte“ Vorhaben .....	234
5. Energietechnische Anlagen .....	235



II. Entgegenstehende öffentliche Belange .....	236
III. Sicherung der Erschließung.....	237
C. Zulassung sonstiger Vorhaben .....	238
I. Begriff .....	238
II. Beeinträchtigung öffentlicher Belange .....	238
III. Sicherung der Erschließung.....	239
D. Die öffentlichen Belange.....	239
I. Grundsätzliches.....	239
II. Einzelne öffentliche Belange .....	241
1. Flächennutzungsplan .....	241
2. Fachplanerische Vorgaben.....	242
3. Schädliche Umwelteinwirkungen .....	242
4. Verunstaltungsschutz .....	243
5. Natürliche Eigenart der Landschaft .....	243
6. Zersiedelungsverbot .....	244
E. Begünstigte sonstige Vorhaben.....	245
I. Grundsätzliches.....	245
II. Die einzelnen Tatbestände.....	247
1. Nutzungsänderung land- oder forstwirtschaftlicher Anlagen .....	247
2. Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes....	248
3. Ersatzbauten.....	249
4. Änderung/Nutzungsänderung erhaltenswerter Gebäude .....	250
5. Erweiterung von Wohngebäuden.....	250
6. Erweiterung gewerblicher Betriebe.....	251
III. Exkurs: Außenbereichssatzung.....	252
F. Verfahrensfragen .....	254
Fall 14: Nachwuchssorgen .....	254
G. Nachbarschutz .....	256
H. Kontrollfragen .....	257

## **5. Teil. Genehmigungsvorbehalte und Eingriffsbefugnisse im Bauordnungsrecht**

<b>§ 18. Präventives Bauordnungsrecht.....</b>	<b>260</b>
A. Allgemeines.....	260
B. Die Baugenehmigung.....	262
I. Genehmigungspflicht .....	262
1. Grundsätze.....	262
2. Genehmigungspflichtige Vorhaben .....	264
Fall 15: Prismenwendeanlage .....	265
II. Ausnahmetatbestände .....	267
1. Genehmigungsfreie Vorhaben .....	267

2. Genehmigungsfreistellung.....	268
3. Spezialgesetzliche Regelungen .....	269
III. Genehmigungsverfahren .....	270
1. Antragserfordernis.....	270
2. Beteiligte des Verfahrens .....	271
3. Entscheidung .....	272
IV. Regelungsgehalt und Rechtsfolgen der Baugenehmigung.....	273
1. Regelungsgehalt der Baugenehmigung.....	273
2. Rechtsfolgen der Baugenehmigung .....	280
V. Geltungsdauer, Verlängerung, Widerruf und Rücknahme .....	281
1. Geltungsdauer der Baugenehmigung.....	281
2. Widerruf und Rücknahme der Baugenehmigung.....	282
C. Besondere Verfahrensformen .....	282
I. Vorbescheid.....	283
1. Allgemeines .....	283
2. Rechtsnatur .....	284
3. Einzelfragen .....	285
Fall 16: Paint-Ball .....	286
II. Sonstige Formen der Genehmigung.....	290
1. Teilbaugenehmigung.....	290
2. Zustimmung .....	291
D. Rechtsschutzfragen .....	292
Fall 17: Erbe mit Hindernissen .....	294
E. Kontrollfragen .....	299
<b>§ 19. Bauaufsichtsbehördliche Eingriffsbefugnisse .....</b>	<b>300</b>
A. Allgemeines.....	300
B. Bauüberwachung .....	301
C. Ordnungsbehördliche Befugnisse der Bauaufsicht .....	301
I. Formelle und materielle Baurechtswidrigkeit .....	302
II. Eingriffsformen .....	303
1. Einstellungsverfügung .....	303
2. Nutzungsuntersagung.....	304
Fall 18: Kleingarten-Idyll.....	306
3. Beseitigungsverfügung.....	308
III. Ermessen .....	311
1. Verhältnismäßigkeitsprinzip .....	312
2. Gleichbehandlungsgrundsatz.....	313
3. Rechtsgüter Dritter .....	314
4. Behördliche Duldung.....	314
Fall 19: Ärger mit der Fischerhütte .....	315

IV. Allgemeine Voraussetzungen .....	319
1. Bestimmtheit.....	319
2. Adressat der Verfügung.....	320
V. Durchsetzung bauaufsichtlicher Verfügungen .....	322
1. Allgemeines .....	322
2. Durchsetzung von Baueinstellung/Nutzungsuntersagung.....	323
Fall 20: Rohbau.....	324
3. Durchsetzung einer Abrissanordnung.....	325
D. Rechtsschutzfragen .....	327
E. Kontrollfragen .....	327

## 6. Teil. Nachbarschutz im öffentlichen Baurecht

<b>§ 20. Grundlagen des Nachbarschutzes .....</b>	<b>329</b>
A. Allgemeines.....	329
B. Verhältnis zum privatrechtlichen Nachbarschutz .....	330
I. Grundsätze.....	330
II. Gegenseitige Wechselbeziehung.....	331
1. Auswirkungen der Baugenehmigung auf das Zivilrecht .....	332
2. Auswirkungen eines Bebauungsplans auf das Zivilrecht .....	332
C. Voraussetzungen des öffentlich-rechtlichen Nachbarschutzes..	333
I. Nachbarschützender Charakter einer Norm.....	333
1. Schutznormtheorie .....	333
2. Generell und partiell nachbarschützende Normen ....	334
3. Erfordernis einer tatsächlichen Beeinträchtigung .....	336
II. Begriff des Nachbarn.....	336
1. Räumliche Abgrenzung.....	336
2. Personelle Abgrenzung.....	337
D. Kontrollfragen .....	338
<b>§ 21. Der Nachbarschutz im Einzelfall .....</b>	<b>339</b>
A. Allgemeines.....	339
I. Fallgruppen.....	339
II. Rechtsbehelfe des Nachbarn .....	340
1. Hauptverfahren .....	340
2. Vorläufiger Rechtsschutz .....	341
a) Anfechtungssituation.....	341
b) Verpflichtungssituation .....	343
3. Besonderheiten bei vereinfachten Verfahren bzw. freigestellten Vorhaben .....	343

B. Anfechtungsrechtsbehelfe.....	344
I. Zulässigkeitsprobleme.....	344
1. Statthaftigkeit .....	344
2. Klagebefugnis.....	344
3. Vorverfahren und Frist .....	345
4. Rechtsschutzinteresse.....	346
a) Verzicht .....	346
b) Verwirkung/Rechtsmissbrauch.....	347
II. Begründetheitsprüfung.....	348
1. Allgemeines .....	348
2. Verletzung von nachbarschützenden Normen .....	348
Fall 21: Ruhe sanft.....	350
Fall 22: Handweberei .....	354
C. Verpflichtungsrechtsbehelfe .....	359
I. Allgemeines .....	359
II. Verfahrenseinleitender Antrag.....	361
III. Anspruch des Nachbarn.....	361
1. Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung.....	361
2. Ermessensreduzierung „auf Null“ .....	362
Fall 23: Schweinereien .....	363
3. Ermessen beim „Wegfall“ der Baugenehmigung.....	368
4. Anspruch auf Vollzug .....	368
D. Rechtsschutz bei Vorhaben öffentlicher Bauherren .....	369
E. Rechtsschutz der (Nachbar)Gemeinde.....	369
F. Kontrollfragen .....	370
Antworten zu den Kontrollfragen.....	371
Sachverzeichnis.....	391