

# Inhaltsverzeichnis

|                                                                                                          | Rn. | Seite |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|
| <i>Vorwort</i> .....                                                                                     |     | V     |
| <i>Codeseite</i> .....                                                                                   |     | VII   |
| <i>Literaturverzeichnis</i> .....                                                                        |     | XV    |
| <b>1. Teil</b>                                                                                           |     |       |
| <b>Einführung</b> .....                                                                                  | 1   | 1     |
| <b>2. Teil</b>                                                                                           |     |       |
| <b>Grundlagen des öffentlichen Baurechts</b> .....                                                       | 3   | 2     |
| <b>A. Begriff des Baurechts</b> .....                                                                    | 4   | 2     |
| <b>B. Unterscheidung zwischen privatem und öffentlichem Baurecht</b> .....                               | 5   | 2     |
| I. Privates Baurecht .....                                                                               | 6   | 2     |
| II. Öffentliches Baurecht .....                                                                          | 7   | 3     |
| III. Verhältnis zwischen privatem und öffentlichem Baurecht .....                                        | 9   | 4     |
| <b>C. Gesetzgebungskompetenzen für den Bereich des öffentlichen Baurechts nach dem Grundgesetz</b> ..... | 12  | 6     |
| I. Bauplanungsrecht .....                                                                                | 13  | 6     |
| II. Bauordnungsrecht .....                                                                               | 14  | 7     |
| <b>3. Teil</b>                                                                                           |     |       |
| <b>Kommunale Bauleitplanung</b> .....                                                                    | 16  | 9     |
| <b>A. Überblick</b> .....                                                                                | 16  | 9     |
| <b>B. Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 2 BauGB</b> .....                                                      | 24  | 11    |
| I. Flächennutzungsplan .....                                                                             | 25  | 11    |
| 1. Gegenstand und Inhalt des Flächennutzungsplans .....                                                  | 26  | 11    |
| 2. Rechtsnatur des Flächennutzungsplans .....                                                            | 31  | 12    |
| II. Bebauungsplan .....                                                                                  | 32  | 13    |
| 1. Gegenstand und Inhalt des Bebauungsplans .....                                                        | 33  | 13    |
| 2. Rechtsnatur des Bebauungsplans .....                                                                  | 39  | 14    |
| <b>C. Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans</b> .....                                                      | 40  | 15    |
| I. Ermächtigungsgrundlage .....                                                                          | 44  | 17    |
| II. Formelle Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans .....                                                     | 45  | 17    |
| 1. Zuständigkeit der Gemeinde .....                                                                      | 46  | 17    |
| a) Verbandskompetenz .....                                                                               | 47  | 17    |
| b) Organkompetenz .....                                                                                  | 48  | 18    |
| 2. Verfahren .....                                                                                       | 50  | 18    |
| a) Aufstellungsbeschluss .....                                                                           | 51  | 18    |
| b) Umweltprüfung .....                                                                                   | 56  | 19    |
| c) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ....                                      | 59  | 20    |
| d) Erarbeitung eines Planentwurfs .....                                                                  | 66  | 22    |
| e) Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ....                                        | 67  | 22    |

|                                                                                                                                                                                                                        | Rn. | Seite |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|
| f) Ermittlung und Bewertung abwägungsrelevanter Belange .....                                                                                                                                                          | 76  | 25    |
| g) Gemeindebeschluss über den Bebauungsplan .....                                                                                                                                                                      | 85  | 27    |
| h) (Ausnahmsweise) Genehmigung des Bebauungsplans .....                                                                                                                                                                | 86  | 27    |
| i) Ausfertigung und ortsübliche Bekanntmachung des<br>Bebauungsplans .....                                                                                                                                             | 87  | 28    |
| III. Materielle Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans .....                                                                                                                                                                | 89  | 29    |
| 1. Planrechtfertigung .....                                                                                                                                                                                            | 90  | 29    |
| 2. Planungsermessen .....                                                                                                                                                                                              | 98  | 31    |
| a) Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung .....                                                                                                                                                                | 99  | 31    |
| b) Vorgaben für Planinhalte .....                                                                                                                                                                                      | 101 | 32    |
| c) Entwicklungsgebot .....                                                                                                                                                                                             | 109 | 34    |
| 3. Ordnungsgemäße Abwägung aller Belange .....                                                                                                                                                                         | 110 | 34    |
| <b>D. Die Folgen von Verletzungen des BauGB bei der Aufstellung eines<br/>Bebauungsplans .....</b>                                                                                                                     | 120 | 37    |
| I. Überblick .....                                                                                                                                                                                                     | 120 | 37    |
| II. Bei Vorliegen einer Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften<br>des BauGB .....                                                                                                                             | 127 | 41    |
| 1. Unbeachtliche Verletzung nach § 214 Abs. 1 S. 1 BauGB .....                                                                                                                                                         | 128 | 41    |
| 2. Beachtliche Verletzung einer Form- oder Verfahrensvorschrift nach<br>§ 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1, Nr. 2 Hs. 1, Nr. 3 Hs. 1 oder Nr. 4 BauGB .....                                                                       | 130 | 41    |
| a) Beachtliche Verletzung des § 2 Abs. 3 BauGB nach § 214 Abs. 1<br>S. 1 Nr. 1 BauGB .....                                                                                                                             | 130 | 41    |
| b) Beachtliche Verletzung einer Form- oder Verfahrensvorschrift<br>nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 Hs. 1 BauGB .....                                                                                                      | 144 | 45    |
| c) Beachtliche Verletzung einer Form- oder Verfahrensvorschrift<br>nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 Hs. 1 BauGB .....                                                                                                      | 145 | 45    |
| d) Beachtliche Verletzung einer Form- oder Verfahrensvorschrift<br>nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 BauGB .....                                                                                                            | 146 | 45    |
| 3. Interne Unbeachtlichkeitsvorschrift des § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 Hs. 2<br>oder Nr. 3 Hs. 2 oder Hs. 3 BauGB .....                                                                                                    | 147 | 45    |
| 4. Behebung der beachtlichen Verletzung von Verfahrens- oder<br>Formvorschriften durch ein ergänzendes Verfahren nach § 214<br>Abs. 4 BauGB .....                                                                      | 150 | 46    |
| 5. Unbeachtlichwerden der nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1–3 BauGB<br>beachtlichen und nach § 214 Abs. 4 BauGB nicht behobenen<br>Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gemäß § 215<br>Abs. 1 Nr. 1 BauGB ..... | 152 | 47    |
| III. Bei Vorliegen einer Verletzung des Entwicklungsgebots i.S.d. § 8 BauGB ....                                                                                                                                       | 153 | 47    |
| 1. Unbeachtliche Verletzung des Entwicklungsgebots nach § 214<br>Abs. 2 BauGB .....                                                                                                                                    | 154 | 47    |
| 2. Behebung der beachtlichen Verletzung des Entwicklungsgebots<br>nach § 214 Abs. 4 BauGB .....                                                                                                                        | 156 | 47    |
| 3. Unbeachtlichwerden der nach § 214 Abs. 2 BauGB beachtlichen<br>und nach § 214 Abs. 4 BauGB nicht behobenen Verletzung des<br>Entwicklungsgebots .....                                                               | 157 | 48    |

|                                                                                                               | Rn. | Seite |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|
| IV. Bei Vorliegen einer Verletzung des Abwägungsgebots i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB .....                          | 158 | 48    |
| 1. Überblick .....                                                                                            | 158 | 48    |
| 2. Erhebliche Verletzung nach § 214 Abs. 3 S. 2 Hs. 2 BauGB .....                                             | 160 | 49    |
| 3. Behebung der erheblichen Verletzung des Abwägungsgebots nach § 214 Abs. 4 BauGB .....                      | 163 | 49    |
| 4. Unbeachtlichwerden der erheblichen Verletzung des Abwägungsgebots nach § 215 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB ..... | 164 | 49    |
| <b>E. Sicherung der kommunalen Bauleitplanung .....</b>                                                       | 165 | 50    |
| I. Überblick .....                                                                                            | 165 | 50    |
| II. Veränderungssperre .....                                                                                  | 166 | 50    |
| 1. Überblick .....                                                                                            | 166 | 50    |
| 2. Ermächtigungsgrundlage .....                                                                               | 168 | 51    |
| 3. Formelle Rechtmäßigkeit .....                                                                              | 169 | 51    |
| a) Zuständigkeit .....                                                                                        | 170 | 51    |
| b) Verfahren .....                                                                                            | 171 | 51    |
| c) Form .....                                                                                                 | 172 | 52    |
| d) Bekanntgabe .....                                                                                          | 173 | 52    |
| 4. Materielle Rechtmäßigkeit .....                                                                            | 174 | 52    |
| a) Wirksamer Beschluss, einen Bebauungsplan aufzustellen .....                                                | 175 | 52    |
| b) Erforderlichkeit der Veränderungssperre zur Sicherung der Planung .....                                    | 178 | 53    |
| 5. Ermessen .....                                                                                             | 181 | 54    |
| 6. Wirkungen der Veränderungssperre .....                                                                     | 182 | 54    |
| III. Zurückstellung von Baugesuchen .....                                                                     | 186 | 55    |
| <b>F. Rechtsschutz gegen einen Bebauungsplan .....</b>                                                        | 188 | 56    |
| I. Überblick .....                                                                                            | 188 | 56    |
| II. Zulässigkeit des Normenkontrollantrags .....                                                              | 194 | 58    |
| 1. „Im Rahmen seiner Gerichtsbarkeit“ .....                                                                   | 195 | 58    |
| 2. Statthafte Verfahrensart .....                                                                             | 197 | 59    |
| 3. Antragsberechtigung .....                                                                                  | 202 | 60    |
| 4. Antragsbefugnis .....                                                                                      | 204 | 60    |
| 5. Richtiger Antragsgegner .....                                                                              | 211 | 62    |
| 6. Antragsfrist .....                                                                                         | 212 | 62    |
| 7. Ordnungsgemäßer Antrag .....                                                                               | 213 | 62    |
| 8. Zuständiges Gericht .....                                                                                  | 214 | 63    |
| 9. Rechtsschutzbedürfnis .....                                                                                | 215 | 63    |
| III. Begründetheit des Normenkontrollantrags .....                                                            | 216 | 63    |
| IV. Inhalt der gerichtlichen Entscheidung .....                                                               | 224 | 66    |
| V. Entscheidungsfolgen .....                                                                                  | 225 | 66    |
| <b>G. Übungsfall Nr. 1 .....</b>                                                                              | 226 | 68    |
| <b>4. Teil .....</b>                                                                                          |     |       |
| <b>Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben .....</b>                                                  | 228 | 75    |
| <b>A. Überblick .....</b>                                                                                     | 228 | 75    |

|                                                                                                                                         | Rn. | Seite |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|
| <b>B. Anwendbarkeit der §§ 30 ff. BauGB</b>                                                                                             | 232 | 78    |
| I. Privilegierte Planfeststellung gemäß § 38 BauGB?                                                                                     | 233 | 78    |
| II. Vorhaben i.S.d. § 29 Abs. 1 BauGB?                                                                                                  | 235 | 79    |
| 1. Bauliche Anlage                                                                                                                      | 236 | 79    |
| 2. Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung                                                                                           | 239 | 80    |
| <b>C. Zulässigkeit des Vorhabens nach §§ 30 ff. BauGB</b>                                                                               | 244 | 81    |
| I. Zulässigkeit des Vorhabens nach §§ 30, 34, 35 BauGB                                                                                  | 245 | 81    |
| 1. Bestimmung des maßgeblichen Bereichs                                                                                                 | 246 | 81    |
| a) (Ganz oder teilweise) beplanter Bereich                                                                                              | 247 | 82    |
| b) (Gänzlich) unbeplanter Bereich                                                                                                       | 257 | 85    |
| 2. Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit §§ 30, 34 oder 35 BauGB                                                                           | 258 | 85    |
| a) Bei Vorhaben im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans:<br>Vereinbarkeit des Vorhabens mit § 30 Abs. 1 BauGB                    | 259 | 85    |
| b) Bei Vorhaben im Bereich eines einfachen Bebauungsplans im<br>Innenbereich: Vereinbarkeit des Vorhabens mit §§ 30 Abs. 3, 34<br>BauGB | 271 | 90    |
| c) Bei Vorhaben im Bereich eines einfachen Bebauungsplans im<br>Außenbereich: Vereinbarkeit des Vorhabens mit §§ 30 Abs. 3, 35<br>BauGB | 289 | 96    |
| d) Bei Vorhaben im gänzlich unbeplanten Innen- oder<br>Außenbereich: Vereinbarkeit des Vorhabens mit § 34 BauGB<br>oder § 35 BauGB      | 324 | 104   |
| II. Zulässigkeit des Bauvorhabens nach § 33 BauGB                                                                                       | 325 | 105   |
| 1. Überblick                                                                                                                            | 325 | 105   |
| 2. Zulässigkeitsvoraussetzungen                                                                                                         | 327 | 106   |
| a) Sog. formelle Planreife                                                                                                              | 328 | 106   |
| b) Sog. materielle Planreife                                                                                                            | 330 | 106   |
| c) Schriftliches Anerkenntnis der Festsetzungen durch den<br>Antragsteller für sich und seine Rechtsnachfolger                          | 331 | 106   |
| d) Gesicherte Erschließung                                                                                                              | 332 | 107   |
| III. Gemeindliches Einvernehmen                                                                                                         | 333 | 107   |
| 1. Überblick                                                                                                                            | 333 | 107   |
| 2. Anforderungen an das Einvernehmen der Gemeinde                                                                                       | 338 | 109   |
| a) Formell-rechtliche Anforderungen an das Einvernehmen der<br>Gemeinde                                                                 | 339 | 109   |
| b) Materiell-rechtliche Anforderungen an das Einvernehmen der<br>Gemeinde                                                               | 340 | 109   |
| 3. Rechtsnatur des Einvernehmens der Gemeinde                                                                                           | 341 | 110   |
| 4. Rechtswirkungen des (nicht) erteilten Einvernehmens der<br>Gemeinde für das Baugenehmigungsverfahren                                 | 342 | 110   |
| 5. Ersetzung des rechtswidrig versagten Einvernehmens der<br>Gemeinde                                                                   | 344 | 111   |
| <b>D. Übungsfall Nr. 2</b>                                                                                                              | 347 | 113   |

|                                                                                                         | Rn. | Seite |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------|
| <b>5. Teil</b>                                                                                          |     |       |
| <b>Präventive Bauüberwachung:</b>                                                                       |     |       |
| <b>Die Baugenehmigung</b> .....                                                                         | 349 | 118   |
| <b>A. Überblick</b> .....                                                                               | 349 | 118   |
| <b>B. Baugenehmigung als präventives Verbot mit Erlaubnisvorbehalt</b> .....                            | 352 | 119   |
| <b>C. Rechtsnatur der Baugenehmigung</b> .....                                                          | 354 | 120   |
| <b>D. Arten der Baugenehmigung</b> .....                                                                | 361 | 121   |
| I. Vorbescheid .....                                                                                    | 362 | 121   |
| II. Teilbaugenehmigung .....                                                                            | 366 | 122   |
| <b>E. Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung</b> .....                                             | 369 | 123   |
| I. Überblick .....                                                                                      | 369 | 123   |
| II. Anspruchsgrundlage .....                                                                            | 372 | 124   |
| III. Formell-rechtliche Anspruchsvoraussetzungen .....                                                  | 373 | 124   |
| 1. Ordnungsgemäßer Bauantrag .....                                                                      | 374 | 124   |
| 2. Zuständige Behörde .....                                                                             | 377 | 126   |
| a) Sachliche Zuständigkeit .....                                                                        | 378 | 126   |
| b) Örtliche Zuständigkeit .....                                                                         | 380 | 126   |
| 3. Verfahren .....                                                                                      | 381 | 127   |
| IV. Materiell-rechtliche Anspruchsvoraussetzungen .....                                                 | 382 | 127   |
| 1. Genehmigungspflichtigkeit des Vorhabens .....                                                        | 383 | 127   |
| 2. Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens .....                                                            | 388 | 129   |
| a) Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Bauplanungsrecht .....                                           | 392 | 131   |
| b) Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht .....                                           | 393 | 131   |
| c) Vereinbarkeit des Vorhabens mit sonstigen öffentlich-rechtlichen<br>Vorschriften .....               | 395 | 131   |
| <b>F. Mögliche Entscheidungen der Bauaufsichtsbehörde;</b>                                              |     |       |
| <b>Nebenbestimmungen; Baulasten</b> .....                                                               | 398 | 132   |
| I. Ablehnende Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde .....                                                | 398 | 132   |
| II. Erteilung der Baugenehmigung .....                                                                  | 399 | 133   |
| III. Erteilung der Baugenehmigung unter Beifügung von<br>Nebenbestimmungen .....                        | 400 | 133   |
| IV. Erteilung einer Baugenehmigung und Baulast .....                                                    | 404 | 134   |
| <b>G. Rechtsschutz des Bauherrn und des Nachbarn im Zusammenhang mit<br/>einer Baugenehmigung</b> ..... | 406 | 135   |
| I. Überblick .....                                                                                      | 406 | 135   |
| II. Rechtsschutz des Bauherrn .....                                                                     | 407 | 136   |
| 1. Rechtsschutzbegehren: Erteilung einer Baugenehmigung .....                                           | 407 | 136   |
| 2. Rechtsschutzbegehren: Aufhebung einer Nebenbestimmung .....                                          | 412 | 137   |
| III. Rechtsschutz des Nachbarn .....                                                                    | 413 | 138   |
| 1. Rechtsschutzbegehren: Aufhebung der dem Bauherrn erteilten<br>Baugenehmigung .....                   | 413 | 138   |
| 2. Rechtsschutzbegehren: Aussetzung der Vollziehung der<br>Baugenehmigung .....                         | 430 | 144   |
| <b>H. Übungsfall Nr. 3</b> .....                                                                        | 437 | 147   |

|                                                                         | Rn. | Seite |
|-------------------------------------------------------------------------|-----|-------|
| <b>6. Teil</b>                                                          |     |       |
| <b>Repressive Bauüberwachung: Bauaufsichtliche</b>                      |     |       |
| <b>Eingriffsverfügungen</b> .....                                       | 439 | 151   |
| <b>A. Überblick</b> .....                                               | 439 | 151   |
| <b>B. Rechtmäßigkeit einer bauaufsichtlichen Verfügung</b> .....        | 445 | 153   |
| I. Ermächtigungsgrundlage .....                                         | 447 | 154   |
| II. Formelle Rechtmäßigkeit .....                                       | 449 | 154   |
| 1. Zuständigkeit .....                                                  | 450 | 154   |
| 2. Verfahren .....                                                      | 452 | 154   |
| 3. Form .....                                                           | 453 | 155   |
| 4. Begründung .....                                                     | 454 | 155   |
| III. Materielle Rechtmäßigkeit .....                                    | 455 | 155   |
| 1. Vorliegen eines baurechtswidrigen Zustandes .....                    | 456 | 155   |
| a) Formelle Baurechtswidrigkeit .....                                   | 457 | 155   |
| b) Materielle Baurechtswidrigkeit .....                                 | 459 | 156   |
| 2. Tatbestandsvoraussetzungen der Maßnahme repressiver                  |     |       |
| Bauüberwachung .....                                                    | 460 | 156   |
| a) Stilllegungsverfügung .....                                          | 462 | 156   |
| b) Nutzungsuntersagung .....                                            | 463 | 157   |
| c) Abrissverfügung .....                                                | 464 | 158   |
| 3. Ermessen .....                                                       | 469 | 160   |
| a) Ermessensentscheidung .....                                          | 470 | 160   |
| b) Grenzen des Ermessens .....                                          | 471 | 160   |
| c) Richtiger Adressat .....                                             | 477 | 162   |
| <b>C. Vollstreckung einer bauaufsichtlichen Verfügung</b> .....         | 482 | 163   |
| <b>D. Rechtsschutz gegen bauaufsichtliche Verfügungen</b> .....         | 484 | 164   |
| I. Überblick .....                                                      | 484 | 164   |
| II. Rechtsschutz des Bauherrn gegen bauaufsichtliche Verfügungen .....  | 485 | 164   |
| 1. Rechtsschutzziel: Aufhebung der bauaufsichtlichen Verfügung .....    | 485 | 164   |
| 2. Rechtsschutzziel: Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung       |     |       |
| der Anfechtungsklage .....                                              | 487 | 164   |
| 3. Rechtsschutzziel: Aufhebung einer Vollstreckungsmaßnahme .....       | 490 | 165   |
| III. Rechtsschutz des Nachbarn gegen bauaufsichtliche Verfügungen ..... | 493 | 165   |
| 1. Rechtsschutzziel: Erlass einer bauaufsichtlichen Verfügung .....     | 493 | 165   |
| 2. Rechtsschutzziel: Erlass einer einstweiligen Anordnung .....         | 496 | 166   |
| <b>E. Übungsfall Nr. 4</b> .....                                        | 497 | 167   |
| <i>Sachverzeichnis</i> .....                                            |     | 173   |