

# 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 .....  | 30  | 12    |
| II. Bebauungsplan .....  | 31  | 12    |
| 1. Gegenstand und Inhalt des Bebauungsplans .....  | 32  | 12    |
| 2. Rechtsnatur des Bebauungsplans .....  | 38  | 14    |
| <b>C. Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans</b> .....  | 39  | 14    |
| I. Ermächtigungsgrundlage .....  | 43  | 16    |
| II. Formelle Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans .....   | 44  | 16    |
| 1. Zuständigkeit der Gemeinde .....  | 45  | 17    |
| a) Verbandskompetenz .....   | 46  | 17    |
| b) Organkompetenz .....  | 47  | 17    |
| 2. Verfahren .....   | 49  | 18    |
| a) Aufstellungsbeschluss .....   | 50  | 18    |
| b) Umweltprüfung .....   | 55  | 19    |
| c) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ....                                      | 58  | 19    |
| d) Erarbeitung eines Planentwurfs .....  | 64  | 21    |
| e) Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ....  | 65  | 21    |

|  | Rn.        | Seite     |
|--|------------|-----------|
| f) Ermittlung und Bewertung abwägungsrelevanter Belange .....  | 74         | 24        |
| g) Gemeindebeschluss über den Bebauungsplan .....  | 83         | 26        |
| h) (Ausnahmsweise) Genehmigung des Bebauungsplans .....  | 84         | 27        |
| i) Ausfertigung und ortsübliche Bekanntmachung des<br>Bebauungsplans .....   | 85         | 27        |
| III. Materielle Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans .....  | 87         | 28        |
| 1. Planrechtfertigung .....  | 88         | 28        |
| 2. Planungsermessen .....  | 96         | 31        |
| a) Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung .....  | 97         | 31        |
| b) Vorgaben für Planinhalte .....  | 99         | 32        |
| c) Entwicklungsgebot .....   | 108        | 34        |
| 3. Ordnungsgemäße Abwägung aller Belange .....   | 109        | 35        |
| <b>D. Die Folgen von Verletzungen des BauGB bei der Aufstellung eines<br/>Bebauungsplans .....</b>   | <b>119</b> | <b>37</b> |
| I. Überblick .....   | 119        | 37        |
| II. Bei Vorliegen einer Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften<br>des BauGB .....   | 126        | 41        |
| 1. Unbeachtliche Verletzung nach § 214 Abs. 1 S. 1 BauGB .....   | 127        | 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 .....   | 129        | 41        |
| a) Beachtliche Verletzung des § 2 Abs. 3 BauGB nach § 214 Abs. 1<br>S. 1 Nr. 1 BauGB .....   | 129        | 41        |
| b) Beachtliche Verletzung einer Form- oder Verfahrensvorschrift<br>nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 Hs. 1 BauGB .....  | 141        | 44        |
| c) Beachtliche Verletzung einer Form- oder Verfahrensvorschrift<br>nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 Hs. 1 BauGB .....  | 142        | 44        |
| d) Beachtliche Verletzung einer Form- oder Verfahrensvorschrift<br>nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 BauGB .....  | 143        | 45        |
| 3. Interne Unbeachtlichkeitsvorschrift des § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 Hs. 2<br>oder Nr. 3 Hs. 2 oder Hs. 3 BauGB .....  | 144        | 45        |
| 4. Behebung der beachtlichen Verletzung von Verfahrens- oder<br>Formvorschriften durch ein ergänzendes Verfahren nach § 214<br>Abs. 4 BauGB .....  | 147        | 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 ..... | 149        | 46        |
| III. Bei Vorliegen einer Verletzung des Entwicklungsgebots i.S.d. § 8 BauGB ....   | 150        | 47        |
| 1. Unbeachtliche Verletzung des Entwicklungsgebots nach § 214<br>Abs. 2 BauGB .....  | 151        | 47        |
| 2. Behebung der beachtlichen Verletzung des Entwicklungsgebots<br>nach § 214 Abs. 4 BauGB .....  | 153        | 47        |
| 3. Unbeachtlichwerden der nach § 214 Abs. 2 BauGB beachtlichen<br>und nach § 214 Abs. 4 BauGB nicht behobenen Verletzung des<br>Entwicklungsgebots .....   | 154        | 47        |

|  | Rn.        | Seite     |
|--|------------|-----------|
| IV. Bei Vorliegen einer Verletzung des Abwägungsgebots i.S.d.  |            |           |
| § 1 Abs. 7 BauGB .....   | 155        | 48        |
| 1. Überblick .....   | 155        | 48        |
| 2. Erhebliche Verletzung nach § 214 Abs. 3 S. 2 Hs. 2 BauGB .....  | 157        | 48        |
| 3. Behebung der erheblichen Verletzung des Abwägungsgebots nach<br>§ 214 Abs. 4 BauGB .....                      | 160        | 49        |
| 4. Unbeachtlichwerden der erheblichen Verletzung des<br>Abwägungsgebots nach § 215 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB ..... | 161        | 49        |
| <b>E. Sicherung der kommunalen Bauleitplanung .....</b>  | <b>162</b> | <b>50</b> |
| I. Überblick .....   | 162        | 50        |
| II. Veränderungssperre .....   | 163        | 50        |
| 1. Überblick .....   | 163        | 50        |
| 2. Ermächtigungsgrundlage .....  | 165        | 51        |
| 3. Formelle Rechtmäßigkeit .....   | 166        | 51        |
| a) Zuständigkeit .....   | 167        | 51        |
| b) Verfahren .....   | 168        | 52        |
| c) Form .....  | 169        | 52        |
| d) Bekanntgabe .....   | 170        | 52        |
| 4. Materielle Rechtmäßigkeit .....   | 171        | 52        |
| a) Wirksamer Beschluss, einen Bebauungsplan aufzustellen .....   | 172        | 52        |
| b) Erforderlichkeit der Veränderungssperre zur Sicherung der<br>Planung .....                                    | 175        | 53        |
| 5. Ermessen .....  | 178        | 54        |
| 6. Wirkungen der Veränderungssperre .....  | 179        | 54        |
| III. Zurückstellung von Baugesuchen .....  | 183        | 55        |
| <b>F. Rechtsschutz gegen einen Bebauungsplan .....</b>   | <b>185</b> | <b>56</b> |
| I. Überblick .....   | 185        | 56        |
| II. Zulässigkeit des Normenkontrollantrags .....   | 191        | 58        |
| 1. „Im Rahmen seiner Gerichtsbarkeit“ .....  | 192        | 58        |
| 2. Statthafte Verfahrensart .....  | 194        | 59        |
| 3. Antragsberechtigung .....   | 198        | 60        |
| 4. Antragsbefugnis .....   | 200        | 60        |
| 5. Richtiger Antragsgegner .....   | 207        | 62        |
| 6. Antragsfrist .....  | 208        | 62        |
| 7. Ordnungsgemäßer Antrag .....  | 210        | 62        |
| 8. Zuständiges Gericht .....   | 211        | 62        |
| 9. Rechtsschutzbedürfnis .....   | 212        | 63        |
| III. Begründetheit des Normenkontrollantrags .....   | 213        | 63        |
| IV. Inhalt der gerichtlichen Entscheidung .....  | 221        | 66        |
| V. Entscheidungsfolgen .....   | 222        | 66        |
| <b>G. Übungsfall Nr. 1 .....</b>   | <b>223</b> | <b>67</b> |

|   | Rn. | Seite |
|---|-----|-------|
| <b>4. Teil</b>  |     |       |
| <b>Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben</b> .....  | 225 | 74    |
| <b>A. Überblick</b> .....   | 225 | 74    |
| <b>B. Anwendbarkeit der §§ 30 ff. BauGB</b> .....   | 229 | 77    |
| I. Privilegierte Planfeststellung gemäß § 38 BauGB? .....   | 230 | 77    |
| II. Vorhaben i.S.d. § 29 Abs. 1 BauGB? .....  | 232 | 78    |
| 1. Bauliche Anlage .....  | 233 | 78    |
| 2. Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung .....   | 236 | 79    |
| <b>C. Zulässigkeit des Vorhabens nach §§ 30 ff. BauGB</b> .....   | 241 | 80    |
| I. Zulässigkeit des Vorhabens nach §§ 30, 34, 35 BauGB .....  | 242 | 80    |
| 1. Bestimmung des maßgeblichen Bereichs .....   | 243 | 80    |
| a) (Ganz oder teilweise) beplanter Bereich .....  | 244 | 81    |
| b) (Gänzlich) unbeplanter Bereich .....   | 254 | 84    |
| 2. Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit §§ 30, 34 oder 35 BauGB .....   | 255 | 84    |
| a) Bei Vorhaben im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans:<br>Vereinbarkeit des Vorhabens mit § 30 Abs. 1 BauGB .....                    | 256 | 84    |
| b) Bei Vorhaben im Bereich eines einfachen Bebauungsplans<br>im Innenbereich: Vereinbarkeit des Vorhabens mit §§ 30<br>Abs. 3, 34 BauGB ..... | 269 | 90    |
| c) Bei Vorhaben im Bereich eines einfachen Bebauungsplans<br>im Außenbereich: Vereinbarkeit des Vorhabens mit §§ 30<br>Abs. 3, 35 BauGB ..... | 287 | 95    |
| d) Bei Vorhaben im gänzlich unbeplanten Innen- oder<br>Außenbereich: Vereinbarkeit des Vorhabens mit § 34 BauGB<br>oder § 35 BauGB .....      | 322 | 104   |
| II. Zulässigkeit des Bauvorhabens nach § 33 BauGB .....   | 323 | 104   |
| 1. Überblick .....  | 323 | 104   |
| 2. Zulässigkeitsvoraussetzungen .....   | 325 | 105   |
| a) Sog. formelle Planreife .....  | 326 | 105   |
| b) Sog. materielle Planreife .....  | 328 | 105   |
| c) Schriftliches Anerkenntnis der Festsetzungen durch den<br>Antragsteller für sich und seine Rechtsnachfolger .....                          | 329 | 106   |
| d) Gesicherte Erschließung .....  | 330 | 106   |
| III. Gemeindliches Einvernehmen .....   | 331 | 106   |
| 1. Überblick .....  | 331 | 106   |
| 2. Anforderungen an das Einvernehmen der Gemeinde .....   | 336 | 108   |
| a) Formell-rechtliche Anforderungen an das Einvernehmen der<br>Gemeinde .....   | 337 | 108   |
| b) Materiell-rechtliche Anforderungen an das Einvernehmen der<br>Gemeinde .....   | 338 | 109   |
| 3. Rechtsnatur des Einvernehmens der Gemeinde .....   | 339 | 109   |
| 4. Rechtswirkungen des (nicht) erteilten Einvernehmens der<br>Gemeinde für das Baugenehmigungsverfahren .....                                 | 340 | 109   |
| 5. Ersetzung des rechtswidrig versagten Einvernehmens der<br>Gemeinde .....   | 342 | 110   |
| <b>D. Übungsfall Nr. 2</b> .....  | 344 | 112   |

|   | Rn. | Seite |
|---|-----|-------|
| <b>5. Teil</b>  |     |       |
| <b>Präventive Bauüberwachung: Die Baugenehmigung</b> .....  | 346 | 117   |
| <b>A. Überblick</b> .....   | 346 | 117   |
| <b>B. Baugenehmigung als präventives Verbot mit Erlaubnisvorbehalt</b> .....                            | 351 | 118   |
| <b>C. Rechtsnatur der Baugenehmigung</b> .....  | 353 | 119   |
| <b>D. Arten der Baugenehmigung</b> .....  | 360 | 121   |
| I. Vorbescheid .....  | 361 | 121   |
| II. Teilbaugenehmigung .....  | 365 | 122   |
| <b>E. Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung</b> .....   | 368 | 123   |
| I. Überblick .....  | 368 | 123   |
| II. Anspruchsgrundlage .....  | 371 | 124   |
| III. Formell-rechtliche Anspruchsvoraussetzungen .....  | 372 | 124   |
| 1. Ordnungsgemäßer Bauantrag .....  | 373 | 124   |
| 2. Zuständige Behörde .....   | 376 | 126   |
| a) Sachliche Zuständigkeit .....  | 377 | 126   |
| b) Örtliche Zuständigkeit .....   | 378 | 126   |
| 3. Verfahren .....  | 379 | 127   |
| IV. Materiell-rechtliche Anspruchsvoraussetzungen .....   | 380 | 127   |
| 1. Genehmigungspflichtigkeit des Vorhabens .....  | 381 | 127   |
| 2. Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens .....  | 388 | 130   |
| a) Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Bauplanungsrecht .....   | 392 | 131   |
| b) Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht .....   | 393 | 132   |
| c) Vereinbarkeit des Vorhabens mit sonstigen öffentlich-rechtlichen<br>Vorschriften .....               | 395 | 132   |
| <b>F. Mögliche Entscheidungen der Bauaufsichtsbehörde;<br/>Nebenbestimmungen; Baulasten</b> .....       | 398 | 133   |
| I. Ablehnende Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde .....  | 398 | 133   |
| II. Erteilung der Baugenehmigung .....  | 399 | 134   |
| III. Erteilung der Baugenehmigung unter Beifügung von<br>Nebenbestimmungen .....                        | 400 | 134   |
| IV. Erteilung einer Baugenehmigung und Baulast .....  | 404 | 135   |
| <b>G. Rechtsschutz des Bauherrn und des Nachbarn im Zusammenhang mit<br/>einer Baugenehmigung</b> ..... | 406 | 136   |
| I. Überblick .....  | 406 | 136   |
| II. Rechtsschutz des Bauherrn .....   | 407 | 136   |
| 1. Rechtsschutzbegehren: Erteilung einer Baugenehmigung .....   | 407 | 136   |
| 2. Rechtsschutzbegehren: Aufhebung einer Nebenbestimmung .....  | 412 | 138   |
| 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 | 148   |

|  | Rn. | Seite |
|--|-----|-------|
| <b>6. Teil</b>   |     |       |
| <b>Repressive Bauüberwachung: Bauaufsichtliche Eingriffsverfügungen</b> .....                | 439 | 152   |
| <b>A. Überblick</b> .....  | 439 | 152   |
| <b>B. Rechtmäßigkeit einer bauaufsichtlichen Verfügung</b> .....                             | 446 | 154   |
| I. Ermächtigungsgrundlage .....  | 448 | 155   |
| II. Formelle Rechtmäßigkeit .....  | 450 | 155   |
| 1. Zuständigkeit .....   | 451 | 155   |
| 2. Verfahren .....   | 453 | 156   |
| 3. Form .....  | 454 | 156   |
| 4. Begründung .....  | 455 | 156   |
| III. Materielle Rechtmäßigkeit .....   | 456 | 156   |
| 1. Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen der Ermächtigungsgrundlage .....                 | 457 | 156   |
| a) Vorliegen eines baurechtswidrigen Zustandes .....   | 457 | 156   |
| b) Vorliegen der Voraussetzungen für die bauaufsichtliche Verfügung .....                    | 461 | 157   |
| 2. Ermessen .....  | 470 | 162   |
| a) Ermessensentscheidung .....   | 471 | 162   |
| b) Grenzen des Ermessens .....   | 472 | 162   |
| c) Richtiger Adressat .....  | 478 | 164   |
| <b>C. Vollstreckung einer bauaufsichtlichen Verfügung</b> .....                              | 483 | 165   |
| <b>D. Rechtsschutz gegen bauaufsichtliche Verfügungen</b> .....                              | 485 | 166   |
| I. Überblick .....   | 485 | 166   |
| II. Rechtsschutz des Bauherrn gegen bauaufsichtliche Verfügungen .....                       | 486 | 166   |
| 1. Rechtsschutzziel: Aufhebung der bauaufsichtlichen Verfügung .....                         | 486 | 166   |
| 2. Rechtsschutzziel: Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung der Anfechtungsklage ..... | 488 | 166   |
| 3. Rechtsschutzziel: Aufhebung einer Vollstreckungsmaßnahme .....                            | 491 | 167   |
| III. Rechtsschutz des Nachbarn gegen bauaufsichtliche Verfügungen .....                      | 494 | 167   |
| 1. Rechtsschutzziel: Erlass einer bauaufsichtlichen Verfügung .....                          | 494 | 167   |
| 2. Rechtsschutzziel: Erlass einer einstweiligen Anordnung .....                              | 497 | 168   |
| <i>Sachverzeichnis</i> .....   |     | 169   |