

Inhaltsübersicht

	Seite
Verzeichnis der Abbildungen und Übersichten	18
Abkürzungsverzeichnis	23
Literaturverzeichnis	29
1. Einführung (Ley)	31
1.1 Privates und öffentliches Baurecht	31
1.2 Notwendigkeit und Funktionen gesetzlicher Regelungen des öffentlichen Baurechts	32
1.3 Gegenstände und gesetzliche Ausgestaltung des öffentlichen Baurechts	33
1.3.1 Bundes- und Landeskompetenz	33
1.3.2 Die gesetzliche Ausgestaltung des Baurechts	34
1.3.2.1 Bauplanungsrecht	34
1.3.2.2 Bauordnungsrecht	36
2. Recht der Bauleitplanung (Ley)	39
2.1 Grundlagen	39
2.1.1 Was ist Planung?	39
2.1.2 Aufgaben der Bauleitplanung	39
2.1.3 Planungshoheit der Gemeinde	41
2.1.3.1 Verfassungsrechtliche Verankerung der Planungshoheit	41
2.1.3.2 Planungsrecht – Planungspflicht	42
2.1.3.3 Kein Planungsanspruch des Bürgers	42
2.1.3.4 Planerische Gestaltungsfreiheit – Planungsermessen	42
2.1.3.5 Exkurs: Die Planungshoheit als Partizipationsgrund und als wehrfähiges Recht	43
2.1.4 Grenzen der Planungshoheit – Überblick	44
2.1.4.1 Formellrechtliche Einschränkungen und Anforderungen	44
2.1.4.2 Materielle rechtliche Einschränkungen des Gestaltungsspielraumes ...	45
2.2 Die zwei Bauleitpläne: Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	48
2.2.1 Gesetzlicher Standort und Systematik	48
2.2.2 Charakteristik der beiden Bauleitpläne	49
2.2.3 Rechtsnatur und Bindungswirkung des Bebauungsplanes	49
2.2.4 Rechtsnatur und Bindungswirkung des Flächennutzungsplanes	50
2.2.5 Zuständigkeitsregelungen – Verbandskompetenz	51
2.2.5.1 Grundsatz	51

	Seite	
2.2.5.2	Abweichende Zuständigkeitsregelungen	53
2.2.5.2.1	Allgemeine Zuständigkeitsübertragung (§ 203 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	53
2.2.5.2.2	Einzelfallübertragungen (§ 203 Abs. 1 und § 205 BauGB)	53
2.3	Darstellung und Inhalt der Bauleitpläne	55
2.3.1	Rechtsvorschriften	55
2.3.2	Darstellungsmittel	55
2.3.3	Erläuterungsbericht bzw. Begründung	56
2.3.4	Inhalt des Flächennutzungsplanes	57
2.3.4.1	Räumlicher Geltungsbereich	57
2.3.4.2	Allgemeine Anforderungen an den Inhalt	58
2.3.4.3	Mögliche Inhalte	59
2.3.4.3.1	Darstellungsmöglichkeiten nach § 5 Abs. 2 und 2a BauGB	59
2.3.4.3.2	§ 5 Abs. 2a BauGB	61
2.3.4.3.3	Kennzeichnungen	61
2.3.4.3.4	Nachrichtliche Übernahme und Vermerke	62
2.3.5	Inhalt des Bebauungsplanes	62
2.3.5.1	Allgemeine Anmerkungen und Überblick der möglichen Inhalte	62
2.3.5.2	Der Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB	64
2.3.5.3	Weitere Festsetzungsmöglichkeiten	69
2.3.5.3.1	Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich i. S. d. § 1 a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1 a BauGB)	69
2.3.5.3.2	Grenzen des Bebauungsplangebietes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	70
2.3.5.3.3	Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)	70
2.3.5.3.4	Vertikale Gliederung (§ 9 Abs. 3 BauGB)	70
2.3.5.3.5	Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)	70
2.3.5.3.6	Integration von weiteren Regelungsmöglichkeit	71
2.3.5.4	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	71
2.4	Die Flächennutzungsplanung als Grundlage der Bebauungspläne	73
2.4.1	Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	73
2.4.2	Ausnahmen vom Entwicklungsgebot	74
2.4.2.1	Sog. selbstständiger Bebauungsplan (§ 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB)	75
2.4.2.2	Vorzeitiger Bebauungsplan (§ 8 Abs. 4 BauGB)	75
2.4.3	Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB)	75
2.5	Planungsgebote und Planungsgrundsätze	76
2.5.1	Vorbemerkungen – Überblick	76
2.5.2	Gebot der Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB)	77
2.5.3	Exkurs: Raumordnung und Bauleitplanung	78
2.5.3.1	Aufgabe der Raumordnung sowie Gesetzgebungskompetenz	78
2.5.3.2	Begriffe sowie Leitvorstellung und Leitprinzip der Raumordnung	80
2.5.3.2.1	Die Begriffe Raumordnung und Landesplanung	80
2.5.3.2.2	Leitvorstellung und Leitlinien sowie Leitprinzip (§ 1 ROG)	80

	Seite	
2.5.3.2.3	Grundsätze und Instrumente der Raumordnung	81
2.5.3.4	Beispiel – Landesplanung in Rheinland-Pfalz	82
2.5.3.4.1	Das Landesentwicklungsprogramm (LEP)	82
2.5.3.4.2	Die regionalen Raumordnungspläne	83
2.5.3.4.3	Raumordnungsverfahren	85
2.5.3.5	Verhältnis der Landesplanung zur Bauleitplanung	85
2.5.4	Anpassungsgebot (§ 1 Abs. 4 BauGB)	86
2.5.4.1	Ziele der Raumordnung	86
2.5.4.2	Der Begriff anpassen	87
2.5.5	Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)	88
2.5.6	Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Bauleitplanung (§ 1 a BauGB)	89
2.5.6.1	Inhalt und Zweck des § 1 a BauGB	89
2.5.6.2	Die Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 1 BauGB)	90
2.5.6.3	Die nach § 1 a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigenden umweltschützenden Belange (Überblick)	91
2.5.6.3.1	Berücksichtigung von Darstellungen in umweltbezogenen Fachplänen (§ 1 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB)	91
2.5.6.3.2	Berücksichtigung der Eingriffsregelungen nach dem BNatSchG (§ 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)	91
2.5.6.3.3	Berücksichtigung der Ergebnisse einer Umweltverträglichkeitsprü- fung (§ 1 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB)	92
2.5.6.3.4	Berücksichtigung der Maßnahmen auf Grund der Europäischen Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und der Europäischen Vogelschutz- richtlinie (§ 1 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB)	92
2.5.6.4	Eingriffe in Natur und Landschaft und ihr Ausgleich (§ 1 a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB)	92
2.5.6.4.1	Die Eingriffsregelung nach § 8 BNatSchG	92
2.5.6.4.2	Ausgleich und Minderung in der Abwägung nach § 1 a Abs. 3 BauGB	93
2.5.7	Bindung an sowie Berücksichtigung von fachplanerischen Vorgaben	94
2.5.7.1	Grundsätzliche Überlegungen	94
2.5.7.2	Widersprechende Planungen – Fallgruppen der Kollisionen	95
2.5.7.3	Bindungen an fachplanerische Vorgaben	96
2.5.7.3.1	Durch Gesetz privilegierte Fachplanungen	96
2.5.7.3.2	Fachplanungen mit Rechtssatzcharakter	96
2.5.7.4	Sonstige bei der Abwägung zu berücksichtigende Planungen	98
2.5.7.5	Bauleitplanung und Landschaftsplanung	99
2.5.8	Planungsgrundsätze, Planungsleitlinien und Planungsleitsätze sowie allgemeine Planungsprinzipien	100
2.5.8.1	Vorbemerkungen – Überblick	100
2.5.8.2	Generelle Planungsgrundsätze (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB)	100
2.5.8.3	Planungsleitlinien (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB)	101
2.5.8.4	Planungsleitsätze (§ 1 Abs. 5 Satz 3 und § 1 a Abs. 1 BauGB)	102

	Seite	
2.5.8.5	(Allgemeine) Planungsprinzipien	103
2.5.9	Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 BauGB)	104
2.5.9.1	Vorbemerkungen – Grundsätzliches	104
2.5.9.2	Öffentliche und private Belange	106
2.5.9.3	Abwägungsvorgang	107
2.5.9.3.1	Ermittlung und Zusammenstellung des Abwägungsmaterials	107
2.5.9.3.2	Gewichtung des Abwägungsmaterials	109
2.5.9.3.3	Abwägung im engeren oder eigentlichen Sinne	109
2.5.9.4	Abwägungsergebnis – Abwägungsfehler	110
2.5.9.5	Abwägungsdefizit durch sog. selbstbindende Vorwegentscheidung . .	112
2.5.9.6	Exkurs: Weitere Beurteilungsmaßstäbe für die Abwägung	112
2.6	Planaufstellungsverfahren	114
2.6.1	Vorbemerkungen – Gesetzliche Regelungen und Gliederung des Ver- fahrens	114
2.6.2	Vorlaufphase	114
2.6.2.1	Planaufstellungsbeschluss und Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)	114
2.6.2.2	Erarbeitung eines ersten Plankonzeptes – Einschaltung der Landespla- nungs- und Landespflegebehörden	118
2.6.2.3	Prüfung, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist	119
2.6.2.3.1	„Ob“ und „Wie“ der Umweltverträglichkeitsprüfung	119
2.6.2.3.2	Erarbeitung des Umweltberichtes nach § 2a BauGB	121
2.6.2.3.2.1	Zeitpunkt der Erarbeitung	121
2.6.2.3.2.2	Inhalt des Umweltberichtes	121
2.6.3	Exkurs: Kommunalrechtliche Probleme und § 4b BauGB	122
2.6.3.1	Was bedeutet „örtliche Bekanntmachung“ i. S. d. BauGB?	122
2.6.3.2	Welche Beschlüsse/Entscheidungen sind im Planaufstellungsverfah- ren vom Gemeinderat zu fassen?	123
2.6.3.4	Einschaltung eines Dritten (§ 4b BauGB)	125
2.6.4	Zweite Phase: Unterrichtung, Abstimmung, Beteiligung	126
2.6.4.1	Allgemeine Vorbemerkungen zur Bürgerbeteiligung	126
2.6.4.1.1	Zweistufiges Beteiligungsverfahren	126
2.6.4.1.2	Zweck der Bürgerbeteiligung	126
2.6.4.1.3	Begriff des Bürgers	126
2.6.4.2	Sog. frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	126
2.6.4.2.1	Verfahren	126
2.6.4.2.2	Absehen von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	127
2.6.4.3	Abstimmung mit der Nachbargemeinde	129
2.6.4.4	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)	129
2.6.4.4.1	Pflicht, Zweck	129
2.6.4.4.2	Zu beteiligende Träger öffentlicher Belange	129
2.6.4.4.3	Zeitpunkt	130

	Seite	
2.6.4.4.4	Verfahren	130
2.6.4.5	Grenzüberschreitende Unterrichtung (§ 4a BauGB)	132
2.6.5	Dritte Phase: Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	133
2.6.5.1	Erstellung des Planentwurfs	133
2.6.5.2	Zweck der Auslegung sowie Überblick über die einzelnen Schritte der öffentlichen Auslegung	133
2.6.5.3	Bekanntmachung der Auslegung	134
2.6.5.3.1	Zweck, Form, Zeitpunkt	134
2.6.5.3.2	Inhalt der Bekanntmachung	134
2.6.5.4	Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange	137
2.6.5.5	Öffentliche Auslegung	138
2.6.5.5.1	Zweck, Form sowie auszulegende Unterlagen	138
2.6.5.5.2	Ort und Dauer der Auslegung	138
2.6.5.5.3	Anregungen	139
2.6.5.6	Prüfung der Anregungen und Mitteilung des Ergebnisses	140
2.6.5.7	Erneute Auslegung (§ 3 Abs. 3 BauGB)	141
2.6.6	Vierte Phase: Beschlussfassung	141
2.6.6.1	Notwendigkeit der Beschlussfassung sowie Zuständigkeit	141
2.6.6.2	Sonderregelung für Flächennutzungspläne von Verbandsgemeinden in Rheinland-Pfalz	142
2.6.7	Fünfte Phase: Aufsichts- und Veröffentlichungsverfahren	143
2.6.7.1	Genehmigung erforderlich?	143
2.6.7.1.1	Pflicht zur Genehmigung	143
2.6.7.1.2	Zuständige Genehmigungsbehörde	144
2.6.7.1.3	Prüfungsumfang	144
2.6.7.1.4	Verfahren	145
2.6.7.1.5	Genehmigung	145
2.6.7.2	Ausfertigung des Bebauungsplanes	146
2.6.7.3	Veröffentlichung des Bauleitplanes	147
2.6.7.3.1	Veröffentlichung und Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes (§ 6 Abs. 5 BauGB)	147
2.6.7.3.2	Inkrafttreten des Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 3 BauGB)	147
2.6.8	Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen	149
2.6.8.1	Grundsatz und Ausnahmen	149
2.6.8.2	Vereinfachte Änderung/Ergänzung von Bauleitplänen (§ 13 BauGB)	150
2.6.8.2.1	Anwendungsbereich	150
2.6.8.2.2	Materielle Anforderungen bzgl. des Bebauungsplanes	150
2.6.8.2.3	Materielle Anforderungen bzgl. des Flächennutzungsplanes	150
2.6.8.2.4	Verfahren	151
2.6.8.3	Exkurs: Die entsprechende Anwendung des § 13 BauGB für andere städtebauliche Satzungen sowie im Aufstellungsverfahren	152
2.6.8.4	Vereinfachte Änderung/Ergänzung von Flächennutzungsplänen der Verbandsgemeinden in Rheinland-Pfalz (§ 67 Abs. 2 Satz 4 GemO)	153

	Seite	
2.7	Planerhaltung – Beachtlichkeit/Unbeachtlichkeit sowie Heilung von Fehlern und Mängeln (Überblick)	154
2.7.1	Fehlerfolge bei untergesetzlichen Normen	154
2.7.2	Anwendbarkeit der §§ 214 ff. BauGB	155
2.7.2.1	Anwendbarkeit auch auf andere Satzungen nach dem BauGB	155
2.7.2.2	§ 216 BauGB	155
2.7.2.3	§ 215 Abs. 2 BauGB	156
2.7.3	Grundsätze und Überblick über die verschiedenen Arten der Beachtlichkeit/Unbeachtlichkeit nach dem BauGB	156
2.7.4	Beachtlichkeit/Unbeachtlichkeit von landesrechtlichen Form- und Verfahrensfehlern	158
2.7.5	Fehlerbehebung durch ergänzendes Verfahren (§ 215a BauGB)	159
3.	Baunutzungsverordnung – BauNVO (<i>Ley</i>)	161
3.1	Allgemeines	161
3.1.1	Bedeutung und Überblick	161
3.1.2	BauNVO-1990	162
3.2	Art der baulichen Nutzung	164
3.2.1	Bauflächen und Baugebiete – der Typenzwang der BauNVO	164
3.2.2	Festsetzung des Baugebietes im Bebauungsplan	165
3.2.2.1	Grundkonstruktion der BauNVO	165
3.2.2.2	Modifizierungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO	166
3.2.2.2.1	Überblick	166
3.2.2.2.2	Modifizierungsmöglichkeiten	167
3.2.3	Charakter und Funktionen der Baugebiete sowie Zulässigkeit in den Baugebieten	169
3.2.3.1	Zum Wohnen bestimmte Baugebiete	169
3.2.3.2	Baugebiete mit Mischnutzung	171
3.2.3.3	Baugebiete mit gewerblicher Nutzung	171
3.2.3.4	Sondergebiete	171
3.2.3.5	Gebietsübergreifende ztlässige Nutzungen	172
3.2.4	Exkurs: § 15 BauNVO	173
3.3	Maß der baulichen Nutzung	175
3.3.1	Grundzüge	175
3.3.2	Begriffsbestimmungen	175
3.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	177
3.4.1	Bauweise	177
3.4.2	Überbaubare Grundstücksflächen	178

4.	Bauordnungsrecht (Messer/Ley)	181
4.1	Gesetzgebungskompetenz – Entwicklung – Musterbauordnung (Messer)	181
4.2	Aufgaben des Bauordnungsrechts (Messer)	182
4.2.1	Materielle und formelle Aufgaben	182
4.2.2	Gefahrenabwehr	183
4.2.2.1	Grundsätzliches	183
4.2.2.2	Gefahr	183
4.2.2.3	Öffentliche Sicherheit	185
4.2.2.4	Öffentliche Ordnung	185
4.2.2.5	Dauerhaftigkeit	186
4.2.2.6	Gebrauchtauglichkeit	186
4.2.3	Wohlfahrtspflege	186
4.2.4	Ästhetische Belange	187
4.2.4.1	Grundsätzliches und Begriff	187
4.2.4.2	Konkretisierungen	187
4.2.5	Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen	189
4.2.5.1	Grundsätzliches	189
4.2.5.2	Schutzgüter	189
4.2.6	Formelle Absicherung der Einhaltung der Vorschriften des BauGB/der LBauO	189
4.3	Prinzipien und Grundbegriffe (Messer)	190
4.3.1	Baufreiheit und Genehmigungspflicht	190
4.3.2	Anwendungsbereich der LBauO	192
4.3.3	Begriff der baulichen Anlage	193
4.3.3.1	Reale und fiktive bauliche Anlagen	193
4.3.3.2	Maßnahmen (Tätigkeiten/Vorgänge) in Bezug auf bauliche Anlagen ..	194
4.3.3.3	Exkurs: Bauliche Anlage nach dem BauGB	195
4.3.3.4	Ausgewählte bauliche Anlagen	197
4.3.3.4.1	Gebäude	197
4.3.3.4.2	Hochhaus	201
4.3.3.4.3	Doppelhaus	201
4.3.4	Weitere Begriffe	202
4.3.4.1	Bauprodukte	202
4.3.4.2	Bauart	203
4.3.4.3	Grundstück	203
4.3.4.4	Andere Anlagen und Einrichtungen	203
4.3.4.5	Geschosse	203
4.3.4.6	Vollgeschosse	203
4.3.4.7	Aufenthaltsräume	206
4.3.4.8	Geländeoberfläche	207

	Seite	
4.3.4.9	Kniestock	207
4.3.4.10	Erker	207
4.3.4.11	Factory Outlet Center (FOC)	209
4.4	Ausgewählte materiell-rechtliche Problembereiche des Bauordnungsrechts (<i>Messer</i>)	210
4.4.1	Bebauung der Grundstücke	210
4.4.1.1	Allgemeine Anforderungen	210
4.4.1.2	Sicherung der verkehrsmäßigen Erschließung	210
4.4.1.3	Ausbildung von Zugängen und Zufahrten	212
4.4.2	Abstandsflächen	213
4.4.2.1	Vorbemerkungen	213
4.4.2.2	Grundsatz	215
4.4.2.3	Lage der Abstandsflächen	216
4.4.2.4	Tiefe der Abstandsflächen	218
4.4.2.5	In den Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen	218
4.4.2.6	Verhältnis der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zu den entsprechenden Festlegungen nach dem BauGB	221
4.4.2.7	Nutzungsänderung im Bestand	224
4.4.3	Standsicherheit	224
4.4.3.1	Vorbemerkungen	224
4.4.3.2	Begriff der Standsicherheit	225
4.4.3.3	Adressat des Standsicherheitsnachweises	226
4.4.3.4	Verwendung gemeinsamer Bauteile	226
4.4.4	Brandschutz und Anforderungen an einzelne Bauteile	226
4.4.4.1	Allgemeines	226
4.4.4.2	Vorbeugen gegen Entstehung eines Brandes	226
4.4.4.3	Vorbeugen gegen Ausbreitung von Feuer und Brand	227
4.4.4.3.1	Innerhalb baulicher Anlagen	227
4.4.4.3.2	Äußere Maßnahmen	227
4.4.4.4	Rettung von Mensch und Tier	227
4.4.4.5	Wirksame Löscharbeiten	228
4.4.4.6	Aufbau der Vorschriften	228
4.4.4.7	Leichtentflammbare Baustoffe (§ 15 Abs. 2)	228
4.4.4.8	Feuerbeständige Baustoffe	228
4.4.4.9	Brandverhalten und Baustoffe/Bauteile	229
4.4.4.10	Feuerhemmende Bauteile	229
4.4.4.11	Brandverhalten der Bauteile	230
4.4.4.12	Brandschutz und Denkmalschutz	233
4.4.5	Aufenthaltsräume	234
4.4.6	Wohnung	235
4.4.6.1	Begriff	235
4.4.6.2	Anforderungen	235

	Seite
4.4.7	Spielplätze 237
4.4.8	Stellplätze 237
4.5	Baugenehmigung (<i>Messer</i>) 239
4.5.1	Vorbemerkung – Vorhaben 239
4.5.2	Genehmigungsbedürftige Vorhaben der LBauO 239
4.5.3	Prüfung der materiellen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung 240
4.5.4	Rechtsnatur und Wirkung sowie Rücknahme und Widerruf der Baugenehmigung 241
4.5.5	Baugenehmigung und ihr Verhältnis zu Genehmigungen nach anderen Gesetzen 243
4.6	Baugenehmigungsverfahren und Genehmigungsarten (<i>Ley</i>) 247
4.6.1	Aufgaben des Baugenehmigungsverfahrens 247
4.6.2	Überblick über die Genehmigungsarten 248
4.6.3	Das „normale“ Baugenehmigungsverfahren 248
4.6.3.1	Einreichung des Bauantrages 248
4.6.3.2	Formelle Prüfung des Bauantrages durch die Bauaufsichtsbehörde .. 251
4.6.3.3	Beteiligung anderer Personen, Behörden oder Stellen 252
4.6.3.3.1	Überblick und Verfahren 252
4.6.3.3.2	Notwendige Beteiligungen wegen selbständiger Genehmigungen und Erlaubnisse 253
4.6.3.3.3	Notwendige Mitwirkungen – Zustimmung und Einvernehmen 254
4.6.3.3.4	Exkurs: Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens (§ 71 LBauO) 257
	(1) Anwendbarkeit und Zuständigkeit (§ 71 Abs. 1 LBauO) 257
	(2) Rechtswidrigkeit des versagten Einvernehmens und Durchführung des Ersetzungsverfahrens (§ 71 Abs. 1 LBauO) 258
	(3) Anhörung (§ 71 Abs. 3 LBauO) 258
	(4) Genehmigung und Ersatzvornahme (§ 71 Abs. 2 LBauO) 259
	(5) Widerspruch der Gemeinde (§ 71 Abs. 4 LBauO) sowie Ersetzen des Einvernehmens im Widerspruchsverfahren (§ 71 Abs. 5 LBauO) 260
4.6.3.3.5	Benehmen und Anhörungen 260
4.6.3.3.6	Beteiligung des Nachbarn 261
4.6.3.4	Entscheidung über den Bauantrag 262
4.6.3.5	Abweichungen (§ 69 LBauO) 262
4.6.3.5.1	Allgemeines 262
4.6.3.5.2	Anwendbarkeit und Verfahren 263
4.6.3.5.3	Abweichungsvoraussetzungen 263
4.6.4	Besondere Genehmigungsarten und Genehmigungsverfahren 267
4.6.4.1	Das vereinfachte Genehmigungsverfahren (§ 66 LBauO) 267
4.6.4.1.1	Die obligatorischen und fakultativen Vorhaben des vereinfachten Genehmigungsverfahrens 267

	Seite	
4.6.4.1.2	Umfang der bauaufsichtlichen Prüfung	267
4.6.4.1.3	Sonderregelungen zum Verfahren – Entscheidungsfrist und Fiktion	268
4.6.4.2	Das Freistellungsverfahren (§ 67 LBauO)	269
4.6.4.2.1	Vorhaben, die unter dieses Verfahren fallen	269
4.6.4.2.2	Negativerklärung der Gemeinde	270
4.6.4.2.3	Verfahrensvorschriften	271
4.6.4.3	Der Bauvorbescheid/Die Bauvoranfrage (§ 72 LBauO)	271
4.6.4.3.1	Begriff und Gegenstand	271
4.6.4.3.2	Bindungswirkung	272
4.6.4.3.3	Verfahren	272
4.6.4.4	Teilbaugenehmigung (§ 73 LBauO)	272
4.6.4.5	Zustimmung zu Vorhaben des Bundes und der Länder (§ 83 LBauO)	273
4.6.4.5.1	Allgemeines – die Vorhaben	273
4.6.4.5.2	Verfahren	273
4.6.4.5.3	Vorhaben, die der Landesverteidigung dienen (§ 83 Abs. 4 LBauO)	274
4.7	Bauordnungsrechtliche Eingriffsbefugnisse (<i>Messer</i>)	275
4.7.1	Materielle und formelle Baurechtswidrigkeit	275
4.7.2	Überblick über Maßnahmen gegen baurechtswidrige bauliche Anlagen	276
4.7.2.1	Maßnahmen während der Bauarbeiten	277
4.7.2.2	Maßnahmen nach Abschluss der Bauarbeiten	277
4.7.3	Betreten von Grundstücken, baulichen Anlagen und Wohnungen	278
4.7.3.1	Gesetzliche Voraussetzungen	278
4.7.3.2	Abgrenzen von Betreten und Durchsuchen	278
4.7.3.3	Voraussetzung für das Betreten	278
4.7.3.4	Durchsetzung des Eingriffs	279
4.7.4	Baueinstellung, Sicherstellung, Versiegelung (§ 80 LBauO)	279
4.7.5	Nutzungsuntersagung, Beseitigungsanordnung, Aufforderung zur Stellung eines Bauantrages (§ 81 LBauO)	279
4.7.5.1	Anwendung des § 81 LBauO	279
4.7.5.2	Verwirkung des Bestandsschutzes	280
4.7.5.3	Adressat	280
4.7.5.4	Wahl des richtigen Mittels	281
4.8	Die Bauaufsichtsbehörden – Zuständigkeiten (<i>Ley</i>)	282
4.8.1	Allgemeines	282
4.8.2	Die funktionale Zuständigkeit – Dreiteilung der Bauaufsichtsbehörden	282
4.8.3	Die sachliche Zuständigkeit	284
4.8.3.1	Grundsatz	284
4.8.3.2	Die Zuständigkeiten	284
4.8.4	Die örtliche Zuständigkeit	286
4.8.5	Prüfschema	287

Seite

4.8.6	Anhang: Zusammenstellung der Aufgaben, Maßnahmen und Rechte der unteren Bauaufsichtsbehörde	289
4.9	Baurechtlicher Nachbarschutz (<i>Messer</i>)	293
4.9.1	Problem des baurechtlichen Nachbarschutzes	293
4.9.2	Nachbarschutz durch privates und öffentliches Recht	293
4.9.2.1	Grundsätzliches	293
4.9.2.2	Formen des Nachbarschutzes	293
4.10	Bestandsschutz (<i>Messer</i>)	296
4.10.1	Allgemeines	296
4.10.2	Begriff	296
4.10.3	Formen des baulichen Bestandsschutzes	296
4.10.3.1	Passiver Bestandsschutz	297
4.10.3.2	Befristete, bedingte oder widerruflich genehmigte Vorhaben	301
4.10.3.3	Aktiver Bestandsschutz	301
4.10.4	Umfang des Bestandsschutzes	302
4.10.5	Bestandsschutz und Reparaturmaßnahmen	302
4.10.6	Bestandsschutz und Änderung der baulichen Anlage	302
4.10.7	Bestandsschutz und nachträgliche Anforderungen – Anpassung bestehender Gebäude an das Baurecht	303
4.10.8	Wesentliche Änderungen und Bestandsschutz (§ 85 Abs. 2 LBauO) ..	304
5.	Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Baugesetzbuch (<i>Messer</i>) ...	307
5.1	Allgemeines	307
5.1.1	Die drei Bereichstypen des BauGB	307
5.1.2	Vorhaben i. S. d. § 29 Abs. 1 BauGB	307
5.2	Zulässigkeit nach § 30 Abs. 1 BauGB (sog. qualifizierter Bebauungsplan)	310
5.2.1	Grundsätzliches	310
5.2.2	Beurteilungsmaßstab	310
5.2.3	Städtebauliche Unverträglichkeit (§ 15 BauNVO)	312
5.2.3.1	Baugebietswidrigkeit (§ 15 Abs. 1 Satz 1. BauNVO)	312
5.2.3.2	Störungsquelle (§ 15 Abs. 1 Satz 2. BauNVO)	312
5.2.3.3	Störanfälligkeit (§ 15 Abs. 1 Satz 3. BauNVO)	313
5.2.4	Gesicherte Erschließung	313
5.3	Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich eines einfachen Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 3 BauGB)	315
5.4	Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB	316
5.4.1	Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB	316
5.4.1.1	Begriff der Ausnahme	316
5.4.1.2	Inhalt der Ausnahmeregelung	316

	Seite	
5.4.2	Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB	317
5.4.2.1	Begriff	317
5.4.2.2	Inhalt der Befreiung	318
5.4.2.3	Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen und den nachbarlichen Interessen	319
5.4.2.4	Befreiung bei künftigen Gemeinbedarfsgrundstücken (§ 32 BauGB)	320
5.4.2.5	Befreiung bei Bauten des Bundes und der Länder (§ 37 BauGB)	320
5.5	Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB)	321
5.5.1	Räumlicher Geltungsbereich des § 34 BauGB	321
5.5.1.1	Im Zusammenhang bebauter Ortsteil	321
5.5.1.1.1	Bebauungszusammenhang	321
5.5.1.1.2	Ortsteil	323
5.5.1.2	Satzungen nach § 34 Abs. 2 BauGB	327
5.5.2	Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB	330
5.5.2.1	Maßstab des Einfügens	330
5.5.2.1.1	Nähere Umgebung	330
5.5.2.1.2	Eigenart	331
5.5.2.1.3	Einfügen	332
5.5.2.2	Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	333
5.5.2.3	Ortsbild	333
5.5.2.4	Rücksichtsnahmegebot	333
5.5.3	Zulässigkeit nach § 34 Abs. 2 BauGB	334
5.5.3.1	Regelzulässigkeit	334
5.5.3.2	Prüfungsumfang	334
5.5.4	Zulässigkeit anhand eines einfachen Bebauungsplanes	335
5.6	Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 30 Abs. 2 BauGB)	336
5.7	Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB)	337
5.7.1	Allgemeines	337
5.7.2	Privilegierte Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB)	337
5.7.2.1	Privilegierungstatbestände	338
5.7.2.1.1	Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	338
5.7.2.1.2	Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung (§ 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	339
5.7.2.1.3	Vorhaben der Versorgung und ortsgebundene Vorhaben (§ 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)	340
5.7.2.1.4	Relativ ortsgebundene Vorhaben (§ 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	340
5.7.2.1.5	Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB	340
5.7.2.1.6	Anlagen der Wind- und Wasserenergie (§ 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	341
5.7.2.2	Kein Entgegenstehen öffentlicher Belange	341
5.7.2.2.1	Grundsätzliches	341
5.7.2.2.2	§ 35 Abs. 3 Sätze 2 und 3 BauGB	342

	Seite	
5.7.2.3	Kein Widerspruch zu einfachen Bebauungsplan	343
5.7.2.4	Flächensparende, den Außenbereich schonende Bauweise (§ 35 Abs. 5 BauGB)	343
5.7.2.5	Ausreichende Erschließung	343
5.7.3	Sonstige Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB)	343
5.7.4	Teilprivilegierte – begünstigte – Vorhaben (§ 35 Abs. 4 BauGB)	345
5.7.4.1	Allgemeines	345
5.7.4.2	Die teilprivilegierten Vorhaben	345
5.7.4.2.1	Änderung der bisherigen Nutzung von land- und forstwirtschaftlichen Anlagen (§ 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB)	345
5.7.4.2.2	Neuerrichtung gleichartiger Wohngebäude an gleicher Stelle (§ 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB)	346
5.7.4.2.3	Neuerrichtung eines Gebäudes das durch Brand, Naturereignis oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstört wurde (§ 35 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)	347
5.7.4.2.4	Änderung bzw. Nutzung von erhaltenswerten das Bild der Kulturland- schaft prägenden Gebäuden (§ 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB)	348
5.7.4.2.5	Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu zwei Wohnungen (§ 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB)	348
5.7.4.2.6	Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebes (§ 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB)	348
5.7.5	Außenbereichssatzung (§ 35 Abs. 6 BauGB)	349
5.7.5.1	Grundsätzliches	349
5.7.5.2	Voraussetzungen	349
5.7.5.3	Verfahren	349
5.8	Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung (§ 33 BauGB)	350
5.8.1	Allgemeines	350
5.8.2	Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 BauGB	350
5.8.3	Vorabzulassung nach § 33 Abs. 2 BauGB	351
5.9	Das Einvernehmen der Gemeinde (§ 36 BauGB)	352
5.9.1	Grundsätzliches	352
5.9.2	Begriff	352
5.9.3	Erfordernis des Einvernehmens	352
5.9.4	Rechtlicher Rahmen des Einvernehmens	353
5.9.5	Verfahren	353
6.	Sicherung und Verwirklichung der Bauleitplanung (<i>Ley</i>)	355
6.1	Die Rechtsinstitute – Ein Überblick	355
6.1.1	Rechtsinstitute zur Sicherung der Bauleitplanung	355
6.1.2	Rechtsinstitute zur Planverwirklichung	356

6.2	Veränderungssperre sowie Zurückstellung von Baugesuchen und vorläufige Untersagungsanordnung (§§ 14 bis 18 BauGB)	358
6.2.1	Aufgabe und Zweck	358
6.2.2	Veränderungssperre (§§ 14, 16 bis 18 BauGB)	358
6.2.2.1	Form und Aufstellungsverfahren (§ 16 BauGB)	358
6.2.2.2	Erlassvoraussetzungen (§ 14 Abs. 1 BauGB)	359
6.2.2.3	Inhalt (§ 14 Abs. 1 BauGB)	360
6.2.2.4	Rechtswirkung und Ausnahmen	361
6.2.2.5	Geltungsdauer, Verlängerung und Erneuerung (§ 17 BauGB)	363
6.2.2.6	Entschädigungspflicht (§ 18 BauGB)	366
6.2.3	Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15 Abs. 1 Satz 1 BauGB)	366
6.2.3.1	Zweck und Rechtswirkung – Vergleich mit der Veränderungssperre	366
6.2.3.2	Voraussetzungen	366
6.2.4	Vorläufige Untersagungsanordnung (§ 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB)	367
6.2.4.1	Bedeutung – Gleichstellung mit der Zurückstellung von Baugesuchen	367
6.2.4.2	Voraussetzungen	367
6.2.4.3	Fristen	368
6.3	Teilungsgenehmigung (§§ 19, 20 und § 22 BauGB)	369
6.3.1	Neuregelung der §§ 19 ff. BauGB sowie Aufgaben und Bedeutung	369
6.3.2	Begriff der Teilung sowie genehmigungsbedürftige Teilungen (§ 19 Abs. 1 BauGB)	369
6.3.3	Versagungsgründe (§ 20 Abs. 1 BauGB)	370
6.3.4	Genehmigungsverfahren sowie Rechtsfolge der Teilungsgenehmigung	371
6.3.5	Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion (§ 22 BauGB)	372
6.4	Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde (§§ 24 bis 28 BauGB)	373
6.4.1	Arten und Voraussetzungen	373
6.4.2	Verfahren zur Ausübung des Vorkaufsrechts	374
6.5	Umlegung	375
6.5.1	Aufgabe und Zweck sowie Zuständigkeit	375
6.5.2	Verfahren und „Umlegungstechnik“	376
7.	Zusammenarbeit mit Privaten (§§ 11, 12 BauGB) (<i>Ley</i>)	381
7.1	Rechtsentwicklung	381
7.2	Der städtebauliche Vertrag (§ 11 BauGB)	382
7.2.1	Vorbemerkungen	382
7.2.2	Rechtsnatur sowie allgemeine Anforderungen	382
7.2.3	Beispiele für Vertragsgegenstände nach § 11 Abs. 1 Satz 2 BauGB	383
7.2.3.1	Vertragsgegenstände nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB	383
7.2.3.2	Vertragsgegenstände nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB	383

	Seite	
7.2.3.3	Vertragsgegenstände nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB	385
7.2.4	Schranken der Vertragsfreiheit (§ 11 Abs. 2 BauGB)	385
7.3	Der Vorhaben- und Erschließungsvertrag/der vorhabenbezogene Bebauungsplan (§ 12 BauGB)	386
7.3.1	Funktion und Elemente des neuen Planungsinstrumentes	386
7.3.2	Der Vorhaben- und Erschließungsplan	387
7.3.3	Der Durchführungsvertrag	387
7.3.4	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan	387
7.3.4.1	Anwendungsvoraussetzungen	387
7.3.4.2	Materielle Anforderungen und Bindungen	388
7.3.4.3	Verfahren	388
7.3.4.4	Aufhebung bzw. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie Wechsel des Vorhabenträgers	388
7.3.5	Rechtseinstitute zur Sicherung und Durchführung eines vorhabenbezo- genen Bebauungsplanes	389
7.3.6	Die Zulässigkeit von Vorhaben (§ 30 Abs. 2 BauGB)	389
8.	Rechtsschutz in Bausachen (<i>Messer</i>)	391
8.1	Die Rechtssuchenden	391
8.2	Der Bauherr	392
8.2.1	Überblick über die Rechtsschutzmöglichkeiten	392
8.2.2	Vorgehen gegen Bauleitpläne	393
8.2.2.1	Vorbemerkungen	393
8.2.2.2	Bebauungsplan	393
8.2.2.2.1	Im Hauptsacheverfahren	393
8.2.2.2.2	Vorläufige Rechtsschutzverfahren	395
8.2.2.3	Flächennutzungsplan	395
8.2.3	Vorgehen gegen die versagte oder mit Nebenbestimmung versehene Baugenehmigung	396
8.2.4	Feststellungsklage	396
8.2.5	Vorgehen gegen andere belastende Verwaltungsakte außerhalb der Vollstreckung	397
8.2.6	Vorgehen gegen Maßnahmen zur Vorbereitung bzw. Durchführung der Vollstreckung	397
8.2.7	Schadensersatz-, Entschädigungs- und Ausgleichsansprüche	398
8.2.7.1	Allgemeines	398
8.2.7.2	Entschädigungsansprüche (allgemein)	398
8.2.7.2.1	Entschädigung bei Veränderungssperre	398
8.2.7.2.2	Entschädigung bei Ausübung des Vorkaufsrechts	398
8.2.7.2.3	Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch einen Bebauungsplan	399
8.2.7.4	Entschädigung für Enteignung	400

	Seite	
8.2.7.5	Entschädigung bzw. Ausgleich in den Fällen der §§ 181, 185 BauGB	400
8.2.7.6	Abfindungs- und Ausgleichsansprüche	400
8.2.7.6.1	Im Umlegungsverfahren	400
8.2.7.6.2	Ausgleich gem. §§ 48 Abs. 3, 49 Abs. 6 VwVfG	401
8.2.7.7	Beispiele für Entschädigungsansprüche	401
8.2.7.8	Schadensersatzansprüche im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren	401
8.2.7.8.1	Amtshaftung (grundsätzlich)	401
8.2.7.8.2	Enteignungsgleicher bzw. enteignender Eingriff	403
8.2.8	Vorläufiger Rechtsschutz	403
8.2.8.1	Verzögerung der Baugenehmigung	403
8.2.8.2	Anfechtung der Baugenehmigung durch den Nachbarn	405
8.2.8.3	Besonderheiten im vereinfachten Genehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren	406
8.2.8.4	Beim Vorbescheid	406
8.2.8.5	Befreiungen, Ausnahmen und Abweichungen	406
8.2.8.6	Anfechtung der Baugenehmigung durch die Gemeinde	406
8.3	Der Nachbar	407
8.3.1	Vorbemerkungen	407
8.3.2	Überblick über die Rechtsschutzmöglichkeiten	408
8.3.3	Vorgehen gegen die Baugenehmigung	409
8.3.3.1	Allgemeines	409
8.3.3.2	Rechtsschutz in der Hauptsache	411
8.3.3.2.1	Vorverfahren	411
8.3.3.2.2	Klagearten	412
8.3.3.3	Vorläufiger Rechtsschutz bei genehmigten Bauvorhaben	412
8.3.4	Vorgehen gegen Vorhaben ohne Baugenehmigung	413
8.3.5	Nachbarschützende Vorschriften im Baurecht	414
8.3.5.1	Grundlagen	414
8.3.5.2	Nachbarschützende Vorschriften des Bauordnungsrechts	415
8.3.5.3	Nachbarschützende Vorschriften des Bauplanungsrechts	416
8.3.5.3.1	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	416
8.3.5.3.2	§ 30 Abs. 1 und 2 BauGB	416
8.3.5.3.3	§ 31 Abs. 1 und 2 BauGB	417
8.3.5.3.4	§ 33 BauGB	417
8.3.5.3.5	§ 34 BauGB	418
8.3.5.3.6	§ 35 BauGB	419
8.3.5.4	Gebot der Rücksichtnahme (§ 15 BauNVO)	420
8.4	Gemeinden	421
8.4.1	Rechtsschutz der Gemeinde, auf deren Gebiet gebaut werden soll	421
8.4.1.1	Bauleitplanung	421
8.4.1.2	Verstöße bei der Erteilung einer Baugenehmigung	421

	Seite
8.4.1.2.1 Grundstücke im eigenen Gemeindegebiet	421
8.4.1.2.2 Grundstücke im Nachbargemeindegebiet	422
8.4.1.3 Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren gemäß § 36 BauGB	422
8.4.1.4 Freistellungsverfahren	425
8.4.1.4.1 Grundsätzliches	425
8.4.1.4.2 Vorläufiger Untersagungsbescheid	425
8.4.1.5 Vereinfachtes Genehmigungsverfahren	427
8.4.2 Rechtsschutz im Verhältnis zu anderen Gemeinden	427
8.4.3 Grenzüberschreitender Nachbarschutz	427
8.4.4 Vorläufiger Rechtsschutz	427
8.5 Bürger	428
Synopse der Landesbauordnungen	429
Stichwortverzeichnis	431