

# 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. Basisinformationen zur Raumplanung .....	6
E. Öffentliches Baurecht in der Fallbearbeitung .....	9
F. Kontrollfragen .....	10
<b>§ 2. Verfassungsrechtliche Grundlagen</b> .....	10
A. Relevanz des Art. 14 GG für das öffentliche Baurecht .....	10
I. Baufreiheit? .....	10
II. Bestandsschutz .....	11
III. Entschädigungsansprüche .....	12
IV. Einschränkungen des Grundeigentums .....	13
1. Bauleitplanung .....	13
2. Veränderungssperre .....	14
3. Gemeindliche Vorkaufsrechte .....	14
4. Beschränkungen durch §§ 34, 35 BauGB .....	14
5. Abstandsflächen .....	15
B. Die Bezüge zum kommunalen Selbstverwaltungsrecht .....	15
I. Grundzüge .....	15
II. Wehrfähigkeit der Planungshoheit .....	16
III. Grundlage für Beteiligungsrechte .....	16
IV. Reichweite der Planungshoheit .....	17
Fall 1: Vorfahrt für die Sicherheit .....	18
C. Gesetzgebungskompetenzen .....	19
D. Kontrollfragen .....	20

<b>§ 3. Einfach-gesetzliche Rechtsquellen</b> .....	20
A. Baurecht des Bundes .....	21
I. Bestand des Bundesrechts .....	21
II. Der Aufbau des Baugesetzbuches .....	24
III. Baunutzungsverordnung .....	25
IV. Weitere Rechtsvorschriften .....	25
B. Baurecht der Länder .....	25
C. Ortsrecht .....	26
D. Übersicht .....	27
E. Kontrollfragen .....	27
<b>2. Teil. Die Bauleitplanung</b>	
<b>§ 4. Grundzüge der Bauleitplanung</b> .....	29
A. Aufgabenstellung der Bauleitplanung .....	29
I. Zweistufige Bauleitplanung .....	29
II. Funktionen der Bauleitplanung .....	31
III. Zielsetzung der Vorschriften über die Bauleitplanung .....	31
B. Der Flächennutzungsplan .....	32
I. Bedeutung .....	32
II. Charakterisierung .....	33
C. Der Bebauungsplan .....	33
I. Bedeutung .....	33
II. Ausnahmen von der Zweistufigkeit .....	34
D. Kontrollfragen .....	35
<b>§ 5. Inhalt und Rechtscharakter der Bauleitpläne</b> .....	35
A. Der Regelungsinhalt der Bauleitpläne .....	35
I. Flächennutzungsplan .....	35
1. Räumlicher Geltungsbereich .....	35
2. Wesentlicher Inhalt .....	37
a) Darstellungen .....	37
b) Sonstige Inhalte .....	37
3. Verbindlichkeit .....	38
II. Bebauungsplan .....	39
1. Arten von Bebauungsplänen .....	39
a) Qualifizierter Bebauungsplan .....	39
b) Einfacher Bebauungsplan .....	40
c) Vorhabenbezogener Bebauungsplan .....	40
2. Räumlicher Geltungsbereich .....	42
3. Wesentlicher Inhalt .....	42
a) Festsetzungen .....	43
b) Kennzeichnungen .....	44
c) Nachrichtliche Übernahmen .....	45

B. Rechtscharakter der Bauleitpläne .....	46
I. Rechtsnatur des Flächennutzungsplans .....	46
II. Rechtsnatur des Bebauungsplans .....	47
C. Kontrollfragen .....	48
<b>§ 6. Rechtmäßigkeitsanforderungen an die Bauleitplanung – Formelle Anforderungen</b> .....	49
A. Rechtsgrundlagen und Übersicht .....	49
B. Einzelne Schritte .....	51
I. Aufstellungsbeschluss .....	51
II. Ermittlung der abwägungserheblichen Belange .....	52
1. Grundsätzliches .....	52
2. Umweltsprüfung und Umweltbericht .....	52
III. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	54
1. Behörden/Träger öffentlicher Belange .....	54
2. Beteiligungsverfahren .....	55
IV. Öffentlichkeitsbeteiligung .....	57
1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung .....	57
2. Förmliche Auslegung .....	58
a) Bekanntmachung .....	58
b) Auslegung .....	59
V. Satzungsbeschluss .....	60
VI. Genehmigungs- und Anzeigeverfahren .....	61
1. Flächennutzungsplan .....	62
2. Bebauungsplan .....	62
VII. Ausfertigung und Öffentliche Bekanntmachung .....	63
VIII. Sonderfälle der Bauleitplanung .....	64
1. Vereinfachtes Verfahren .....	65
2. Beschleunigtes Verfahren im Innenbereich .....	66
3. Beschleunigtes Verfahren für Außenbereichsflächen .....	67
4. Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung .....	68
Fall 2: Krumme Eiche .....	69
C. Kontrollfragen .....	72
<b>§ 7. Rechtmäßigkeitsanforderungen an die Bauleitplanung – Materielle Anforderungen</b> .....	73
A. Prinzip der Erforderlichkeit .....	73
I. Grundsatz .....	73
II. Subjektive Ansprüche .....	74
III. Sog. „Negativplanung“ .....	75
B. Bestimmtheitsgebot .....	75
I. Inhaltliche Normenklarheit .....	76
II. Hinreichende Regelungsdichte .....	76

C. Anpassungspflicht .....	76
I. Begriff und Inhalt konkretisierter Ziele .....	77
II. Durchführung der Anpassung .....	78
D. Entwicklungsgebot .....	79
E. Beachtung des Planungsrahmens .....	80
F. Gebot der gerechten Abwägung .....	81
I. Allgemeine Planungsleitlinien .....	82
II. Besondere Planungsleitlinien .....	83
III. Optimierungsgebote .....	84
IV. Planungsleitsätze .....	85
V. Die Abwägung .....	86
1. Die Phasen der Abwägung .....	86
2. Verletzung des Abwägungsgebots .....	88
Fall 3: Gründerzeit-Villa .....	92
3. Interkommunale Abwägung .....	93
4. Abwägungsmaßstäbe im weiteren Sinne .....	94
G. Kontrollfragen .....	97
<b>§ 8. Rechtsfolgen von Mängeln .....</b>	<b>97</b>
A. Anwendungsbereich .....	98
B. Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 I BauGB .....	99
I. Eingrenzung der relevanten Verfahrens- oder Formvorschriften .....	99
II. Systematik der Vorschrift .....	99
III. Beachtliche Rechtsverletzungen gem. § 214 I 1 Nr. 1 BauGB .....	100
1. Grundzüge .....	100
2. Offensichtlichkeit .....	101
3. Von Einfluss .....	101
IV. Beachtliche Rechtsverletzungen gem. § 214 I 1 Nr. 2 BauGB .....	101
1. Mängel der Öffentlichkeitsbeteiligung .....	102
2. Mängel der Behördenbeteiligung .....	103
V. Beachtliche Rechtsverletzungen gem. § 214 I 1 Nr. 3 BauGB .....	103
VI. Beachtliche Rechtsverletzungen gem. § 214 I 1 Nr. 4 BauGB .....	103
VII. Rügeobliegenheit .....	104
C. Mängel im Verhältnis von Bauungs- und Flächennutzungsplan, § 214 II BauGB .....	105
D. Abwägungsmängel, § 214 III BauGB .....	106
E. Ergänzendes Verfahren, § 214 IV BauGB .....	107
F. Kontrollfragen .....	108

<b>§ 9. Rechtsschutz</b> .....	108
A. Rechtsschutz des Bürgers .....	108
I. Rechtsschutz gegen einen Flächennutzungsplan .....	109
II. Rechtsschutz gegen einen Bebauungsplan .....	109
1. Zulässigkeitsprüfung .....	110
a) Gegenstand der Normenkontrolle (Statthaftigkeit) .....	110
b) Antragsbefugnis .....	111
c) Rechtsschutzbedürfnis .....	113
d) Antragsfrist .....	113
Fall 4: Kein Schiefer am Hang .....	114
2. Begründetheitsprüfung und Entscheidungsinhalt .....	114
3. Vorläufiger Rechtsschutz .....	117
B. Rechtsschutz der Gemeinde .....	118
I. Rechtsschutz gegen einen Flächennutzungsplan .....	118
II. Rechtsschutz gegen einen Bebauungsplan .....	118
Fall 5: Winzer-Eck .....	119
C. Kontrollfragen .....	124

### 3. Teil. Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung

<b>§ 10. Veränderungssperre</b> .....	126
A. Zweck .....	126
B. Voraussetzungen .....	127
I. Planaufstellungsbeschluss .....	127
II. Sicherungsbedürfnis .....	128
C. Inhalt und Wirkungen der Veränderungssperre .....	130
I. Inhalt .....	130
II. Wirkungen .....	131
D. Form, Zeitpunkt und Geltungsdauer der Veränderungssperre ....	132
I. Form der Veränderungssperre .....	132
II. Zeitpunkt der Veränderungssperre .....	132
III. Geltungsdauer der Veränderungssperre .....	133
1. Grundsätze .....	133
2. Faktische Veränderungssperre .....	133
3. Außer-Kraft-Treten .....	134
E. Ausnahmen .....	135
I. Erteilung einer Ausnahmegenehmigung .....	135
II. Bestandsschutz .....	135
F. Rechtsschutz und Entschädigungsfragen .....	137
I. Rechtsschutz .....	137
II. Entschädigung .....	138
Fall 6: Getränkemarkt .....	138
G. Kontrollfragen .....	140

<b>§ 11. Zurückstellung von Baugesuchen</b> .....	141
A. Zweck der Regelung .....	141
B. Voraussetzungen .....	142
I. Möglichkeit einer Veränderungssperre .....	142
II. Antrag der Gemeinde .....	142
III. Gegenstand der Zurückstellung .....	143
IV. Sicherungsbedürfnis .....	143
C. Rechtswirkungen .....	144
D. Zeitpunkt, Dauer und Ende der Zurückstellung .....	144
I. Zeitpunkt .....	144
II. Dauer .....	144
III. Ende .....	145
E. Rechtsnatur und Rechtsschutzfragen .....	145
F. Kontrollfragen .....	146
<b>§ 12. Gemeindliche Vorkaufsrechte</b> .....	146
A. Bedeutung .....	146
B. Wesen und Anwendungsbereich der Vorkaufsrechte .....	147
C. Arten und Geltungsbereich .....	147
D. Gemeinwohlerfordernis und Ausschließungsgründe .....	148
E. Verfahren und Rechtsschutz .....	149
F. Kontrollfragen .....	150
<b>4. Teil. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben</b>	
<b>§ 13. Bedeutung und Systematik der §§ 29 ff. BauGB</b> .....	151
A. Bedeutung der Vorschriften .....	151
B. Der Vorhabenbegriff .....	152
I. Allgemeines .....	152
II. Bauliche Anlage .....	153
III. Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung .....	155
Fall 7: Wettbüro .....	157
IV. Erfordernis einer behördlichen Zulassung .....	158
C. Systematik der §§ 29 f. BauGB .....	158
D. Kontrollfragen .....	160
<b>§ 14. Zulässigkeit im qualifiziert beplanten Innenbereich</b> .....	160
A. Allgemeines .....	160
B. Grundtatbestand des § 30 I BauGB .....	161
I. Vorliegen eines qualifizierten Bebauungsplans .....	161
II. Räumlicher Geltungsbereich .....	162
III. Kein Widerspruch zu den Festsetzungen .....	162
1. Grundsätze .....	162

2. Art der baulichen Nutzung .....	164
Fall 8: Ferienwohnung Prenzlauer Berg .....	166
3. Verhältnis zu § 15 BauNVO .....	168
4. Verhältnis zu den Landesbauordnungen .....	169
IV. Sicherung der Erschließung .....	170
C. Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB .....	171
I. Allgemeines .....	171
II. Ausnahmen .....	172
1. Grundsätzliches .....	172
2. Einvernehmen .....	173
III. Befreiungen .....	175
1. Grundsätzliches .....	175
2. Tatbestand der Gemeinwohlerforderlichkeit .....	176
3. Tatbestand der städtebaulichen Vertretbarkeit .....	177
4. Tatbestand der individuellen Härte.....	177
5. Grundzüge der Planung, öffentliche Belange und nach- barliche Interessen .....	178
a) Grundzüge der Planung .....	178
b) Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen .....	179
c) Würdigung nachbarlicher Interessen .....	179
6. Befreiungen nach § 31 III BauGB .....	180
IV. Ermessen .....	181
Fall 9: Wohnfrieden .....	181
D. Kontrollfragen .....	183
<b>§ 15. Zulässigkeit im Geltungsbereich eines künftigen Bebau- ungsplans .....</b>	<b>183</b>
A. Bedeutung und systematische Einordnung .....	183
B. Vorabzulassung gem. § 33 I BauGB .....	185
I. Planaufstellungsbeschluss .....	185
II. Planreife .....	185
1. Formelle Planreife .....	185
2. Materielle Planreife .....	186
III. Plananerkennntnis .....	187
IV. Gesicherte Erschließung .....	187
C. Vorabzulassung gem. § 33 II, III BauGB .....	188
D. Verfahrens- und Rechtsschutzfragen .....	189
E. Kontrollfragen .....	189
<b>§ 16. Zulässigkeit im nicht beplanten Innenbereich .....</b>	<b>190</b>
A. Allgemeines .....	190
I. Grundsätze .....	190
II. Systematik der Vorschrift .....	190

B. Räumlicher Anwendungsbereich .....	191
I. Im Zusammenhang bebauter Ortsteil .....	191
1. Ortsteil .....	191
2. Bebauungszusammenhang .....	192
3. Beispielfälle .....	194
Fall 10: Landgemeinde .....	194
Fall 11: Heimatgemeinde .....	195
II. Durch Satzung begrenzte oder bestimmte Ortsteile .....	197
1. Klarstellungssatzung .....	197
2. Entwicklungssatzung .....	198
3. Ergänzungssatzung .....	198
4. Satzungsverfahren .....	200
C. Zulässigkeitskriterien nach § 34 I BauGB .....	200
I. Maßstab des Einfügens .....	201
1. Nähere Umgebung .....	201
2. Eigenart .....	201
3. Einfügen .....	202
Fall 12: Gasthof .....	204
4. Das Gebot der Rücksichtnahme .....	205
5. Abweichungsbefugnis (§ 34 III a BauGB) .....	205
II. Gesicherte Erschließung .....	206
III. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	206
IV. Keine Beeinträchtigung des Ortsbildes .....	207
V. Keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche .....	208
VI. Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplans .....	208
D. Zulässigkeitskriterien nach § 34 II BauGB .....	209
Fall 13: Tankstelle .....	210
E. Verfahrensfragen .....	212
F. Kontrollfragen .....	212
<b>§ 17. Zulässigkeit im Außenbereich .....</b>	<b>213</b>
A. Allgemeines .....	213
I. Grundsätze .....	213
II. Systematik der Vorschrift .....	214
B. Zulassung privilegierter Vorhaben .....	215
I. Die einzelnen Privilegierungen .....	215
1. Vorhaben der Land- und Forstwirtschaft .....	216
a) Land- und Forstwirtschaft .....	216
b) Betrieb .....	217
c) „Dienen“ .....	218
d) Untergeordneter Teil der Betriebsfläche .....	218
2. Gartenbauliche Erzeugung .....	219
3. Ortsgebundene Anlagen .....	219



4. Im Außenbereich „gesollte“ Vorhaben .....	220
5. Energietechnische Anlagen .....	221
II. Entgegenstehende öffentliche Belange .....	222
III. Sicherung der Erschließung .....	223
C. Zulassung sonstiger Vorhaben .....	224
I. Begriff .....	224
II. Beeinträchtigung öffentlicher Belange .....	224
III. Sicherung der Erschließung .....	225
D. Die öffentlichen Belange .....	225
I. Grundsätzliches .....	225
II. Einzelne öffentliche Belange .....	226
1. Flächennutzungsplan und Ziele der Raumordnung .....	227
2. Fachplanerische Vorgaben .....	228
3. Schädliche Umwelteinwirkungen .....	228
4. Verunstaltungsschutz .....	228
5. Natürliche Eigenart der Landschaft .....	229
6. Zersiedelungsverbot .....	229
E. Begünstigte sonstige Vorhaben .....	230
I. Grundsätzliches .....	230
II. Die einzelnen Tatbestände .....	233
1. Nutzungsänderung land- oder forstwirtschaftlicher Anlagen .....	233
2. Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes .....	233
3. Ersatzbauten .....	234
4. Änderung/Nutzungsänderung erhaltenswerter Gebäude .....	236
5. Erweiterung von Wohngebäuden .....	236
6. Erweiterung gewerblicher Betriebe .....	236
7. Flüchtlingsunterbringung .....	237
III. Außenbereichssatzung .....	237
F. Verfahrensfragen .....	239
Fall 14: Nachwuchssorgen .....	239
G. Nachbarschutz .....	241
H. Kontrollfragen .....	241

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

<b>§ 18. Präventives Bauordnungsrecht .....</b>	<b>244</b>
A. Allgemeines .....	244
B. Die Baugenehmigung .....	246
I. Genehmigungspflicht .....	246
1. Grundsätze .....	246
2. Genehmigungspflichtige Vorhaben .....	247
Fall 15: Prismenwendeanlage .....	249
II. Ausnahmetatbestände .....	251

1. Genehmigungsfreie Vorhaben .....	251
2. Genehmigungsfreistellung .....	251
3. Spezialgesetzliche Regelungen .....	252
III. Genehmigungsverfahren .....	253
1. Antragsverfahren .....	253
2. Beteiligte des Verfahrens .....	254
3. Entscheidung .....	255
IV. Regelungsgehalt und Rechtsfolgen der Baugenehmigung ....	255
1. Regelungsgehalt der Baugenehmigung .....	255
2. Rechtsfolgen der Baugenehmigung .....	262
V. Geltungsdauer, Verlängerung, Widerruf und Rücknahme ...	263
1. Geltungsdauer der Baugenehmigung .....	263
2. Widerruf und Rücknahme der Baugenehmigung .....	264
C. Besondere Verfahrensformen .....	264
I. Vorbescheid .....	265
1. Allgemeines .....	265
2. Rechtsnatur .....	266
3. Einzelfragen .....	266
Fall 16: Paint-Ball .....	268
II. Sonstige Formen der Genehmigung .....	271
1. Teilbaugenehmigung .....	271
2. Zustimmung .....	272
D. Rechtsschutzfragen .....	273
Fall 17: Erbe mit Hindernissen .....	275
E. Kontrollfragen .....	280
<b>§ 19. Bauaufsichtsbehördliche Eingriffsbefugnisse .....</b>	<b>281</b>
A. Allgemeines .....	281
B. Bauüberwachung .....	282
C. Ordnungsbehördliche Befugnisse der Bauaufsicht .....	282
I. Formelle und materielle Baurechtswidrigkeit .....	282
II. Eingriffsformen .....	284
1. Einstellungsverfügung .....	284
2. Nutzungsuntersagung .....	285
Fall 18: Kleingarten-Idyll .....	287
3. Beseitigungsverfügung .....	288
III. Ermessen .....	291
1. Verhältnismäßigkeitsprinzip .....	292
2. Gleichbehandlungsgrundsatz .....	293
3. Rechtsgüter Dritter .....	293
4. Behördliche Duldung .....	294
Fall 19: Ärger mit der Fischerhütte .....	295
IV. Allgemeine Voraussetzungen .....	298

1. Bestimmtheit .....	298
2. Adressat der Verfügung .....	299
V. Durchsetzung bauaufsichtlicher Verfügungen .....	301
1. Allgemeines .....	301
2. Durchsetzung von Baueinstellung/Nutzungsuntersagung .....	303
Fall 20: Rohbau .....	303
3. Durchsetzung einer Abrissanordnung .....	304
D. Rechtsschutzfragen .....	306
E. Kontrollfragen .....	307
<b>6. Teil. Nachbarschutz im öffentlichen Baurecht</b>	
<b>§ 20. Grundlagen des Nachbarschutzes .....</b>	<b>309</b>
A. Allgemeines .....	309
B. Verhältnis zum privatrechtlichen Nachbarschutz .....	310
I. Grundsätze .....	310
II. Gegenseitige Wechselbeziehung .....	311
1. Auswirkungen der Baugenehmigung auf das Zivilrecht ...	311
2. Auswirkungen eines Bebauungsplans auf das Zivilrecht ...	312
C. Voraussetzungen des öffentlich-rechtlichen Nachbarschutzes .....	312
I. Nachbarschützender Charakter einer Norm .....	312
1. Schutznormtheorie .....	312
2. Generell und partiell nachbarschützende Normen .....	313
II. Begriff des Nachbarn .....	315
1. Räumliche Abgrenzung .....	315
2. Personelle Abgrenzung .....	316
D. Kontrollfragen .....	317
<b>§ 21. Der Nachbarschutz im Einzelfall .....</b>	<b>317</b>
A. Allgemeines .....	317
I. Fallgruppen .....	317
II. Rechtsbehelfe des Nachbarn .....	318
1. Hauptverfahren .....	318
2. Vorläufiger Rechtsschutz .....	319
a) Anfechtungssituation .....	319
b) Verpflichtungssituation .....	321
3. Besonderheiten bei vereinfachten Verfahren bzw. freigestellten Vorhaben .....	322
B. Anfechtungsrechtsbehelfe .....	322
I. Zulässigkeitsprobleme .....	322
1. Statthaftigkeit .....	322
2. Klagebefugnis .....	323
3. Vorverfahren und Frist .....	326
4. Rechtsschutzinteresse .....	327

a) Verzicht .....	327
b) Verwirkung/Rechtsmissbrauch .....	328
II. Begründetheitsprüfung .....	329
1. Allgemeines .....	329
2. Verletzung von nachbarschützenden Normen .....	329
Fall 21: Ruhe sanft .....	329
Fall 22: Handweberei .....	332
C. Verpflichtungsrechtsbehelfe .....	337
I. Allgemeines .....	337
II. Verfahrenseinleitender Antrag .....	338
III. Anspruch des Nachbarn .....	338
1. Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung .....	338
2. Ermessensreduzierung „auf Null“ .....	339
Fall 23: Schweinereien .....	340
3. Ermessen beim Wegfall der Baugenehmigung .....	344
4. Anspruch auf Vollzug .....	345
D. Rechtsschutz bei Vorhaben öffentlicher Bauherren .....	345
E. Rechtsschutz der (Nachbar)Gemeinde .....	345
F. Kontrollfragen .....	346
Antworten zu den Kontrollfragen .....	347
Sachverzeichnis .....	365