

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Verzeichnis der Fälle	XIX
Verzeichnis der Prüfungsschemata	XXI
Verzeichnis der Schaubilder	XXIII
Abkürzungsverzeichnis	XXV
Verzeichnis der abgekürzt zitierten Literatur	XXIX

1. Teil. Grundlagen des öffentlichen Baurechts 1

§ 1. Einführung	1
A. Begriffe	1
B. Das private Baurecht	1
I. Bürgerlich-rechtliche Baufreiheit und Beschränkungen	1
II. Verhältnis zum öffentlichen Baurecht	2
C. Das öffentliche Baurecht	3
D. Basisinformationen zur Raumplanung	5
E. Kontrollfragen	7

§ 2. Verfassungsrechtliche Grundlagen 7

A. Relevanz des Art. 14 GG für das öffentliche Baurecht	7
I. Baufreiheit?	7
II. Bestandsschutz	8
III. Entschädigungsansprüche	9
IV. Einschränkungen des Grundeigentums	10
1. Bauleitplanung	10
2. Veränderungssperre	10
3. Gemeindliche Vorkaufsrechte	11
4. Beschränkungen durch §§ 34, 35 BauGB	11
5. Abstandsflächen	11
B. Die Bezüge zum kommunalen Selbstverwaltungsrecht	11
I. Grundzüge	11
II. Wehrfähigkeit der Planungshoheit	12
III. Grundlage für Beteiligungsrechte	12
IV. Reichweite der Planungshoheit	13
Fall 1: Vorfahrt für die Sicherheit	14
C. Gesetzgebungskompetenzen	15
D. Kontrollfragen	15

§ 3. Einfach-gesetzliche Rechtsquellen 16

A. Der Einfluss des Europarechts	16
B. Das Bundesrecht	16
I. Das Baugesetzbuch und sein Aufbau	16
II. Die Baunutzungsverordnung	17
III. Weitere Bundesnormen	17
C. Das Baurecht der Länder	18

VII

D. Ortsrecht	19
E. Übersicht	19
F. Kontrollfragen	19
 2. Teil. Die Bauleitplanung	 21
§ 4. Grundzüge der Bauleitplanung	21
A. Aufgabenstellung der Bauleitplanung	21
I. Zweistufige Bauleitplanung	21
II. Funktionen der Bauleitplanung	22
III. Zielsetzung der Vorschriften über die Bauleitplanung	23
B. Der Flächennutzungsplan	23
I. Bedeutung	23
II. Charakterisierung	24
C. Der Bebauungsplan	24
I. Bedeutung	24
II. Ausnahmen von der Zweistufigkeit	25
D. Kontrollfragen	26
 § 5. Inhalt und Rechtscharakter der Bauleitpläne	 26
A. Der Regelungsinhalt der Bauleitpläne	26
I. Flächennutzungsplan	26
1. Räumlicher Geltungsbereich	26
2. Wesentlicher Inhalt	27
a) Darstellungen	27
b) Sonstige Inhalte	28
3. Verbindlichkeit	29
II. Bebauungsplan	29
1. Arten von Bebauungsplänen	29
a) Qualifizierter Bebauungsplan	29
b) Einfacher Bebauungsplan	30
c) Vorhabenbezogener Bebauungsplan	30
2. Räumlicher Geltungsbereich	32
3. Wesentlicher Inhalt	32
a) Festsetzungen	32
b) Kennzeichnungen	34
c) Nachrichtliche Übernahmen	34
B. Rechtscharakter der Bauleitpläne	35
I. Rechtsnatur des Flächennutzungsplans	35
II. Rechtsnatur des Bebauungsplans	36
C. Kontrollfragen	37
 § 6. Formelle Rechtmäßigkeitsanforderungen an die Bauleitplanung	 38
A. Rechtsgrundlagen und Übersicht	38
B. Einzelne Schritte	39
I. Aufstellungsbeschluss	39
II. Ermittlung der abwägungserheblichen Belange	40

1. Grundsätzliches	40
2. Umweltprüfung und Umweltbericht	40
III. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	42
1. Behörden/Träger öffentlicher Belange	42
2. Beteiligungsverfahren	43
IV. Öffentlichkeitsbeteiligung	44
1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	45
2. Förmliches Beteiligungsverfahren	45
a) Veröffentlichung des Planentwurfs	45
b) Reaktion auf Stellungnahmen	46
V. Satzungsbeschluss	46
VI. Genehmigungs- und Anzeigeverfahren	47
1. Flächennutzungsplan	47
2. Bebauungsplan	48
VII. Ausfertigung und Öffentliche Bekanntmachung	49
VIII. Sonderfälle der Bauleitplanung	50
1. Vereinfachtes Verfahren	50
2. Beschleunigtes Verfahren im Innenbereich	51
3. Beschleunigtes Verfahren für Außenbereichsflächen	52
4. Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung	52
Fall 2: Krumme Eiche	54
C. Kontrollfragen	56

§ 7. Materielle Rechtmäßigkeitsanforderungen an die Bauleitplanung

A. Prinzip der Erforderlichkeit	56
I. Grundsatz	56
II. Subjektive Ansprüche	57
III. Sog. „Negativplanung“	58
B. Bestimmtheitsgebot	58
I. Inhaltliche Normenklarheit	58
II. Hinreichende Regelungsdichte	59
C. Anpassungspflicht	59
I. Begriff und Inhalt konkretisierter Ziele	59
II. Durchführung der Anpassung	60
D. Entwicklungsgebot	61
E. Beachtung des Planungsrahmens	62
F. Gebot der gerechten Abwägung	63
I. Allgemeine Planungsleitlinien	64
II. Besondere Planungsleitlinien	65
III. Optimierungsgebote	65
IV. Planungsleitsätze	66
V. Die Abwägung	66
1. Die Phasen der Abwägung	66
2. Verletzung des Abwägungsgebots	68
a) Abwägungsausfall	69
b) Abwägungsdefizit	69

c) Abwägungsfehleinschätzung	70
d) Abwägungsdisproportionalität	70
Fall 3: Gründerzeit-Villa	71
3. Interkommunale Abwägung	72
4. Abwägungsmaßstäbe im weiteren Sinn	73
G. Kontrollfragen	76
§ 8. Rechtsfolgen von Mängeln	76
A. Anwendungsbereich	77
B. Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 I BauGB	77
I. Eingrenzung der relevanten Verfahrens- oder Formvorschriften	77
II. Systematik der Vorschrift	77
III. Beachtliche Rechtsverletzungen gem. § 214 I 1 Nr. 1 BauGB	78
1. Grundzüge	78
2. Offensichtlichkeit	78
3. Von Einfluss	79
IV. Beachtliche Rechtsverletzungen gem. § 214 I 1 Nr. 2 BauGB	79
1. Mängel der Öffentlichkeitsbeteiligung	79
2. Mängel der Behördenbeteiligung	80
V. Beachtliche Rechtsverletzungen gem. § 214 I 1 Nr. 3 BauGB	80
VI. Beachtliche Rechtsverletzungen gem. § 214 I 1 Nr. 4 BauGB	80
VII. Rügeobliegenheit	81
C. Mängel im Verhältnis von Bebauungs- und Flächennutzungsplan, § 214 II BauGB	81
D. Abwägungsmängel, § 214 III BauGB	82
E. Ergänzendes Verfahren, § 214 IV BauGB	83
F. Kontrollfragen	85
§ 9. Rechtsschutz	85
A. Rechtsschutz des Bürgers	85
I. Rechtsschutz gegen einen Flächennutzungsplan	85
II. Rechtsschutz gegen einen Bebauungsplan	86
1. Zulässigkeitsprüfung	87
a) Gegenstand der Normenkontrolle (Statthaftigkeit)	87
b) Antragsbefugnis	87
c) Rechtsschutzbedürfnis	89
d) Antragsfrist	89
Fall 4: Kein Schiefer am Hang	89
2. Begründetheitsprüfung und Entscheidungsinhalt	90
3. Vorläufiger Rechtsschutz	93
B. Rechtsschutz der Gemeinde	94
I. Rechtsschutz gegen einen Flächennutzungsplan	94
II. Rechtsschutz gegen einen Bebauungsplan	94
Fall 5: Winzereck	95
C. Kontrollfragen	98

3. Teil.	Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung	99
§ 10.	Veränderungssperre	99
A.	Zweck	99
B.	Voraussetzungen	100
I.	Planaufstellungsbeschluss	100
II.	Sicherungsbedürfnis	101
C.	Inhalt und Wirkungen der Veränderungssperre	103
I.	Inhalt	103
II.	Wirkungen	103
D.	Form, Zeitpunkt und Geltungsdauer der Veränderungssperre	104
I.	Form der Veränderungssperre	104
II.	Zeitpunkt der Veränderungssperre	105
III.	Geltungsdauer der Veränderungssperre	105
1.	Grundsätze	105
2.	Faktische Veränderungssperre	105
3.	Außer-Kraft-Treten	106
E.	Ausnahmen	106
I.	Erteilung einer Ausnahmegenehmigung	106
II.	Bestandsschutz	107
F.	Rechtsschutz und Entschädigungsfragen	108
I.	Rechtsschutz	108
II.	Entschädigung	109
Fall 6: Getränkemarkt		109
G.	Kontrollfragen	111
§ 11.	Zurückstellung von Baugesuchen	112
A.	Zweck der Regelung	112
B.	Voraussetzungen	112
I.	Möglichkeit einer Veränderungssperre	112
II.	Antrag der Gemeinde	113
III.	Gegenstand der Zurückstellung	113
IV.	Sicherungsbedürfnis	113
C.	Rechtswirkungen	114
D.	Zeitpunkt, Dauer und Ende der Zurückstellung	114
I.	Zeitpunkt	114
II.	Dauer	114
III.	Ende	115
E.	Rechtsnatur und Rechtsschutzfragen	115
F.	Kontrollfragen	116
§ 12.	Gemeindliche Vorkaufsrechte	116
A.	Bedeutung	116
B.	Wesen und Anwendungsbereich der Vorkaufsrechte	117
C.	Arten und Geltungsbereich	117
D.	Gemeinwohlerfordernis und Ausschließungsgründe	118
E.	Verfahren und Rechtsschutz	119
F.	Kontrollfragen	119

4. Teil.	Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben	121
§ 13.	Bedeutung und Systematik der §§ 29 ff. BauGB	121
A.	Bedeutung der Vorschriften	121
B.	Der Vorhabenbegriff	121
I.	Bauliche Anlage	122
II.	Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung	123
Fall 7: Wettbüro		125
III.	Erfordernis einer behördlichen Zulassung	126
C.	Systematik der §§ 29 ff. BauGB	126
D.	Kontrollfragen	128
§ 14.	Zulässigkeit im qualifiziert beplanten Innenbereich	128
A.	Grundtatbestand des § 30 I BauGB	129
I.	Vorliegen eines qualifizierten Bebauungsplans	129
II.	Räumlicher Geltungsbereich	130
III.	Kein Widerspruch zu den Festsetzungen	130
1.	Grundsätze	130
2.	Art der baulichen Nutzung	131
Fall 8: Ferienwohnung Prenzlauer Berg		133
3.	Verhältnis zu § 15 BauNVO	134
4.	Verhältnis zu den Landesbauordnungen	135
IV.	Sicherung der Erschließung	136
B.	Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB	137
I.	Allgemeines	137
II.	Ausnahmen	138
1.	Grundsätzliches	138
2.	Einvernehmen	139
III.	Befreiungen	140
1.	Grundsätzliches	140
2.	Tatbestand der Gemeinwohlerforderlichkeit	141
3.	Tatbestand der städtebaulichen Vertretbarkeit	142
4.	Tatbestand der individuellen Härte	142
5.	Grundzüge der Planung, Öffentliche Belange und nachbarliche Interessen	142
a)	Grundzüge der Planung	142
b)	Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen	143
c)	Würdigung nachbarlicher Interessen	143
6.	Befreiungen nach § 31 III BauGB	144
IV.	Ermessen	144
Fall 9: Wohnfrieden		145
C.	Abweichungen nach § 246e BauGB (Wohnungsbauturbo)	146
D.	Kontrollfragen	148
§ 15.	Zulässigkeit im Geltungsbereich künftiger Bebauungspläne	148
A.	Bedeutung und systematische Einordnung	148
B.	Vorabzulassung gem. § 33 I BauGB	149
I.	Planaufstellungsbeschluss	149
II.	Planreife	150

1. Formelle Planreife	150
2. Materielle Planreife	150
III. Plananerkennntnis	151
IV. Gesicherte Erschließung	151
C. Vorabzulassungen gem. § 33 II, III BauGB	152
D. Verfahrens- und Rechtsschutzfragen	152
E. Kontrollfragen	153
§ 16. Zulässigkeit im nicht beplanten Innenbereich	153
A. Grundsätze und Systematik des § 34 BauGB	153
B. Räumlicher Anwendungsbereich	154
I. Im Zusammenhang bebauter Ortsteil	154
1. Ortsteil	154
2. Bebauungszusammenhang	155
3. Beispielsfälle	156
Fall 10: Landgemeinde	157
Fall 11: Heimatgemeinde	158
II. Durch Satzung begrenzte oder bestimmte Ortsteile	159
1. Klarstellungssatzung	159
2. Entwicklungssatzung	160
3. Ergänzungssatzung	160
4. Satzungsverfahren	161
C. Zulässigkeitskriterien nach § 34 I BauGB	162
I. Maßstab des Einfügens	162
1. Nähere Umgebung	162
2. Eigenart	162
3. Einfügen	163
Fall 12: Gasthof	165
4. Das Gebot der Rücksichtnahme	165
5. Abweichungsbefugnisse (§ 34 IIIa und IIIb BauGB)	166
II. Gesicherte Erschließung	167
III. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	167
IV. Keine Beeinträchtigung des Ortsbildes	168
V. Keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ..	168
VI. Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplans	169
D. Zulässigkeitskriterien nach § 34 II BauGB	169
Fall 13: Tankstelle	170
E. Verfahrensfragen	172
F. Kontrollfragen	172
§ 17. Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich	173
A. Grundsätze und Systematik des § 35 BauGB	173
B. Zulassung privilegierter Vorhaben	174
I. Die einzelnen Privilegierungen	174
1. Vorhaben der Land- und Forstwirtschaft	175
a) Land- und Forstwirtschaft	175
b) Betrieb	176
c) „Dienen“	176

d) Untergeordneter Teil der Betriebsfläche	177
2. Gartenbauliche Erzeugung	177
3. Ortsgebundene Anlagen	178
4. Im Außenbereich „gesollte“ Vorhaben	178
5. Energietechnische Anlagen	179
II. Entgegenstehende öffentliche Belange	180
III. Sicherung der Erschließung	181
C. Zulassung sonstiger Vorhaben	182
I. Begriff	182
II. Beeinträchtigung öffentlicher Belange	182
III. Sicherung der Erschließung	182
D. Die öffentlichen Belange	183
I. Grundsätzliches	183
II. Einzelne öffentliche Belange	184
1. Flächennutzungsplan und Ziele der Raumordnung (§ 35 III 1 Nr. 1, III 2, 3 BauGB)	184
2. Fachplanerische Vorgaben (§ 35 III 1 Nr. 2 BauGB)	185
3. Schädliche Umwelteinwirkungen (§ 35 III 1 Nr. 3 BauGB)	185
4. Verunstaltungsschutz (§ 35 III 1 Nr. 5 BauGB)	185
5. Naturschutz und natürliche Eigenart der Landschaft (§ 35 III 1 Nr. 5 BauGB)	186
6. Zersiedelungsverbot (§ 35 III 1 Nr. 7 BauGB)	186
E. Begünstigte sonstige Vorhaben	187
I. Grundsätzliches	187
II. Die einzelnen Tatbestände	189
1. Nutzungsänderung land- oder forstwirtschaftlicher Anlagen	189
2. Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes	190
3. Ersatzbauten	190
4. Änderung/Nutzungsänderung erhaltenswerter Gebäude	191
5. Erweiterung von Wohngebäuden	192
6. Erweiterung gewerblicher Betriebe	192
7. Flüchtlingsunterbringung	193
III. Außenbereichssatzung	193
F. Verfahrensfragen	194
Fall 14: Nachwuchssorgen	194
G. Nachbarschutz	196
H. Kontrollfragen	196
 5. Teil. Genehmigungsvorbehalte und Eingriffsbefugnisse im Bauordnungsrecht	 197
 § 18. Präventives Bauordnungsrecht	 198
A. Allgemeines	198
B. Die Baugenehmigung	199
I. Genehmigungspflicht	199
1. Grundsätze	199
2. Genehmigungspflichtige Vorhaben	200
Fall 15: Prismenwendeanlage	201

II.	Ausnahmetatbestände	203
1.	Genehmigungsfreie Vorhaben	203
2.	Genehmigungsfreistellung	203
3.	Spezialgesetzliche Regelungen	204
III.	Genehmigungsverfahren	205
1.	Antragserfordernis	205
2.	Beteiligte des Verfahrens	205
3.	Entscheidung	206
IV.	Regelungsgehalt und Rechtsfolgen der Baugenehmigung	207
1.	Regelungsgehalt der Baugenehmigung	207
2.	Rechtsfolgen der Baugenehmigung	212
V.	Geltungsdauer, Verlängerung, Widerruf und Rücknahme	213
1.	Geltungsdauer der Baugenehmigung	213
2.	Widerruf und Rücknahme der Baugenehmigung	214
C.	Besondere Verfahrensformen	214
I.	Vorbescheid	214
1.	Allgemeines	214
2.	Rechtsnatur	215
3.	Einzelfragen	215
	Fall 16: Paint-Ball	217
II.	Sonstige Formen der Genehmigung	219
1.	Teilbaugenehmigung	219
2.	Zustimmung	220
D.	Rechtsschutzfragen	221
	Fall 17: Erbe mit Hindernissen	222
E.	Kontrollfragen	227
§ 19.	Bauaufsichtsbehördliche Eingriffsbefugnisse	227
A.	Allgemeines	227
B.	Bauüberwachung	228
C.	Ordnungsbehördliche Befugnisse der Bauaufsicht	228
I.	Formelle und materielle Baurechtswidrigkeit	228
II.	Eingriffsformen	229
1.	Einstellungsverfügung	229
2.	Nutzungsuntersagung	230
	Fall 18: Kleingarten-Idyll	232
3.	Beseitigungsverfügung	233
III.	Ermessen	236
1.	Verhältnismäßigkeitsprinzip	236
2.	Gleichbehandlungsgrundsatz	237
3.	Rechtsgüter Dritter	237
4.	Behördliche Duldung	237
	Fall 19: Ärger mit der Fischerhütte	238
IV.	Allgemeine Voraussetzungen	241
1.	Bestimmtheit	241
2.	Adressat der Verfügung	242
V.	Durchsetzung bauaufsichtlicher Verfügungen	243
1.	Allgemeines	243

2. Durchsetzung von Baueinstellung und Nutzungsuntersagung . . .	245
Fall 20: Rohbau	245
3. Durchsetzung einer Abrissanordnung	246
D. Rechtsschutzfragen	247
E. Kontrollfragen	248
6. Teil. Nachbarschutz im öffentlichen Baurecht	249
§ 20. Grundlagen des Nachbarschutzes	249
A. Allgemeines	249
B. Verhältnis zum privatrechtlichen Nachbarschutz	249
I. Grundsätze	249
II. Gegenseitige Wechselbeziehung	250
1. Auswirkungen der Baugenehmigung auf das Zivilrecht	250
2. Auswirkungen eines Bebauungsplans auf das Zivilrecht	251
C. Voraussetzungen des öffentlich-rechtlichen Nachbarschutzes	251
I. Nachbarschützender Charakter einer Norm	251
1. Schutznormtheorie	251
2. Generell und partiell nachbarschützende Normen	252
II. Begriff des Nachbarn	253
1. Räumliche Abgrenzung	253
2. Personelle Abgrenzung	254
D. Kontrollfragen	255
§ 21. Der Nachbarschutz im Einzelfall	255
A. Allgemeines	255
I. Fallgruppen	255
II. Rechtsbehelfe des Nachbarn	256
1. Hauptverfahren	256
2. Vorläufiger Rechtsschutz	257
a) Anfechtungssituation	257
b) Verpflichtungssituation	259
3. Besonderheiten bei vereinfachten Verfahren bzw. freigestellten Vorhaben	259
B. Anfechtungsrechtsbehelfe	259
I. Zulässigkeitsprobleme	259
1. Statthaftigkeit	259
2. Klagebefugnis	260
3. Vorverfahren und Frist	262
4. Rechtsschutzinteresse	263
a) Verzicht	263
b) Verwirkung/Rechtsmissbrauch	263
II. Begründetheitsprüfung	264
Fall 21: Ruhe sanft	265
Fall 22: Handweberei	267
C. Verpflichtungsrechtsbehelfe	271
I. Verfahrenseinleitender Antrag	272
II. Anspruch des Nachbarn	272

1. Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung	272
2. Ermessensreduzierung „auf Null“	273
Fall 23: Schweinereien	273
3. Ermessen beim Wegfall der Baugenehmigung	277
4. Anspruch auf Vollzug	277
D. Rechtsschutz bei Vorhaben öffentlicher Bauherren	277
E. Rechtsschutz der (Nachbar)Gemeinde	278
F. Kontrollfragen	278
Antworten zu den Kontrollfragen	281
Sachverzeichnis	297