

Inhaltsverzeichnis

Einleitung

1. Öffentliches im Gegensatz zum privaten Baurecht.....	2
2. Kompetenzen der Gesetzgeber – Bauplanungs- und Bauordnungsrecht.....	4
2.1. Ein kurzer Blick ins Grundgesetz (GG).....	4
2.2. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht.....	5
2.2.1. Bauplanungsrecht (incl. Begriffsdefinitionen).....	5
2.2.2. Bauordnungsrecht.....	6
2.2.3. Verzahnungen.....	8
3. Zur Gliederungsabfolge.....	10

Der Anspruch auf die Baugenehmigung

1. Die zuständige Behörde.....	12
2. Genehmigungsbedürftige Baumaßnahme.....	15
2.1. Baumaßnahme.....	15
2.1.1. Woran wird etwas gemacht? Der Begriff der baulichen Anlage.....	15
2.1.2. Was wird gemacht?.....	16
a) Errichtung, Änderung, Abbruch.....	16
b) Nutzungsänderung.....	17
c) Genehmigungsfreie Instandhaltungsmaßnahmen.....	17
2.2. Genehmigungsbedürftigkeit – Regel und Ausnahmen.....	18
2.2.1. Genehmigungsbedürftigkeit als Regel.....	18
2.2.2. Ausnahmen und Erleichterungen.....	19
a) Genehmigungsfreie Maßnahmen.....	19
b) Genehmigungsfreistellung.....	20
aa) Anzeigeverfahren.....	20
bb) Anzeige mit Bestätigung der Genehmigungsfreiheit.....	22
cc) Anzeigeverfahren mit Genehmigungsoption.....	22
dd) Anzeigeverfahren mit Untersagungsoption.....	23
c) Vereinfachtes Genehmigungsverfahren.....	24
d) Genehmigung fliegender Bauten.....	25
3. Vereinbarkeit mit dem Baurecht.....	25
3.1. Bauplanungsrecht: Vereinbarkeit mit §§ 29 ff. BauGB.....	25
3.1.1. Anwendungsbereich: »Bauliche Anlage« gemäß § 29 I BauGB.....	25
3.1.2. Zulässigkeit in Abhängigkeit von der Lage.....	26
a) Beplanter Bereich.....	26
aa) Qualifizierter Bebauungsplan, § 30 I BauGB.....	27
(a) Art der baulichen Nutzung – Baugebietstypen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).....	27
(aa) Einführung.....	27
(bb) Ausgewählte Baugebietstypen.....	28
Reine Wohngebiete.....	29
Allgemeine Wohngebiete.....	29
Gewerbegebiete und sonstige Sondergebiete – das Problem der Supermärkte.....	31
(b) Maß der baulichen Nutzung.....	35
Grundfläche und Grundflächenzahl.....	36
Vollgeschosse, Geschossfläche und Geschossflächenzahl.....	36
Baumasse und Baumassenzahl.....	38

Die Obergrenzen im Überblick.....	38
Festsetzungen im Bebauungsplan.....	39
(c) Überbaubare Grundstücksflächen.....	39
(d) Örtliche Verkehrsflächen.....	40
(e) Gesicherte Erschließung.....	40
bb) Vorhabenbezogener Bebauungsplan, § 30 II BauGB.....	40
cc) Einfacher Bebauungsplan, § 30 III BauGB.....	41
b) Ausnahmen und Befreiungen, § 31 BauGB.....	41
aa) Ausnahmen, § 31 I BauGB.....	41
bb) Befreiungen, § 31 II BauGB – mit Exkurs zum Begriff des Ermessens.....	42
(a) Grundzüge der Planung nicht berührt.....	44
(b) Gemeinwohl, städtebauliche Vertretbarkeit, unbeabsichtigte Härte.....	44
(c) Öffentliche Belange und nachbarliche Interessen.....	44
(d) Rechtsfolge: Ermessen.....	46
(aa) Ermessensüberschreitung.....	47
(bb) Ermessensmissbrauch.....	47
(cc) Ermessensunterschreitung und Ermessensnichtgebrauch.....	48
(dd) Sonderfälle: Ermessensreduzierung und Ermessensreduzierung auf Null.....	49
c) Vorhaben während der Planaufstellung, § 33 BauGB.....	52
aa) § 33 I BauGB.....	52
bb) § 33 II BauGB.....	54
cc) § 33 III BauGB.....	56
d) Unbeplanter Innenbereich.....	57
aa) § 34 II BauGB: Typengemäßes Baugebiet.....	57
bb) § 34 I 1 BauGB: Allgemeines »Einfügen«.....	58
cc) Gesicherte Erschließung.....	63
e) Außenbereich, § 35 BauGB.....	64
a) Privilegierte Vorhaben, § 35 I BauGB.....	64
(a) Keine entgegenstehenden öffentlichen Belange.....	65
(b) Der Zweck des Vorhabens.....	68
(aa) Das Merkmal des »Dienens«.....	68
(bb) Ausgewählte Nummern des § 35 I BauGB Land- und forstwirtschaftlicher Betrieb, § 35 I Nr. 1 BauGB.....	69
Öffentliche Versorgung oder ortsgebundener gewerbli- cher Betrieb, § 35 I Nr. 3 BauGB – speziell Mobilfunk- Sendemasten.....	71
(c) Gesicherte Erschließung.....	73
bb) Sonstige Vorhaben, § 35 II, III BauGB.....	73
(a) Allgemeines / Rechtsfolge von § 35 II BauGB.....	73
(b) Tatbestand: Zur Beeinträchtigung öffentlicher Belange, § 35 III BauGB.....	74
(c) Zum Beispiel: Gefahr einer Splittersiedlung.....	75
(d) Gesicherte Erschließung.....	77
cc) Ausnahmeregelung für sonstige Vorhaben, § 35 IV BauGB.....	77
3.2. Bauordnungsrecht – Beispiel Grenzabstände.....	79
4. Ausgewählte Fragen des Verwaltungsverfahrens.....	83
4.1. Einvernehmen der Gemeinde.....	83
4.1.1. Allgemeines.....	83
4.1.2. Ersetzung des Einvernehmens.....	85
a) Zuständige Behörde.....	85

b)	Inhaltliche Anforderungen an die Ersetzung.....	86
c)	Erkennen	87
d)	Frist	88
4.1.3.	Sonderfall: Gemeinde ist Baugenehmigungsbehörde.....	89
4.2.	Mitwirkungsrechte des Antragstellers und Dritter	89
4.2.1.	Anhörung, § 28 VwVfG.....	89
4.2.2.	Weitere Mitwirkungsrechte	90
5.	Rechtsschutz.....	91
5.1.	Ziel: Erlangung der eigenen Baugenehmigung	91
5.1.1.	Widerspruch und Verpflichtungsklage.....	91
a)	Verpflichtungsklage.....	92
aa)	Verwaltungsrechtsweg.....	92
bb)	Zulässigkeit – ausgewählte Punkte	93
(a)	Statthafte Klageart, hier: Verpflichtungsklage nach § 42 I Var. 2 VwGO	93
(b)	Klagebefugnis, § 42 II VwGO: Mögliche Rechtsverletzung	94
(c)	Vorverfahren.....	96
(aa)	Unterschied zwischen Versagungsgegenklage und Untätigkeitsklage.....	96
(bb)	Ordnungsgemäße Widerspruchseinlegung.....	96
(cc)	Erfolgloser Widerspruch.....	96
(d)	Klagefrist.....	97
(aa)	Versagungsgegenklage.....	97
(bb)	Untätigkeitsklage.....	99
(e)	Klagegegner.....	100
cc)	Begründetheit	102
(a)	Variante 1: Die Ablehnung der Baugenehmigung war rechtmäßig.....	103
(b)	Variante 3: Ein Anspruch auf die Baugenehmigung besteht	103
(c)	Variante 2: Ermessensfehler.....	104
dd)	Zusammenfassende Übersicht.....	107
b)	Widerspruch.....	107
aa)	Zulässigkeit.....	108
(a)	Verwaltungsrechtliche Streitigkeit.....	108
(b)	Statthaftigkeit des Widerspruchs.....	108
(c)	Widerspruchsbefugnis, § 42 II VwGO analog.....	109
(d)	Form und Adressat	110
(e)	Frist	110
(aa)	Monatsfrist, speziell: Dreitagefiktion.....	111
(bb)	Jahresfrist bei fehlender oder fehlerhafter Rechtsbehelfsbelehrung.....	111
bb)	Begründetheit	112
c)	Zusammenfassende Übersicht und Vergleich.....	113
5.1.2.	Sonderfall: Streit um gemeindliches Einvernehmen.....	114
a)	Widerspruch und Klage des Bauherrn richtet sich nicht gegen die Gemeinde.....	114
b)	Erfolgsaussichten von Widerspruch und Klage.....	115
c)	Exkurs: Die Gemeinde ist im Prozess notwendig beizuladen.....	115
5.1.3.	Einstweiliger Rechtsschutz.....	115
5.2.	Ziel: Verhinderung der Baugenehmigung eines Anderen	118
5.2.1.	Einführung	118
5.2.2.	Der Nachbarschutz im Baurecht.....	119
a)	Allgemeines / Rücksichtnahmegebot.....	119
b)	Nachbarschutz im Bauplanungsrecht.....	121

aa) Qualifizierter Bebauungsplan i.V.m. § 30 I BauGB.....	121
(a) Art der baulichen Nutzung.....	121
(aa) Möglicherweise verletzte Rechtsnorm(en).....	121
(bb) Subjektives öffentliches Recht.....	122
(b) Andere Festsetzungen.....	122
bb) Einfacher Bebauungsplan, § 30 III BauGB.....	123
cc) Befreiungen nach § 31 II BauGB.....	123
(a) Möglicherweise verletzte Rechtsnorm(en).....	124
(b) Subjektives öffentliches Recht.....	124
dd) Unbeplanter Innenbereich.....	125
(a) Typengemäßes Baugebiet, § 34 II BauGB.....	125
(aa) Möglicherweise verletzte Rechtsnorm(en).....	126
(bb) Subjektives öffentliches Recht.....	126
(b) Allgemeines »Einfügen«, § 34 I I BauGB.....	126
ee) Sonderfall: § 15 I BauNVO!.....	128
(a) Möglicherweise verletzte Rechtsnorm(en).....	128
(b) Subjektives öffentliches Recht.....	130
ff) Außenbereich, § 35 BauGB.....	131
(a) Möglicherweise verletzte Rechtsnorm(en).....	131
(b) Subjektives öffentliches Recht.....	131
(aa) Abwehranspruch über § 35 I BauGB?.....	131
(bb) Rücksichtnahmegebot.....	133
c) Nachbarschutz im Bauordnungsrecht.....	134
aa) Grenzabstände – Licht, Luft und Sonne dienen dem Nachbarn.....	134
bb) Weitere Themen.....	135
5.2.3. Prozessuale Fragen: Widerspruch, Anfechtungsklage und einstweiliger Rechtsschutz.....	136
a) Anfechtungsklage.....	137
aa) Verwaltungsrechtsweg.....	137
bb) Zulässigkeit – ausgewählte Punkte.....	137
(a) Statthafte Klageart, hier: Anfechtungsklage nach § 42 I Var. 1 VwGO (in Form der Drittanfechtungsklage).....	137
(b) Klagebefugnis, § 42 II VwGO: Mögliche Rechtsverletzung.....	138
(c) Vorverfahren.....	138
(d) Klagefrist.....	139
(e) Klagegegner.....	140
cc) Beiladung.....	140
dd) Begründetheit.....	140
(a) Rechtswidrigkeit der Baugenehmigung.....	141
(b) Rechtsverletzung des Klägers.....	141
(c) Entscheidung des Gerichts.....	141
ee) Zusammenfassende Übersicht.....	142
b) Widerspruch.....	143
c) Einstweiliger Rechtsschutz (grober Überblick).....	143
5.3. Rechtsschutz einer Behörde – Nochmals gemeindliches Einvernehmen.....	146
5.3.1. Widerspruch/Klage der Gemeinde gegen die Baugenehmigungsbehörde.....	146
5.3.2. Widerspruch/Klage der Baugenehmigungsbehörde gegen die Gemeinde.....	148
6. Was vom Stoffe übrig blieb.....	150
6.1. Was ist, wenn man die Genehmigung hat?.....	150
6.2. Was es daneben noch gibt: Bauvoranfrage, Bauvorbescheid.....	150
7. Wiederholungsfragen.....	152

Einschreiten gegen illegale Bauten

1. Einführung.....	154
2. Die einzelnen Maßnahmen: Nutzungsuntersagung, Stilllegungsverfügung, Abbruchverfügung.....	156
2.1. Tatbestand	
2.1.1. Bestehender baurechtswidriger Zustand: formelle und materielle Illegalität.....	158
2.1.2. Drohender baurechtswidriger Zustand.....	159
2.2. Rechtsfolge.....	160
2.2.1. Entschließungsermessen: Muss die Behörde überhaupt etwas unternehmen?.....	160
2.2.2. Auswahlermessen: Welche Maßnahme muß oder darf die Behörde (nicht) auswählen?.....	161
a) Einführung in das Verhältnismäßigkeitsprinzip.....	161
b) Geeignetheit – nur erfolgversprechende Maßnahmen.....	162
c) Erforderlichkeit.....	163
d) Angemessenheit – speziell Maßnahmen bei lediglich formeller Illegalität.....	163
e) Einige Worte zur Prüfungsreihenfolge.....	167
f) Bestandsschutz.....	170
aa) Bestandsschutz gegen Bauaufsichtsmaßnahmen – passiver Bestandsschutz.....	171
(a) Materieller Bestandsschutz.....	171
(aa) Unveränderte Nutzung.....	171
(bb) Veränderte Nutzung.....	176
(b) Formeller Bestandsschutz, gesetzliche Sonderregeln, zusammenfassendes Schema.....	179
bb) Exkurs: Aktiver Bestandsschutz.....	181
2.2. Anhörung als ausgewählte Verfahrensfrage.....	182
3. Rechtsschutz.....	183
3.1. Vorgehen gegen Aufsichtsmaßnahmen in eigener Sache (Zwei-Personen- Verhältnis).....	183
3.1.1. Anfechtungsklage.....	183
a) Verwaltungsrechtsweg.....	183
b) Zulässigkeit – ausgewählte Punkte.....	183
aa) Statthafte Klageart, hier: Anfechtungsklage nach § 42 I Var. 1 VwGO.....	183
bb) Klagebefugnis, § 42 II VwGO: Mögliche Rechtsverletzung.....	184
cc) Vorverfahren.....	184
dd) Klagefrist.....	184
ee) Klagegegner.....	184
c) Begründetheit.....	184
d) Zusammenfassende Übersicht.....	185
3.1.2. Einstweiliger Rechtsschutz.....	186
3.2. Nachbarschutz: Anspruch auf Aufsichtsmaßnahmen gegen einen Anderen (Drei-Personen-Verhältnis).....	188
3.2.1. Verletzung einer nachbarschützenden Norm / Antragsteller/Kläger gehört zum geschützten Personenkreis.....	189
3.2.2. Ermessenskontrolle.....	189
a) Ermessensfehler – Rechtsfolge.....	189
b) Ermessensreduzierung.....	191
aa) Entschließungsermessen.....	192
(a) Beispielsfall.....	192

(b) Ermessensreduzierung bei Verletzung nachbarschützender Normen?.....	193
(aa) Die nordrhein-westfälische Lösung.....	194
(bb) Die niedersächsische Lösung.....	195
bb) Auswahlermessen.....	196
3.2.3. Prozessuale Fragen.....	197
4. Wiederholungsfragen.....	198

Die Bauleitplanung

1. Vorbemerkung zu Fachbegriffen.....	200
2. Grundsätze der Bauleitplanung, § 1 BauGB.....	201
2.1. Erstplanungspflicht der Gemeinde, § 1 III BauGB.....	201
2.2. Planungsverbot aus § 1 III BauGB.....	205
2.3. Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung, § 1 IV BauGB.....	206
2.4. Nachhaltige städtebauliche Entwicklung, insbesondere Umweltschutz und Umweltprüfung.....	207
2.5. Abwägungsgebot.....	209
2.5.1. Input: Was muss in eine Abwägung einfließen?.....	209
a) Öffentliche und private Belange, § 1 VII BauGB.....	211
b) Insbesondere: Nicht abwägungserhebliche private Belange.....	211
aa) Geringwertige Interessen.....	211
bb) »Bemakelte« Interessen.....	213
cc) Interessen ohne Vertrauensschutz in ihr Fortbestehen – das »Dumm-gelauten«-Prinzip.....	213
dd) Nicht erkennbare Interessen.....	214
2.5.2. Output: Wie muss man abwägen? Die Abwägungsfehlerlehre.....	215
2.6. Interkommunales Abstimmungsgebot, § 2 II BauGB.....	219
2.6.1. Normalfall: Abstimmungsgebot bei der Planung.....	219
2.6.2. Abstimmungsgebot auch ohne Planung: bei Planungspflicht.....	221
3. Die Rechtmäßigkeit von Bauleitplänen.....	222
3.1. Formelle Rechtmäßigkeit.....	222
3.1.1. Zuständigkeit.....	222
3.1.2. Verfahren.....	222
a) Planaufstellungsbeschluss.....	223
b) Frühzeitige Beteiligung.....	224
aa) Öffentlichkeit (Bürger).....	224
(a) Regel: Beteiligung muss stattfinden.....	224
(b) Ausnahme: Beteiligung braucht nicht stattzufinden.....	224
(c) Auswirkung von Planungsänderungen.....	225
bb) Behörden.....	225
c) Umweltprüfung, Umweltbericht, Begründung des Planentwurfs.....	229
d) Förmliche Beteiligung.....	230
aa) Öffentlichkeit (Bürger).....	230
(a) Gegenstand der Auslegung.....	231
(b) Art und Weise der Auslegung (»öffentlich«).....	231
(c) Auslegungsfrist.....	232
(d) Bekanntmachung der Auslegung, § 3 II 2 BauGB.....	232
(e) Einzelprüfung und Mitteilung, § 3 II 4 BauGB.....	234
(f) Masseverfahren, § 3 II 5 BauGB.....	236
(g) Was von § 3 II BauGB übrig blieb.....	236
bb) Behörden, § 4 II BauGB.....	237
(a) »Einholung« nach § 4 II 1 BauGB.....	237

(b) Frist, Fristverlängerung, § 4 II 2 BauGB.....	238
(c) Inhalt der Stellungnahmen, § 4 II 3 BauGB.....	238
(d) Zurverfügungstellung weiterer Informationen, § 4 II 4 BauGB.....	239
e) Abwägung.....	239
f) Beschluss des Plans.....	239
g) Genehmigung des Flächennutzungsplans.....	239
aa) Zuständige Genehmigungsbehörde, § 6 I BauGB.....	240
bb) Genehmigungs- und Versagungspflicht.....	240
cc) Genehmigungsfrist, Genehmigungsfiktion, § 6 IV BauGB.....	240
h) Bekanntmachung, Inkrafttreten.....	241
aa) Inhalt der Bekanntmachung.....	242
bb) Form der Bekanntmachung.....	243
cc) Wirkung der Bekanntmachung.....	243
dd) Umfang des zur Einsicht bereitzuhaltenden Materials.....	243
i) Exkurs: Vereinfachte Planänderung und -ergänzung.....	243
3.1.3. Form der Pläne.....	244
3.2. Materielle Rechtmäßigkeit – Einleitung und Abgrenzung zur formellen Rechtmäßigkeit.....	245
3.3. Die Elemente der materiellen Rechtmäßigkeitsprüfung.....	248
3.3.1. Erforderlichkeit für die städtebauliche Ordnung.....	248
3.3.2. Auswahlermessen.....	248
a) Zulässige inhaltliche Darstellungen/Festsetzungen.....	248
aa) Flächennutzungspläne, § 5 BauGB.....	248
(a) Plan für das ganze Gemeindegebiet.....	249
(b) Voraussehbare Bedürfnisse der Gemeinde, § 5 I 1 BauGB.....	249
(c) Die einzelnen »Darstellungen« nach § 5 II BauGB.....	250
(d) Weitere Bestimmungen des § 5 BauGB.....	253
bb) Bebauungsplan, § 9 BauGB.....	253
b) Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Bebauungspläne ohne Flächennutzungsplan.....	255
aa) Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, § 8 II 1 BauGB.....	255
bb) Bebauungspläne ohne Flächennutzungsplan (»selbstständiger Bebauungsplan«).....	258
c) Abwägung, § 1 VII BauGB (und § 2 III BauGB).....	259
3.4. Fehlerfolgen.....	259
3.4.1. Allgemeine Darstellung / Exkurs zum ergänzenden Verfahren.....	259
3.4.2. Speziell Nichtigkeit/Unwirksamkeit des Plans bei Abwägungsfehler.....	269
a) Einführung.....	269
b) Offensichtlichkeit, § 214 III 2 HS 2 BauGB.....	270
c) Einfluss auf das Abwägungsergebnis, § 214 III 2 HS 2 BauGB.....	271
3.4.3. Ergänzendes Verfahren.....	273
a) Keine Abgrenzung nach Fehlerarten.....	273
b) Besonders schwerwiegende Fehler.....	274
3.5. Ausgewählte Rechtsschutzprobleme.....	277
3.5.1. Rechtsschutz des Bürgers gegen einen Bebauungsplan: Der Normenkontrollantrag.....	277
a) Zulässigkeit des Antrags.....	278
aa) Verwaltungsrechtsweg, § 40 I 1 VwGO.....	278
bb) Zuständigkeit des Oberverwaltungsgerichts.....	278

cc) Statthaftigkeit des Antrags.....	278
dd) Antragsbefugnis, § 47 II 1 VwGO.....	279
(a) Allgemeines und tabellarische Darstellung einfacher Fälle.....	279
(b) Der bedeutsamste Fall: Antragsbefugnis bei Abwägungsfehler.....	284
ee) Antragsfrist.....	285
ff) Antragsgegner.....	285
gg) Allgemeines Rechtsschutzbedürfnis.....	286
b) Begründetheit des Antrags.....	286
3.2.Rechtsschutz des Bürgers gegen einen Flächennutzungsplan.....	287
4. Besondere Formen der Planung, insbesondere der vorhabenbezogene Bebauungsplan.....	288
4.1.Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.....	289
4.2.Fehlerfolgen.....	292
5. Geltungsdauer der Pläne – das neue »Baurecht auf Zeit«.....	293
6. Planungssicherungsmaßnahmen.....	294
6.1.Veränderungssperre.....	294
6.1.1. Voraussetzungen – speziell »Sicherungsbedarf«.....	295
6.1.2. Kein Missbrauch bei vorherigem Einvernehmen.....	296
6.1.3. Rechtsfolge – speziell Geltungsdauer.....	297
6.1.4. Form, Rechtsschutz.....	298
6.2.Zurückstellung von Baugesuchen.....	298
6.2.1. Voraussetzungen.....	298
6.2.2. Zuständigkeiten.....	299
6.2.3. Die vorläufige Untersagung.....	299
7. Wiederholungsfragen.....	300

Lösung eines »großen« Übungsfalls

1. Der Gutachtenstil.....	302
2. Der Sachverhalt des Übungsfalls.....	302
3. Die Lösung des Übungsfalls.....	304
3.1.Ausformulierte Lösung.....	304
3.2. Erläuterungen.....	309
3.2.1. Zum Obersatz.....	309
3.2.2. Zum Verwaltungsrechtsweg.....	310
3.2.3. Zur Zulässigkeit.....	311
3.2.4. Zur Begründetheit.....	312
3.2.5. Gesamtgliederung der Falllösung.....	318
Synopse der grundlegenden Normen der Landesbauordnungen.....	319
Register.....	323