



ALPMANN SCHMIDT

Öffentliches Baurecht

6. Auflage
2012

ÖFFENTLICHES BAURECHT

2012



Hans-Gerd Pieper
Rechtsanwalt in Münster
Lehrbeauftragter an der FHöV

ALPMANN UND SCHMIDT Juristische Lehrgänge Verlagsges. mbH & Co. KG
48149 Münster, Annette-Allee 35, 48001 Postfach 1169, Telefon (0251) 98109-33
AS-Online: www.alpmann-schmidt.de

Liebe Leserin, lieber Leser,

wir sind stets bemüht, unsere Produkte zu verbessern. Fehler lassen sich aber nie ganz ausschließen. Sie helfen uns, wenn Sie uns über Druckfehler in diesem Skript oder anderen Printprodukten unseres Hauses informieren.

E-Mail genügt an „druckfehlerteufel@alpmann-schmidt.de“

Danke

Ihr AS-Autorenteam

Pieper, Hans-Gerd

Öffentliches Baurecht

6., überarbeitete Auflage 2012

ISBN: 978-3-86752-243-4

Verlag Alpmann und Schmidt Juristische Lehrgänge
Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG, Münster

Die Vervielfältigung, insbesondere das Fotokopieren,
ist nicht gestattet (§§ 53, 54 UrhG) und strafbar (§ 106 UrhG).
Im Fall der Zuwiderhandlung wird Strafantrag gestellt.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Teil: Inhalt und Fallrelevanz des öffentlichen Baurechts	1
1. Abschnitt: Definition	1
2. Abschnitt: Abgrenzung zum privaten Baurecht	1
3. Abschnitt: Bauplanungs- und Bauordnungsrecht; Rechtsquellen	1
4. Abschnitt: Fallrelevanz	3
2. Teil: Die Bauleitplanung	4
1. Abschnitt: Definition; Abgrenzung	4
2. Abschnitt: Der Flächennutzungsplan (F-Plan)	4
A. Inhalt; mögliche Festsetzungen	4
B. Formelle und materielle Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen	5
C. Genehmigungspflicht und Wirksamkeit	5
D. Rechtsnatur und Wirkung	6
E. Rechtsschutz	6
3. Abschnitt: Der Bebauungsplan (B-Plan)	7
A. Rechtsgrundlage; Planungshoheit der Gemeinde	7
B. Formelle Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen;	
Fehlerfolgen gemäß §§ 214, 215 BauGB	8
I. Vorbemerkung	8
II. Überblick und Prüfschema	9
III. Fehlerfolgen; Grundsatz der Planerhaltung gemäß §§ 214, 215 BauGB	10
IV. Zuständigkeit	13
V. Aufstellungsbeschluss	13
VI. Festlegung der Verfahrensart;	
Umweltprüfung und Umweltbericht	14
1. Vereinfachtes, beschleunigtes oder Regelverfahren?	14
2. Ordnungsgemäße Durchführung der Umweltprüfung	14
3. Ordnungsgemäßer und vollständiger Umweltbericht	16
VII. Vorgezogene bzw. frühzeitige Öffentlichkeits- und	
Behördenbeteiligung	17
VIII. Formelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	17
IX. Gebot der vollständigen Ermittlung und ordnungsgemäßen	
Bewertung des (sonstigen) Abwägungsmaterials	20
X. Satzungsbeschluss – Begründung – Zusammenfassende Erklärung	21
XI. Genehmigung – Bekanntgabe	22
C. Materielle Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen des B-Plans	24
I. Überblick und Prüfschema	24
II. Planrechtfertigung; § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB	24
III. (Einfachgesetzliche) Grenzen des Planungsermessens	25

IV. Ordnungsgemäße Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange;	
§ 1 Abs. 7 BauGB	27
1. Unterschiedliche Bedeutung der Belange	27
2. Keine Abwägungsfehler	27
3. Fehlerfolgen	28
V. Ergänzendes Verfahren	29
4. Abschnitt: Gerichtliche Kontrolle von B-Plänen	29
A. Antrag auf abstrakte Normenkontrolle gemäß § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO	29
I. Zulässigkeit des Antrags (Überblick)	30
II. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen im Einzelnen	30
III. Begründetheit des Antrags	33
1. Prüfungsmaßstab	33
2. Maßgeblicher Zeitpunkt	34
3. Grundsatz der Planerhaltung	34
4. Entscheidungsinhalt (Tenor)	34
B. Inzidentkontrolle	35
Fall 1: Uni neben Zementwerk?	35
5. Abschnitt: Der Inhalt des Bebauungsplans – mögliche Festsetzungen	46
A. Rechtsverbindliche Festsetzungen	46
B. Art und Maß der baulichen Nutzung	46
C. Planungsermessen	46
D. Baurecht auf Zeit.....	47
I. Die Art der baulichen Nutzung	47
II. Das Maß der baulichen Nutzung	49
III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	50
6. Abschnitt: Die Sicherung der Bauleitplanung	51
A. Veränderungssperre (VSP)	51
B. Zurückstellung	53
C. Vorläufige Untersagung	55
D. Beachtung der Sicherungsklausel bei Grundstücksteilung	55
E. Gemeindliches Vorkaufsrecht	56
7. Abschnitt: Planverwirklichung; konsensuale Bauleitplanung	
durch Verträge; vorhabenbezogener B-Plan	57
3. Teil: Die Baugenehmigung – formelles und materielles	
Bauordnungsrecht	58
1. Abschnitt: Baugenehmigung erforderlich?	59
A. Grundsatz der Genehmigungspflicht;	
„Vorhaben und bauliche Anlagen“ i.S.d. BauO	59
I. Bauliche Anlagen	59
II. Vorhaben	59
B. Ausnahmen	60
C. Vereinfachtes Genehmigungsverfahren	62

2. Abschnitt: Kein Entgegenstehen öffentlich-rechtlicher Vorschriften	
= Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens	63
A. Formelle Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen	63
I. Zuständigkeit	63
II. Form	64
III. Verfahren	64
IV. Das Einvernehmen der Gemeinde gemäß § 36 BauGB	65
B. Materielle Genehmigungsvoraussetzungen	68
I. „Kein Entgegenstehen (materieller) öffentlich-rechtlicher Vorschriften“	68
1. Bauplanungsrechtliche Vorschriften	68
2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften	69
a) Rechtsquellen	69
b) Schutzzwecke bzw. Arten von Vorschriften des materiellen Bauordnungsrechts	70
c) Abweichung, Ausnahme und Befreiung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften	71
3. Sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften	71
II. Genehmigungssperre – Bauverbot – Genehmigungspflicht	73
3. Abschnitt: Nebenbestimmungen; Baulast	74
A. Nebenbestimmungen	74
B. Baulast	74
4. Abschnitt: Regelungsinhalt und Wirkungen der Baugenehmigung	75
A. Regelungsinhalt	75
B. Wirkungen	75
5. Abschnitt: Erledigung der Baugenehmigung, insbesondere durch Aufhebung oder Zeitablauf	76
6. Abschnitt: Vorbescheid, Bebauungsgenehmigung	77
7. Abschnitt: Sonstige Arten der baurechtlichen Genehmigung	78
4. Teil: Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben; §§ 30–35 BauGB	79
1. Abschnitt: Vorbemerkung – Grundbegriffe	79
A. Fallrelevanz	79
B. § 29 Abs. 1 BauGB – Anwendbarkeit der §§ 30 ff. BauGB; „Vorhaben und bauliche Anlagen i.S.d. BauGB“	79
C. „Die bauplanungsrechtlichen Vorschriften hängen ab von der Lage des Grundstücks“	80
2. Abschnitt: Vorhaben im Bebauungsplangebiet	80
A. Qualifizierter Bebauungsplan, § 30 Abs. 1 BauGB („30er-Bereich“)	81
I. Die Voraussetzungen von § 30 Abs. 1 BauGB	81
II. „Kein Widerspruch zu Festsetzungen des B-Plans“	82

1. Festsetzungen im B-Plan und BauNVO	82
2. Gebot der Gebietsverträglichkeit	84
III. Regelbebauung; Ausnahme und Befreiung, § 31 BauGB	85
1. Zulässigkeit von Vorhaben als Regelbebauung	85
2. Zulässigkeit von Vorhaben als Ausnahmebebauung	85
3. Zulässigkeit von Vorhaben durch Befreiung	86
IV. Wichtige Begriffe der BauNVO	88
1. Begriffe der §§ 2–9 BauNVO	88
2. Begriffe der §§ 12–15 BauNVO	89
V. Abweichung; § 37 BauGB	91
B. Einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB)	91
C. Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 30 Abs. 2 BauGB; „30er-Bereich“)	91
D. In Aufstellung befindlicher Bebauungsplan (§ 33 BauGB)	92
E. Rücksichtnahmegebot aus § 15 Abs. 1 BauNVO	93
Fall 2: Malt zuerst, wer zuerst kommt?	93
■ Übersicht: Vorhaben im Bebauungsplangebiet (§ 30 BauGB)	98
3. Abschnitt: Vorhaben im unbeplanten Innenbereich, § 34 BauGB	
(„34er-Bereich“)	98
A. „Faktisches“ Baugebiet; § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. BauNVO	98
Fall 3: Spielhalle in Büroräumen	98
B. Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung,	
§ 34 Abs. 1 S. 1 BauGB	103
Fall 4: Abwandlung zu Fall 3	103
■ Zusammenfassende Übersicht: Vorhaben im unbeplanten Innenbereich	
(§ 34 BauGB)	109
4. Abschnitt: Vorhaben im unbeplanten Außenbereich (§ 35 BauGB);	
und sonstiger aktiver Bestandsschutz	110
Fall 5: Die Waldschänke	110
■ Übersicht: Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB)	118
5. Teil: Bauordnungsverfügungen	119
1. Abschnitt: Grundbegriffe – gemeinsame Rechtmäßigkeits-	
voraussetzungen	119
A. Überblick und Systematik der bauordnungsrechtlichen Eingriffsbefugnisse	119
B. (Gemeinsame) Formelle Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen	120
C. Materielle Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen (von Stilllegungs-, Abbruch-	
und Nutzungsuntersagungsverfügung); passiver Bestandsschutz	120
I. Überblick und Aufbauschema	120
II. Formelle Illegalität	121
III. Materielle Illegalität	122
IV. Passiver Bestandsschutz	123
Fall 6: Was lange währt, wird endlich gut	124

V. Adressat	127
VI. Rechtsnachfolge	128
Fall 7: Überraschung! (= 1. Abwandlung zu Fall 6)	128
VII. Art. 3 Abs. 1 GG	130
VIII. Verhältnismäßigkeit	131
IX. Duldung – Verwirkung des behördlichen Eingriffsrechts	131
Fall 8: Was lange währt, wird endlich gut? (= 2. Abwandlung zu Fall 6)	131
2. Abschnitt: Stilllegung/Baueinstellung	134
A. Ermächtigungsgrundlage	134
B. Materielle Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen	134
3. Abschnitt: Abbruchs- bzw. Baubeseitigungsanordnung	135
A. Ermächtigungsgrundlage	135
B. Materielle Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen	135
I. Tatbestandsvoraussetzungen der Ermächtigungsgrundlage	135
1. Spezialermächtigung	135
2. Bauordnungsrechtliche Generalermächtigung	136
II. Verhältnismäßigkeit	136
4. Abschnitt: Nutzungsuntersagung – Nutzungsaufnahmeuntersagung	136
A. Ermächtigungsgrundlage	136
B. Materielle Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen	136
I. Tatbestandsvoraussetzungen der Ermächtigungsgrundlage	136
II. Verhältnismäßigkeit	137
III. Bestandsschutz	138
C. Nutzungsaufnahmeuntersagung	138
5. Abschnitt: Sonstige Verfügungen	138
A. Bei Errichtung einer baulichen Anlage	138
B. Nach rechtmäßiger Errichtung bzw. bei bereits (rechtmäßig) bestehenden baulichen Anlagen	139
I. Anpassung an bauordnungsrechtliche Vorschriften	139
II. Anpassung an Bauplanungsrecht	139
III. Anpassung an Umweltrecht	139
C. Baugebot	139
D. Instandsetzungs- und Aufräumgebot	139
E. Abbruch-/Beseitigungsgebot bei verfallenden baulichen Anlagen	140
6. Abschnitt: Durchsetzung bauordnungsrechtlicher Verfügungen	140
A. Zwangsmittel und Anordnung der sofortigen Vollziehung	140
B. Vollstreckungshindernisse	141
■ Zusammenfassende Übersicht: Rechtmäßigkeit einer Bauordnungsverfügung....	142

6. Teil: Nachbarschützende Wirkung baurechtlicher Vorschriften	143
1. Abschnitt: Klausurrelevanz	143
2. Abschnitt: Der Begriff des Nachbarn (i.S.d. baurechtlichen Nachbarklage)	143
3. Abschnitt: Ermittlung der nachbarschützenden Wirkung; Schutznormtheorie	145
4. Abschnitt: Nachbarschützende Wirkung bauplanungsrechtlicher Vorschriften	146
A. Bebauungsplangebiet (§§ 30, 31 BauGB; BauNVO); Gebietserhaltungs- anspruch; Gebietsprägungserhaltungsanspruch	147
B. Künftiges Bebauungsgebiet (§ 33 BauGB)	150
C. Innenbereich (§ 34 BauGB)	150
D. Außenbereich (§ 35 BauGB)	151
E. Erschließung (§§ 30–35 BauGB)	151
F. Rücksichtnahmegebot	151
G. Art. 14 GG	154
5. Abschnitt: Bauordnungsrechtliche Vorschriften	155
6. Abschnitt: Nachbarschutz gegen Immissionen	156
7. Abschnitt: Reichweite der Nachbarabwehrrechte	156
Fall 9: Reinrassige Wohngebiete	156
8. Abschnitt: Abwehrrechte von Nachbargemeinden	162
9. Abschnitt: Private Nachbarrechte	163
■ Übersicht: Nachbarschützende Wirkung baurechtlicher Vorschriften	164
7. Teil: Rechtsschutz im öffentlichen Baurecht; „maßgeblicher Zeitpunkt“	165
1. Abschnitt: Rechtsschutz des Bauherrn	165
A. Rechtsschutz gegen die Versagung der Baugenehmigung/ des Bauvorbescheids	165
B. Rechtsschutz gegen Aufhebung der Baugenehmigung/ des Bauvorbescheids	166
C. Rechtsschutz gegen Nebenbestimmungen	167
D. Rechtsschutz gegen Bauordnungsverfügungen	168
E. Rechtsschutz gegen Zurückstellung	169
F. Rechtsschutz gegen Vollstreckungsmaßnahmen und faktischen Vollzug	169
G. Rechtsschutz bei Unwirksamkeit baurechtlicher Verträge	169
2. Abschnitt: Rechtsschutz des Nachbarn	170
A. Rechtsschutz gegen die Erteilung einer Baugenehmigung/ eines Bauvorbescheids	170
I. Widerspruch und Anfechtungsklage	170

II. Vorläufiger Rechtsschutz; faktische Vollziehung	171
III. Zulässigkeit und Begründetheit der Anträge gemäß § 80 a Abs. 1 Nr. 2 (i.V.m. § 80 a Abs. 3 S. 1) VwGO	174
Fall 10: Der eilige Nachbar	174
B. Rechtsschutz des Nachbarn im vereinfachten Genehmigungsverfahren	178
C. Rechtsschutz bei freigestellten bzw. anzeigepflichtigen Bauvorhaben; Ermessensreduzierung	179
D. Rechtsschutz auf Erlass von Bauordnungsverfügungen – Annexantrag – Folgenbeseitigungsanspruch	181
I. Vorhaben des Bauherrn bewegt sich im Rahmen einer (wirksamen) Baugenehmigung	181
II. Bauherr baut ohne Baugenehmigung oder abweichend von einer erteilten Baugenehmigung	182
III. Rechtsschutz der Beteiligten nach Erlass der Bauordnungsverfügung	182
IV. Maßgeblicher Zeitpunkt	183
V. Zulässigkeit und Begründetheit des Antrags gemäß § 80 a Abs. 3 S. 1 (i.V.m. § 80 a Abs. 2) VwGO	183
Fall 11: Der eilige Nachbar (Der Tragödie 2. Teil)	183
■ Übersicht: Vorläufiger Rechtsschutz bei Bauordnungsverfügung	185
VI. Anspruch auf Erlass einer Bauordnungsverfügung; Vollzugs-FBA; Folgenbeseitigungslast	186
Fall 12: Alles oder nichts	186
E. Rechtsschutz auf Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung	191
F. Rechtsschutz gegen sonstige baurechtliche Genehmigungen, Zulassungen etc.	192
G. Verwirkung des Nachbarabwehrrechts; Verzicht	192
3. Abschnitt: Rechtsschutz der (Nachbar-)Gemeinde	193
A. Rechtsschutz gegen die Erteilung einer Baugenehmigung/ eines Bauvorbescheids	193
B. Rechtsschutz gegen die Ersetzung des Einvernehmens gemäß § 36 Abs. 2 S. 3 BauGB (i.V.m. Landesrecht)	194
C. Rechtsschutz auf Erlass von Bauordnungsverfügungen	195
D. Rechtsschutz gegen Aufhebung einer Bauordnungsverfügung	195
E. Rechtsschutz gegen (sonstige) Maßnahmen der Aufsichtsbehörde bzw. Widerspruchsbehörde	196
F. Rechtsschutz bei Nichterfüllung öffentlich-rechtlicher Verträge durch den Bürger	196
4. Abschnitt: Normstruktur von § 80 a VwGO	197
Anhang: Synopse wichtiger Vorschriften der LBauOen	199
Stichwortverzeichnis	203



Gerichtsentscheidungen im Internet

Entscheidungen mit @	Entscheidungen, die mit einem @ gekennzeichnet sind, stehen zum kostenlosen Download im Internet bereit: http://www.alpmann-schmidt.de
Sonstige Entscheidungen	Entscheidungen, die mit Datum und Aktenzeichen zitiert sind, sind im Volltext zum (teilweise kostenpflichtigen) Download im Internet abrufbar:
BVerfG	http://www.bverfg.de
BVerwG	http://www.bverwg.de
OVG Berlin	http://www.berlin.de/senjust/Gerichte/OVG/aktuell.html
OVG Hamburg	http://fhh.hamburg.de/stadt/Aktuell/justiz/gerichte/oberverwaltungsgericht/index.html
OVG Nds	http://www.dbovg.niedersachsen.de/index.asp
OVG NRW	http://www.justiz.nrw.de/RB/nrwe/
VGH BW	http://vghmannheim.de/
Weitere Gerichte	http://www.jura.uni-sb.de/internet/gericht.html

Gesetze im Internet

Baugesetzbuch	http://www.baurecht.de/Gesetze
BauO der Länder	http://www.is-ergebaut.de („Länder“) http://www.baurecht.de/Gesetze
MBO	http://www.is-ergebaut.de
Europarecht	http://www.parlamentsspiegel.de

Literaturverzeichnis:

Lehrbücher (*überwiegend auch mit Nachweisen zu **landesrechtlicher** Literatur*), Kommentare, Fallsammlungen

Battis	Öffentliches Baurecht und Raumordnungsrecht 5. Aufl., Stuttgart 2006
Becker	Fälle und Lösungen zum Verwaltungsrecht 2. Aufl., Stuttgart 2006
B/H/K/M*	Becker/Heckmann/Kempen/Manssen Klausurenbuch öR in Bayern 2. Aufl., München 2008
B/K/L*	Battis/Krautzberger/Löhr Baugesetzbuch 11. Aufl., München 2009
Brenner	Öffentliches Baurecht 3. Aufl., Heidelberg 2009
Brinktrine/Kastner	Fallsammlung zum VerwR 2. Aufl., Berlin 2005
Brohm	Öffentliches Baurecht 4. Aufl., München 2009

Brüning/Suerbaum	Examensfälle zum öffentlichen Recht München 2005
B/S	Büchner/Schlotterbeck Baurecht Stuttgart Band 1: 4. Aufl. 2008 Band 2: 4. Aufl. 2011
D/M	Dürr/Middeke Baurecht NRW 3. Aufl., Baden-Baden 2005
E/C	Englisch/Cryns, Fälle und Lösungen zum Allgemeinen Verwaltungsrecht Stuttgart 2008
Ehlers/Schoch	Rechtsschutz im öffentlichen Recht Berlin 2009
Erbguth	Öffentliches Baurecht 5. Aufl., München 2009
F/O/K	Finkelnburg/Ortloff/Kment Öffentliches Baurecht Band I: Bauplanungsrecht 6. Aufl., München 2011
F/O/O	Finkelnburg/Ortloff/Otto Band II: Bauordnungsrecht, Nachbarschutz, Rechtsschutz 6. Aufl., München 2010
Förster/Sander	Fälle zum Besonderen Verwaltungsrecht 3. Aufl., München 2006
G/B/R*	Gelzer/Bracher/Reidt, Bauplanungsrecht 7. Aufl., Köln 2004
Gersdorf	Verwaltungsprozessrecht 4. Aufl., Heidelberg 2009
G/M/S*	Gubelt/Muckel/Stemmler Fälle zum Bau- und Raumordnungsrecht 6. Aufl., München 2007 (7. Aufl. 2012 in Vorbereitung)
Götz	Allgemeines Polizei- und Ordnungsrecht 14. Aufl., Göttingen 2008
Heckmann	Die Zwischenprüfung im Öffentlichen Recht München 2006
H/C	Heyen/Collin 40 Klausuren aus dem Verwaltungsrecht 9. Aufl., Neuwied 2008
Hufen	Verwaltungsprozessrecht 8. Aufl., München 2011
Ibler	Öffentliches Baurecht München 2006
Jäde	Bauaufsichtliche Maßnahmen 3. Aufl., Stuttgart 2009
Jäde/GuB	Gemeinde u. Baugesuch 3. Aufl., Stuttgart 2009

J/D/W*	Jäde/Dirnberger/Weiss BauGB-BauNVO 5. Aufl., Stuttgart 2007
K/H*	Koch/Hendler Baurecht, Raumordnungs- und Landesplanungsrecht 5. Aufl., Stuttgart 2009
Kopp/Ramsauer	Verwaltungsverfahrensgesetz 12. Aufl., München 2011
Kopp/Schenke	Verwaltungsgerichtsordnung 17. Aufl., München 2011
Krebs	Baurecht in: Schmidt-Aßmann (Hrsg.) Besonderes Verwaltungsrecht 14. Aufl., Berlin 2008
Kuschnerus	Das zulässige Bauvorhaben 7. Aufl., Bonn 2004
Kuschnerus/B	Der sachgerechte Bebauungsplan 4. Aufl., Bonn 2011
Maurer	Allgemeines Verwaltungsrecht 18. Aufl., München 2011
Muckel	Öffentliches Baurecht München 2010
Oldiges	Baurecht in: Steiner (Hrsg.) Besonderes Verwaltungsrecht 8. Aufl., Heidelberg 2006
Ossenbühl	Staatshaftungsrecht 5. Aufl., München 1998
Peine	Baurecht 4. Aufl., Tübingen 2003
Peine/K	Klausurenkurs im Verwaltungsrecht 4. Aufl., Heidelberg 2010
R/S(-Bearbeiter)	Reichel/Schulte (Hrsg.) Handbuch Bauordnungsrecht München 2004
Sachs	In: Preis/Prütting/Sachs/Weigand Die Examensklausur 3. Aufl., Köln 2008
Schenke/V	Verwaltungsprozessrecht 12. Aufl., Heidelberg 2009
Schwemer	Öffentliches Baurecht 3. Aufl., Münster 2001
Seidel	Bauplanungs- und Bauordnungsrecht Fälle und Lösungen Baden-Baden 1999
Seiler	Examens-Repetitorium Verwaltungsrecht 3. Aufl., Heidelberg 2010

S/K(-Bearbeiter)*	Spannowsky/Krämer (Hrsg.) BauGB-Novelle 2004 Köln 2004
S/R/M*	Seidel/Reimer/Möstl, Besonderes Verwaltungsrecht 3. Aufl., München 2009
Steiner	Baurecht 5. Aufl., München 2010
Stollmann	Öffentliches Baurecht 7. Aufl., München 2010
Stürer	Der Bebauungsplan 4. Aufl., München 2009
Timmermann	Der baurechtliche Nachbarschutz 3. Aufl., Münster 2008
* Der Bearbeiter ist durch Unterstreichung kenntlich gemacht, wenn dieser mit dem Herausgeber identisch ist; z.B. <u>Koch</u> /Hendler = Bearbeiter Koch	

1. Teil: Inhalt und Fallrelevanz des öffentlichen Baurechts

1. Abschnitt: Definition

Unter dem **öffentlichen Baurecht** versteht man die Summe der Normen, die sich auf die Ordnung und Förderung der Bebauung von Grundstücken beziehen, insbesondere Vorschriften, die die Zulässigkeit und Grenzen von baulichen Anlagen, ihre Errichtung, Nutzung, Änderung, Beseitigung und ihre notwendige Beschaffenheit sowie die Ordnung und Förderung der Nutzung von Grund und Boden betreffen.¹

1

Damit dient das öffentliche Baurecht dem Interessenausgleich (vgl. etwa das Abwägungsgebot in § 1 Abs. 7 BauGB) zwischen der durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützten **Baufreiheit** des Grundstückseigentümers² und dem häufig andersartigen Interesse der Allgemeinheit und des Nachbarn an einer möglichst sinnvollen und umweltschonenden Nutzung (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB) des im Bundesgebiet nur beschränkt vorhandenen Baugebietes.³

2. Abschnitt: Abgrenzung zum privaten Baurecht

Das private Baurecht bestimmt, ob und in welchen Grenzen ein Grundstück privaten Dritten gegenüber baulich genutzt werden darf (z.B. gemäß §§ 903 ff. BGB).⁴

2

Zum privaten Baurecht wird auch das **Bauvertragsrecht** gezählt, das im Wesentlichen in §§ 631 ff. BGB geregelt ist⁵ sowie die **Nachbarrechtsgesetze** der Länder.⁶

3. Abschnitt: Bauplanungs- und Bauordnungsrecht; Rechtsquellen

Das öffentliche Baurecht unterteilt sich in das Bauplanungsrecht und das Bauordnungsrecht.⁷

- **Bauplanungsrechtliche** Normen, auch bezeichnet als **Städtebaurecht**, regeln die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke, insbesondere durch Pläne, welche die Rechtsqualität des Bodens festlegen.⁸

3

Kurzformel: Bauplanungsrecht ist flächenbezogenes Recht der angemessenen Bodennutzung.⁹

1 Vgl. § 1 Abs. 1 BauGB und Brenner Rdnr. 1, 8; Erbguth § 1 Rdnr. 1.

2 Ausführlich zur **Baufreiheit** Brenner Rdnr. 42 ff.; Muckel § 3; Erbguth § 2 Rdnr. 24 ff.; F/O/K § 4; Krebs Rdnr. 26 ff.

3 D/M Rdnr. 1 m.w.N.

Zur **geschichtlichen Entwicklung** vgl. Brenner Rdnr. 17 ff.; F/O/K § 2; K/H § 11 Rdnr. 8 ff.

4 Brenner Rdnr. 4 ff.

5 Eine kurze Zusammenfassung des privaten Baurechts sowie zum Verhältnis von privatem und öffentlichem Baurecht findet sich z.B. bei Stollmann § 1 Rdnr. 4 ff.; F/O/K § 1.

6 Vgl. Muckel § 1 Rdnr. 8 ff. mit Beispielen.

7 Zu den unterschiedlichen **Gestzgebungskompetenzen** vgl. BVerwG DVBl. 2008, 258; Muckel § 2; Brenner Rdnr. 35 ff.; Erbguth § 2 Rdnr. 1 ff.

8 E/W § 1 Rdnr. 2.

9 Vgl. Brenner Rdnr. 12 ff., auch zur Abgrenzung **Allgemeines/Besonderes Städtebaurecht**.

Wichtige, im Pflichtfach relevante planungsrechtliche Vorschriften finden sich insbesondere in §§ 29–36 BauGB¹⁰ sowie im Bebauungsplan der Gemeinde,¹¹ aufgestellt nach den Anforderungen der §§ 1–10 BauGB. Ergänzend können heranzuziehen sein §§ 14–28 BauGB, die BauNVO¹² und in einigen Bundesländern DurchführungsVO (DV) oder AusführungsG (AG) zum BauGB.¹³

- 4 ■ Das **Bauordnungsrecht** befasst sich mit den baulich technischen Anforderungen an ein konkretes Bauvorhaben und regelt in erster Linie die Abwehr von Gefahren, die typischerweise von der Errichtung, dem Bestand und der Nutzung baulicher Anlagen ausgehen.¹⁴

Kurzformel: Bauordnungsrecht ist objektbezogenes Sonderordnungsrecht.¹⁵

Die Vorschriften des **materiellen** Bauordnungsrechts dienen der Gefahrenabwehr, der Verhütung von Verunstaltungen sowie der Sicherung sozialer und ökologischer Standards (z.B. Eignung von Wohnungen für Behinderte, Umweltfreundlichkeit von Bauprodukten); das **formelle** Bauordnungsrecht enthält Vorschriften über das Baugenehmigungsverfahren sowie bauordnungsrechtliche Eingriffsermächtigungen.¹⁶

Das Bauordnungsrecht ist in den landesrechtlichen Bauordnungen¹⁷ geregelt (Parlamentsgesetz!) sowie in darauf gestützten Rechtsverordnungen.

Zu den wichtigsten Vorschriften vgl.

Synopse S. 199 ff.

Die wichtigsten bauordnungsrechtlichen VOen der Länder sind regelmäßig in den Gesetzessammlungen der Länder im Anschluss an die jeweilige BauO abgedruckt. Weitere Fundstellen sind regelmäßig in der FN zu den jeweiligen VO-Ermächtigungen abgedruckt.¹⁸

Die BauOen der Länder folgen seit 1960 mehr oder weniger der **Musterbauordnung** (MBO), erlassen und zuletzt Oktober 2008 fortgeschrieben von der Arbeitsgemeinschaft der Bauminister der Länder (ARGEBAU).¹⁹

10 I.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), letzte Änderung am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

11 Zur **Planungshoheit** der Gemeinden aus Art. 28 Abs. 2 GG vgl. F/O/K § 5 Rdnr. 1 ff.; Erbguth § 2 Rdnr. 5 ff.; Brenner Rdnr. 128 ff.; Muckel § 4; K/H § 12.

12 V. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) i.d.F. des ÄndG vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) – BauNVO 1990 –; zu älteren Fassungen vgl. §§ 25–25 c BauNVO.

13 Die genauen Fundstellen im jeweiligen GVBl. des jeweiligen Landes finden sich z.B. in Satorius I Nr. 300 (vor der Inhaltsübersicht); letzter Stand: März 2011.

14 Oldiges Rdnr. 11.

15 Brenner Rdnr. 15; Erbguth § 1 Rdnr. 9.

16 Schwemer Rdnr. 3; guter Kurzüberblick bei Hanne apf 2011, 238.

17 Zur Verbindung von Bauordnungsrecht und Bauplanungsrecht/Städtebaurecht vgl. Erbguth § 1 Rdnr. 11 ff.

18 Z.B. bei Ziegler/Tremel Art. 90 BauO Bay; Hippel/Rehborn § 85 BauO NRW.

19 Der vollständige Text der **MBO** ist z.B. erreichbar über die Internet-Adresse <http://www.is-argebau.de/musterbauordnung>.

4. Abschnitt: Fallrelevanz²⁰

- Sofern die **Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans** oder eines Flächennutzungsplans zu prüfen ist, finden grds. nur bauplanungsrechtliche Vorschriften Anwendung (§§ 1–10, 214 ff. BauGB).

5

Ausnahmsweise können auch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften zu prüfen sein, insbesondere solche des **Umweltrechts** (z.B. UVPG; §§ 18–20 BNatSchG – „Eingriffsregelung“).²¹

- Sofern es um die **Zulässigkeit bzw. Abwehr bestimmter Bauvorhaben** geht, können („als öffentlich-rechtliche Vorschriften“) sowohl Vorschriften des Bauplanungsrechts als auch solche des Bauordnungsrechts einschlägig sein, in der Praxis auch solche des sog. **Baunebenrechts**.²²

6

Vgl. z.B. § 75 Abs. 1 BauO NRW: „Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Vorhaben **öffentlich-rechtliche Vorschriften** nicht entgegenstehen.“

§ 65 Abs. 4 BauO NRW: „Die Genehmigungsfreiheit entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die in diesem Gesetz, in Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes oder in anderen **öffentlich-rechtlichen Vorschriften** gestellt werden.“

§ 61 Abs. 1 S. 1 und 2 BauO NRW: „Die Bauaufsichtsbehörden haben ... darüber zu wachen, dass die **öffentlich-rechtlichen Vorschriften** und die aufgrund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden. Sie haben in Wahrnehmung dieser Aufgaben nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen zu treffen.“

²⁰ Guter Kurzüberblick über **Klausurprobleme im Baurecht** bei Dürr JuS 2007, 328 (mehrere Teile); vgl. auch Stollmann § 1 Rdnr. 30 f.; Peine/K S. 102; G/M/S S. 1 ff.

²¹ Vgl. dazu noch unten Rdnr. 29 ff. sowie Erguth § 3.

²² Erguth § 1 Rdnr. 15; Muckel § 1 Rdnr. 29.

2. Teil: Die Bauleitplanung

1. Abschnitt: Definition; Abgrenzung

- 7 Die **Bauleitplanung** regelt die allgemeine Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde.

Davon abzugrenzen sind die Fachplanung und die überörtliche Planung.²³

Die **Fachplanung** umfasst besondere Zulassungsverfahren vor allem im Umweltrecht, z.B. gemäß §§ 9 a und 9 b AtG (atomare End- und Zwischenlager), § 17 FStrG (Bundesstraßen und Bundesautobahnen), § 31 Abs. 2 KrW-/AbfG (Abfalldeponien).

Die **überörtliche Planung** erfolgt auf Bundesebene durch das Raumordnungsgesetz, auf Landesebene durch Landesplanungsgesetz, Landesentwicklungsprogramme, Landesentwicklungspläne oder Regionalpläne.²⁴ Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den **Zielen der Raumordnung**, also der überörtlichen Planung, anzupassen.²⁵

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 2 BauGB der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

2. Abschnitt: Der Flächennutzungsplan (F-Plan)²⁶

Fallbearbeitung bei Schoch, JK 1/08, VwGO § 47/30

A. Inhalt; mögliche Festsetzungen

- 8 I. Im Flächennutzungsplan (F-Plan) ist für das **ganze Gemeindegebiet** die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde **in den Grundzügen** darzustellen (§ 5 Abs. 1 S. 1 BauGB). § 5 Abs. 2 BauGB enthält hierzu einen (nicht abschließenden) Katalog von Darstellungsmöglichkeiten.

Beispiele: Bauflächen, Art der Baugebiete, Verkehrsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen, Grünflächen, Wasserflächen, Flächen für die Landwirtschaft, Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 a BauGB)²⁷ etc.

Die Darstellung erfolgt in textlicher und zeichnerischer Form nach § 9 a BauGB, ergänzt durch die Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Beispiele: Bauflächen nach § 1 Abs. 1 BauNVO, Baugebiete nach § 1 Abs. 2 BauNVO.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans müssen jedenfalls so bestimmt und eindeutig sein, dass sie einen ausreichenden Rahmen für Konkretisierungen in einem Bebauungsplan und für Planungen anderer Planungsträger bilden können.²⁸

²³ Vgl. i.E. Erbuth § 3 Rdnr. 1 ff.; Muckel § 1 Rdnr. 21 ff.; Brenner Rdnr. 50 ff., 123 ff.; F/O/K §§ 20, 21; K/H §§ 1–10.

²⁴ Einführung in das Raumordnungs- und Landesplanungsrecht bei Jarass u.a. JuS 2011, 215.

²⁵ Vertiefend zum Verhältnis Bauplanungsrecht/**Raumordnungsrecht**: Oldiges Rdnr. 34 ff.; K/H § 13 Rdnr. 9 ff.; Krebs Rdnr. 34 ff.; **Fallbearbeitung** bei G/M/S Fälle 2, 14.

Zu den Rechtswirkungen von **Raumordnungsplänen** vgl. Ende JA 2010, 87.

²⁶ Vgl. dazu auch F/O/K §§ 5–7; Erbuth § 5; Brenner Rdnr. 165, 192 ff.; Muckel § 1 Rdnr. 6 ff.; K/H § 14 Rdnr. 2 ff.

²⁷ Zum sog. „**Öko-Konto**“ vgl. Oldiges Rdnr. 77.

²⁸ BVerwG NVwZ 2005, 211 = JuS 2006, 48: „schlüssiges, gesamträumliches Planungskonzept“; OVG RhPf NVwZ 2006, 1442; Anm. Jeromin S. 1374; vgl. auch Kuschnerus/B Rdnr. 37, unter Hinweis auf ein Urteil des BVerwGE 95, 123: „Ein Flächennutzungsplan, der nicht hinreichend bestimmt ist, verfehlt seine Aufgabe, die Bauleitplanung der Gemeinde vorzubereiten und stellt keine hinreichende Grundlage für das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB dar.“

II. Gemäß § 5 Abs. 2 b BauGB können für Darstellungen des Flächennutzungsplans mit den Rechtswirkungen des § 35 Abs. 3 S. 3 (dazu näher unten Rdnr. 263) **sachliche Teil-flächennutzungspläne** aufgestellt werden. Diese besondere Art von Flächennutzungsplänen können auch unbeschadet eines bestehenden Flächennutzungsplans erlassen werden und sind nicht von dem Stand des Ursprungsflächennutzungsplans abhängig (z.B. **Konzentrationszonen** für Intensivtierhaltung, **Windenergieanlagen**, **Mobilfunkanlagen**).²⁹

9

III. **Flächen für besonderen Bedarf**, insbesondere Flächen mit kontaminierten Böden (Altlasten), sollen im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden, § 5 Abs. 3 BauGB.³⁰

10

Bauliche Nutzungen, die sich aus anderen Planungen ergeben (z.B. Anlagen der Deutschen Bahn AG), werden **nachrichtlich** in den Flächennutzungsplan **übernommen**, § 5 Abs. 4 BauGB.

IV. Gemäß § 5 Abs. 5 BauGB ist im Flächennutzungsplan eine **Begründung** mit den Angaben nach § 2 a BauGB beizufügen, also auch ein **Umweltbericht** als gesonderter Teil der Begründung (§ 2 a S. 3 BauGB).

11

B. Formelle und materielle Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen

Der Flächennutzungsplan unterliegt grds. den gleichen formellen und materiellen Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen wie der Bebauungsplan.³¹ Insbesondere sind grds. jede Aufstellung, Änderung oder Aufhebung eines Flächennutzungsplans von einer vorherigen **Umweltprüfung** abhängig. Es gelten die Vorschriften über die Beteiligung der Öffentlichkeit, die Beteiligung der Behörden und die Pflicht zum sog. **Monitoring** (§§ 3–4 c BauGB)³² sowie die Vorschriften über die Planerhaltung gemäß §§ 214 und 215 BauGB (zu allen Vorschriften vgl. noch im Einzelnen unten beim Bebauungsplan).

12

C. Genehmigungspflicht und Wirksamkeit

I. Gemäß § 6 Abs. 1 BauGB bedarf jeder Flächennutzungsplan der **Genehmigung** der höheren Verwaltungsbehörde. Dies ist in den Flächenstaaten regelmäßig die Bezirksregierung (vgl. z.B. § 1 BauGB DVO NRW).

13

Die Einzelheiten der Genehmigung, auch der fiktiven Genehmigung, ergeben sich aus § 6 Abs. 4 BauGB.

II. Gemäß § 6 Abs. 2 BauGB darf die **Genehmigung** nur **versagt** werden, wenn der Flächennutzungsplan nicht ordnungsgemäß zustande gekommen ist (Verfahrensmängel gemäß §§ 2–4 c BauGB) oder diesem Gesetzbuch, den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen oder sonstigen Rechtsvorschriften widerspricht.³³

²⁹ BVerwG NVwZ 2006, 87; NVwZ 2005, 211 = JuS 2006, 48 f.; Schmehl Jura 2010, 832.

³⁰ Oldiges Rdnr. 78 FN 156.

³¹ Vgl. dazu unten Rdnr. 18 ff. sowie BVerwG DVBl. 2006, 772 (zu § 1 IV BauGB) und Stür DVBl. 2008, 270, 272 f.

³² Vgl. i.E. S/K-Porger S. 67 ff.; Mischang BauR 2005, 334.

³³ BVerwG DVBl. 2006, 772.

Sonstige Rechtsvorschriften sind insbesondere naturschutzrechtliche Schutzausweisungen z.B. durch Landschaftsschutzverordnung.³⁴

Können Versagungsgründe nicht ausgeräumt werden, kann die höhere Verwaltungsbehörde gemäß § 6 Abs. 3 BauGB räumliche oder sachliche Teile des Flächennutzungsplans von der Genehmigung ausnehmen.

- 14 III.** Gemäß § 6 Abs. 5 S. 1 BauGB ist die Erteilung der Genehmigung ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist dem Flächennutzungsplan eine **zusammenfassende Erklärung** mit dem Inhalt von § 6 Abs. 5 S. 3 BauGB beizufügen. Gemäß § 6 Abs. 5 S. 4 BauGB kann jedermann den Flächennutzungsplan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Mit der Bekanntmachung wird der Flächennutzungsplan **wirksam**, § 6 Abs. 5 S. 2 BauGB.

D. Rechtsnatur und Wirkung

- 15** Der Flächennutzungsplan ist keine Satzung wie der Bebauungsplan, sondern lediglich hoheitliche Maßnahme bzw. Willensäußerung sui generis. Trotzdem begründet er für die Gemeinde, die den Flächennutzungsplan aufgestellt hat, **interne Bindungen** durch das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB.

Externe Wirkungen entfaltet er für andere Planungsträger über das Anpassungsgebot aus § 7 BauGB³⁵ und für den Bürger bzw. Bauherren im Rahmen der Vorschriften der §§ 15 Abs. 3, 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 und 35 Abs. 3 S. 3 BauGB.³⁶

E. Rechtsschutz³⁷

- 16** Da der Flächennutzungsplan weder Satzung nach dem BauGB noch VA ist, scheidet die abstrakte Normenkontrolle gemäß § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO ebenso aus wie die Anfechtungsklage.³⁸

In einigen Bundesländern ist es allenfalls möglich, eine abstrakte Normenkontrolle gemäß § 47 Abs. 1, 2 VwGO zu erheben, sofern das landesrechtliche Ausführungsgesetz zur VwGO dies ausdrücklich zulässt (so. z.B. § 4 Abs. 1 AGVwGO Rh-Pf).³⁹

Etwas anderes gilt nur für Darstellungen im Flächennutzungsplan mit den Rechtswirkungen des § 35 Abs. 3 S. 3 BauGB (z.B. Konzentrationsflächen für Windenergieanlagen); in diesem Fall ist nach h.M. eine abstrakte Normenkontrolle statthaft gemäß **§ 47 Nr. 1 VwGO analog**,⁴⁰ nach a.A. gemäß **§ 47 Abs. 1 Nr. 2 VwGO**.⁴¹

³⁴ Vgl. im Einzelnen Kuschnerus/B Rdnr. 34 FN 43 ff.

³⁵ Zum Widerspruchsrecht der öffentlichen Planungsträger vgl. Böttiger VR 2007, 85.

³⁶ BVerwG NVwZ 2005, 211 = JuS 2006, 48 f.; vgl. dazu im Einzelnen Kuschnerus/B Rdnr. 41 ff.; Oldiges Rdnr. 79; Schenke NVwZ 2007, 134, 135 ff.

³⁷ Vgl. dazu Schenke a.a.O.; Stollmann § 9 Rdnr. 3 f.; Krebs Rdnr. 234 FN 857 f.

³⁸ D/M Rdnr. 342; BVerwG NVwZ 1991, 262; differenzierend Schenke a.a.O., S. 137 ff.

³⁹ Vgl. OVG RhPf NVwZ 2006, 1442.

⁴⁰ BVerwG BauR 2009, 156; NVwZ 2007, 1081; Anm. Hufen JuS 2008, 926; K/H § 14 Rdnr. 5; Muckel § 5 Rdnr. 10; Brenner Rdnr. 260.

⁴¹ F/O/K § 7 Rdnr. 55; Erbuth § 15 Rdnr. 15.

I. Bauherr oder Nachbar können die Rechtmäßigkeit bzw. Wirksamkeit eines Flächennutzungsplans nur im Wege der sog. **Inzidentkontrolle** überprüfen lassen.⁴²

Beispiel: Erhebt der Bauherr gegen die Ablehnung der Baugenehmigung wegen Verstoßes gegen § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 oder § 35 Abs. 3 S. 3 BauGB Verpflichtungsklage, so muss das Gericht inzident die Wirksamkeit bzw. Rechtmäßigkeit des Flächennutzungsplans überprüfen.

II. Bei Gemeinden sind verschiedene Fallkonstellationen zu unterscheiden:

1. Versagung der Genehmigung gemäß § 6 BauGB

Bei Ablehnung der Genehmigung gemäß § 6 BauGB kann die Gemeinde, die den Flächennutzungsplan aufgestellt hat, nach erfolglosem Vorverfahren Verpflichtungsklage auf Erlass der Genehmigung erheben.

2. Verstoß gegen § 2 Abs. 2 BauGB

Eine Drittanfechtung der Genehmigungserteilung durch andere Gemeinden oder auch durch den Bürger scheidet aus mangels Klagebefugnis.⁴³ Sofern eine Gemeinde bei Aufstellung des Flächennutzungsplans (möglicherweise) gegen das **interkommunale Rücksichtnahmegebot** bzw. Abstimmungsgebot aus § 2 Abs. 2 BauGB verstoßen hat, kann die Nachbargemeinde durch vorbeugenden Rechtsschutz (nach Auffassung der Rspr. wahlweise vorbeugende Feststellungsklage oder vorbeugende Unterlassungsklage) verhindern, auf der Grundlage des streitigen Flächennutzungsplans die Ortsplanung weiter zu betreiben.⁴⁴

3. Verstoß gegen § 7 S. 1 BauGB

Sofern öffentliche Planungsträger gegen ihre Anpassungspflicht aus § 7 S. 1 BauGB verstoßen, kann die Gemeinde, die den entsprechenden Flächennutzungsplan aufgestellt hat, Feststellungsklage erheben mit dem Antrag festzustellen, dass die öffentlichen Planungsträger der Anpassungspflicht unterliegen. In diesem Verfahren wird dann die Wirksamkeit bzw. Rechtmäßigkeit des Flächennutzungsplans inzidenter geprüft.⁴⁵

3. Abschnitt: Der Bebauungsplan (B-Plan)⁴⁶

Fallbearbeitungen (überwiegend mit prozessualem Einstieg) bei Sachs Fall 30; Becker Fälle 6, 8; Peine/K Fälle 27, 28; H/C Fall 27; Wehr Fall 13; Stollmann Fälle 1–3; Ibler Fälle 5–8; Ingerowski Jura 2009, 303; Möller Jura 2011, 54; Kleider JuS 2011, 815; Richter/Sokol JA 2011, 521.

A. Rechtsgrundlage; Planungshoheit der Gemeinde

Rechtsgrundlage für den Erlass eines B-Plans sind die §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1 S. 1 und 10 Abs. 1 BauGB. Alle drei Vorschriften konkretisieren (neben anderen Vorschriften im BauGB, z.B. § 2 Abs. 2 und § 36 BauGB) die **Planungshoheit** als Teil der Selbstverwaltungsgarantie der Gemeinde aus Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG.⁴⁷

17

⁴² Wittreck Fall 8.

⁴³ Oldiges Rdnr. 70 f., 107.

⁴⁴ Vgl. dazu Beispiel bei Oldiges Rdnr. 108, unter Hinweis auf BVerwGE 40, 323.

⁴⁵ Oldiges Rdnr. 107.

⁴⁶ Vgl. auch Brenner Rdnr. 214 ff.; Muckel § 5 Rdnr. 18 ff., 47 ff.; K/H §§ 13–15, 17, 18; Erbguth § 5; F/O/K §§ 5, 6, 8, 12; Peine/K Rdnr. 1383 ff.; Stür DVBl. 2011, 381 und 739.

⁴⁷ Vgl. dazu i.E. Brohm § 9; K/H § 12; D/M Rdnr. 10 f.; Oldiges Rdnr. 24 f.; Erbguth § 2 Rdnr. 18 ff.; BVerwG NVwZ 2001, 1043 (Wittstocker Heide).

***Beachte:** Der B-Plan muss wegen § 10 Abs. 1 BauGB grds. als Satzung erlassen werden.*

Die **Stadtstaaten** Berlin, Hamburg und Bremen können jedoch gemäß § 246 Abs. 2 BauGB eine andere Form der Rechtsetzung wählen; § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO bleibt in jedem Fall anwendbar.

Die **Rechtsnatur des Bebauungsplans** ist nicht nur relevant im Rahmen von § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO, sondern auch für die Frage, welche formellen Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen des Landesrechts neben den Vorschriften des BauGB zu prüfen sind (Vorschriften über Satzungsbeschlüsse nach den Gemeindeordnungen der Flächenstaaten; Vorschriften über den Erlass von Rechtsverordnungen oder Gesetzen nach dem Landesrecht der Stadtstaaten).

B. Formelle Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen;⁴⁸ Fehlerfolgen gemäß §§ 214, 215 BauGB⁴⁹

I. Vorbemerkung

- 18** Im Folgenden sind zunächst kurz die formellen Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen darzustellen, die, jedenfalls nominell, der vom Verwaltungsakt bekannten Dreiteilung „Zuständigkeit – Verfahren – Form“ folgen.

Danach wird dargestellt, welche Folgen ein Verstoß gegen formelle Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen hat, insbesondere, ob die Verstöße beachtlich sind gemäß § 214 BauGB und ob gemäß § 215 BauGB eine Rügefrist besteht.

***Klausurhinweis:** Da im Rahmen einer Klausur über die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans regelmäßig mehrere formelle Rechtsverstöße vorliegen, ist grds. nach jedem Verstoß zu prüfen, welche Fehlerfolgen sich ergeben, insbesondere unter Berücksichtigung der §§ 214 f. BauGB.⁵⁰*

Die im Folgenden darzustellenden formellen und materiellen Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen gelten nicht nur für die **Aufstellung** von Bauleitplänen, sondern gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre **Änderung, Ergänzung und Aufhebung**.⁵¹

In der **Klausurenpraxis** spielt, soweit ersichtlich, nur die Aufstellung von B-Plänen eine Rolle.

Im Rahmen des Verfahrens werden **alle** Anforderungen der §§ 2–4 c, 10 BauGB dargestellt („normales **Regelverfahren**“). Besonderheiten des **vereinfachten Verfahrens** gemäß § 13 BauGB und des **beschleunigten Verfahrens** gemäß § 13 a BauGB i.V.m. Anlage 2⁵² werden mangels Prüfungsrelevanz („Grundzüge des Baurechts“) allenfalls am Rande erwähnt.

⁴⁸ Vgl. ergänzend D/M Rdnr. 52 ff.; Stollmann § 6.

⁴⁹ Vgl. dazu ergänzend Stollmann § 8; Krebs Rdnr. 121 ff.

⁵⁰ Vgl. insofern die folgende Darstellung und Fall 1; außerdem etwa die Darstellung bei Brohm § 15 Rdnr. 13 ff.; Muckel § 5 Rdnr. 50 ff.

⁵¹ F/O/K § 6 Rdnr. 92 ff., 95 ff.

⁵² Vgl. i.E. F/O/K § 6 Rdnr. 87 ff., 94; Erbguth § 5 Rdnr. 57 ff., 63 b, c; Brenner Rdnr. 245 ff., 280, 332; Muckel § 5 Rdnr. 73; Schoch JK 5/10, BauGB § 13/1; Stollmann § 6 Rdnr. 41 ff.; E/W § 5 Rdnr. 57 ff.; Scheidler BauR 2007, 650.

II. Überblick und Prüfschema

19

A. Rechtsgrundlage: §§ 1 Abs. 3, 2
Abs. 1 BauGB

B. Formelle Rechtmäßigkeit

Folgen bei Verstoß = Fehlerfolgen;

Fehlerbeachtlichkeit/Präklusion

- I. **Zuständige Körperschaft:**
Gemeinde, §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1
- II. Ordnungsgemäßes **Planaufstellungsverfahren** (Regelverfahren)
1. **Umweltprüfung** gem. § 2 Abs. 4
Verfahrensgebot (wegen §§ 2 Abs. 4 S. 1, 2 Abs. 3, 4 a Abs. 1): vollständige Ermittlung der Belange des Umweltschutzes (§§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 1 a)
 2. Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes im **Umweltbericht** gem. § 2 Abs. 4, 2 a Nr. 2
 - a) Verfahrensgebot (wegen §§ 2 Abs. 4 S. 1, 2 Abs. 3, 4 a Abs. 1):
zutreffende Bewertung
 - b) Formgebot (wegen § 2 Abs. 4 S. 1, 2. Halbs. i.V.m. Anlage zu §§ 2 Abs. 4 u. 2 a):
Vollständigkeit der „Beschreibung“ im Umweltbericht
 3. **Vorgezogene bzw. frühzeitige Beteiligung**
 - der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1) und
 - der Behörden (§ 4 Abs. 1);
Verfahrensgebot wegen § 4 a Abs. 1
 4. **Formelle Beteiligung**
 - der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2) und
 - der Behörden (§ 4 Abs. 2);
durch öffentl. Auslegung des B-Plan-Entwurfs mit (vorläufiger) Begründung (§§ 2 a, 3 Abs. 2 S. 1)
 - a) Verfahrensgebot (wegen § 4 a Abs. 1)
 - b) Formgebot (wegen § 2 a): Begründungspflicht
 5. **Ermittlung und Bewertung der sonstigen Belange** (außer Belange des Umweltschutzes)
Verfahrensgebote (wegen §§ 2 Abs. 3, 4 a Abs. 1):
 - a) Vollständige Ermittlung des jeweils relevanten Abwägungsmaterials
 - b) Ordnungsgemäße Bewertung der ermittelten Belange
- III. Ordnungsgemäßes Abschlussverfahren
1. a) **Satzungsabschluss** gem. § 10 Abs. 1
Zu beachten sind auch die kommunalrechtlichen Vorschriften über Satzungen und Ratsbeschlüsse
 - b) (endgültige) **Begründung** gem. § 9 Abs. 8 (i.V.m. § 2 a)
 - c) **Zusammenfassende Erklärung** gem. § 10 Abs. 4
 2. Ggf. **Genehmigung** der höheren Verwaltungsbehörde gem. § 10 Abs. 2
 3. Ordnungsgem. **Bekanntgabe** gem. § 10 Abs. 3 und Abs. 4

Plan unwirksam (vgl. § 47 Abs. 5 S. 2 VwGO)

Verfahrensfehler gem. § 214 Abs. 1 Nr. 1 / § 215 Abs. 1 Nr. 1:
Ermittlungsdefizit (früher: *Abwägungsdefizit*)Verfahrensfehler i.S.v. § 214 Abs. 1 Nr. 1 / § 215 Abs. 1 Nr. 1:
■ Bewertungsausfall (früher: *Abwägungsausfall*)
■ Bewertungsfehleinschätzung (früher: *Abwägungsfehleinschätzung*)

Formfehler i.S.v. § 214 Abs. 1 Nr. 3, 3. Var. (Unvollständigkeit) / § 215 Abs. 1 Nr. 1

Unbeachtlicher Verfahrensfehler (Gegenschluss aus § 214 Abs. 1 Nr. 2)

Verfahrensfehler i.S.v. § 214 Abs. 1 Nr. 2 (keine/keine ordnungsgemäße Durchführung) / § 215 Abs. 1 Nr. 1
grds. beachtlicher Formfehler gem. § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 / § 215 Abs. 1 Nr. 1Verfahrensfehler i.S.v. § 214 Abs. 1 Nr. 1 / § 215 Abs. 1 Nr. 1
Ermittlungsdefizit (früher: *Abwägungsdefizit*)Bewertungsausfall (früher: *Abwägungsausfall*)
Bewertungsfehleinschätzung (früher: *Abwägungsfehleinschätzung*)Formfehler i.S.v. § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 4, 1. Fall
Beachte z.B. § 7 Abs. 6 und §§ 43 Abs. 2, 31 GO NRWGrundsätzlich beachtlicher Formfehler gem. § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 / § 215 Abs. 1 Nr. 1
Verstoß unbeachtlich

Beachtlicher Verfahrensfehler gem. § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 4, 2. Fall

Beachtlicher Formfehler gem. § 214 Abs. 1 Nr. 4, 3. Fall

III. Fehlerfolgen; Grundsatz der Planerhaltung gemäß §§ 214, 215 BauGB

Klausurhinweis: Sofern in einer Klausur ein Form- oder Verfahrensfehler bei Erstellung des B-Plans festgestellt wird, ist sofort zu prüfen, welche Folgen der Verstoß hat (Fehlerfolge).

Dementsprechend werden zunächst die Fehlerfolgen, insbesondere der Grundsatz der Planerhaltung gemäß §§ 214, 215 BauGB zusammenfassend dargestellt sowie anschließend bei der Einzeldarstellung der jeweiligen Verfahrens- und Formvorschriften die jeweils einschlägigen Fehlerfolgen.

- 20 1.** Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB müssen Bebauungspläne als Satzung beschlossen werden, sind also materielles Gesetz. Rechtsverstöße bei materiellen Gesetzen führen, anders als bei Verwaltungsakten, **immer** zur **Nichtigkeit bzw. Unwirksamkeit ex tunc**.

Damit aber nicht jeder unwesentliche Verfahrens- oder Formverstoß zur Unwirksamkeit des betreffenden B-Plans führt, ist im BauGB der **Grundsatz der Planerhaltung** gesetzlich geregelt worden (vgl. auch die Überschrift über §§ 214, 215 BauGB).⁵³ Gemäß §§ 214, 215 BauGB führt die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften ausnahmsweise nicht zur Unwirksamkeit des B-Plans, wenn die **Verstöße** entweder **unbeachtlich** sind (§ 214 Abs. 2 BauGB) oder wenn die **Verstöße** zwar beachtlich sind (§ 214 Abs. 1 BauGB), aber nicht rechtzeitig geltend gemacht und damit **präkludiert** werden (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Im Einzelnen gilt Folgendes:

- 21 2. § 214 Abs. 1 BauGB**

a) Anwendungsbereich

aa) Zeitlich: § 233 Abs. 2 BauGB

bb) Sachlich:

- **§ 214 Abs. 1 BauGB** gilt nur für die Verletzung von **Verfahrens- und Formvorschriften des BauGB** bei Aufstellung von Flächennutzungsplänen und **Satzungen nach BauGB** (z.B. gemäß § 10 = B-Plan, § 16 = Veränderungssperre, § 34 Abs. 4 = Innenbereichssatzung, § 35 Abs. 6 = Außenbereichssatzung).

Erfasst werden also **nicht** Verstöße gegen Zuständigkeitsvorschriften oder materielle Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen des BauGB sowie Verstöße gegen sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, wie etwa Landeskommunalrecht oder Umweltrecht.

- **§ 214 gilt nicht im Rahmen des Genehmigungsverfahrens** eines Bebauungsplans durch die höhere Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB; vgl. § 216 BauGB.

Die Genehmigung kann also auch dann zu Recht verweigert werden, wenn der konkret zu prüfende Bebauungsplan an Verfahrens- oder Formfehlern leidet, die eigentlich nach § 214 Abs. 1, Abs. 2 BauGB unbeachtlich sind.

cc) Beachte: Mängel, die Gegenstand der Regelung in § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB sind, können nicht als (materielle) Mängel der Abwägung geltend gemacht werden; § 214 Abs. 3 S. 2, letzt. Halbs. BauGB.

⁵³ Zur Entwicklung der Fehlerfolgenregelung für städtebauliche Satzungen vgl. S/K-Gaentzsch, S. 131 f.

Anhang: Synopse wichtiger Vorschriften der LBauOen

Überblick über den aktuellen Gesetzesstand (Stand: 01.10.2011)

- Baden-Württemberg:
LBauO vom 05.03.1010 (GBl. S. 357)
- Bayern:
BauO vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 25.02.2010 (GVBl. S. 66)
- Berlin:
BauO vom 29.09.2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert am 29.06.2011 (GVBl. S. 315)
- Brandenburg:
BauO vom 17.09.2008 (GVBl. I, S. 226), zuletzt geändert am 29.11.2010 (GVBl. I Nr. 39)
- Bremen:
LBauO vom 06.10.2009 (GBl. S. 401)
- Hamburg:
BauO vom 14.12.2005 (GVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 11.05.2010 (GVBl. S. 350)
- Hessen:
BauO vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46)
- Mecklenburg-Vorpommern:
LBauO vom 18.04.2006 (GVOBl. S. 102), zuletzt geändert am 20.05.2011 (GVOBl. S. 323)
- Niedersachsen:
BauO vom 10.02.2003 (GVBl. S. 89), zuletzt geändert am 13.10.2011 (GVBl. S. 353)
(evtl. Neufassung 2012; vgl. Lt-Drs. 16/3195 v. 21.12.2010)
- Nordrhein-Westfalen:
BauO vom 01.03.2000 (GV. S. 256), zuletzt geändert am 24.05.2011 (GV. S. 272)
- Rheinland-Pfalz:
LBauO vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert am 09.03.2011 (GVBl. S. 47)
- Saarland:
LBauO vom 18.02.2004 (ABl. S. 822), zuletzt geändert am 16.06.2010 (ABl. I, 1312)
- Sachsen:
BauO vom 28.05.2004 (GVBl. S. 200), zuletzt geändert am 19.05.2010 (GVBl. S. 102, 142, 143)
- Sachsen-Anhalt:
BauO vom 22.12.2005 (GVBl. S. 769), letzte Änderung am 10.12.2010 (GVBl. S. 569, 577)
- Schleswig-Holstein:
LBauO vom 22.01.2009 (GVOBl. S. 6), zuletzt geändert am 17.01.2011 (GVOBl. S. 3)
- Thüringen:
BauO vom 16.03.2004 (GVBl. S. 349), zuletzt geändert am 08.07.2009 (GVBl. S. 592)

Stichwortverzeichnis

Die Zahlen verweisen auf die Randnummern.

Abbruchsanordnung	305 ff.	Art der baulichen	
Ablösevertrag	169	Nutzung	110 ff., 195, 239, 245
Abrissverfügung	269, 322, 394	allgemeine Wohngebiete	113
Abstandsflächen	344	Ausnahmebebauung	112
Abstrakte Normenkontrolle		Gebietsart	111
gem. § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO	67 ff.	Gewerbegebiet	113
Allgemeines Rechtsschutz-		Mischgebiet	113
bedürfnis	77 ff.	Regelbebauung	111
Antragsbefugnis	68	reine Wohngebiete	113
Begründetheit	79 ff.	Artfremde Bebauung	331
Grundsatz der Planerhaltung	82	Asylbewerberheime	209
Inzidentkontrolle	84 ff.	Aufhebung der Baugenehmigung	183, 369
Teilunwirksamkeit	83	Aufhebungserweiterung	183
Veränderungssperre	118 ff.	Aufräumgebot	321
Abwägungsdisproportionalität	63, 105	Aufräumungsverfügung	318
Abwägungsfehler	62	Aufsichtsbehörden	
Abwägungsfehlerlehre	62	Weisungen	416
Abwehrrechte von Nachbargemeinden	360	Aufstellungsbeschluss	28, 120
Abweichung	215, 344	Ausfertigungsvermerk	43
Abweichungsentscheidung	392	Ausführungsgenehmigung	146, 188
Adressat bauaufsichtlicher Verfügungen	292	Ausnahmebebauung	112, 202
am Bau Beteiligte	292	Ausnahmen zur Regelbebauung	114
Bauherr	292	Ausreichende Erschließung	259
Aktiver Bestandsschutz	180, 251, 260, 266	Außenbereich	193, 338
Allgemeine Wohngebiete	113	Außenbereichssatzung	263
Änderung	141	Aussetzung der Vollziehung der	
Anfechtungsklage	128, 325	Baugenehmigung	277, 394
Angrenzer	155	Auswirkungen auf zentrale	
Anlagen für soziale Zwecke	209	Versorgungsbereiche	74
Anlagenbegriff	190		
Annexantrag	394	Bagatellanlagen	190
Anordnung der sofortigen		Barrierefreiheit	171
Vollziehung	322	Bauantrag	154
Abrissverfügung	322	Bauaufsichtsbehörde	158
Nutzungsuntersagung	322	Baubeseitigungsanordnung	304
Stilllegungsverfügung	322	Baueinstellung	301
Anordnung gemäß § 24 BImSchG	319	Bauerlaubnis	
Anpassung an bauordnungsrechtliche		Aussetzung der Vollziehung	277
Vorschriften	319	Bauflächen	8
an Bauplanungsrecht	319	Baufreiheit	1
an Umweltrecht	319	Baugebot	137, 319, 320 f.
Anpassungspflicht	52, 56	Baugenehmigung	138 ff., 188
Anpassungsverfügung	319	Aufhebung	179, 369
Anstoßfunktion	35, 97	Ausnahmen	142 ff.
Antragsbefugnis, abstrakte Normenkontrolle		Bauantrag	154
dinglich Berechtigter	70	Baulast	176
Nachbargemeinden	74	Bestimmtheit	174
obligatorisch Berechtigter	70	Einvernehmen der Gemeinde	158 ff.
Privatperson	71	Erledigung	181 ff.
Schutznormtheorie	69	formelle Rechtmäßigkeit	150 ff.
Anzeigespflichtige Vorhaben	276	Genehmigungsfiktion	149
Anzeigeverfahren	50, 144	Grundsatz der Genehmigungspflicht	138 ff.

materielle Bindungswirkung	181	Rechtsverordnungen	168
materielle Genehmigungs-		technische Regeln	168
voraussetzungen	167 ff.	Bauordnungsrechtlicher	
Nebenbestimmungen	176 f.	Anlagenbegriff	139 f., 190
Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen	175	Bauordnungsverfügungen	188, 269 ff.
Regelungsinhalt	179 ff.	Abbruchsanordnung	304 ff.
Rücknahme	183	Abbrissverfügung	269
Sicherungswirkung	180	Adressat	292
VA mit Drittwirkung	346	Anordnung der sofortigen	
vereinfachtes Genehmigungs-		Vollziehung	322
verfahren	148 f.	Anordnung gemäß § 24 BImSchG	318
Veragung	363 ff.	Anpassung an bauordnungs-	
Verzicht	184	rechtliche Vorschriften	319
Vorbescheid	184 ff.	Anpassungsverfügung	319
vorläufiger Rechtsschutz des		Aufräumgebot	321
Nachbarn	377 ff., 383	Aufräumungsverfügung	318
Widerruf	183	Baubeseitigungsanordnung	304 ff.
Zeitablauf	181 f.	Baueinstellung	301
Baugrenzen	116	Baugebot	319
Bauherr	292	Baustopp	269
Baulast	178	Bauüberwachung	318
Bauleitpläne	7	belastetes Eigentum	293
Bauleitplanung		Bereitstellung von Spielflächen	319
Abgrenzung zur Fachplanung	7	Beseitigungsverfügung	269
Abgrenzung zur überörtlichen Planung	7	Bestandsschutz	317
Bebauungsplan	5	Betretungsrechte	318
Definition	7	Duldung	299 ff.
Flächennutzungsplan	7 ff.	Durchsetzung	321
Bauliche Anlage	139, 190	Ermächtigungsgrundlage	269
Bauliche Anlagen des Bundes oder		Generalermächtigung	309
eines Landes	215	Gleichbehandlungsgrundsatz	298
Bauliche Gestaltung	170	Instandsetzungsgebot	321
Bauliche Maßnahmen des Bundes		nachträgliche Anforderungen	318
und der Länder	208	Nutzungsaufnahmeuntersagung	311 ff.
Baulinien	116	Nutzungsuntersagung	269, 310 ff.
Baunebenrecht	6	präventive Kontrolle	269
Baunutzungsverordnung	8, 209 ff.	Rechtsnachfolge	293 ff.
Anlagen für soziale Zwecke	209	Rechtsschutz	371
Gewerbebetriebe	209	repressive Kontrolle	269
nicht störende Betriebe	209	Rückbaugesbot	321
Vergnügungsstätten	209	sonstige Eingriffe	269
Wohnen	209	sonstige Verfügungen	318
Wohngebäude	209	Stilllegung	301
Bauordnungsrecht	2 ff.	Stilllegungsverfügung	269
dereguliertes	142	Verhältnismäßigkeit	299
formelles	138 ff.	Verwirkung des behördlichen	
Konzentrationswirkung	143	Eingriffsrechts	299 ff.
materielles	138 ff.	Vollstreckungshindernisse	323
privatisiertes	142	vorläufiger Rechtsschutz	399
Bauordnungsrechtliche General-		Zwangsmittel	322
ermächtigung	269	Bauplanungsrecht	2 ff.
Bauordnungsrechtliche Generalklausel	344	Bauplanungsrechtliche Vorschriften	167
Bauordnungsrechtliche Verfügung	394	Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit	
Bauordnungsrechtliche		von Vorhaben	188 ff.
Vorschriften	168, 344 f.	Bauplanungsrechtlicher	
Gestaltungssatzungen	168	Anlagenbegriff	140, 190

Bauprodukte	169	planerische Konfliktbewältigung	64
Baurechtliche Nachbarklage	325	Planrechtfertigung	52 ff.
Baurechtliche Verträge.....	374	qualifizierter	195
Baustopp	269	Rechtsnatur	15
Bauüberwachung	318	Rücksichtnahmegebot	219 ff.
Bauverbot	176	textliche Festsetzungen	117
Bauvertragsrecht	2	Umweltprüfung	29
Bauvorbescheid	363 ff.	Verbandskompetenz	27
Bauvorlageberechtigte Entwurf-		vorhabenbezogener	217
verfasser	154, 187	zeichnerische Festsetzungen	117
Bauvorlagen	154	Bebauungsplangebiet	194 ff., 330 ff.
Bauweise	246, 334	Bebauungsrechtliches Rücksicht-	
geschlossene	334	nahmegebot	73
offene	334	Bebauungstiefen	116
Bebauungsgenehmigung	119, 184 ff.	Beeinträchtigung öffentlicher Belange	260
Bebauungsplan	3, 5, 16 ff.	Befreiung	112, 203 ff., 344
abstrakte Normenkontrolle		bauliche Maßnahmen des Bundes	
gem. § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO	67 ff.	und der Länder	208
Abwägung privater u. öffentlicher		Befreiung von bauordnungs-	
Belange	60 ff.	rechtlichen Vorschriften	173
Abwägungsfehlerlehre	62	Begründungsfehler	33
Art der baulichen Nutzung	110 ff.	Behördenbeteiligung	34 ff., 96
Aufstellungsbeschluss	28	Behördliches Einschreiten	395
Außenbereich	193	Belange des Umweltschutzes	90
Bebauungsplangebiet	193	Belange unter Abwägungsvorbehalt	61
Befreiung	112	Belastetes Eigentum	293
Begründung	44	Belästigungen	214
Behördenbeteiligung	34 ff.	Bereitstellung von Spielflächen	319
Bekanntgabe	47 ff.	Berücksichtigungsgebote	61
Bekanntmachung	51	Beschleunigtes Verfahren.....	18
Berücksichtigungsgebote	61	Beschwerde	390
Bewertungsausfall	22	Beseitigung	308 ff.
Bewertungsfehleinschätzung	22	Beseitigung von Boden-	
Bürgerbeteiligung	35	versiegelungen	257
einfacher	215 f.	Beseitigungsanordnung	308 ff.
Ermittlungsdefizit	22	Beseitigungsverfügung	269
Fehlerfolgen	20 ff.	Bestandsschutz	119, 230, 264 ff., 317
formelle Rechtmäßigkeits-		aktiver	251 ff., 266
voraussetzungen	18	formeller	288, 307
funktionsloser	54	gesetzlicher	267
Genehmigungsfiktion	49	passiver	265, 283 ff., 290
gerichtliche Kontrolle	67 ff.	übergesetzlicher.....	284
Grenzen des Planungsermessens	56 ff.	verfassungsrechtlicher.....	264, 284
Grundsatz der Planerhaltung	20 ff.	Betretungsrechte	318
Grundzüge der Planung	38	Bewertungsausfall	22, 33, 42, 99
in Aufstellung befindlicher	218	Bewertungsfehl-	
Inhalt, mögliche Festsetzungen	108 ff.	einschätzung	22, 33, 42, 91, 101
Innenbereich	193	Bewertungsmangel	102
interkommunale Rücksichtnahme	42	Bindungswirkung	181
interne Unbeachtlichkeitsklausel	24	Bindungswirkung des Vorbescheides	186
Konflikttransfer	64	Biomasse.....	255
Maß der baulichen Nutzung	115	Bodenrechtlich beachtliche	
materielle Rechtmäßigkeit	52	Spannungen	240, 247
Negativplanung	53	Bodenschutzklausel	30, 257
Optimierungsgebote	61	Bordellbetriebe	174
Organkompetenz	27	Brandschutzvorschriften	344

Darstellungsprivileg	257	Flächennutzungsplan	57
Dereguliertes Bauordnungsrecht	142	Inhalt	8
Derivatives Nachbarrecht	361	mögliche Festsetzungen	8
Dinglich Berechtigter	70	Monitoring	12
Dispens	203	Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen.....	12
Dispensvertrag	169	Rechtsschutz	16
Drittanfechtungsklage	325	Teilflächennutzungspläne.....	9
Drittschutz aus Art. 14 GG	343	Fliegende Bauten	143, 146
bundesrechtliche garantierter	331	Folgenbeseitigungsanspruch	118, 401
Drittverpflichtungsklage	325	Folgenbeseitigungslast	407
Duldung	299 ff.	Formelle Behördenbeteiligung	35 ff.
aktive	301	Formelle Illegalität	251, 275 ff.
förmliche	301	anzeigepflichtige Vorhaben	276
Duldungsverfügung	323	genehmigungspflichtige bauliche	
Durchsetzung bauordnungsrechtlicher		Anlagen	277
Verfügungen	322 f.	Formelle Legalität	307
Eil-Rechtsschutz		Formelle Öffentlichkeitsbeteiligung	35 ff.
vorläufiger	325	Formeller Bestandsschutz	288, 307
Einfacher Bebauungsplan	108, 194, 215 f.	Freiberuflich Tätige	211
Einfachgesetzlicher Bestandsschutz	180	Freistellungsverfahren	144
Einfügen	240 ff.	Frühzeitige Behördenbeteiligung	34
nähere Umgebung	240 f.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	34
prägender Rahmen	242	Garagen	210
Einfügingsbedürftige Merkmale	244 ff.	Gase	345
Eingriffsregelung	30	Gebietsart	111
Einheimischenmodell	59	Gebietserfindungsrecht.....	110
Einheitliches Trägerverfahren	30	Gebietserhaltungsanspruch	330 ff.
Einvernehmen der Gemeinde	158 ff.	Gebietsprägungserhaltungsanspruch.....	336
Elektrosmog	345	Gebot der Gebietsverträglichkeit.....	198
Enteignung	137	Gebot der planerischen Konflikt-	
Entprivilegierung	257	bewältigung	64
Entschädigungspflicht	123	Gebot der Rücksichtnahme.....	337 f.
Entwicklungsgebot	52, 57	Gebot der Vollständigkeit	91
Entwicklungssatzung	233	Gefahrenabwehr	169
Ergänzendes Verfahren	65 f.	Gemeinbedarfsgrundstücke	208
Ergänzungssatzung	233	Gemeindliches Vorkaufsrecht	132 ff.
Ergebniskausalität	93	Arten	133
Erledigung	365	privatrechtsgestaltender VA	135
Erledigung der Baugenehmigung	181 ff.	Gemengelage	239
Ermessen auf Null reduziert	183	Genehmigungsfiktion	149
Ermittlungsdefizit	22, 31, 42, 90, 100	Genehmigungsfreistellungsverfahren	166
Errichtung	141	Genehmigungspflicht	176
Ersatzbebauungsplan	238	Genehmigungspflichtige bauliche	
Erschließung	137, 196, 339	Anlagen	277
erschließungsplan	217	Genehmigungssperre	176
Ersetzung des Einvernehmens der		Generelle Planungsziele	42
Nachbargemeinde	413	Gerichtliche Kontrolle von B-Plänen	66 ff.
Erweiterter Bestandsschutz	260	Gerüche	345
Fachplanung	7	Geschossflächenzahl	115
Fachplanungsprivileg	60	Gesetzlicher Bestandsschutz	267
Faktische Vollziehung	380	Gewerbebetriebe	209
Fehlerbeachtlichkeit/Präklusion	52	Gewerbegebiet	113
Festsetzungserfindungsrecht	58	Gleichbehandlungsgrundsatz	298
Fiktive bauliche Anlagen	139	Grenzen des Planungsermessens	56 ff.
		Anpassungspflicht	56

Prinzip der Zweistufigkeit	57	Legalität	
Typenzwang	58	formelle	307
Vorrang der Fachplanung	60	Maß der baulichen Nutzung	115, 195, 246
Ziele der Raumordnung	56	Baugrenzen	116
Grunddienstbarkeit	411	Baulinien	116
Grundflächenzahl	115	Bebauungstiefen	116
Grundsatz der Genehmigungspflicht	138 ff.	Geschossflächenzahl	115
Änderung	141	Grundflächenzahl	115
Errichtung	141	Höhe der baulichen Anlagen	115
Nutzungsänderung	141	Zahl der Vollgeschosse	115
Nutzungsintensivierung	141	Materielle Genehmigungs-	
Vorhaben	141	voraussetzung	167 ff.
Grundsatz der Gewaltenteilung	408	Materielle Illegalität	251, 278 ff.
Grundsatz der Planerhaltung	20, 82	Materielle Rechtmäßigkeit des B-Plans	52 ff.
Grundstücksfläche		Mehrstufiger VA	156
überbaubare	335	Mischgebiet	113, 237
Grundstücksteilung	131	Mobilfunkanlagen	9, 345
Grundzüge der Planung	38, 207	Monitoring	12, 32
Habitatschutz	30	Musterbauordnung	4
Hauptstadtbelange	42	Nachbar	326
Hinweisfunktion	51	Nachbarabwehrrechte	
Höhe der baulichen Anlagen	115	materielle Verwirkung	348
Illegalität		prozessuale Verwirkung	348
formelle	251, 275 ff.	Reichweite	345 ff.
materielle	251, 278 ff.	Schicksalsgemeinschaft	357
In Aufstellung befindlicher		Nachbarklage	325
Bebauungsplan	218 f.	Abstandsflächen	344
Inhalt des Bebauungsplans	108 ff.	Abwehrrechte von Nachbargemeinden	360
Innenbereich	193, 234, 337	Abweichung	344
Instandsetzungsgebot	321	artfremde Bebauung	331
Interkommunale Rücksichtnahme	16, 42	Ausnahmen	336
Intendiertes Ermessen	202	Außenbereich	338
Interkommunales		bauordnungsrechtliche	
Abstimmungsgebot	360	Generalklausel	344
Interne Unbeachtlichkeitsklausel	24	bauordnungsrechtliche Vorschriften	344
Insidentkontrolle	16, 83, 84 f., 125	baurechtliche	325
Kammer für Baulandsachen	136	Bebauungsplangebiet	330
Kerntechnische Anlagen	255	Befreiung	336, 344
Klarstellungssatzung	233	Brandschutzvorschriften	344
Konflikttransfer	64	derivatives Nachbarrecht	361
Konfliktverlagerung	64	Drittsschutz aus Art. 14 GG	343
Konkrete Planungsleitlinien	42	Erschließung	339
Konkretes Sicherungsbedürfnis	127	Gebietserhaltungsanspruch	331 f.
Konkretisierungen des Rücksichtnahme-		Innenbereich	337
gebotes	341	interkommunales Abstimmungsgebot	360
Konsensuale Bauleitplanung	137	Konkretisierungen des Rücksicht-	
Konzentrationsfläche	257	nahmegebotes	341
Konzentrationswirkung	143	künftiges Bebauungsgebiet	336
Kooperatives Städtebaurecht	137	Negativformel	330
Lärm	345	obligatorisch berechtigter	
Landschaftsschutz	260	Grundstücksnutzer	327
Legalisierungswirkung	180, 288	originäres Nachbarrecht	361
		plangebietsübergreifender	
		Nachbarschutz	332

private Nachbarrechte	361	Planerische Konfliktbewältigung	64
Rücksichtnahmegebot	340 ff.	Plangebietsübergreifender Nach-	
Schutznormtheorie	328 f.	barschutz	332
Standicherheit	344	Planrechtfertigung	52
Nachbarrechtsbehelf	369	Planreife	218
Nachbarrechtsgesetze	2	Plansicherung	137
Nachbarschutz gegen Immissionen	345	Planungsermessen	55, 114
Elektrosmog	345	Planungshoheit	17, 158
Gase	345	Planungsvorbehalt	257
Gerüche	345	Planverwirklichung	137
Lärm	345	Baugebote	137
Sportlärm	345	Enteignung	137
Verkehrslärm	345	Erschließung	137
Nachbarschützende Rechte	325	vereinfachtes Umlegungsverfahren	137
Nachbarschützende Vorschriften	325	Positiver Widerspruchsbescheid	369
Nachbarschützende Wirkung bau-		Präklusionsvorschriften	51
planungsrechtlicher Vorschriften	330 ff.	Präventive Kontrolle	269
Nachbarschützende Wirkung		Präventives Verbot mit Erlaubnisvorbehalt ...	138
baurechtlicher Vorschriften	325 ff.	Prinzip der Zweistufigkeit	57
Übersicht	362	Private Nachbarrechte	361
Nachträgliche Anforderungen	318	Privates Baurecht	2
Nachtragsbaugenehmigung	177, 277	Privatisierung des Bauordnungsrechts	142
Nähere Umgebung	241	Privatrechtsgestaltender VA	135
Naturschutz	260	Privilegierte Vorhaben	258
Nebenbestimmungen	176 f.		
Negativformel	330	Qualifizierter Bebauungsplan	108, 193, 195 ff.
Negativplanung	53	Abweichung	215 f.
Nicht störende Betriebe	209	Art der baulichen Nutzung	195
Normstruktur von § 80 a VwGO	418	Ausnahmebebauung	202
Notwegerecht	343	Befreiung	203
Nutzungsänderung	141, 191	Maß der baulichen Nutzung	195
Nutzungsintensivierung	141	Regelbebauung	201
Nutzungsuntersagung	269, 311 ff., 322 f.	Sicherung der Erschließung	196
		überbaubare Grundstücksflächen	195
		Verkehrsflächen	195
Objektives Rechtsbeanstandungs-		Widerspruch zu Festsetzungen	197
verfahren	80	Qualifiziertes Bebauungsplangebiet	224
Obligatorisch Berechtigter	70		
Offenlegungsbeschluss	35	Rahmenüberschreitende Vorhaben	247
Öffentlicher Belang	257, 342	Raumordnungsklausel	257
Öffentliches Baurecht		Recht zur Selbstvornahme	416
Abgrenzung zum privaten Baurecht	2	Rechte	
Definition	1	nachbarschützende	325
Öffentlichkeit	95	Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans	5
Öffentlichkeitsbeteiligung	95	Rechtsnachfolge	293 ff.
Optimierungsgebot	61, 90, 106	Rechtsschutz	
Organische Siedlungsstruktur	234	faktische Vollziehung	380
Organkompetenz zum Erlass von B-Plänen	27	im öffentlichen Baurecht	363 ff.
Originäres Nachbarrecht	361	vorläufiger	377 ff.
Örtliche Verkehrsflächen	108	Rechtsschutz der (Nachbar-)Gemeinde	412
Ortsgebundenheit	254	Rechtsschutz des Bauherrn	363 ff.
Ortsteil	234	gegen Aufhebung der Bau-	
		genehmigung	369
Passiver Bestandsschutz ...	180, 265, 283 ff., 290	gegen Bauordnungsverfügungen	371
Photovoltaikanlage	141	gegen die Versagung der Bau-	
Planaufstellung	117	genehmigung	363 ff.
Planentwurf	38		

gegen Nebenbestimmungen	370	Sonstige Vorhaben	257
gegen Vollstreckungsmaßnahmen	373	Splittersiedlung	234
gegen Zurückstellung	372	Sportanlagenlärmschutzverordnung.....	168
Übersicht	375	Sportlärm	345
Rechtsschutz des Nachbarn	376 ff.	Städtebauliche Relevanz	190
Abänderungsantrag	390	Städtebaurecht	3
Anspruch auf behördliches		Standssicherheit	344
Einschreiten	393	Stellplatzabgabe	169
Anspruch auf Erlass einer Bau-		Stellplätze	210
ordnungsverfügung	400 ff.	Stilllegung	301
Aussetzung der Vollziehung	394	Stilllegungsverfügung	269, 322, 387, 392
bei freigestellten Bauvorhaben	392 f.	Störer	342
Beschwerde	390	Störungen	214
Ermessensreduzierung	393		
Folgenbeseitigungsanspruch	401	Teilbaugenehmigung	188
Folgenbeseitigungslast	407	Teilflächennutzungspläne	9
im vereinfachten Genehmigungs-		Teilprivilegiertes Vorhaben	260
verfahren	391	Teilungsgenehmigung	131
Verwirkung	410	Teilunwirksamkeit	83
Verzicht	411	Tekturgenehmigung	177
Rechtsverbindliche Festsetzungen	108	Textliche Festsetzungen	117
Regelbebauung	111, 114, 201	Trading-down-Effekt	248
Regelungsinhalt der Baugenehmigung	179	Träger öffentlicher Belange (TÖB)	34
Regelverfahren	18, 29	Trennungsgebot	30, 90
Reine Wohngebiete	113	Trennungsprinzip	106
Repressive Kontrolle	269	Typengenehmigung	188
Rückbau von Bodenversiegelungen	257	Typenzwang	58
Rückbaugebot	321		
Rücknahme der Baugenehmigung	183	Überbaubare Grundstücksfläche ..	108, 246, 335
Rücksichtnahmegebot	214, 227 ff., 340 ff.	Umnutzung	261
		Umweltbericht	11, 32 f., 91
Sachbescheidungsinteresse	385	Umweltprüfung	12, 29 f., 90
Satzung	43	Bodenschutzklausel	30
Satzungsbefugnis	233	Scoping	31
Satzungsbeschluss	43 ff.	Trennungsgebot	30
Schicksalsgemeinschaft	357	Umweltbericht	32 f.
Schutznormtheorie	69, 328 f.	Umwidmungssperrklausel	30
Schutzwürdige Umgebung	230	Umweltschutz	172
Scoping	30 f., 34	Umweltverträglichkeitsprüfung	30, 157
Selbsteintrittsrecht	416	Umwidmungssperrklausel	30
Selbstständige Abweichungs-		Unbeplanter Außenbereich	251 ff.
entscheidung.....	392	ausreichende Erschließung	259
Sicherung der Bauleitplanung	117 ff.	Außenbereichssatzung	263
Gemeindliches Vorkaufsrecht	132 ff.	Beseitigung von Boden-	
Grundstücksteilung	131	versiegelungen	257
vorläufige Untersagung	129	Bodenschutzklausel	257
Zurückstellung	126 ff.	Darstellungsprivileg	257
Sicherungsbedürfnis	118, 127	Dienen	253
Sicherungsklausel	117, 131	Entprivilegierung	257
Situationsbedingte Interessen-		kerntechnische Anlagen	255
abwägung	229	Konzentrationsfläche	257
Sonderordnungsrecht	4	öffentliche Belange	257
Sonstige Anlagen und Einrichtungen	139	Planungsvorbehalt	257
Sonstige Eingriffe	269	privilegiertes Vorhaben	257
Sonstige Sondergebiete	113	Raumordnungsklausel	257
Sonstige Verfügungen	318 ff.	Rückbau von Bodenversiegelungen	257

sonstige Vorhaben	258	Vorhaben	141, 232
Übersicht	268	anzeigefreie	143
Versorgungsanlagen	254	anzeigepflichtige	143
Vorrangfläche	257	außenbereichsverträglich	262
Unbeplanter Bereich	232	freigestellte	143
Unbeplanter Innenbereich	232 ff.	genehmigungsfreie	143
Mischgebiet	237	teilprivilegiertes	260
Ortsteil	234	zustimmungspflichtige	143
Splittersiedlung	234	Vorhaben im Außenbereich	268
Untätigkeitsklage	364	Vorhaben im Bebauungsplangebiet	232
Untere Bauaufsichtsbehörden	151	Vorhaben im unbeplanten	
Untergeordnete Nebenanlagen	212	Außenbereich	251 ff.
Untersagungsverfügung	392	Vorhaben im unbeplanten	
Unzulässige Vorwegnahme der		Innenbereich	232 ff., 251
Hauptsache	366	Vorhabenbezogener	
Veränderungssperre	118 ff., 165	Bebauungsplan	137, 194 ff., 217
abstrakte Normenkontrolle	125	Vorhabenplan	217
Bestandsschutz	119	Vorläufige Untersagung	129
Entschädigungspflicht	123	Vorläufiger (Eil-)Rechtsschutz	325
Verbandskompetenz zum Erlass		Vorläufiger Rechtsschutz	369
von B-Plänen	27	Vorläufiger Rechtsschutz bei	
Verbindung mit dem Erdboden	139	Bauordnungsverfügungen	399
Vereinfachtes Genehmigungs-		Vorläufiger Rechtsschutz des Nachbarn	383
verfahren	148 ff., 307	Vorrang der Fachplanung	60
Vereinfachtes Umlegungs-		Vorrang des Gesetzes	405
verfahren	18, 137, 307	Vorrangfläche	257
Verfahrenserleichterungen	38	Vorschriften	
Verfahrensfehler	101	nachbarschützende	325
Verfahrensgrundnorm	41	Vorsorgeprinzip	106
Verfassungsrechtlicher Bestandsschutz	180	Weisungen	416
Vergnügungsstätten	209	Werbeanlagen	209
Verhältnismäßigkeit	299	Widerruf der Baugenehmigung	183
Verkehrsflächen	195	Widerspruch zu Festsetzungen	
Verkehrslärm	345	des B-Plans	197
Verpflichtungswiderspruch	232	Windenergieanlagen	9
Versagung der Baugenehmigung	363	Windkraftanlagen	255
Versorgungsanlagen	254	Wohnen	209
Verwirklichung sozialer Standards	171	Wohngebäude	209
Verwirkung	301	Zahl der Vollgeschosse	115
Verwirkung des behördlichen		Zeichnerische Festsetzungen	117
Eingriffsrechts	301	Zeitablauf der Baugenehmigung	182
Verwirkung des Nachbarabwehrrechts	410	Ziele der Raumordnung	56
Verzicht auf Baugenehmigung	184	Zulässigkeit von Bauvorhaben	
Verzicht auf nachbarschützende Rechte	411	im Plangebiet	219 ff.
Vogelschutz	30	Zulässigkeit von Vorhaben als	
Vollzugs-FBA	401 ff.	Ausnahmebebauung	202
Vorbehalt des Gesetzes	405	Zulässigkeit von Vorhaben als	
Vorbehaltsklausel	80	Regelbebauung	201
Vorbelastungen	229	Zulässigkeit von Vorhaben	
Vorbescheid	184 ff.	durch Befreiung	203 ff.
Antrag	187	Zurückstellung	126 ff.
bauvorlageberechtigter Entwurfs-		konkretes Sicherungsbedürfnis	127
verfasser	187	Rechtsschutz	372
Bindungswirkung	186	Zwingende gesetzliche Vorgaben	61
Vorbildwirkung	248		