

## Inhaltsverzeichnis

|                                        | Seite |
|----------------------------------------|-------|
| Verzeichnis der Fälle .....            | XIX   |
| Verzeichnis der Prüfungsschemata ..... | XXI   |
| Verzeichnis der Schaubilder .....      | XXIII |
| Abkürzungsverzeichnis .....            | XXV   |
| Literaturverzeichnis .....             | XXXI  |

### 1. Teil. Grundlagen des öffentlichen Baurechts

|                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------|----|
| <b>§ 1. Einführung</b> .....                                  | 1  |
| A. Begriffe .....                                             | 1  |
| B. Das private Baurecht .....                                 | 2  |
| I. Bürgerlich-rechtliche Baufreiheit und Beschränkungen ..... | 2  |
| II. Verhältnis zum öffentlichen Baurecht .....                | 3  |
| C. Das öffentliche Baurecht .....                             | 5  |
| D. Exkurs: Raumplanung .....                                  | 6  |
| E. Öffentliches Baurecht in der Fallbearbeitung .....         | 8  |
| F. Kontrollfragen .....                                       | 10 |
| <b>§ 2. Verfassungsrechtliche Grundlagen</b> .....            | 10 |
| A. Eigentumsgarantie und öffentliches Baurecht .....          | 10 |
| I. Grundsatz der Baufreiheit .....                            | 10 |
| 1. Genehmigungsanspruch .....                                 | 11 |
| 2. Bestandsschutz .....                                       | 11 |
| 3. Entschädigungsanspruch .....                               | 12 |
| II. Einschränkungen der Baufreiheit .....                     | 12 |
| 1. Bauleitplanung .....                                       | 12 |
| 2. Veränderungssperre .....                                   | 13 |
| 3. Gemeindliche Vorkaufsrechte .....                          | 13 |
| 4. Beschränkungen durch §§ 34, 35 BauGB .....                 | 13 |
| 5. Abstandsflächen .....                                      | 14 |
| B. Die Bezüge zum kommunalen Selbstverwaltungsrecht .....     | 14 |
| I. Grundzüge .....                                            | 14 |
| II. Wehrfähigkeit der Planungshoheit .....                    | 15 |
| III. Grundlage für Beteiligungsrechte .....                   | 15 |
| IV. Reichweite der Planungshoheit .....                       | 15 |
| Fall 1: Vorfahrt für die Sicherheit .....                     | 17 |
| C. Gesetzgebungskompetenzen .....                             | 18 |
| D. Kontrollfragen .....                                       | 19 |

|                                                                | Seite |
|----------------------------------------------------------------|-------|
| <b>§ 3. Einfach-gesetzliche Rechtsquellen</b> .....            | 19    |
| A. Baurecht des Bundes .....                                   | 20    |
| I. Bestand des Bundesrechts .....                              | 20    |
| II. Das Baugesetzbuch .....                                    | 21    |
| III. Baunutzungsverordnung .....                               | 21    |
| IV. Weitere Rechtsvorschriften .....                           | 22    |
| B. Baurecht der Länder .....                                   | 22    |
| C. Ortsrecht .....                                             | 23    |
| D. Übersicht .....                                             | 24    |
| E. Kontrollfragen .....                                        | 24    |
| <b>2. Teil. Die Bauleitplanung</b>                             |       |
| <b>§ 4. Grundzüge der Bauleitplanung</b> .....                 | 27    |
| A. Aufgabenstellung der Bauleitplanung .....                   | 27    |
| I. Allgemeines .....                                           | 27    |
| 1. Zweistufige Bauleitplanung .....                            | 27    |
| 2. Begriffsbestimmung .....                                    | 28    |
| II. Funktionen der Bauleitplanung .....                        | 28    |
| III. Zielsetzung der Vorschriften über die Bauleitplanung .... | 29    |
| B. Der Flächennutzungsplan .....                               | 29    |
| I. Bedeutung .....                                             | 29    |
| II. Charakterisierung .....                                    | 30    |
| C. Der Bebauungsplan .....                                     | 31    |
| I. Bedeutung .....                                             | 31    |
| II. Ausnahmen von der Zweistufigkeit .....                     | 32    |
| D. Kontrollfragen .....                                        | 33    |
| <b>§ 5. Inhalt und Rechtscharakter der Bauleitpläne</b> .....  | 33    |
| A. Der Regelungsinhalt der Bauleitpläne .....                  | 33    |
| I. Flächennutzungsplan .....                                   | 33    |
| 1. Räumlicher Geltungsbereich .....                            | 33    |
| 2. Wesentlicher Inhalt .....                                   | 34    |
| a) Darstellungen .....                                         | 34    |
| b) Sonstige Inhalte .....                                      | 35    |
| 3. Verbindlichkeit .....                                       | 36    |
| II. Bebauungsplan .....                                        | 36    |
| 1. Arten von Bebauungsplänen .....                             | 36    |
| a) Qualifizierter Bebauungsplan .....                          | 37    |
| b) Einfacher Bebauungsplan .....                               | 37    |
| c) Vorhabenbezogener Bebauungsplan .....                       | 38    |
| 2. Räumlicher Geltungsbereich .....                            | 39    |
| 3. Wesentlicher Inhalt .....                                   | 40    |
| a) Festsetzungen .....                                         | 40    |

## Inhaltsverzeichnis

IX

|                                               | Seite |
|-----------------------------------------------|-------|
| b) Kennzeichnungen .....                      | 41    |
| c) Nachrichtliche Übernahmen .....            | 42    |
| B. Rechtscharakter der Bauleitpläne .....     | 42    |
| I. Rechtsnatur des Flächennutzungsplans ..... | 42    |
| II. Rechtsnatur des Bebauungsplans .....      | 43    |
| C. Kontrollfragen .....                       | 44    |

### § 6. Rechtmäßigkeitsanforderungen an die Bauleitplanung – Formelle Anforderungen .....

44

|                                                                                      |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----|
| A. Rechtsgrundlagen und Übersicht .....                                              | 45 |
| B. Einzelne Schritte .....                                                           | 47 |
| I. Aufstellungsbeschluss .....                                                       | 47 |
| II. Ermittlung der abwägungserheblichen Belange .....                                | 47 |
| 1. Grundsätzliches .....                                                             | 47 |
| 2. Exkurs: Umweltprüfung und Umweltbericht .....                                     | 48 |
| III. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger<br>öffentlicher Belange ..... | 49 |
| 1. Behörden/Träger öffentlicher Belange .....                                        | 49 |
| 2. Beteiligungsverfahren .....                                                       | 50 |
| IV. Öffentlichkeitsbeteiligung .....                                                 | 52 |
| 1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung .....                                      | 52 |
| 2. Förmliche Auslegung .....                                                         | 53 |
| a) Bekanntmachung .....                                                              | 53 |
| b) Auslegung .....                                                                   | 54 |
| V. Satzungsbeschluss .....                                                           | 55 |
| VI. Genehmigungs- und Anzeigeverfahren .....                                         | 56 |
| 1. Flächennutzungsplan .....                                                         | 57 |
| 2. Bebauungsplan .....                                                               | 57 |
| VII. Ausfertigung und Öffentliche Bekanntmachung .....                               | 58 |
| VIII. Sonderfälle .....                                                              | 59 |
| Fall 2: Krumme Eiche .....                                                           | 61 |
| C. Kontrollfragen .....                                                              | 65 |

### § 7. Rechtmäßigkeitsanforderungen an die Bauleitplanung – Materielle Anforderungen .....

65

|                                        |    |
|----------------------------------------|----|
| A. Prinzip der Erforderlichkeit .....  | 65 |
| I. Grundsatz .....                     | 65 |
| II. Subjektive Ansprüche .....         | 66 |
| III. Sog. „Negativplanung“ .....       | 67 |
| B. Bestimmtheitsgebot .....            | 67 |
| I. Inhaltliche Normenklarheit .....    | 68 |
| II. Hinreichende Regelungsdichte ..... | 68 |

|                                                                         | Seite |
|-------------------------------------------------------------------------|-------|
| C. Anpassungspflicht .....                                              | 68    |
| I. Begriff und Inhalt konkretisierter Ziele .....                       | 68    |
| II. Durchführung der Anpassung .....                                    | 69    |
| D. Entwicklungsgebot .....                                              | 70    |
| E. Beachtung des Planungsrahmens .....                                  | 71    |
| F. Gebot der gerechten Abwägung .....                                   | 73    |
| I. Planungsleitlinien, Planungsleitsätze, Optimierungsge-<br>bote ..... | 74    |
| 1. Allgemeine Planungsleitlinien .....                                  | 74    |
| 2. Besondere Planungsleitlinien .....                                   | 75    |
| 3. Optimierungsgebote .....                                             | 75    |
| 4. Planungsleitsätze .....                                              | 76    |
| II. Die Abwägung .....                                                  | 77    |
| 1. Die Phasen der Abwägung .....                                        | 77    |
| 2. Verletzung des Abwägungsgebots .....                                 | 79    |
| Fall 3: Gründerzeit-Villa .....                                         | 82    |
| 3. Interkommunale Abwägung .....                                        | 83    |
| 4. Abwägungsmaßstäbe im weiteren Sinne .....                            | 84    |
| G. Kontrollfragen .....                                                 | 88    |

## § 8. Rechtsfolgen von Mängeln

|                                                                                           |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| A. Anwendungsbereich .....                                                                | 89 |
| B. Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 I BauGB .....                              | 89 |
| I. Eingrenzung der relevanten Verfahrens- oder Formvor-<br>schriften .....                | 89 |
| II. Systematik der Vorschrift .....                                                       | 90 |
| III. Beachtliche Rechtsverletzungen gem. § 214 I 1 Nr. 1<br>BauGB .....                   | 91 |
| 1. Grundzüge .....                                                                        | 91 |
| 2. Offensichtlichkeit .....                                                               | 92 |
| 3. Von Einfluss .....                                                                     | 92 |
| IV. Beachtliche Rechtsverletzungen gem. § 214 I 1 Nr. 2<br>BauGB .....                    | 93 |
| 1. Mängel der Öffentlichkeitsbeteiligung .....                                            | 93 |
| 2. Mängel der Behördenbeteiligung .....                                                   | 93 |
| V. Beachtliche Rechtsverletzungen gem. § 214 I 1 Nr. 3<br>BauGB .....                     | 94 |
| VI. Beachtliche Rechtsverletzungen gem. § 214 I 1 Nr. 4<br>BauGB .....                    | 94 |
| VII. Rügeobliegenheit .....                                                               | 95 |
| C. Mängel im Verhältnis von Bebauungs- und Flächennutzungs-<br>plan, § 214 II BauGB ..... | 95 |

## Inhaltsverzeichnis

XI

Seite

|                                                |    |
|------------------------------------------------|----|
| D. Abwägungsmängel, § 214 III BauGB .....      | 96 |
| E. Ergänzendes Verfahren, § 214 IV BauGB ..... | 98 |
| F. Kontrollfragen .....                        | 99 |

### § 9. Rechtsschutz

|                                                           |     |
|-----------------------------------------------------------|-----|
| A. Rechtsschutz des Bürgers .....                         | 99  |
| I. Rechtsschutz gegen einen Flächennutzungsplan .....     | 100 |
| II. Rechtsschutz gegen einen Bebauungsplan .....          | 101 |
| 1. Zulässigkeitsprüfung .....                             | 102 |
| a) Gegenstand der Normenkontrolle (Statthaftigkeit) ..... | 102 |
| b) Antragsbefugnis .....                                  | 102 |
| c) Rechtsschutzbedürfnis .....                            | 104 |
| d) Antragsfrist .....                                     | 105 |
| Fall 4: Kein Schiefer am Hang .....                       | 105 |
| 2. Begründetheitsprüfung und Entscheidungsinhalt .....    | 106 |
| 3. Vorläufiger Rechtsschutz .....                         | 109 |
| B. Rechtsschutz der Gemeinde .....                        | 110 |
| I. Rechtsschutz gegen einen Flächennutzungsplan .....     | 110 |
| II. Rechtsschutz gegen einen Bebauungsplan .....          | 110 |
| C. Kontrollfragen .....                                   | 112 |

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

|                                                                   |     |
|-------------------------------------------------------------------|-----|
| § 10. Veränderungssperre .....                                    | 114 |
| A. Zweck .....                                                    | 114 |
| B. Voraussetzungen .....                                          | 115 |
| I. Planaufstellungsbeschluss .....                                | 115 |
| II. Sicherungsbedürfnis .....                                     | 116 |
| C. Inhalt und Wirkungen der Veränderungssperre .....              | 118 |
| I. Inhalt .....                                                   | 118 |
| II. Wirkungen .....                                               | 119 |
| D. Form, Zeitpunkt und Geltungsdauer der Veränderungssperre ..... | 120 |
| I. Form der Veränderungssperre .....                              | 120 |
| II. Zeitpunkt der Veränderungssperre .....                        | 120 |
| III. Geltungsdauer der Veränderungssperre .....                   | 121 |
| 1. Grundsätze .....                                               | 121 |
| 2. Faktische Veränderungssperre .....                             | 121 |
| 3. Außer-Kraft-Treten .....                                       | 122 |
| E. Ausnahmen .....                                                | 122 |
| I. Erteilung einer Ausnahmegenehmigung .....                      | 122 |
| II. Bestandsschutz .....                                          | 123 |
| F. Rechtsschutz und Entschädigungsfragen .....                    | 124 |
| I. Rechtsschutz .....                                             | 124 |

|                                                                        | Seite      |
|------------------------------------------------------------------------|------------|
| II. Entschädigung .....                                                | 125        |
| Fall 5: Getränkemarkt .....                                            | 126        |
| G. Kontrollfragen .....                                                | 128        |
| <b>§ 11. Zurückstellung von Baugesuchen .....</b>                      | <b>128</b> |
| A. Zweck der Regelung .....                                            | 128        |
| B. Voraussetzungen .....                                               | 129        |
| I. Möglichkeit einer Veränderungssperre .....                          | 129        |
| II. Antrag der Gemeinde .....                                          | 130        |
| III. Gegenstand der Zurückstellung .....                               | 130        |
| IV. Sicherungsbedürfnis .....                                          | 131        |
| C. Rechtswirkungen .....                                               | 132        |
| D. Zeitpunkt, Dauer und Ende der Zurückstellung .....                  | 132        |
| I. Zeitpunkt .....                                                     | 132        |
| II. Dauer .....                                                        | 132        |
| III. Ende .....                                                        | 133        |
| E. Rechtsnatur und Rechtsschutzfragen .....                            | 133        |
| F. Kontrollfragen .....                                                | 134        |
| <b>§ 12. Gemeindliche Vorkaufsrechte .....</b>                         | <b>134</b> |
| A. Bedeutung .....                                                     | 134        |
| B. Wesen und Anwendungsbereich der Vorkaufsrechte .....                | 135        |
| C. Arten und Geltungsbereich .....                                     | 135        |
| D. Gemeinwohlerfordernis und Ausschließungsgründe .....                | 136        |
| E. Verfahren und Rechtsschutz .....                                    | 136        |
| F. Kontrollfragen .....                                                | 137        |
| <b>4. Teil. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben .....</b>  | <b>139</b> |
| <b>§ 13. Bedeutung und Systematik der §§ 29 ff. BauGB .....</b>        | <b>139</b> |
| A. Bedeutung der Vorschriften .....                                    | 139        |
| B. Der Vorhabenbegriff .....                                           | 140        |
| I. Allgemeines .....                                                   | 140        |
| II. Bauliche Anlage .....                                              | 141        |
| III. Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung .....                      | 143        |
| IV. Erfordernis einer behördlichen Zulassung .....                     | 144        |
| C. Systematik der §§ 29 f. BauGB .....                                 | 145        |
| D. Kontrollfragen .....                                                | 147        |
| <b>§ 14. Zulässigkeit im qualifiziert beplanten Innenbereich .....</b> | <b>147</b> |
| A. Allgemeines .....                                                   | 147        |
| B. Grundtatbestand des § 30 I BauGB .....                              | 148        |
| I. Vorliegen eines qualifizierten Bebauungsplans .....                 | 148        |
| II. Räumlicher Geltungsbereich .....                                   | 149        |

## Inhaltsverzeichnis

XIII

|                                                                                               | Seite      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| III. Kein Widerspruch zu den Festsetzungen .....                                              | 149        |
| 1. Grundsätze .....                                                                           | 149        |
| 2. Art der baulichen Nutzung .....                                                            | 150        |
| 3. Verhältnis zu § 15 BauNVO .....                                                            | 152        |
| 4. Verhältnis zu den Landesbauordnungen .....                                                 | 154        |
| IV. Sicherung der Erschließung .....                                                          | 154        |
| C. Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB .....                                            | 156        |
| I. Allgemeines .....                                                                          | 156        |
| II. Ausnahmen .....                                                                           | 156        |
| 1. Grundsätzliches .....                                                                      | 156        |
| 2. Exkurs: Einvernehmen .....                                                                 | 157        |
| III. Befreiungen .....                                                                        | 159        |
| 1. Grundsätzliches .....                                                                      | 159        |
| 2. Tatbestand der Gemeinwohlerforderlichkeit .....                                            | 161        |
| 3. Tatbestand der städtebaulichen Vertretbarkeit .....                                        | 161        |
| 4. Tatbestand der individuellen Härtemilderung .....                                          | 162        |
| 5. Grundzüge der Planung, öffentliche Belange und<br>nachbarliche Interessen .....            | 163        |
| a) Grundzüge der Planung .....                                                                | 163        |
| b) Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen .....                                              | 163        |
| c) Würdigung nachbarlicher Interessen .....                                                   | 163        |
| IV. Ermessen .....                                                                            | 164        |
| Fall 6: Wohnfrieden .....                                                                     | 165        |
| D. Kontrollfragen .....                                                                       | 166        |
| <b>§ 15. Zulässigkeit im Geltungsbereich eines künftigen Bebau-</b><br><b>ungsplans .....</b> | <b>167</b> |
| A. Bedeutung und systematische Einordnung .....                                               | 167        |
| B. Vorabzulassung gem. § 33 I BauGB .....                                                     | 168        |
| I. Planaufstellungsbeschluss .....                                                            | 168        |
| II. Planreife .....                                                                           | 169        |
| 1. Formelle Planreife .....                                                                   | 169        |
| 2. Materielle Planreife .....                                                                 | 169        |
| III. Plananerkennntnis .....                                                                  | 170        |
| IV. Gesicherte Erschließung .....                                                             | 171        |
| C. Vorabzulassung gem. § 33 II, III BauGB .....                                               | 171        |
| D. Verfahrens- und Rechtsschutzfragen .....                                                   | 172        |
| E. Kontrollfragen .....                                                                       | 173        |
| <b>§ 16. Zulässigkeit im nicht beplanten Innenbereich .....</b>                               | <b>173</b> |
| A. Allgemeines .....                                                                          | 173        |
| I. Grundsätze .....                                                                           | 173        |
| II. Systematik der Vorschrift .....                                                           | 173        |

|                                                                          | Seite      |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|
| B. Räumlicher Anwendungsbereich .....                                    | 174        |
| I. Im Zusammenhang bebauter Ortsteil .....                               | 174        |
| 1. Ortsteil .....                                                        | 174        |
| 2. Bebauungszusammenhang .....                                           | 175        |
| 3. Beispielsfälle .....                                                  | 176        |
| Fall 7: Landgemeinde .....                                               | 177        |
| Fall 8: Heimatgemeinde .....                                             | 178        |
| II. Durch Satzung begrenzte oder bestimmte Ortsteile .....               | 179        |
| 1. Klarstellungssatzung .....                                            | 180        |
| 2. Entwicklungssatzung .....                                             | 180        |
| 3. Ergänzungssatzung .....                                               | 181        |
| 4. Satzungsverfahren .....                                               | 182        |
| C. Zulässigkeitskriterien nach § 34 I BauGB .....                        | 183        |
| I. Maßstab des Einfügens .....                                           | 183        |
| 1. Nähere Umgebung .....                                                 | 183        |
| 2. Eigenart .....                                                        | 184        |
| 3. Einfügen .....                                                        | 185        |
| Fall 9: Gasthof .....                                                    | 186        |
| 4. Das Gebot der Rücksichtnahme .....                                    | 187        |
| 5. Abweichungsbefugnis (§ 34 IIIa BauGB) .....                           | 188        |
| II. Gesicherte Erschließung .....                                        | 188        |
| III. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....        | 189        |
| IV. Keine Beeinträchtigung des Ortsbildes .....                          | 189        |
| V. Keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ..... | 190        |
| VI. Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplans .....                   | 190        |
| D. Zulässigkeitskriterien nach § 34 II BauGB .....                       | 191        |
| Fall 10: Tankstelle .....                                                | 192        |
| E. Verfahrensfragen .....                                                | 195        |
| F. Kontrollfragen .....                                                  | 195        |
| <b>§ 17. Zulässigkeit im Außenbereich .....</b>                          | <b>195</b> |
| A. Allgemeines .....                                                     | 196        |
| I. Grundsätze .....                                                      | 196        |
| II. Systematik der Vorschrift .....                                      | 196        |
| B. Zulassung privilegierter Vorhaben .....                               | 197        |
| I. Die einzelnen Privilegierungen .....                                  | 197        |
| 1. Vorhaben der Land- und Forstwirtschaft .....                          | 198        |
| a) Land- und Forstwirtschaft .....                                       | 198        |
| b) Betrieb .....                                                         | 199        |
| c) „Dienen“ .....                                                        | 200        |
| d) Untergeordneter Teil der Betriebsfläche .....                         | 201        |

## Inhaltsverzeichnis

XV

|                                                                    | Seite |
|--------------------------------------------------------------------|-------|
| 2. Gartenbauliche Erzeugung .....                                  | 201   |
| 3. Ortsgebundene Anlagen .....                                     | 202   |
| 4. Im Außenbereich „gesollte“ Vorhaben .....                       | 203   |
| 5. Energietechnische Anlagen .....                                 | 203   |
| II. Entgegenstehende öffentliche Belange .....                     | 204   |
| III. Sicherung der Erschließung .....                              | 205   |
| C. Zulassung sonstiger Vorhaben .....                              | 206   |
| I. Begriff .....                                                   | 206   |
| II. Beeinträchtigung öffentlicher Belange .....                    | 206   |
| III. Sicherung der Erschließung .....                              | 207   |
| D. Die öffentlichen Belange .....                                  | 208   |
| I. Grundsätzliches .....                                           | 208   |
| II. Einzelne öffentliche Belange .....                             | 209   |
| 1. Flächennutzungsplan .....                                       | 209   |
| 2. Schädliche Umwelteinwirkungen .....                             | 210   |
| 3. Verunstaltungsschutz .....                                      | 211   |
| 4. Natürliche Eigenart der Landschaft .....                        | 211   |
| 5. Zersiedelungsverbot .....                                       | 212   |
| E. Begünstigte sonstige Vorhaben .....                             | 213   |
| I. Grundsätzliches .....                                           | 213   |
| II. Die einzelnen Tatbestände .....                                | 215   |
| 1. Nutzungsänderung land- oder forstwirtschaftlicher Anlagen ..... | 215   |
| 2. Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes ....             | 216   |
| 3. Ersatzbauten .....                                              | 217   |
| 4. Änderung/Nutzungsänderung erhaltenswerter Gebäude .....         | 218   |
| 5. Erweiterung von Wohngebäuden .....                              | 218   |
| 6. Erweiterung gewerblicher Betriebe .....                         | 219   |
| III. Exkurs: Außenbereichssatzung .....                            | 220   |
| F. Verfahrensfragen .....                                          | 221   |
| Fall 11: Nachwuchssorgen .....                                     | 222   |
| G. Nachbarschutz .....                                             | 224   |
| H. Kontrollfragen .....                                            | 224   |

## 5. Teil. Genehmigungsvorbehalte und Eingriffsbefugnisse im Bauordnungsrecht

|                                          |     |
|------------------------------------------|-----|
| § 18. Präventives Bauordnungsrecht ..... | 226 |
| A. Allgemeines .....                     | 226 |
| B. Die Baugenehmigung .....              | 227 |
| I. Genehmigungspflicht .....             | 227 |
| 1. Grundsätze .....                      | 227 |

|                                                                | Seite      |
|----------------------------------------------------------------|------------|
| 2. Genehmigungspflichtige Vorhaben .....                       | 229        |
| Fall 12: Prismenwendeanlage .....                              | 231        |
| II. Ausnahmetatbestände .....                                  | 233        |
| 1. Genehmigungsfreie Vorhaben .....                            | 233        |
| 2. Genehmigungsfreistellung .....                              | 234        |
| 3. Spezialgesetzliche Regelungen .....                         | 235        |
| III. Genehmigungsverfahren .....                               | 235        |
| 1. Antragserfordernis .....                                    | 235        |
| 2. Beteiligte des Verfahrens .....                             | 236        |
| 3. Entscheidung .....                                          | 237        |
| IV. Regelungsgehalt und Rechtsfolgen der Baugenehmigung.....   | 238        |
| 1. Regelungsgehalt der Baugenehmigung .....                    | 238        |
| 2. Rechtsfolgen der Baugenehmigung .....                       | 244        |
| V. Geltungsdauer, Verlängerung, Widerruf und Rücknahme .....   | 245        |
| 1. Geltungsdauer der Baugenehmigung .....                      | 245        |
| 2. Widerruf und Rücknahme der Baugenehmigung .....             | 246        |
| C. Besondere Verfahrensformen .....                            | 247        |
| I. Vorbescheid .....                                           | 247        |
| 1. Allgemeines .....                                           | 247        |
| 2. Rechtsnatur .....                                           | 248        |
| 3. Einzelfragen .....                                          | 249        |
| II. Sonstige Formen der Genehmigung .....                      | 250        |
| 1. Teilbaugenehmigung .....                                    | 250        |
| 2. Zustimmung .....                                            | 251        |
| D. Rechtsschutzfragen .....                                    | 252        |
| Fall 13: Erbe mit Hindernissen .....                           | 253        |
| E. Kontrollfragen .....                                        | 259        |
| <b>§ 19. Bauaufsichtsbehördliche Eingriffsbefugnisse .....</b> | <b>260</b> |
| A. Allgemeines .....                                           | 260        |
| B. Bauüberwachung .....                                        | 260        |
| C. Ordnungsbehördliche Befugnisse der Bauaufsicht .....        | 261        |
| I. Formelle und Materielle Baurechtswidrigkeit .....           | 261        |
| II. Eingriffsformen .....                                      | 262        |
| 1. Einstellungsverfügung .....                                 | 262        |
| 2. Nutzungsuntersagung .....                                   | 264        |
| Fall 14: Kleingarten-Idyll .....                               | 266        |
| 3. Beseitigungsverfügung .....                                 | 268        |
| III. Ermessen .....                                            | 270        |
| 1. Verhältnismäßigkeitsprinzip .....                           | 271        |
| 2. Gleichbehandlungsgrundsatz .....                            | 272        |

## Inhaltsverzeichnis

XVII

|                                                              | Seite |
|--------------------------------------------------------------|-------|
| 3. Rechtsgüter Dritter .....                                 | 272   |
| 4. Behördliche Duldung .....                                 | 272   |
| Fall 15: Ärger mit der Fischerhütte .....                    | 274   |
| IV. Allgemeine Voraussetzungen .....                         | 277   |
| 1. Bestimmtheit .....                                        | 277   |
| 2. Adressat der Verfügung .....                              | 278   |
| V. Durchsetzung bauaufsichtlicher Verfügungen .....          | 280   |
| 1. Allgemeines .....                                         | 280   |
| 2. Durchsetzung von Baueinstellung/Nutzungsuntersagung ..... | 281   |
| 3. Durchsetzung einer Abrissanordnung .....                  | 283   |
| D. Rechtsschutzfragen .....                                  | 284   |
| E. Kontrollfragen .....                                      | 285   |

## 6. Teil. Nachbarschutz im öffentlichen Baurecht

|                                                                     |     |
|---------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>§ 20. Grundlagen des Nachbarschutzes</b> .....                   | 287 |
| A. Allgemeines .....                                                | 287 |
| B. Verhältnis zum privatrechtlichen Nachbarschutz .....             | 288 |
| I. Grundsätze .....                                                 | 288 |
| II. Gegenseitige Wechselbeziehung .....                             | 289 |
| 1. Auswirkungen der Baugenehmigung auf das Zivilrecht .....         | 289 |
| 2. Auswirkungen eines Bebauungsplans auf das Zivilrecht .....       | 290 |
| C. Voraussetzungen des öffentlich-rechtlichen Nachbarschutzes ..... | 291 |
| I. Nachbarschützender Charakter einer Norm .....                    | 291 |
| 1. Schutznormtheorie .....                                          | 291 |
| 2. Generell und partiell nachbarschützende Normen .....             | 292 |
| 3. Erfordernis einer tatsächlichen Beeinträchtigung .....           | 293 |
| II. Begriff des Nachbarn .....                                      | 294 |
| 1. Räumliche Abgrenzung .....                                       | 294 |
| 2. Personelle Abgrenzung .....                                      | 295 |
| D. Kontrollfragen .....                                             | 296 |
| <b>§ 21. Der Nachbarschutz im Einzelfall</b> .....                  | 296 |
| A. Allgemeines .....                                                | 296 |
| I. Fallgruppen .....                                                | 296 |
| II. Rechtsbehelfe des Nachbarn .....                                | 297 |
| 1. Hauptverfahren .....                                             | 297 |
| 2. Vorläufiger Rechtsschutz .....                                   | 298 |
| a) Anfechtungssituation .....                                       | 298 |
| b) Verpflichtungssituation .....                                    | 300 |

|                                                           | Seite |
|-----------------------------------------------------------|-------|
| B. Anfechtungsrechtsbehelfe .....                         | 301   |
| I. Zulässigkeitsprobleme .....                            | 301   |
| 1. Statthaftigkeit .....                                  | 301   |
| 2. Klagebefugnis .....                                    | 301   |
| 3. Vorverfahren und Frist .....                           | 302   |
| 4. Rechtsschutzinteresse .....                            | 303   |
| a) Verzicht .....                                         | 303   |
| b) Verwirkung/Rechtsmissbrauch .....                      | 303   |
| II. Begründetheitsprüfung .....                           | 305   |
| 1. Allgemeines .....                                      | 305   |
| 2. Verletzung von nachbarschützenden Normen .....         | 305   |
| Fall 16: Handweberei .....                                | 308   |
| C. Verpflichtungsrechtsbehelfe .....                      | 313   |
| I. Allgemeines .....                                      | 313   |
| II. Verfahrenseinleitender Antrag .....                   | 314   |
| III. Anspruch des Nachbarn .....                          | 314   |
| 1. Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung .....       | 314   |
| 2. Ermessensreduzierung „auf Null“ .....                  | 315   |
| Fall 17: Schweinereien .....                              | 316   |
| 3. Ermessen beim „Wegfall“ der Baugenehmigung .....       | 320   |
| D. Rechtsschutz bei Vorhaben öffentlicher Bauherren ..... | 321   |
| E. Kontrollfragen .....                                   | 322   |
| Antworten zu den Kontrollfragen .....                     | 323   |
| Sachverzeichnis .....                                     | 341   |