

# Öffentliches Baurecht

Stollmann / Beaucamp

12. Auflage 2020  
ISBN 978-3-406-75861-4  
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei  
[beck-shop.de](http://beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

**Lernbücher Jura**  
Öffentliches Baurecht  
Stollmann/Beaucamp

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Öffentliches Baurecht

von

**Dr. Frank Stollmann**

*Leitender Ministerialrat in Düsseldorf*

und

**Prof. Dr. Guy Beaucamp**

*Professor an der Fakultät Wirtschaft und Soziales,  
Department Public Management,  
HAW Hamburg*

  
beck-shop.de  
12. Auflage 2020  
DIE FACHBUCHHANDLUNG



beck-shop.de  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

[www.beck.de](http://www.beck.de)

ISBN 978 3 406 75861 4

© 2020 Verlag C. H. Beck oHG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München  
Druck: Druckhaus Nomos  
In den Lissen 12, 76547 Sinzheim

Satz und Umschlaggestaltung: Druckerei C. H. Beck, Nördlingen



Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier  
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

## **Vorwort**

Für die Neuauflage haben wir Literatur und Rechtsprechung auf den neuesten Stand gebracht. Zu berücksichtigen waren insbesondere Aktivitäten der Landesgesetzgeber. Umfangreiche Änderungen der Landesbauordnungen gab es in Baden-Württemberg, Brandenburg, Hessen und Nordrhein-Westfalen.

Unverändert bleibt es das Ziel des vorliegenden Buches das Öffentliche Baurecht in seinen Normstrukturen und Zusammenhängen systematisch darzustellen, um eine solide Erfassung und Einordnung baurechtlicher Fälle zu ermöglichen. Wissensvermittlung und Fallbearbeitung sollen dabei Hand in Hand gehen.

Wir bedanken uns bei Lionel Beaucamp für seinen Einsatz als studentische Hilfskraft. Anregungen und Verbesserungsvorschläge können Leserinnen und Leser gern an [guy.beaucamp@haw-hamburg.de](mailto:guy.beaucamp@haw-hamburg.de) senden.

Hamburg/Hattingen, im April 2020

*Guy Beaucamp  
Frank Stollmann*

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

## **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>                                  | <b>1</b>  |
| A. Begriffe .....   | 1         |
| B. Das private Baurecht .....                                 | 2         |
| I. Bürgerlich-rechtliche Baufreiheit und Beschränkungen ..... | 2         |
| II. Verhältnis zum öffentlichen Baurecht .....                | 3         |
| C. Das öffentliche Baurecht .....                             | 5         |
| D. Basisinformationen zur Raumplanung .....                   | 6         |
| E. Öffentliches Baurecht in der Fallbearbeitung .....         | 9         |
| F. Kontrollfragen .....                                       | 10        |
| <b>§ 2. Verfassungsrechtliche Grundlagen .....</b>            | <b>10</b> |
| A. Relevanz des Art. 14 GG für das öffentliche Baurecht ..... | 10        |
| I. Baufreiheit? .....   | 10        |
| II. Bestandsschutz .....                                      | 12        |
| III. Entschädigungsansprüche .....                            | 13        |
| IV. Einschränkungen des Grundeigentums .....                  | 13        |
| 1. Bauleitplanung .....                                       | 14        |
| 2. Veränderungssperre .....                                   | 14        |
| 3. Gemeindliche Vorkaufsrechte .....                          | 14        |
| 4. Beschränkungen durch §§ 34, 35 BauGB .....                 | 15        |
| 5. Abstandsf lächen .....                                     | 15        |
| B. Die Bezüge zum kommunalen Selbstverwaltungsrecht .....     | 16        |
| I. Grundzüge .....  | 16        |
| II. Wehrfähigkeit der Planungshoheit .....                    | 17        |
| III. Grundlage für Beteiligungsrechte .....                   | 17        |
| IV. Reichweite der Planungshoheit .....                       | 17        |
| Fall 1: Vorfahrt für die Sicherheit .....                     | 19        |
| C. Gesetzgebungskompetenzen .....                             | 20        |
| D. Kontrollfragen .....                                       | 21        |

|   |    |
|---|----|
| <b>§ 3. Einfach-gesetzliche Rechtsquellen .....</b>             | 21 |
| A. Baurecht des Bundes .....                                    | 21 |
| I. Bestand des Bundesrechts .....                               | 21 |
| II. Der Aufbau des Baugesetzbuches .....                        | 24 |
| III. Baunutzungsverordnung .....                                | 25 |
| IV. Weitere Rechtsvorschriften .....                            | 25 |
| B. Baurecht der Länder .....                                    | 26 |
| C. Ortsrecht .....  | 27 |
| D. Übersicht .....  | 27 |
| E. Kontrollfragen .....   | 27 |
| <b>2. Teil. Die Bauleitplanung</b>                              |    |
| <b>§ 4. Grundzüge der Bauleitplanung .....</b>                  | 29 |
| A. Aufgabenstellung der Bauleitplanung .....                    | 29 |
| I. Zweistufige Bauleitplanung .....                             | 29 |
| II. Funktionen der Bauleitplanung .....                         | 31 |
| III. Zielsetzung der Vorschriften über die Bauleitplanung ..... | 32 |
| B. Der Flächennutzungsplan .....                                | 32 |
| I. Bedeutung .....  | 32 |
| II. Charakterisierung .....                                     | 33 |
| C. Der Bebauungsplan .....                                      | 33 |
| I. Bedeutung .....  | 33 |
| II. Ausnahmen von der Zweistufigkeit .....                      | 34 |
| D. Kontrollfragen .....   | 35 |
| <b>§ 5. Inhalt und Rechtscharakter der Bauleitpläne .....</b>   | 35 |
| A. Der Regelungsinhalt der Bauleitpläne .....                   | 35 |
| I. Flächennutzungsplan .....                                    | 35 |
| 1. Räumlicher Geltungsbereich .....                             | 35 |
| 2. Wesentlicher Inhalt .....                                    | 37 |
| a) Darstellungen .....  | 37 |
| b) Sonstige Inhalte .....                                       | 38 |
| 3. Verbindlichkeit .....  | 39 |
| II. Bebauungsplan .....   | 39 |
| 1. Arten von Bebauungsplänen .....                              | 39 |
| a) Qualifizierter Bebauungsplan .....                           | 40 |
| b) Einfacher Bebauungsplan .....                                | 40 |
| c) Vorhabenbezogener Bebauungsplan .....                        | 41 |
| 2. Räumlicher Geltungsbereich .....                             | 43 |
| 3. Wesentlicher Inhalt .....                                    | 43 |
| a) Festsetzungen .....  | 43 |
| b) Kennzeichnungen .....  | 45 |
| c) Nachrichtliche Übernahmen .....                              | 46 |

|   |           |
|---|-----------|
| B. Rechtscharakter der Bauleitpläne .....   | 47        |
| I. Rechtsnatur des Flächennutzungsplans .....   | 47        |
| II. Rechtsnatur des Bebauungsplans .....  | 48        |
| C. Kontrollfragen .....   | 49        |
| <b>§ 6. Rechtmäßigkeitsanforderungen an die Bauleitplanung – Formelle Anforderungen .....</b>   | <b>50</b> |
| A. Rechtsgrundlagen und Übersicht .....   | 50        |
| B. Einzelne Schritte .....  | 52        |
| I. Aufstellungsbeschluss .....  | 52        |
| II. Ermittlung der abwägungserheblichen Belange .....   | 53        |
| 1. Grundsätzliches .....  | 53        |
| 2. Umweltprüfung und Umweltbericht .....  | 53        |
| III. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange .....               | 55        |
| 1. Behörden/Träger öffentlicher Belange .....   | 55        |
| 2. Beteiligungsverfahren .....  | 56        |
| IV. Öffentlichkeitsbeteiligung .....  | 58        |
| 1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung .....   | 58        |
| 2. Förmliche Auslegung .....  | 59        |
| a) Bekanntmachung .....   | 59        |
| b) Auslegung .....  | 60        |
| V. Satzungsbeschluss .....  | 61        |
| VI. Genehmigungs- und Anzeigeverfahren .....  | 62        |
| 1. Flächennutzungsplan .....  | 63        |
| 2. Bebauungsplan .....  | 63        |
| VII. Ausfertigung und Öffentliche Bekanntmachung .....  | 64        |
| VIII. Sonderfälle .....   | 66        |
| Fall 2: Krumme Eiche .....  | 68        |
| C. Kontrollfragen .....   | 72        |
| <b>§ 7. Rechtmäßigkeitsanforderungen an die Bauleitplanung – Materielle Anforderungen .....</b> | <b>72</b> |
| A. Prinzip der Erforderlichkeit .....   | 72        |
| I. Grundsatz .....  | 72        |
| II. Subjektive Ansprüche .....  | 74        |
| III. Sog. „Negativplanung“ .....  | 74        |
| B. Bestimmtheitsgebot .....   | 75        |
| I. Inhaltliche Normenklarheit .....   | 75        |
| II. Hinreichende Regelungsdichte .....  | 76        |
| C. Anpassungspflicht .....  | 76        |
| I. Begriff und Inhalt konkretisierter Ziele .....   | 76        |
| II. Durchführung der Anpassung .....  | 77        |
| D. Entwicklungsgebot .....  | 78        |

|  |            |
|--|------------|
| E. Beachtung des Planungsrahmens .....   | 80         |
| F. Gebot der gerechten Abwägung .....  | 81         |
| I. Allgemeine Planungsleitlinien .....   | 82         |
| II. Besondere Planungsleitlinien .....   | 83         |
| III. Optimierungsgebote .....  | 84         |
| IV. Planungsleitsätze .....  | 85         |
| V. Die Abwägung .....  | 86         |
| 1. Die Phasen der Abwägung .....   | 86         |
| 2. Verletzung des Abwägungsgebots .....  | 88         |
| Fall 3: Gründerzeit-Villa .....  | 92         |
| 3. Interkommunale Abwägung .....   | 93         |
| 4. Abwägungsmaßstäbe im weiteren Sinne .....   | 94         |
| G. Kontrollfragen .....  | 97         |
| <b>§ 8. Rechtsfolgen von Mängeln .....</b>   | <b>97</b>  |
| A. Anwendungsbereich .....   | 98         |
| B. Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 I BauGB .....                         | 99         |
| I. Eingrenzung der relevanten Verfahrens- oder Formvorschriften .....                | 99         |
| II. Systematik der Vorschrift .....  | 99         |
| III. Beachtliche Rechtsverletzungen gem. § 214 I 1 Nr. 1 BauGB .....                 | 100        |
| 1. Grundzüge .....   | 100        |
| 2. Offensichtlichkeit .....  | 101        |
| 3. Von Einfluss .....  | 101        |
| IV. Beachtliche Rechtsverletzungen gem. § 214 I 1 Nr. 2 BauGB .....                  | 102        |
| 1. Mängel der Öffentlichkeitsbeteiligung .....                                       | 102        |
| 2. Mängel der Behördenbeteiligung .....  | 103        |
| V. Beachtliche Rechtsverletzungen gem. § 214 I 1 Nr. 3 BauGB .....                   | 103        |
| VI. Beachtliche Rechtsverletzungen gem. § 214 I 1 Nr. 4 BauGB .....                  | 104        |
| VII. Rügeobliegenheit .....  | 104        |
| C. Mängel im Verhältnis von Bebauungs- und Flächennutzungsplan, § 214 II BauGB ..... | 105        |
| D. Abwägungsmängel, § 214 III BauGB .....  | 106        |
| E. Ergänzendes Verfahren, § 214 IV BauGB .....                                       | 107        |
| F. Kontrollfragen .....  | 108        |
| <b>§ 9. Rechtsschutz .....</b>   | <b>109</b> |
| A. Rechtsschutz des Bürgers .....  | 109        |
| I. Rechtsschutz gegen einen Flächennutzungsplan .....                                | 109        |
| II. Rechtsschutz gegen einen Bebauungsplan .....                                     | 110        |

|   |     |
|---|-----|
| 1. Zulässigkeitsprüfung .....                                     | 111 |
| a) Gegenstand der Normenkontrolle (Statthaftigkeit) .....         | 111 |
| b) Antragsbefugnis .....  | 112 |
| c) Rechtsschutzbedürfnis .....                                    | 113 |
| d) Antragsfrist .....   | 114 |
| Fall 4: Kein Schiefer am Hang .....                               | 115 |
| 2. Begründetheitsprüfung und Entscheidungsinhalt .....            | 116 |
| 3. Vorläufiger Rechtsschutz .....                                 | 118 |
| B. Rechtsschutz der Gemeinde .....                                | 119 |
| I. Rechtsschutz gegen einen Flächennutzungsplan .....             | 119 |
| II. Rechtsschutz gegen einen Bebauungsplan .....                  | 119 |
| Fall 5: Winzer-Eck .....  | 121 |
| C. Kontrollfragen .....   | 125 |
| <b>3. Teil. Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung</b>      |     |
| <b>§ 10. Veränderungssperre .....</b>                             | 128 |
| A. Zweck .....  | 128 |
| B. Voraussetzungen .....  | 129 |
| I. Planaufstellungsbeschluss .....                                | 129 |
| II. Sicherungsbedürfnis .....                                     | 130 |
| C. Inhalt und Wirkungen der Veränderungssperre .....              | 132 |
| I. Inhalt .....   | 132 |
| II. Wirkungen .....   | 133 |
| D. Form, Zeitpunkt und Geltungsdauer der Veränderungssperre ..... | 134 |
| I. Form der Veränderungssperre .....                              | 134 |
| II. Zeitpunkt der Veränderungssperre .....                        | 135 |
| III. Geltungsdauer der Veränderungssperre .....                   | 135 |
| 1. Grundsätze .....   | 135 |
| 2. Faktische Veränderungssperre .....                             | 136 |
| 3. Außer-Kraft-Treten .....                                       | 136 |
| E. Ausnahmen .....  | 137 |
| I. Erteilung einer Ausnahmegenehmigung .....                      | 137 |
| II. Bestandsschutz .....  | 137 |
| F. Rechtsschutz und Entschädigungsfragen .....                    | 139 |
| I. Rechtsschutz .....   | 139 |
| II. Entschädigung .....   | 140 |
| Fall 6: Getränkemarkt .....                                       | 140 |
| G. Kontrollfragen .....   | 142 |
| <b>§ 11. Zurückstellung von Baugesuchen .....</b>                 | 143 |
| A. Zweck der Regelung .....                                       | 143 |
| B. Voraussetzungen .....  | 144 |
| I. Möglichkeit einer Veränderungssperre .....                     | 144 |

|  |     |
|--|-----|
| II. Antrag der Gemeinde .....  | 144 |
| III. Gegenstand der Zurückstellung .....                               | 145 |
| IV. Sicherungsbedürfnis .....  | 145 |
| C. Rechtswirkungen .....   | 146 |
| D. Zeitpunkt, Dauer und Ende der Zurückstellung .....                  | 146 |
| I. Zeitpunkt .....   | 146 |
| II. Dauer .....  | 146 |
| III. Ende .....  | 147 |
| E. Rechtsnatur und Rechtsschutzfragen .....                            | 147 |
| F. Kontrollfragen .....  | 148 |
| <b>§ 12. Gemeindliche Vorkaufsrechte .....</b>                         | 149 |
| A. Bedeutung .....   | 149 |
| B. Wesen und Anwendungsbereich der Vorkaufsrechte .....                | 149 |
| C. Arten und Geltungsbereich .....                                     | 149 |
| D. Gemeinwohlerfordernis und Ausschließungsgründe .....                | 150 |
| E. Verfahren und Rechtsschutz .....                                    | 151 |
| F. Kontrollfragen .....  | 152 |
| <b>4. Teil. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben</b>        |     |
| <b>§ 13. Bedeutung und Systematik der §§ 29ff. BauGB .....</b>         | 153 |
| A. Bedeutung der Vorschriften .....                                    | 153 |
| B. Der Vorhabenbegriff .....   | 154 |
| I. Allgemeines .....   | 154 |
| II. Bauliche Anlage .....  | 155 |
| III. Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung .....                      | 157 |
| Fall 7: Wettbüro .....   | 159 |
| IV. Erfordernis einer behördlichen Zulassung .....                     | 160 |
| C. Systematik der §§ 29f. BauGB .....                                  | 161 |
| D. Kontrollfragen .....  | 162 |
| <b>§ 14. Zulässigkeit im qualifiziert beplanten Innenbereich .....</b> | 162 |
| A. Allgemeines .....   | 162 |
| B. Grundtatbestand des § 30 I BauGB .....                              | 163 |
| I. Vorliegen eines qualifizierten Bebauungsplans .....                 | 163 |
| II. Räumlicher Geltungsbereich .....                                   | 164 |
| III. Kein Widerspruch zu den Festsetzungen .....                       | 164 |
| 1. Grundsätze .....  | 164 |
| 2. Art der baulichen Nutzung .....                                     | 166 |
| Fall 8: Ferienwohnung Prenzlauer Berg .....                            | 168 |
| 3. Verhältnis zu § 15 BauNVO .....                                     | 170 |
| 4. Verhältnis zu den Landesbauordnungen .....                          | 171 |
| IV. Sicherung der Erschließung .....                                   | 172 |

|   |     |
|---|-----|
| C. Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB .....                                    | 173 |
| I. Allgemeines .....  | 173 |
| II. Ausnahmen .....   | 174 |
| 1. Grundsätzliches .....  | 174 |
| 2. Exkurs: Einvernehmen .....   | 175 |
| III. Befreiungen .....  | 177 |
| 1. Grundsätzliches .....  | 177 |
| 2. Tatbestand der Gemeinwohlerforderlichkeit .....                                    | 179 |
| 3. Tatbestand der städtebaulichen Vertretbarkeit .....                                | 180 |
| 4. Tatbestand der individuellen Härtemilderung .....                                  | 180 |
| 5. Grundzüge der Planung, öffentliche Belange und nachbarliche Interessen .....       | 181 |
| a) Grundzüge der Planung .....  | 181 |
| b) Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen .....                                      | 181 |
| c) Würdigung nachbarlicher Interessen .....   | 182 |
| IV. Ermessen .....  | 183 |
| Fall 9: Wohnfrieden .....   | 183 |
| D. Kontrollfragen .....   | 185 |
| <br><b>§ 15. Zulässigkeit im Geltungsbereich eines künftigen Bebauungsplans .....</b> | 186 |
| A. Bedeutung und systematische Einordnung .....                                       | 186 |
| B. Vorabzulassung gem. § 33 I BauGB .....   | 187 |
| I. Planaufstellungsbeschluss .....  | 187 |
| II. Planreife .....   | 188 |
| 1. Formelle Planreife .....   | 188 |
| 2. Materielle Planreife .....   | 188 |
| III. Plananerkenntnis .....   | 189 |
| IV. Gesicherte Erschließung .....   | 190 |
| C. Vorabzulassung gem. § 33 II, III BauGB .....                                       | 190 |
| D. Verfahrens- und Rechtsschutzfragen .....   | 191 |
| E. Kontrollfragen .....   | 192 |
| <br><b>§ 16. Zulässigkeit im nicht beplanten Innenbereich .....</b>                   | 192 |
| A. Allgemeines .....  | 192 |
| I. Grundsätze .....   | 192 |
| II. Systematik der Vorschrift .....   | 193 |
| B. Räumlicher Anwendungsbereich .....   | 194 |
| I. Im Zusammenhang bebauter Ortsteil .....  | 194 |
| 1. Ortsteil .....   | 194 |
| 2. Bebauungszusammenhang .....  | 195 |
| 3. Beispiele .....  | 196 |
| Fall 10: Landgemeinde .....   | 197 |
| Fall 11: Heimatgemeinde .....   | 198 |

|  |            |
|--|------------|
| II. Durch Satzung begrenzte oder bestimmte Ortsteile .....               | 200        |
| 1. Klarstellungssatzung .....  | 200        |
| 2. Entwicklungssatzung .....   | 200        |
| 3. Ergänzungssatzung .....   | 201        |
| 4. Satzungsverfahren .....   | 203        |
| C. Zulässigkeitskriterien nach § 34 I BauGB .....                        | 203        |
| I. Maßstab des Einfügens .....   | 203        |
| 1. Nähtere Umgebung .....  | 204        |
| 2. Eigenart .....  | 204        |
| 3. Einfügen .....  | 205        |
| Fall 12: Gasthof .....   | 207        |
| 4. Das Gebot der Rücksichtnahme .....                                    | 208        |
| 5. Abweichungsbefugnis (§ 34 IIIa BauGB) .....                           | 208        |
| II. Gesicherte Erschließung .....  | 209        |
| III. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....        | 209        |
| IV. Keine Beeinträchtigung des Ortsbildes .....                          | 210        |
| V. Keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ..... | 211        |
| VI. Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplans .....                   | 211        |
| D. Zulässigkeitskriterien nach § 34 II BauGB .....                       | 212        |
| Fall 13: Tankstelle .....  | 213        |
| E. Verfahrensfragen .....  | 215        |
| F. Kontrollfragen .....  | 215        |
| <b>§ 17. Zulässigkeit im Außenbereich .....</b>                          | <b>216</b> |
| A. Allgemeines .....   | 216        |
| I. Grundsätze .....  | 216        |
| II. Systematik der Vorschrift .....                                      | 217        |
| B. Zulassung privilegierter Vorhaben .....                               | 218        |
| I. Die einzelnen Privilegierungen .....                                  | 218        |
| 1. Vorhaben der Land- und Forstwirtschaft .....                          | 219        |
| a) Land- und Forstwirtschaft .....                                       | 219        |
| b) Betrieb .....   | 220        |
| c) „Dienen“ .....  | 221        |
| d) Untergeordneter Teil der Betriebsfläche .....                         | 222        |
| 2. Gartenbauliche Erzeugung .....  | 222        |
| 3. Ortsgebundene Anlagen .....   | 223        |
| 4. Im Außenbereich „gesollte“ Vorhaben .....                             | 224        |
| 5. Energietechnische Anlagen .....                                       | 225        |
| II. Entgegenstehende öffentliche Belange .....                           | 226        |
| III. Sicherung der Erschließung .....                                    | 226        |
| C. Zulassung sonstiger Vorhaben .....                                    | 228        |
| I. Begriff .....   | 228        |

|  |            |
|--|------------|
| II. Beeinträchtigung öffentlicher Belange .....                                    | 228        |
| III. Sicherung der Erschließung .....  | 229        |
| D. Die öffentlichen Belange .....  | 229        |
| I. Grundsätzliches .....   | 229        |
| II. Einzelne öffentliche Belange .....   | 230        |
| 1. Flächennutzungsplan .....   | 230        |
| 2. Fachplanerische Vorgaben .....  | 231        |
| 3. Schädliche Umwelteinwirkungen .....   | 232        |
| 4. Verunstaltungsschutz .....  | 232        |
| 5. Natürliche Eigenart der Landschaft .....  | 233        |
| 6. Zersiedelungsverbot .....   | 233        |
| E. Begünstigte sonstige Vorhaben .....   | 234        |
| I. Grundsätzliches .....   | 234        |
| II. Die einzelnen Tatbestände .....  | 237        |
| 1. Nutzungsänderung land- oder forstwirtschaftlicher Anlagen .....                 | 237        |
| 2. Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes .....                            | 237        |
| 3. Ersatzbauten .....  | 238        |
| 4. Änderung/Nutzungsänderung erhaltenswerter Gebäude ..                            | 239        |
| 5. Erweiterung von Wohngebäuden .....  | 240        |
| 6. Erweiterung gewerblicher Betriebe .....   | 241        |
| III. Exkurs: Außenbereichssatzung .....  | 241        |
| F. Verfahrensfragen .....  | 243        |
| Fall 14: Nachwuchssorgen .....   | 243        |
| G. Nachbarschutz .....   | 245        |
| H. Kontrollfragen .....  | 245        |
| <b>5. Teil. Genehmigungsvorbehalte und Eingriffsbefugnisse im Bauordnungsrecht</b> |            |
| <b>§ 18. Präventives Bauordnungsrecht .....</b>                                    | <b>248</b> |
| A. Allgemeines .....   | 248        |
| B. Die Baugenehmigung .....  | 250        |
| I. Genehmigungspflicht .....   | 250        |
| 1. Grundsätze .....  | 250        |
| 2. Genehmigungspflichtige Vorhaben .....   | 251        |
| Fall 15: Prismenwendeanlage .....  | 253        |
| II. Ausnahmetatbestände .....  | 255        |
| 1. Genehmigungsfreie Vorhaben .....  | 255        |
| 2. Genehmigungsfreistellung .....  | 256        |
| 3. Spezialgesetzliche Regelungen .....   | 256        |
| III. Genehmigungsverfahren .....   | 257        |
| 1. Antragserfordernis .....  | 257        |
| 2. Beteiligte des Verfahrens .....   | 258        |
| 3. Entscheidung .....  | 259        |

|  |     |
|--|-----|
| IV. Regelungsgehalt und Rechtsfolgen der Baugenehmigung .... | 260 |
| 1. Regelungsgehalt der Baugenehmigung .....                  | 260 |
| 2. Rechtsfolgen der Baugenehmigung .....                     | 266 |
| V. Geltungsdauer, Verlängerung, Widerruf und Rücknahme ...   | 267 |
| 1. Geltungsdauer der Baugenehmigung .....                    | 267 |
| 2. Widerruf und Rücknahme der Baugenehmigung .....           | 268 |
| C. Besondere Verfahrensformen .....                          | 269 |
| I. Vorbescheid .....   | 269 |
| 1. Allgemeines .....   | 269 |
| 2. Rechtsnatur .....   | 270 |
| 3. Einzelfragen .....  | 270 |
| Fall 16: Paint-Ball .....                                    | 272 |
| II. Sonstige Formen der Genehmigung .....                    | 276 |
| 1. Teilbaugenehmigung .....                                  | 276 |
| 2. Zustimmung .....  | 277 |
| D. Rechtsschutzfragen .....                                  | 278 |
| Fall 17: Erbe mit Hindernissen .....                         | 279 |
| E. Kontrollfragen .....                                      | 285 |
| <br>§ 19. Bauaufsichtsbehördliche Eingriffsbefugnisse .....  | 285 |
| A. Allgemeines .....   | 285 |
| B. Bauüberwachung .....                                      | 286 |
| C. Ordnungsbehördliche Befugnisse der Bauaufsicht .....      | 286 |
| I. Formelle und materielle Baurechtswidrigkeit .....         | 287 |
| II. Eingriffsformen .....                                    | 288 |
| 1. Einstellungsverfügung .....                               | 288 |
| 2. Nutzungsuntersagung .....                                 | 289 |
| Fall 18: Kleingarten-Idyll .....                             | 291 |
| 3. Beseitigungsverfügung .....                               | 293 |
| III. Ermessen .....  | 296 |
| 1. Verhältnismäßigkeitsprinzip .....                         | 296 |
| 2. Gleichbehandlungsgrundsatz .....                          | 297 |
| 3. Rechtsgüter Dritter .....                                 | 298 |
| 4. Behördliche Duldung .....                                 | 298 |
| Fall 19: Ärger mit der Fischerhütte .....                    | 299 |
| IV. Allgemeine Voraussetzungen .....                         | 303 |
| 1. Bestimmtheit .....  | 303 |
| 2. Adressat der Verfügung .....                              | 304 |
| V. Durchsetzung bauaufsichtlicher Verfügungen .....          | 306 |
| 1. Allgemeines .....   | 306 |
| 2. Durchsetzung von Baueinstellung/Nutzungsuntersagung       | 307 |
| Fall 20: Rohbau .....  | 308 |
| 3. Durchsetzung einer Abrissanordnung .....                  | 309 |

|                             |     |
|-----------------------------|-----|
| D. Rechtsschutzfragen ..... | 311 |
| E. Kontrollfragen .....     | 311 |

## 6. Teil. Nachbarschutz im öffentlichen Baurecht

|   |     |
|---|-----|
| <b>§ 20. Grundlagen des Nachbarschutzes .....</b>                                     | 313 |
| A. Allgemeines .....  | 313 |
| B. Verhältnis zum privatrechtlichen Nachbarschutz .....                               | 314 |
| I. Grundsätze .....   | 314 |
| II. Gegenseitige Wechselbeziehung .....   | 315 |
| 1. Auswirkungen der Baugenehmigung auf das Zivilrecht ...                             | 315 |
| 2. Auswirkungen eines Bebauungsplans auf das Zivilrecht ...                           | 316 |
| C. Voraussetzungen des öffentlich-rechtlichen Nachbarschutzes .....                   | 317 |
| I. Nachbarschützender Charakter einer Norm .....                                      | 317 |
| 1. Schutznormtheorie .....  | 317 |
| 2. Generell und partiell nachbarschützende Normen .....                               | 318 |
| II. Begriff des Nachbarn .....  | 319 |
| 1. Räumliche Abgrenzung .....   | 319 |
| 2. Personelle Abgrenzung .....  | 320 |
| D. Kontrollfragen .....   | 321 |
| <b>§ 21. Der Nachbarschutz im Einzelfall .....</b>                                    | 322 |
| A. Allgemeines .....  | 322 |
| I. Fallgruppen .....  | 322 |
| II. Rechtsbehelfe des Nachbarn .....  | 323 |
| 1. Hauptverfahren .....   | 323 |
| 2. Vorläufiger Rechtsschutz .....   | 324 |
| a) Anfechtungssituation .....   | 324 |
| b) Verpflichtungssituation .....  | 326 |
| 3. Besonderheiten bei vereinfachten Verfahren bzw. freige-<br>stellten Vorhaben ..... | 326 |
| B. Anfechtungsrechtsbehelfe .....   | 327 |
| I. Zulässigkeitsprobleme .....  | 327 |
| 1. Statthaftigkeit .....  | 327 |
| 2. Klagebefugnis .....  | 327 |
| 3. Vorverfahren und Frist .....   | 330 |
| 4. Rechtsschutzinteresse .....  | 331 |
| a) Verzicht .....   | 331 |
| b) Verwirkung/Rechtsmissbrauch .....  | 332 |
| II. Begründetheitsprüfung .....   | 333 |
| 1. Allgemeines .....  | 333 |
| 2. Verletzung von nachbarschützenden Normen .....                                     | 334 |
| Fall 21: Ruhe sanft .....   | 334 |
| Fall 22: Handweberei .....  | 336 |

|   |     |
|---|-----|
| C. Verpflichtungsrechtsbehelfe .....                      | 341 |
| I. Allgemeines .....                                      | 341 |
| II. Verfahrenseinleitender Antrag .....                   | 342 |
| III. Anspruch des Nachbarn .....                          | 343 |
| 1. Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung .....       | 343 |
| 2. Ermessensreduzierung „auf Null“ .....                  | 344 |
| Fall 23: Schweinereien .....                              | 344 |
| 3. Ermessen beim Wegfall der Baugenehmigung .....         | 349 |
| 4. Anspruch auf Vollzug .....                             | 349 |
| D. Rechtsschutz bei Vorhaben öffentlicher Bauherren ..... | 349 |
| E. Rechtsschutz der (Nachbar)Gemeinde .....               | 350 |
| F. Kontrollfragen .....                                   | 351 |
| Antworten zu den Kontrollfragen .....                     | 352 |
| Sachverzeichnis .....                                     | 371 |

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG