

Baurecht - Schnell erfasst

Schnell erfasst:

Bearbeitet von
Tonio Gas

1. Auflage 2005. Taschenbuch. xvii, 334 S. Paperback

ISBN 978 3 540 23683 2

Format (B x L): 15,5 x 23,5 cm

Gewicht: 533 g

[Weitere Fachgebiete > Technik > Bauingenieurwesen](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

Inhaltsverzeichnis

Einleitung

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

Der Anspruch auf die Baugenehmigung

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

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

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

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

Einschreiten gegen illegale Bauten

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

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

Die Bauleitplanung

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

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

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

Lösung eines »großen« Übungsfalls

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