

Öffentliches Baurecht

Will

2. Auflage 2022
ISBN 978-3-406-78985-4
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
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.

Kurzlehrbücher
für das juristische Studium

Will
Öffentliches Baurecht

The logo for beck-shop.de features the text 'beck-shop.de' in a bold, lowercase, sans-serif font. Above the 'i' in 'shop' are three red dots of varying sizes, arranged in a slight arc. Below the main text, the words 'DIE FACHBUCHHANDLUNG' are written in a smaller, uppercase, sans-serif font.

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Öffentliches Baurecht

**Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht
aller Bundesländer mit verwaltungs-
prozessualen Bezügen**

Ein Studienbuch

von

Dr. iur. Dr. phil. Martin Will, M.A., LL.M. (Cambr.)

o. Professor an der EBS Universität für Wirtschaft und Recht, Wiesbaden

beck-shop.de

2. Auflage, 2022

DIE FACHBUCHHANDLUNG



Zitiervorschlag: Will, Öffentl. BauR

beck-shop.de

DIE FACHBUCHHANDLUNG

www.beck.de

ISBN Print 978 3 406 78985 4

ISBN E-Book 978 3 406 78986 1

© 2022 Verlag C.H. Beck OHG
Wilhelmstr. 9, 80801 München
Druck und Bindung: Druckerei C.H. Beck Nördlingen
(Adresse wie Verlag)

Satz: Jung Crossmedia Publishing GmbH
Gewerbestraße 17, 35633 Lahnau

Umschlaggestaltung: Martina Busch, Grafikdesign, Homburg Saar


chbeck.de/nachhaltig

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

Vorwort und Gebrauchshinweise

Die das öffentliche Baurecht prägende enge Verzahnung von Bundes- und Landesrecht erschwert oft den Zugang zu diesem praktisch bedeutenden und sehr prüfungsrelevanten Rechtsgebiet. Hier setzt das vorliegende Lehrbuch an, das allen, die sich in das öffentliche Baurecht einarbeiten möchten oder müssen, eine möglichst effiziente Einführung in dessen wichtigste Aspekte an die Hand geben soll. Besonderer Wert wird daher auf eine verständliche Aufbereitung des komplexen Stoffes und illustrierende Beispiele aus der Praxis gelegt, die viele Regelungen und Zusammenhänge erst nachvollziehbar machen. Zahlreiche Schaubilder, Merksätze und Prüfschemata erleichtern sowohl die Aneignung als auch das Behalten des Stoffes.

Dieses Buch soll aber nicht nur Studierenden, Referendaren und Praktikern den Zugang zum öffentlichen Baurecht erleichtern, sondern vor allem auch all denjenigen helfen, die z. B. zur Vorbereitung auf die erste oder zweite juristische Staatsprüfung vorhandenes Wissen effizient wiederholen, aktualisieren und vertiefen wollen. Die Darstellung schließt daher inhaltlich auch die besonders prüfungsrelevanten Bezüge des öffentlichen Baurechts zum Verwaltungsprozessrecht und zum Staatshaftungsrecht ein. Meist auf aktuellen prüfungsrelevanten Entscheidungen basierende Beispielfälle ermöglichen es zudem, das gerade Gelernte fallförmig anzuwenden und zu vertiefen.

Während die Großdruckabsätze und Kästen die essentiellen Grundlagen enthalten, auf die sich Anfänger zunächst konzentrieren können, finden sich in den Kleindruckabsätzen vor allem Weiterführendes und Hintergründe, die primär Fortgeschrittenen die gezielte Prüfungsvorbereitung erleichtern. Besonders Fleißige könnten erwägen, sich zunächst auf die Großdruckabsätze zu konzentrieren, um die Grundstrukturen des Öffentlichen Baurechts zu verstehen, und sich dann die Kleindruckabsätze Stück für Stück zu erschließen. So kann – ähnlich wie beim Bau eines Fachwerkhauses – der zunächst gebildete strukturelle Wissensrahmen mit immer mehr Wissensbausteinen komplettiert werden. Gerade diejenigen, die bereits über Kenntnisse im öffentlichen Baurecht verfügen, seien im Übrigen ermutigt, die verschiedenen Abschnitte des Buches nach ihren persönlichen Bedarfen durcharbeiten. Eine Strategie könnte bspw. darin bestehen, sich nach der Lektüre der kurzen Einführung (§ 1) zunächst die sehr prüfungsrelevante bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 4) sowie die Baugenehmigung inkl. Rechts- und Nachbarschutz (§ 5 insbes. A–D) und im Anschluss dann schrittweise die übrigen Gebiete zu erschließen.

In dem Bestreben, einerseits die Grundstrukturen des Baurechts herauszuarbeiten, andererseits aber auch die Besonderheiten der 16 Bundesländer möglichst umfassend zu berücksichtigen, ohne das Buch zu sehr aufzublähen, findet sich das Recht der fünf größten Bundesländer meist in Kleindruckabsätzen im Haupttext, während auf die Regelungen der übrigen Bundesländer in Fußnoten eingegangen wird. Dies soll einen möglichst effizienten Zugriff auf die einschlägigen Vorschriften aller Bundesländer ermöglichen.

Für die **2. Auflage** wurden nicht nur die weit reichenden Änderungen insbes. des BauGB und der BauNVO v. a. durch das Baulandmobilisierungsgesetz und das Aufbauhilfegesetz, sondern auch sämtliche – teils tiefgreifenden – Novellen der Landes-

bauordnungen bis hin zu der am 1. Januar 2022 in Kraft getretenen Novelle der Niedersächsischen Bauordnung eingearbeitet. Wesentliche Veränderungen im Vergleich zur 1. Auflage ergeben sich auch aus einer kaum überschaubaren Fülle neuer Rechtsprechung insbes. des BVerwG und der Oberverwaltungsgerichte, die – soweit prüfungsrelevant – berücksichtigt wurde und auch in diversen neuen Beispielfällen Niederschlag gefunden hat.

Für sorgfältiges Korrekturlesen verschiedener Abschnitte dieses Buches danke ich meiner Sekretärin Frau Roswitha Jung sowie meinen wissenschaftlichen Mitarbeitern und Hilfskräften Herrn ref. iur. Benjamin Ehlert, M.A., LL.B., Frau ref. iur. Johanna Gabler, M.A., LL.B., Herrn ref. iur. Dennis Dietrich, M.A., LL.B., Herrn ref. iur. Zubair Reha, LL.B., Frau cand. iur. Caroline Abdul-Malak, LL.B., Frau stud. iur. Christine Lassig (die mich auch bei der Kontrolle des Rechts verschiedener kleinerer Länder unterstützt hat), Herrn stud. iur. John Matthew und Herrn stud. iur. Alexander Rieß. Besonderer Dank gebührt schließlich Herrn Dr. Johannes Wasmuth, Frau Babette Leckebusch und Frau Stephanie Mayer vom Beck-Verlag für die gewohnt hervorragende Zusammenarbeit.

Hinweise und Anregungen aus dem Leserkreis sind mir wie bei allen meinen Büchern hoch willkommen. Sie können maßgeblich dazu beitragen, das Buch weiter zu verbessern. Am schnellsten erreichen Sie mich unter *martin.will@ebs.edu*.

Wiesbaden, im Januar 2022

Prof. Dr. Dr. M. Will



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsverzeichnis

Vorwort und Gebrauchshinweise	V
Verzeichnis der Übersichten	XVII
Abkürzungsverzeichnis	XIX
Verzeichnis der baurechtlichen Literatur	XXVII
Verzeichnis der abgekürzt zitierten Literatur	XXXIII

§ 1. Einführung und Überblick	1
A. Bedeutung und Inhalte des Baurechts	1
B. Funktion und Teilgebiete des öffentlichen Baurechts	1
I. Funktion des Baurechts	1
II. Teilgebiete des öffentlichen Baurechts	2
III. Gesetzgebungszuständigkeiten von Bund und Ländern	3
IV. Rechtsgrundlagen des Baurechts	5
1. Bauplanungsrecht	5
2. Bauordnungsrecht	6
V. Zentrale Verwaltungsträger des Baurechts	7
1. Bauplanungsrecht und kommunale Planungshoheit	7
2. Bauordnungsrecht	9
C. Überblick zum Inhalt des Buches	10
§ 2. Bauleitplanung	11
A. Grundlagen	11
I. Bedeutung und Wesen der Bauleitplanung	11
II. Die Bauleitplanung im System des raumbedeutenden Planungsrechts	12
1. Raumordnungsplanung	12
a) Bundesebene	12
b) Landesebene	13
2. Fachplanung	14
B. Die Instrumente der gemeindlichen Bauleitplanung	16
C. Der Flächennutzungsplan	17
I. Funktion und räumlicher Geltungsbereich	17
II. Inhalt des Flächennutzungsplans	18
1. Darstellungen	19
a) Bauflächen, Baugebiete, Maß der baulichen Nutzung (§ 5 II Nr. 1 BauGB)	19
b) Ausstattung des Gemeindegebietes (§ 5 II Nr. 2 BauGB)	19
c) Sonstige Nutzungen (§ 5 II Nr. 3–10 BauGB)	20
2. Begründung	20
III. Rechtsnatur und Rechtsschutz	20
IV. Genehmigungsbedürftigkeit und Rechtsschutz der Gemeinde ..	23
D. Der Bebauungsplan	25
I. Funktion und räumlicher Geltungsbereich	25
II. Inhalt des Bebauungsplans	27

1. Art der baulichen Nutzung	27
2. Maß der baulichen Nutzung	32
3. Weitere Festsetzungsmöglichkeiten	34
4. Festsetzungen aufgrund Landesrechts	37
5. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Vermerke	38
III. Zuständigkeit für die Aufstellung des Bebauungsplans	38
IV. Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans	39
1. Aufstellungsbeschluss	41
2. Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials	42
3. Umweltprüfung	45
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	46
5. Frühzeitige Behördenbeteiligung	48
6. Beschluss des Entwurfs und öffentliche Auslegung	48
7. Einholung von Stellungnahmen betroffener Behörden	52
8. Beschluss des Bebauungsplans	53
9. Begründung des Bebauungsplans	54
10. Kein Genehmigungserfordernis (Regelfall)	54
11. Bekanntmachung und Inkrafttreten	55
12. Besonderheiten im vereinfachten und im beschleunigten Verfahren	56
a) Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB	56
aa) Voraussetzungen	56
bb) Vereinfachungen	57
b) Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB	58
aa) Gegenstand und Voraussetzungen	58
(1) Innenentwicklung: Räumliche Beschränkung auf den Siedlungsbereich	58
(2) Inhaltliche Beschränkung auf das Plangebiet	59
(3) Größenbeschränkungen	60
(4) Ausschlussgründe	61
bb) Rechtsfolgen: formelle und materielle Erleichterungen	61
V. Materielle Rechtmäßigkeitsanforderungen des Bebauungsplans	63
1. Erforderlichkeit des Bebauungsplans (§ 1 III BauGB)	64
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 II 1 BauGB)	66
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 IV BauGB)	68
4. Zulässiger Inhalt (§ 9 I–VII BauGB i. V. m. BauNVO)	70
5. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 II BauGB)	70
6. Fehlerfreie Abwägung (§ 1 VII BauGB)	71
a) Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials	72
b) Abwägungsfehler	72
aa) Abwägungsausfall	72
bb) Abwägungsdefizit	73
cc) Abwägungsfehleinschätzung	74
dd) Abwägungsdisproportionalität	75

c) Rechtsfolgen von Abwägungsfehlern	75
aa) Mängel im Abwägungsvorgang	75
(1) Bei Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials	76
(2) Sonstige Mängel im Abwägungsvorgang	78
bb) Mängel im Abwägungsergebnis	79
VI. Rechtsfolgen von Mängeln: Planerhaltung, ergänzendes Verfahren	79
1. Unbeachtlichkeit von Fehlern gem. §§ 214, 215 BauGB	80
2. Ergänzendes Verfahren gem. § 214 IV BauGB	83
VII. Rechtsschutz gegen Bebauungspläne	85
1. Zulässigkeit der Normenkontrolle gem. § 47 I Nr. 1 VwGO	87
a) Eröffnung des Verwaltungsrechtswegs	87
b) Statthaftigkeit des Normenkontrollantrags	87
c) Antragsbefugnis	88
aa) Antragsbefugnis gem. § 47 II VwGO	88
bb) Zur früheren Präklusion von Einwendungen gem. § 47 IIa VwGO a. F.	90
cc) Keine formelle Präklusion gem. § 6 UmwRG	91
d) Richtige Antragsgegnerin	92
e) Beteiligten- und Prozessfähigkeit, Postulations- fähigkeit	92
f) Frist	92
g) Rechtsschutzbedürfnis	94
2. Begründetheit der Normenkontrolle	94
3. Entscheidung des OVG	94
VIII. Die staatshaftungsrechtliche Dimension von Bebauungsplänen	95
1. Amtshaftungsanspruch gem. § 839 BGB, Art. 34 GG	95
2. Entschädigungsansprüche gem. §§ 39ff. BauGB	97
a) Entschädigung für enttäuschtes Vertrauen gem. § 39 BauGB	98
b) Entschädigung wegen nachteiliger Festsetzungen gem. § 40 BauGB	98
c) Entschädigung für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie Pflanzbindungen gem. § 41 BauGB	99
d) Entschädigung wegen Änderung/Aufhebung zulässiger Nutzungen gem. § 42 BauGB	99
IX. Arten von Bebauungsplänen	100
1. Qualifizierter Bebauungsplan (§ 30 I BauGB)	100
2. Einfacher Bebauungsplan (§ 30 III BauGB)	100
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§§ 12, 30 II BauGB)	101
X. Aufhebung und Funktionslosigkeit von Bauleitplänen	103
1. Aufhebung von Bauleitplänen	103
2. Funktionslosigkeit von Bebauungsplänen	103

§ 3. Sicherung der Bauleitplanung	105
A. Hintergrund und Überblick	105
B. Veränderungssperre	105
I. Gegenstand, Rechtsform und Geltungsdauer	105
II. Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen	106
1. Rechtswirksamer, ordnungsgemäß bekanntgebener Aufstellungsbeschluss	106
2. Erforderlichkeit zur Sicherung der Planung	107
III. Inhalte und Wirkung	109
1. Inhalte der Veränderungssperre	109
2. Wirkung der Veränderungssperre und Ausnahmen	109
IV. Entschädigung gem. § 18 BauGB	110
C. Zurückstellung und vorläufige Untersagung	111
I. Gegenstand, Rechtsform, Rechtsschutz, Geltungsdauer	111
II. Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen	112
1. Vorliegen der Voraussetzungen einer Veränderungssperre ...	112
2. Erforderlichkeit zur Sicherung des Bebauungsplans	112
3. Antrag der Gemeinde	112
III. Inhalte und Wirkung	113
1. Inhalte	113
2. Wirkung	113
D. Gemeindliche Vorkaufsrechte	114
I. Gegenstand, Formen, Voraussetzungen	114
II. Ausübbarkeit, Ausübung und Abwendung	115
1. Ausübbarkeit	115
a) Rechtfertigung durch das Wohl der Allgemeinheit	115
b) Ausübungsausschlussgründe gem. § 26 BauGB	116
2. Ausübung	117
3. Abwendung	117
III. Rechtsschutz	117
§ 4. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben	118
A. Bedeutung	118
B. Einführung in die Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit	118
C. Eröffnung des Anwendungsbereichs der §§ 30ff. BauGB	120
I. Vorhaben i. S. v. § 29 I BauGB	120
1. Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen	120
a) Begriff der baulichen Anlage	120
b) Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung	123
2. Aufschüttungen, Abgrabungen, Ausschachtungen etc.	124
II. Ausnahme für privilegierte Fachplanungen (§ 38 BauGB)	125
D. Zulässigkeit im Bereich qualifizierter Bebauungspläne (§ 30 I BauGB)	126
I. Einführung	126
II. Im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans	127
1. Rechtmäßiger Bebauungsplan	127

2. Qualifizierter Bebauungsplan	127
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans	128
III. Kein Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplans ..	128
1. Allgemeines	128
2. Bedeutung der Festsetzung von Baugebieten i. S. d. BauNVO	130
a) Folgen der Festsetzung eines Baugebietes	130
b) Das ungeschriebene Tatbestandsmerkmal der Gebietsverträglichkeit	136
c) §§ 12–14 BauNVO	138
d) Prüfung des § 30 I BauGB i. V. m. §§ 2ff. BauNVO	139
IV. Keine ausnahmsweise Unzulässigkeit gem. § 15 BauNVO	140
1. Allgemeines und Abgrenzung zur Gebietsverträglichkeit	140
2. Voraussetzungen	141
V. Ausnahme und Befreiung gem. §§ 31, 246 BauGB	142
1. Ausnahme gem. § 31 I BauGB	143
2. Befreiung gem. § 31 II, III BauGB	143
a) Einführung in den Grundtatbestand des § 31 II BauGB	143
b) Voraussetzungen des § 31 II BauGB	144
aa) Grundzüge der Planung nicht berührt	144
bb) Befreiungstatbestände des § 31 II Nr. 1–3 BauGB ..	145
(1) § 31 II Nr. 1 BauGB	145
(2) § 31 II Nr. 2 BauGB	146
(3) § 31 II Nr. 3 BauGB	146
cc) Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen	147
c) Befreiung in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt gem. § 31 III BauGB	147
3. Befreiung für Flüchtlingsunterkünfte etc. gem. § 246 X, XII BauGB	150
a) Flüchtlingsunterkünfte in Gewerbegebieten (§ 246 X BauGB)	150
b) Mobile Unterkünfte und Nutzungsänderung in Gewerbe- und Industriegebieten etc. (§ 246 XII BauGB)	153
VI. Erschließung gesichert	155
E. Zulässigkeit im Bereich einfacher Bebauungspläne (§ 30 III BauGB)	155
F. Vorabzulassung während der Planaufstellung (§ 33 BauGB)	157
I. Regelungsgegenstand von § 33 BauGB	157
II. Voraussetzungen von § 33 I BauGB	157
1. Planaufstellungsbeschluss	157
2. Formelle Planreife	158
3. Materielle Planreife und voraussichtliche Plankonformität ..	158
4. Plananerkennntnis	158
5. Erschließung gesichert	159
III. Spezielle Zulassungstatbestände gem. § 33 II, III BauGB	159
G. Zulässigkeit im unbeplanten (nicht qualifiziert beplanten) Innenbereich (§ 34 BauGB)	160

I. Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich	160
1. Ortsteil	161
2. Im Bebauungszusammenhang	162
3. Grenzziehung zwischen Innen- und Außenbereich durch Satzung	165
II. Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 34 BauGB	166
1. Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung	166
a) Grundtatbestand des § 34 I 1 BauGB	166
aa) Allgemeine Anforderungen	166
bb) Besondere Anforderungen in der Umgebung von Störfallbetrieben	168
cc) Ausnahmsweises Einfügen trotz Abweichung vom Rahmen	169
b) Baugebietsbasierte Zulässigkeit gem. § 34 II BauGB	170
c) Abweichen vom Erfordernis des Einfügens gem. § 34 IIIa BauGB	171
2. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, § 34 I 2 HS 1 BauGB	172
3. Keine Beeinträchtigung des Ortsbildes, § 34 I 2 HS 2 BauGB	173
4. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, § 34 III BauGB	173
H. Zulässigkeit im Außenbereich (§ 35 BauGB)	173
I. Außenbereich	173
II. Überblick: Zulässigkeit privilegierter und sonstiger Vorhaben . .	174
III. Die privilegierten Vorhaben (§ 35 I BauGB)	175
1. Land- und forstwirtschaftliche Betriebe (§ 35 I Nr. 1 BauGB)	176
2. Gartenbauliche Erzeugung (§ 35 I Nr. 2 BauGB)	177
3. Ortsgebundene Infrastrukturvorhaben und Gewerbe (§ 35 I Nr. 3 BauGB)	177
4. Auffangtatbestand für außenbereichsgebundene Vorhaben (§ 35 I Nr. 4 BauGB)	179
5. Wind- und Wasserenergie (§ 35 I Nr. 5 BauGB)	182
6. Energetische Nutzung von Biomasse (§ 35 I Nr. 6 BauGB) . .	185
7. Kerntechnische Anlagen (§ 35 I Nr. 7 BauGB)	185
8. Solarenergienutzung auf Dachflächen etc. (§ 35 I Nr. 8 BauGB)	185
IV. Zulässigkeit sonstiger Vorhaben (§ 35 II BauGB)	186
V. Abwägung mit betroffenen öffentlichen Belangen (§ 35 I, II, III BauGB)	186
1. Widerspruch zu Darstellungen des Flächennutzungsplans (§ 35 III 1 Nr. 1 BauGB)	188
2. Widerspruch zu Darstellungen von Fachplänen (§ 35 III 1 Nr. 2 BauGB)	188
3. Schädliche Umwelteinwirkungen (§ 35 III 1 Nr. 3 BauGB)	189
4. Unwirtschaftliche Aufwendungen (§ 35 III 1 Nr. 4 BauGB)	190
5. Schutz von Natur und Landschaft (§ 35 III 1 Nr. 5 BauGB)	191

6. Beeinträchtigung von Agrarstrukturmaßnahmen etc. (§ 35 III 1 Nr. 6 BauGB)	191
7. Splittersiedlungen (§ 35 III 1 Nr. 7 BauGB)	192
8. Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen (§ 35 III 1 Nr. 8 BauGB)	193
VI. Außenbereichssatzung (§ 35 VI BauGB)	194
VII. Bestandsschutz gem. § 35 IV BauGB	194
1. Grundlagen des passiven und aktiven Bestandsschutzes	194
2. Wirkungsweise des aktiven Bestandsschutzes gem. § 35 IV BauGB	195
3. Erfasste Vorhaben	195
a) Vorhaben i. S. d. § 35 IV 1 BauGB	195
b) Vorhaben für Flüchtlinge oder Asylbegehrende (§ 246 IX, XIII BauGB)	196
aa) Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden (§ 246 IX)	196
bb) Mobile Unterkünfte und Nutzungsänderung bestehender Anlagen (§ 246 XIII)	197
I. Gemeindliches Einvernehmen (§ 36 BauGB)	197
I. Anwendungsbereich von § 36 BauGB	197
II. Das gemeindliche Einvernehmen	200
III. Folgen des rechtswidrig verweigerten Einvernehmens	202
1. Verpflichtungsklage des Bauherrn	202
2. Ersetzung des Einvernehmens gem. § 36 II 3 BauGB	203
3. Kommunalaufsichtliches Einschreiten	205
4. Amtshaftung gem. § 839 BGB, Art. 34 GG	205
J. Bauvorhaben von Bund und Ländern (§ 37 BauGB)	206
I. Abweichung vom BauGB gem. § 37 I BauGB	206
II. Vorhaben zur Landesverteidigung etc. (§ 37 II BauGB)	207
K. Bauvorhaben für Flüchtlinge und Asylbegehrende (§ 246 XIV BauGB)	208
I. Grundlagen und Bedeutung des § 246 XIV BauGB	208
II. Voraussetzungen des § 246 XIV BauGB	208
III. Zuständigkeit und Verfahren	210
IV. Kernrechtsfolge des § 246 XIV 1 BauGB	210
V. Fiktion des gemeindlichen Einvernehmens	210
VI. Zulässigkeit nach vorübergehender Nutzung i. S. d. § 246 XIV BauGB	211
L. Bauvorhaben im Zuge der Covid-19-Pandemie (§ 246b BauGB) ...	211
I. Grundlagen und Bedeutung des § 246b BauGB	211
II. Voraussetzungen des § 246b BauGB	212
III. Zuständigkeit und Verfahren	214
IV. Kernrechtsfolge des § 246b I 1 BauGB	214
V. Fiktion des gemeindlichen Einvernehmens	214
VI. Zulässigkeit nach vorübergehender Nutzung i. S. d. § 246b I BauGB	215
M. Sonderregelungen für Hochwasserkatastrophengebiete (§ 246c BauGB)	215

I. Grundlagen und Bedeutung des § 246c BauGB	215
II. Voraussetzungen des § 246c BauGB	215
III. Zuständigkeit und Verfahren	217
IV. Kernrechtsfolge des § 246c I BauGB	218
§ 5. Formelles Bauordnungsrecht	219
A. Bedeutung und Unterteilung	219
B. Eröffnung des Anwendungsbereichs der Bauordnung	219
C. Die Bauaufsichtsbehörden	221
D. Die Baugenehmigung inkl. Rechts- und Nachbarschutz	224
I. Einführung: Die Baugenehmigung als Kontrollerlaubnis	224
II. Voraussetzungen der Genehmigungspflicht	225
1. Grundvoraussetzungen der Genehmigungspflicht	225
a) Vorliegen einer baulichen Anlage etc.	226
b) Errichtung, Aufstellung, Änderung, Nutzungsänderung etc.	227
2. Ausnahmen von der Genehmigungspflicht	228
a) Allgemeines zum Eingreifen und zu den Folgen	228
b) Ausnahmetatbestände	229
aa) Klassische Ausnahme für kleinere Vorhaben	229
bb) Ausnahme auch für größere Vorhaben im qualifiziert beplanten Bereich	230
(1) Voraussetzungen der Genehmigungsfreiheit	230
(2) Referentielle Baugenehmigung	231
cc) Weitere spezielle Ausnahmen	231
(1) Vorhaben, die anderen staatlichen Gestattungsverfahren unterliegen	231
(2) Ausnahme aufgrund der Konzentrationswirkung anderer Genehmigungsverfahren	231
(3) Vorhaben in öffentlicher Trägerschaft	231
(4) Fliegende Bauten	232
III. Verfahrensrechtliche Voraussetzungen der Baugenehmigung	233
1. Nicht vereinfachtes Genehmigungsverfahren	235
a) Bauantrag	235
b) Anhörung und Beteiligung der Gemeinde sowie anderer Stellen	237
c) Beteiligung der Nachbarschaft	239
d) Beteiligung der Öffentlichkeit	240
e) Erteilung oder Ablehnung der Baugenehmigung	240
f) Erlöschen der Baugenehmigung	241
2. Vereinfachtes/einfaches Genehmigungsverfahren	243
a) Voraussetzungen der Einschlägigkeit	243
b) Unterschiede zum herkömmlichen Verfahren	244
3. Anzeigeverfahren	245
4. Exkurs: Abweichungsverfahren	247
IV. Materielle Genehmigungsvoraussetzungen	247
1. Vereinfachtes/einfaches Baugenehmigungsverfahren	249

a) Prüfungsumfang	249
b) Exkurs zum Verhältnis der Baugenehmigung zu anderen Genehmigungen	251
2. Nicht vereinfachtes (herkömmliches) Baugenehmigungsverfahren	253
3. Ausnahmen, Befreiungen gem. § 31 BauGB, Abweichungen von der LBO	254
4. Die Baulast als Mittel zur Herstellung der Genehmigungsfähigkeit	255
5. Sonderfall: Ablehnung aufgrund Verstoßes gegen sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften	257
V. Inhalt und Wirkung der Baugenehmigung	258
1. Allgemeines	258
2. Nebenbestimmungen	259
VI. Bauvorbescheid, Typengenehmigung und Teilbaugenehmigung	260
1. Bauvorbescheid	260
2. Typengenehmigung	262
3. Teilbaugenehmigung	263
VII. Rechtsschutzaspekte und Nachbarschutz	264
1. Ablehnung oder Nichterteilung der Baugenehmigung	264
2. Vom Bauantrag abweichende Baugenehmigung	265
3. Nachbarschutz	266
a) Prozessuale Grundkonstellationen des Nachbarschutzes	266
aa) Nachbar will gegen Baugenehmigung vorgehen	266
bb) Sonderfall insbes. bei öffentlichen Bauherren	267
cc) Nachbar will Einschreiten der Bauaufsichtsbehörde erreichen	267
b) Nachbarschützende Normen	268
aa) Einführung und Grundlagen	268
bb) Generell nachbarschützende Normen	271
cc) Partiiell nachbarschützende Normen	277
dd) Räumliche Dimension des Nachbarschutzes	280
c) Probleme in den Bereichen Vorverfahren und Frist	281
aa) Vorverfahren gem. § 68 I VwGO	281
bb) Anfechtungsfrist gem. §§ 70 I, 74 I 2, 58 VwGO	282
(1) Bei Fehlen einer ordnungsgemäßen Rechtsbehelfsbelehrung	282
(2) Bei fehlender Bekanntgabe	283
d) Ausschluss von Nachbarrechten	286
aa) Rechteverlust aufgrund Verzichts	286
bb) Rechteverlust aufgrund von Treu und Glauben	287
(1) Verwirkung von Nachbarrechten	288
(2) Rechtsmissbräuchliche Geltendmachung von Nachbarrechten	290
e) Begründetheit einer Anfechtungsklage	292
f) Vorläufiger gerichtlicher Rechtsschutz gem. § 80a III VwGO	295
E. Bauordnungsrechtliche Verfügungen	298

I. Beseitigungsanordnung/Abrissverfügung	299
1. Voraussetzungen	299
2. Ermessensausübung	301
a) Verhältnismäßigkeit	301
b) Gleichbehandlungsgrundsatz (Art. 3 I GG)	302
II. Nutzungsuntersagung	303
III. Baueinstellung	305
IV. Maßnahmen aufgrund der Befugnisgeneralklausel	305
V. Vollstreckung bauaufsichtsrechtlicher Verfügungen	306
VI. Rechtsschutzaspekte	307
1. Rechtsschutz des Bauherrn gegen bauaufsichtsrechtliche Verfügung	307
2. Rechtsschutz des Nachbarn	307
§ 6. Materielles Bauordnungsrecht	311
A. Bedeutung und Anwendungsbereich	311
B. Die materiellrechtliche Generalklausel	311
C. Technische Baubestimmungen	313
D. Anforderungen an das Grundstück und dessen Bebauung	314
I. Abstandsflächen	314
1. Abstandsflächenregelungen in den Bauordnungen	314
2. Verhältnis zu konfligierenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen	316
II. Begrünung und Wasserdurchlässigkeit von Freiflächen	317
III. Kinderspielplätze	318
E. Anforderungen an die Bauausführung	319
I. Baugestaltung und Verunstaltungsverbot	319
II. Brandschutz	321
III. Barrierefreiheit	322
IV. Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze	323
1. Grundlagen der Stellplatzverpflichtung	323
2. Ablösung der Stellplatzverpflichtung	324
3. Die Stellplatzverpflichtung im Genehmigungsverfahren ...	325
4. Verbot der Zweckentfremdung	326
Sachverzeichnis	327