

► Inhalt

► Verwaltungsrecht BT 2 - Baurecht

| | |
|---|-----------|
| A. Grundbegriffe des Baurechts | 7 |
| I. Öffentliches Baurecht / privates Baurecht | 7 |
| II. Unterschiede Bauplanungs- / Bauordnungsrecht | 7 |
| III. Raumordnung und Landesplanung | 9 |
| B. Entwicklung und Rechtsquellen des Baurechts | 10 |
| I. Vom BBauG zum neuen BauGB | 10 |
| II. 16 verschiedene Landesbauordnungen | 11 |
| III. Baunutzungsverordnung | 12 |
| IV. Raumordnungsgesetz, Landesplanungsgesetz etc. | 14 |
| C. Die Bauleitplanung | 16 |
| I. Flächennutzungsplan | 16 |
| II. Bebauungsplan | 17 |
| III. Verfahrensablauf | 19 |
| IV. Mängel und deren Folgen | 24 |
| V. Prüfschema zum Bebauungsplan | 29 |
| VI. Gemeindliche Planungshoheit | 32 |
| VII. Das Abwägungsgebot | 35 |
| D. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben | 36 |
| I. Innenbereich und Außenbereich | 36 |
| 1. Vorh. im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, § 30 BauGB | 38 |
| 2. Vorh. innerh. der im Zusammenhang beb. Ortsteile, § 34 BauGB | 41 |
| 3. Vorh. im Außenbereich, § 35 BauGB | 44 |
| II. Prüfschema: Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit | 45 |

E. Die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben 46

| | |
|--|----|
| I. Genehmigungspflichtigkeit | 46 |
| 1. Genehmigungspflichtige Vorhaben | 47 |
| 2. Vereinfachtes Verfahren | 48 |
| 3. Kenntnisgabeverfahren | 49 |
| 4. Verfahrensfreie Vorhaben | 52 |
| II. Baugenehmigung und Bauvorbescheid | 54 |
| III. Bauordnungsrechtliche Verfügungen | 68 |
| 1. Abbruchsanordnung | 69 |
| 2. Nutzungsuntersagung | 76 |
| 3. Baueinstellung | 79 |
| 4. Verfügungen aufgrund der Generalemächtigung | 80 |

F. Der Nachbarschutz im Baurecht 82

| | |
|--|----|
| I. Das subjektiv-öffentliche Recht und nachbarschützende Normen | 82 |
| II. Das baurechtliche Gebot der Rücksichtnahme | 84 |

G. Rechtsschutz im Baurecht 87

| | |
|--|----|
| I. Rechtsschutz gegen Flächennutzungspläne | 87 |
| II. Rechtsschutz gegen Bebauungspläne | 88 |
| Schema: Normenkontrolle, § 47 VwGO | 88 |
| III. Rechtsschutz bei Einzelvorhaben | 89 |
| 1. Klage auf Erteilung einer Baugenehmigung | 89 |
| 2. Klage gegen Bauordnungsverfügungen | 89 |
| IV. Nachbarklagen | 89 |
| Schema: Nachbarklage | 90 |
| V. Vorläufiger Rechtsschutz | 91 |
| VI. Schema: Klage gegen Nichterteilung einer Baugenehmigung | 93 |

H. Baurechtliche Grundbegriffe 96

| | |
|-------------------------------------|----|
| I. Begriffe aus dem BauGB | 96 |
| II. Begriffe aus der LBO | 98 |
| III. Begriffe aus der BauNVO | 99 |

J. Wiederholungsfragen 103

A. Grundbegriffe des Baurechts

I. Öffentliches Baurecht – ziviles Baurecht

Ausgangsfall: Ein Bauherr hat sich ein Grundstück gekauft und möchte darauf ein Haus bauen. Es soll im Gegensatz zur Umgebungsbebauung allerdings *drei* statt nur *zwei* Stockwerke haben und einen blauen Außenputz erhalten, nicht weiß wie die Nachbarhäuser. Außerdem möchte der Bauherr im Erdgeschoss des Hauses seine neue Kanzlei unterbringen. Ist das möglich (Lösung auf Seite 96)?

Ob und wie man sein Grundstück bebauen und Grundstück und Gebäude nutzen darf, richtet sich nach den Vorschriften des *öffentlichen Baurechts*.

Durfte man bauen und ist mit den Leistungen des *Architekten* oder der *Baufirma* unzufrieden, muss man auf zivilrechtlichem Wege vorgehen. Hier ist in erster Linie das *Werkvertragsrecht* mit *VOB* angesprochen. An dieser Stelle befindet man sich im *zivilen* Baurecht. Danach bestimmt sich auch, inwieweit einem Bauvorhaben die Privatrechte Dritter entgegenstehen.

II. Unterschiede zwischen Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht

Das öffentliche Baurecht teilt sich auf in das *Bauplanungsrecht* und das *Bauordnungsrecht*. Beim Bauplanungsrecht, auch als *Städtebaurecht* bezeichnet, geht es darum, ob und wie eine Fläche baulich genutzt werden darf. Außerdem regelt es die Verfahren zur *Bauleitplanung*.

Was versteht man unter „Bauleitplanung“?

Nach § 1 I BauGB ist es die Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. § 1 II BauGB sieht dafür *Flächennutzungspläne* (vorbereitende Pläne) und *Bebauungspläne* (verbindliche Bauleitpläne) vor.

Die Bauleitplanung ist also die konkrete Regelung, ob und wie eine Fläche bebaut und genutzt werden darf. Diese Planung unterliegt dabei den in § 1 V BauGB genannten Zielen: Die Bauleitpläne sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 V BauGB). Welche Anforderungen, Bedürfnisse und Ziele insbesondere zu berücksichtigen sind, ist in § 1 VI BauGB aufgezählt.

Worum geht es beim „Bauordnungsrecht“?

Hier hilft ein Blick auf die frühere Bezeichnung dieser Materie: Baupolizeirecht. Das deutet auf Gefahrenabwehr hin. Das Bauordnungsrecht dient also der *Gefahrenabwehr*. Klassisch sind hier die Regelungen zu *Abstandsflächen*, die unter anderem einer effektiven Brandbekämpfung dienen. Daneben geht es beim Bauordnungsrecht aber auch darum, Verunstaltungen zu vermeiden und die Bauvorhaben gestalterisch zu regeln. Zudem sollen ökologische und soziale Ziele verwirklicht werden. Nicht zuletzt wird auch im Bauordnungsrecht das Genehmigungsverfahren geregelt.

Wieso wird die Frage, ob ein Bauvorhaben zulässig ist, neben dem Bauplanungsrecht auch im Bauordnungsrecht geregelt?

Weil sich die Trennung zwischen beiden Materien nicht strikt einhalten lässt. Ein Bauvorhaben muss nämlich bauplanungsrechtlich und bauordnungsrechtlich zulässig und demnach insgesamt genehmigungsfähig sein. Außerdem sieht das Bauordnungsrecht vor, dass bestimmte Vorhaben überhaupt nicht genehmigt werden müssen oder in einem vereinfachten Verfahren durchgeführt werden können, dem sog. *Kenntnisgabeverfahren*. Das Bauordnungsrecht regelt demnach auch das formale Genehmigungsverfahren. Dazu gehören z.B. auch die Einholung einer Baugenehmigung oder eines Bauvorbescheids. Das Bauordnungsrecht gibt aber auch Antworten auf die formellen Fragen, z.B. welche Behörde zuständig ist, in welcher Form entschieden wird etc.

Die Trennung zwischen Bauordnungs- und Bauplanungsrecht ist an einigen Stellen nicht strikt durchführbar. Beispielsweise verhält es sich bei den schon erwähnten Abstandsvorschriften auch so, dass diese einerseits zur Gefahrenabwehr geschaffen wurden (Brandschutz), aber auch im Bauplanungsrecht eine Rolle spielen.

Beispiel 1: Bauer B möchte auf einem seiner Ackergelände neben einem Waldgebiet ein kleines Wochenendhäuschen errichten. Ob er dies darf, richtet sich nach den *bauplanungsrechtlichen* Vorschriften. Geht es hingegen um unzureichenden Feuerschutz einer Scheune des B und damit um eine baurechtliche Gefahrenabwehr, ist das *Bauordnungsrecht* angesprochen.

III. Landesplanung, Raumordnung und Fachplanung

Die Bauleitplanung obliegt nach § 1 III BauGB den Gemeinden. Bei den vielen Städten und Gemeinden, die es bundesweit gibt, kann man die Schwierigkeiten schon erahnen, die entstehen würden, wenn man völlig losgelöst von einer übergeordneten Planung agieren könnte.