

► Inhalt

► Standardfälle Baurecht

- ▶ **Fall 1:** *Kindermöbel am See* 7
 - Bauplanungsrecht, Normenkontrolle, Bebauungsplan
- ▶ **Fall 2:** *Der rückwirkend bekannt gemachte Bplan* 18
 - Bauplanungsrecht
 - Planaufstellungsverfahren
 - Bekanntmachung eines Bebauungsplans
- ▶ **Fall 3:** *Bebauungsplan für das „Lerchenwäldchen“* 24
 - Bauplanungsrecht, Planaufstellungsverfahren
- ▶ **Fall 4:** *Der Windenergiepark* 31
 - Bauplanungsrecht
 - Öffentliche Auslegung gemäß § 3 II 1 BauGB
- ▶ **Fall 5:** *Der Badetempel* 38
 - Bauplanungsrecht
 - Überprüfung eines Bebauungsplans
- ▶ **Fall 6:** *Letzte Ruhe* 44
 - Bauplanungsrecht
 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- ▶ **Fall 7:** *Hopfen und Malz...* 55
 - Bauplanungsrecht
 - Zulässigkeit nach § 35 BauGB
- ▶ **Fall 8:** *Eine Waldschänke im Bauernhaus* 62
 - Bauplanungsrecht
 - Bestandsschutz, Art. 14 I GG
- ▶ **Fall 9:** *K's Auto-Schmiede* 67
 - Bauplanungsrecht
 - § 4 BauNVO
- ▶ **Fall 10:** *Ein Schreiner mit Herz I* 70
 - Bauplanungsrecht; § 31 BauGB

▶ Fall 11: <i>Ein Schreiner mit Herz II</i>	75
• Bauplanungsrecht	
• Einstweiliger Rechtsschutz, §§ 80, 80a VwGO	
▶ Fall 12: <i>Das Gewächshaus</i>	84
• Bauordnungsrecht	
• Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung	
▶ Fall 13: <i>Oldies but Goldies</i>	93
• Bauordnungsrecht	
• Baugenehmigung	
▶ Fall 14: <i>Das Wochenendhaus</i>	98
• Bauordnungsrecht	
• Beseitigungsanordnung	
• Rechtsmittel	
▶ Fall 15: <i>Licht in der Finsternis</i>	109
• Bauordnungsrecht	
• Schwarzbau	
• Nutzungsuntersagung	
▶ Fall 16: <i>Pack` die Badehose ein</i>	116
• Bauordnungsrecht	
• Beseitigungsanordnung	
▶ Fall 17: <i>Darf ein Pächter bauen?</i>	120
• Bauordnungsrecht	
• Versagung einer Baugenehmigung	
• Fehlende Eigentümerstellung	
▶ Fall 18: <i>Die lieben, lieben Nachbarn</i>	126
• Bauordnungs-/Bauplanungsrecht	
• Nachbarklage	
▶ Fall 19: <i>Die alte Windmühle</i>	134
• Bauordnungs-/Bauplanungsrecht	
• Klage auf Erteilung eines Bauvorbescheids zur Nutzungsänderung	
▶ Die wichtigsten baurechtlichen Schemata	143

► Was dieses Skript für Dich tun kann

Dieses Buch ist gedacht als Einführung in die Rechtsprobleme des öffentlichen Baurechts. Baurechtliche Klausuren sind beliebter Prüfungsgegenstand im Rahmen öffentlich-rechtlicher Klausuren, vor allem der juristischen Staatsexamina. Dies nicht zuletzt deshalb, weil sich das öffentliche Baurecht als Teil des Besonderen Verwaltungsrechts anbietet, Querverbindungen zum sonstigen Verwaltungsrecht herzustellen. Zudem ist eine prozessuale Einkleidung üblich, die zugleich das verwaltungsprozessrechtliche Wissen abfragt.

Aufgrund der Abstraktion eines Lehrbuchs fällt es den Studenten und Referendaren oft schwer, die „eingepackten“ Probleme in der Klausur dort zu verorten, wo sie wirklich hingehören. Daher verfolgt dieses Buch keine abstrakte, vom Fall losgelöste Herangehensweise, sondern stellt anhand von Fällen die typischen baurechtlichen Klausurvarianten dar. Durch diese klausurtypische Herangehensweise werden die Dinge dort problematisiert, wo sie systematisch in der Klausur behandelt werden müssen und eine möglichst prüfungsnah Darstellung ermöglichen. Kurz gesagt: statt abstraktem Wissen soll dieses Buch direkt am Fall den Überblick, das mit Wissen untermauerte Verständnis für das System des öffentlichen Baurechts - die Grundvoraussetzung für das gute Bestehen einer Klausur - vermitteln.

Zur Struktur dieses Buches: Das öffentliche Baurecht lässt sich in die zwei großen Bereiche **Bauplanungs- und Bauordnungsrecht** einteilen. Das Bauplanungsrecht regelt das Einfügen eines baulichen Vorhabens in seine nähere Umgebung, während das Bauordnungsrecht die Anforderung in gestalterischer und baukonstruktiver Hinsicht festlegt.

An dieser Einteilung orientiert sich auch dieses Buch: Der erste Teil (**Fall 1 bis 11**) beinhaltet typische Klausurkonstellationen aus dem **Bauplanungsrecht**. Das in den Landesbauordnungen (LBauOen) geregelte **Bauordnungsrecht** ist Gegenstand des zweiten Teils dieses Buches (**Fall 12 bis 19**). Im Vordergrund stehen hierbei das Baugenehmigungsverfahren und die behördlichen Eingriffsbefugnisse (z. B. Stilllegungsverfügung, Beseitigungsanordnung, Nutzungsverbot). Bei der Prüfung der Zulässigkeit eines genehmigungsbedürftigen Vorhabens sind beide Bereiche zu berücksichtigen, da das Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften, also sowohl denen des Bauordnungs- als auch des Bauplanungsrechts entsprechen muss.

Fall 1: Kindermöbel am See

► **Standort:** Bauplanungsrecht, Normenkontrollverfahren, Überprüfung eines Bebauungsplans; materielle Schranken des Planungsermessens (§§ 1 I, IV-VII und 2 II BauGB)

Unternehmer U hat sich mit seinem Unternehmen „Kids' Wonderland“ auf die Herstellung von Kinderzimmereinrichtungen und exklusivem Holzspielzeug spezialisiert. Mit seinen neuen Möbellinien „Little Princess` Wonderland“ und „Sea Wonderland“ hat er in kürzester Zeit den Markt erobert; als nun auch noch die Nachfrage aus dem Ausland ansteigt, überlegt U, weiter zu expandieren. Das bisherige Hauptwerk in der Stadt M soll als Zweigniederlassung bestehen bleiben, während die Hauptniederlassung künftig an einem anderen Ort mit besserer Infrastruktur errichtet werden soll. Als die Stadt S von den Plänen des U, eine Großfertigungsanlage mit 1000 Arbeitsplätzen zu errichten, erfährt, schlägt sie ihm vor, sein Vorhaben im Stadtrandgebiet von S zu realisieren. Die Stadt S verspricht sich hiervon einen enormen wirtschaftlichen Aufschwung für die von hoher Arbeitslosigkeit betroffene Region.

Es gelingt, U zur Errichtung der Hauptniederlassung zu bewegen, allerdings nur unter der Bedingung, dass ihm ein Grundstück an der Gemeindegrenze zur Stadt X – einschließlich eines der Stadt S gehörenden Grundstücks an einem See - zur Verfügung gestellt wird, da dieses ländlich, zugleich aber verkehrstechnisch äußerst günstig gelegen ist und er sich am Rande des Firmengeländes am Seeufer eine Villa mit Bootssteg errichten kann. Eine entsprechende vertragliche Vereinbarung hierüber wird getroffen.

Während die bewohnten Ortsteile von S mehrere Kilometer entfernt sind, beträgt die Entfernung der bewohnten Ortsteile der Stadt X zum Grundstück nur etwa 200 m.

Nachdem die Verhandlungen mit dem Kindermöbelkonzern abgeschlossen sind, wird der Flächennutzungsplan, der für dieses Gebiet früher eine Grünfläche vorsah, geändert. Es

wird ein Bebauungsplan als Satzung erlassen, der das Gebiet als Industriegebiet ausweist. Die Stadt X ist in dem Planaufstellungsverfahren nicht gehört worden.

Die Stadt X ist der Ansicht, der vor gut eineinhalb Jahren erlassene Bebauungsplan sei allein schon deswegen rechtswidrig, weil überhaupt keine Bauleitplanung vorliege, wenn sich die Stadt S einseitig den Forderungen eines Konzerns unterwerfe. Für die Bewohner der dem Gelände naheliegenden Ortsteile in X komme es in Zukunft zu erheblichen Beeinträchtigungen, die nicht hinzunehmen seien. Durch den erlassenen Bebauungsplan würde ferner die geplante Ausweitung des Wohngebietes, die demnächst in einem Bebauungsplan beschlossen werden sollte, nunmehr vereitelt. Schließlich sei das Vorhaben mit der Stadt X abzustimmen gewesen. Das fragliche Gebiet mit dem See diene der Naherholung. Der Minister für Landesplanung habe kürzlich bei einem Besuch darauf hingewiesen, dass beabsichtigt sei, das Seengebiet landesplanerisch als Erholungsfläche auszuweisen. Es gebe auch schon konkrete Pläne, eine der nächsten Landesgartenschauen auf dem wunderschönen Gelände um den See auszurichten, was für X einen großen Touristenstrom und damit wirtschaftlichen Aufschwung bedeuten würde.

In S geht man demgegenüber nicht von dem Erfordernis einer Abstimmung aus. Schließlich habe die Stadt X für das Grenzgebiet zu S noch keine Bauleitpläne aufgestellt.

Die Stadt X möchte den Bebauungsplan im Klagewege angreifen. Hat eine Klage Aussicht auf Erfolg?

§ 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) lautet:

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen [...] auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

- I. Zulässigkeit des Normenkontrollantrags (+)
 1. Statthaftigkeit (+)
 2. Antragsbefugnis (+)
- II. Begründetheit des Normenkontrollantrags
 1. Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans
 - a) Formelle Rechtmäßigkeit (+)
 - b) Materielle Rechtmäßigkeit (-)
 - aa) Verstoß gegen § 1 VI, VII BauGB (-)
 - bb) Verstoß gegen § 2 II BauGB i. V. m. § 1 VI, VII BauGB (+)
 - (1) Verstoß gegen § 1 VI BauGB (+)
 - (2) Verstoß gegen § 1 VII BauGB (+)
 - (3) Rechtsfolge des Verstoßes
 - Exkurs: Der Regelungsgehalt der §§ 214 – 216 BauGB
 2. Ergebnis

Vorüberlegung: Auch bei der Verpflichtungs- und Anfechtungsklage kommt es, soweit vorhanden, auf die Gültigkeit eines Bebauungsplans an. Während es sich dort jedoch nur um eine Vorfrage hinsichtlich der eigentlichen Entscheidung handelt (*sog. Inzidentprüfung*), ist im Rahmen des § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) die Gültigkeit der Rechtsnorm als solche Gegenstand des Verfahrens (*prinzipale Normenkontrolle*). Im vorliegenden Fall beabsichtigt die Stadt X, den Bebauungsplan als solchen auf seine Rechtmäßigkeit hin überprüfen zu lassen. Sie könnte daher versuchen, den Bebauungsplan durch einen Normenkontrollantrag anzugreifen.

Der Antrag ist erfolgreich, wenn er *zulässig* und *begründet* ist.

I. Zulässigkeit eines Normenkontrollantrages

1. Statthaftigkeit

Der Normenkontrollantrag müsste **statthaft** sein. Dies ist der Fall bei Satzungen, die nach dem BauGB erlassen worden sind, gegen Rechtsverordnungen gemäß § 246 Abs. 2 BauGB sowie gegen andere im Rang unter dem Landes-

gesetz stehende Rechtsvorschriften, sofern das Landesrecht dies bestimmt.

Merksatz: Gegenstand des Normenkontrollantrages können stets **nur untergesetzliche Normen** sein.

Der angegriffene Bebauungsplan ist laut Sachverhalt als Satzung gemäß § 10 BauGB (lesen!) erlassen worden. Der Normenkontrollantrag ist somit gem. § 47 I Nr. 1 VwGO statthaft.

2. Antragsbefugnis

Ferner müsste die Stadt X **antragsbefugt** sein. Antragsbefugt sind nach § 47 II 1 VwGO (lesen!) juristische Personen, die geltend machen, durch den Rechtsakt in ihren Rechten verletzt zu sein.

Die Stadt X ist als Gebietskörperschaft eine juristische Person des öffentlichen Rechts.

Fraglich ist, ob die vorgetragenen Tatsachen eine **Verletzung subjektiver Rechte** der Stadt X begründen. Eine solche Rechtsverletzung könnte sich durch einen Verstoß gegen die Abwägungsgebote des § 1 BauGB und § 2 II BauGB (lesen!) ergeben.

Dann müsste es sich bei diesen Normen um subjektive Rechte handeln. Nach der *sog. Schutznormtheorie* vermittelt eine Rechtsnorm dann subjektiv-öffentliche Rechte, wenn sie wenigstens auch dazu bestimmt ist, die Interessen eines von der Allgemeinheit unterscheidbaren Personenkreises zu schützen. Die in § 1 V, VI BauGB (lesen!) genannten Abwägungsgebote dienen jedoch grundsätzlich lediglich dem Allgemeininteresse.

Eine Schutznorm könnte sich jedoch aus § 2 II BauGB (lesen!) ergeben. § 2 II BauGB normiert das Gebot der zwischengemeindlichen Abstimmung der Bauleitpläne. Durch dieses Abstimmungsgebot sollen die Rechte der Nachbargemeinden gewahrt werden. Daher vermittelt § 2 II BauGB der Stadt X ein subjektives Recht, so dass diese antragsbefugt ist (vgl. *BVerwG NVwZ 1995, 266*).

Die Stadt X ist nach § 61 Nr. 1 VwGO beteiligungsfähig. Auch die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen liegen vor. Der Antrag der Stadt X ist daher insgesamt zulässig.

II. Begründetheit des Normenkontrollantrages

Der Normenkontrollantrag der Stadt X ist begründet, wenn der Bebauungsplan rechtswidrig ist.

1. Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan müsste **formell** und **materiell** rechtmäßig sein.

a) Formelle Rechtmäßigkeit

Die Planung könnte wegen Verstoßes gegen das in § 4 BauGB (lesen!) festgelegte **formelle Abstimmungsgebot** rechtswidrig sein. Nach § 4 I BauGB haben die Gemeinden im Planungsverfahren die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, die von der Planung betroffen sind, einzuholen. Gemeinden sind Träger öffentlicher Belange. Die Stadt X ist auch von der Planung betroffen, so dass ihre Stellungnahme hätte eingeholt werden müssen. Das ist seitens der Stadt S nicht geschehen, so dass das formelle Abstimmungsgebot verletzt ist.

Fraglich ist, ob dieser Fehler die Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans begründet oder indes nach den §§ 214 ff. BauGB (lesen!) unbeachtlich sein könnte.

Ein Verfahrens- bzw. Formverstoß ist im Grundsatz immer dann beachtlich, wenn er in § 214 I BauGB (lesen!) ausdrücklich benannt ist. Dabei regelt § 214 I BauGB abschließend, welche Rechtsfehler wegen eines Verstoßes gegen Verfahrens- und Formvorschriften des BauGB im Hinblick auf die Rechtswirksamkeit der Bauleitpläne beachtlich sind. Die hier verletzte Verfahrensvorschrift des § 4 I BauGB wird in § 214 I BauGB nicht genannt, so dass dieser Fehler unbeachtlich ist.

Der Mangel ist daher unbeachtlich und führt nicht zu einer rügefähigen formellen Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans. Dem Sachverhalt sind keine Anhaltspunkte für weitere formelle Mängel des Bebauungsplans zu entnehmen, so dass dieser insgesamt formell rechtmäßig ist.

b) Materielle Rechtmäßigkeit

Es könnte jedoch ein Verstoß gegen die materiellen Vorschriften des BauGB vorliegen.

aa) Verstoß gegen § 1 VI, VII BauGB

In Betracht kommen insbesondere Fehler bei der **erforderlichen Abwägung** nach § 1 VI, VII BauGB (lesen!). Diese Vorschriften sind jedoch unmittelbar nur dann anwendbar, wenn es sich um Belange und Erfordernisse **innerhalb derselben Gemeinde** handelt.

(.....)