

► 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.