

## **Gliederung der Vorlesung „Grundzüge des Baurechts“**

### **Teil 1: Einführung**

#### **§ 1 Bauen – Was der Bauherr zu bedenken hat**

- I. Baufreiheit im Rechtsstaat
- II. Materiell-rechtliche Aspekte
- III. Verfahrensrechtliche Aspekte

#### **§ 2 Gesetzgebungszuständigkeiten und Rechtsgrundlagen**

- I. Im Bauplanungsrecht (Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG)
- II. Im Bauordnungsrecht

### **Teil 2: Bauplanungsrecht**

#### **§ 3 Grundlagen der Bauleitplanung**

- I. Planung (Begriff), Planungsträger und Planungshoheit
- II. Planung nach dem BauGB
  1. Bauleitplanung, §§ 1–13b BauGB (Überblick)
  2. Interkommunales Abstimmungsgebot, § 2 Abs. 2 BauGB
  3. Struktur des Bauplanungsrechts (§§ 30, 34, 35 BauGB)
- III. Rechtsgrenzen der Planungshoheit
  1. Die Erforderlichkeit als Grenze der Planungshoheit, § 1 Abs. 3 BauGB
    - a. Planungsverbot
    - b. Planungspflicht
    - c. Anspruch auf Erlass eines Bebauungsplans?
  2. Ziele der Raumordnung
  3. Vorrang der Fachplanung

## § 4 Die Bauleitplanung

- I. Der Bauleitplan
  1. Arten und Inhalt von Bauleitplänen  
(Flächennutzungsplan/Bebauungsplan als Bauleitpläne, § 1 Abs. 2 BauGB)
  2. Flächennutzungsplan, §§ 5–7 BauGB
    - a. Grundzüge/vorbereitender Charakter
    - b. Möglicher Inhalt des Flächennutzungsplans
  3. Bebauungsplan, §§ 8–10a BauGB
    - a. Rechtsnorm/Verbindlichkeit
    - b. Möglicher Inhalt des Bebauungsplanes
    - c. Insbesondere BauNVO, § 9a BauGB
  
- II. Die Anforderungen an den Bauleitplan
  1. Aufstellung, Änderung, Ergänzung, Aufhebung, § 1 Abs. 8 BauGB
  2. Formelle Anforderungen an den Bauleitplan
    - a. Aufstellungsbeschluss i. S. d. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB
    - b. Ermittlung und Bewertung von Belangen, § 2 Abs. 3 BauGB
    - c. Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB
    - d. Beteiligungsvorschriften
      - aa. Die (frühzeitige) Beteiligung
        - Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB: frühzeitige Beteiligung, § 3 Abs. 1 BauGB
        - Behördenbeteiligung (Träger öffentlicher Belange, § 4 Abs. 1, Abs. 2 BauGB)
        - Zeitpunkt/Gleichzeitigkeit
      - bb. Die förmliche Bürger- und Behördenbeteiligung
        - Die (förmliche) Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2, Abs. 3 BauGB
        - Die (förmliche) Behördenbeteiligung nach § 4 (in Verbindung mit § 4a BauGB)
      - cc. Ausnahmen

- e. Beschluss des Bauleitplanes
  - aa. Abschluss der Bauleitplanung
  - bb. Genehmigungserfordernis, §§ 6, 10 Abs. 2 BauGB
  - cc. Publizität als Wirksamkeitsvoraussetzung, §§ 6, 10 Abs. 3 und 10a Abs. 1 BauGB
- f. Außerkrafttreten

### 3. Materielle Anforderungen an den Bauleitplan, insbesondere Abwägung

- a. Vorbemerkung
- b. Absolute (äußere) Planungsschranken
  - aa. Erforderlichkeit der Bauleitplanung, § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB (s.o. § 4 I 2)
  - bb. Anpassungspflicht der Gemeinde an Ziele der Raumordnung, § 1 Abs. 4 BauGB
  - cc. Entwicklungsgebot, §§ 8 Abs. 2, 3, 4; 10 Abs. 2 BauGB
  - dd. Sonstige Planungsleitsätze
    - Vorrang der Fachplanung
    - Einzelne gesetzliche Festlegungen von Planungsleitsätzen
    - Allgemeine Anforderungen an die Festsetzungen des B-Plans
- c. Relative (innere) Planungsschranken

## III. Planerhaltung nach dem BauGB (Fehlertypenlehre)

- 1. Grundgedanke der Planerhaltung (+ Übersicht)
- 2. Beachtliche Fehlertypen
  - a. Beachtliche Fehlertypen des § 214 Abs. 1 BauGB: ausnahmsweise Beachtlichkeit von Verfahrens- und Formfehlern; nicht geregelte Fehlertypen; insbesondere Kommunalrecht
  - b. Beachtliche Fehlertypen des § 214 Abs. 2 BauGB: ausnahmsweise Unbeachtlichkeit von materiellen Fehlern; nicht geregelte Fehlertypen: Verstöße gegen sonstige Planungsleitsätze, insbesondere § 9 BauGB
  - c. Beachtliche Fehlertypen des § 214 Abs. 3 BauGB: bedingte und absolute Beachtlichkeit von Abwägungsfehlern; Verhältnis des materiell-rechtlichen Abwägungsgebots (§ 1 Abs. 7 BauGB) zum Gebot des „Ermittelns und Bewertens“ (§ 2 Abs. 3 BauGB) mit den jeweiligen Fehlerfolgeregelungen

3. Unbeachtlichwerden durch Fristablauf und Heilung
  - a. Unbeachtlichwerden nach § 215 BauGB
  - b. Heilung nach § 214 Abs. 4 BauGB
  - c. Unbeachtlichkeit/Heilung nach Kommunalrecht

#### IV. Prüfungsschemata und Beispielklausur

### § 5 Planungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelvorhaben

- I. Das Einzelvorhaben im Sinne der §§ 29 ff. BauGB
  1. Gegenstand des Vorhabens (bauliche Anlage)
  2. Art des Vorhabens (Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung)
  3. Beispielfall
- II. Die Zulässigkeit von Vorhaben nach Maßgabe der Bebauungsbereichstypen
  1. Bauvorhaben im beplanten Innenbereich, § 30 BauGB
    - a. Arten von Bebauungsplänen
    - b. Rechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im beplanten Innenbereich
      - aa. Grundsatz, § 30 BauGB
      - bb. Ausnahmen und Befreiungen, § 31 BauGB
        - Allgemeines
        - Einzelne Ausnahme- und Befreiungstatbestände
        - § 15 (Abs. 1) BauNVO als negative Ausnahme
    - c. Rechtliche Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung, § 33 BauGB
  2. Bauvorhaben im nicht (qualifiziert) beplanten Innenbereich, § 34 BauGB
    - a. Rechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich
      - aa. Der unbeplante Innenbereich
        - Abgrenzung Innen- und Außenbereich
        - Festlegung des Innenbereichs durch Satzung
      - bb. Tatbestandsvoraussetzungen des § 34 Abs. 1 BauGB:
    - b. Die Sonderregelung des § 34 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der „Art der baulichen Nutzung“
    - c. § 34 Abs. 3 BauGB

3. Bauvorhaben im Außenbereich
  - a. Der Grundgedanke der Schonung des Außenbereichs
  - b. Vorhabentypen und „nachvollziehende Abwägung“ mit öffentlichen Belangen
    - aa. Struktur der Regelung (§ 35 Abs. 1, 2, 3 BauGB)
    - bb. Vorhabentypus
      - Privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB
      - Nicht privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB
      - Teilprivilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB
    - cc. nachvollziehende Abwägung
  - c. Ausreichende Erschließung

### III. Privilegierte Planungen und Vorhaben nach §§ 37, 38 BauGB

## § 6 Der Schutz der gemeindlichen Planungshoheit

### I. Plansicherung

1. Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen, §§ 14, 15 BauGB
  - a. Veränderungssperre, § 14 BauGB
  - b. Förmliche und faktische Zurückstellung von Baugesuchen, § 15 BauGB
2. Teilung von Grundstücken, § 19 BauGB
3. Vorkaufsrecht, §§ 24 ff. BauGB

### II. Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB

1. Funktion und Anwendungsbereiche des Einvernehmenserfordernisses
2. Rechtsnatur und Wirkung des Einvernehmens
3. Ersetzung des Einvernehmens nach § 71 SächsBauO i. V. m. § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB

### III. Planverwirklichung

1. Insbesondere: Die städtebaulichen Gebote, §§ 175 ff. BauGB
2. Erhaltungssatzungen, §§ 172 ff. BauGB
3. Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, §§ 136 ff. bzw. 165 ff. BauGB

**§ 7 Planungsschadensrecht, §§ 39–44 BauGB (Überblick)**

**§ 8 Die Zusammenarbeit mit Privaten, §§ 11–13 BauGB (Überblick)**

**Teil 3: Bauordnungsrecht**

**§ 9 Aufgabe und Begriff des Bauordnungsrechts**

**§ 10 Anforderungen an (bauliche) Anlagen**

- I. Der Anwendungsbereich des Bauordnungsrechts
  1. Definition des Anwendungsbereichs (§ 1 SächsBO)
  2. „Bauliche“ und andere Anlagen (§ 2 SächsBO)
  3. Weitere Begriffsdefinitionen
- II. Allgemeine Anforderungen  
an Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung, Instandhaltung,  
Beseitigung von Anlagen
- III. Besondere Anforderungen
  1. Bebauung von Grundstücken
    - a. § 4 SächsBO
    - b. Abstandsflächen, § 6 SächsBO
    - c. Stellplätze und Garagen, §§ 49 ff. SächsBO
  2. Vorschriften über die Gestaltung, §§ 9 f. SächsBO
  3. Örtliche Bauvorschriften, § 89 SächsBO

**Teil 4: Bauaufsichtliches Verfahren**

**§ 11 Bauaufsichtsbehörden (Organisation und Zuständigkeit)**

**§ 12 Bauordnungsrechtliche Instrumentarien**

- I. (Präventive) Kontrolle: Baugenehmigung
  1. Genehmigungsbedürftigkeit, § 59 Abs. 1 SächsBO
    - a. Grundsatz
    - b. Ausnahmen, §§ 60–62 SächsBO (Überblick)

- c. Keine Entbindung von materiell-rechtlichen Anforderungen, § 59 Abs. 2 SächsBO
    2. Funktion und Wirkung der Baugenehmigung, § 72 SächsBO
      - a. Allgemeines zum Institut der Erlaubnis
      - b. Wirkung der Baugenehmigung
        - aa. Rechtscharakter/gebundene Entscheidung
        - bb. Gestaltungswirkung (Gestattung / Erlaubnis)
        - cc. Feststellungswirkung (Bestandsschutz)
      - c. Teilbaugenehmigung und Bauvorbescheid, §§ 74, 75 SächsBO
    3. Prüfung und Voraussetzungen der Genehmigungsfähigkeit
      - a. Prüfungsaufbau und „Prüfprogramm“, §§ 63, 64 SächsBO
        - aa. Genehmigungsbedürftigkeit und Genehmigungsfähigkeit
        - bb. „Prüfprogramm“
        - cc. Keine Entbindung von materiell-rechtlichen Anforderungen, § 59 Abs. 2 SächsBO
      - b. Vereinfachtes und umfängliches Baugenehmigungsverfahren, §§ 63, 67, 69 SächsBO; § 64 SächsBO
      - c. Beispielfall
- II. Verfahrensfreiheit; Genehmigungsfreistellungsverfahren, §§ 61, 62 SächsBO
- III. (Repressive) Überwachung: Eingriffsbefugnisse
1. Die Generalklausel des § 58 Abs. 2 (Satz 2 i. V. m. S. 1) SächsBO
  2. Spezielle Befugnisse
    - a. Beseitigung, § 80 Satz 1 SächsBO
    - b. Nutzungsuntersagung, § 80 Satz 2 SächsBO
    - c. Baueinstellung, § 79 SächsBO
  3. Beispielfall

## **Teil 5: Rechtsschutz**

### **§ 13 Rechtsschutz gegen Bauleitpläne**

- I. Flächennutzungsplan
- II. Bebauungsplan als Satzung
  1. Zulässigkeit, § 47 VwGO
  2. Begründetheit, § 47 Abs. 5 VwGO
  3. § 47 Abs. 6 VwGO: Einstweilige Anordnung

### **§ 14 Rechtsschutz gegen Einzelmaßnahmen**

- I. Rechtsschutz des Bauherrn
  1. Die Rechtsposition des Bauherrn und die typischen Rechtsschutzkonstellationen
  2. Die Durchsetzung des Anspruchs auf Erteilung der Baugenehmigung (Hauptsache und vorläufiger Rechtsschutz)
    - a. bei Nichterteilung der Baugenehmigung (Verpflichtungsklage)
    - b. Sonderkonstellation: Anfechtungsklage des Bauherrn geg. Aufhebung der Baugenehmigung im Widerspruchsbescheid (auf Widerspruch des Nachbarn)
    - c. bei Widerspruch des Nachbarn durch gerichtliche Aufhebung der Aussetzung, § 80a Abs. 3 und Abs.1 Nr. 2 VwGO
  3. Die Abwehr von bauaufsichtlichen Eingriffsmaßnahmen (Hauptsache und vorläufiger Rechtsschutz)
    - a. Klage gegen repressive Anordnungen (Anfechtungsklage)
    - b. § 80 Abs. 5 VwGO (gegen Vollziehbarkeit repressiver Anordnungen)
- II. Nachbarschutz im öffentlichen Baurecht
  1. Der Nachbar im Baurecht (Begriff)
  2. Typische Rechtsschutzkonstellationen und ihre Durchsetzung
    - a. Die Rechtsposition des Nachbarn: das subjektive öffentliche Recht
    - b. Typische Rechtsschutzkonstellationen (Anfechtungssituation und Anspruch auf Einschreiten; die für die Entscheidung maßgebliche Sach- und Rechtslage)
    - c. Prozessuale Vorgehensweise
      - aa. Anfechtung der Baugenehmigung (Bei genehmigten Vorhaben)



– Bei Erteilung der Baugenehmigung (Anfechtungsklage); vorl.  
Rechtsschutz: §§ 80a Abs. 3, S. 2, 80 Abs. 5 VwGO

bb. Sonderkonstellation: Anfechtung des Widerspruchs-  
bescheids, mit dem die Baugenehmigung erteilt wird

cc. Anspruch auf Einschreiten (Verpflichtungsklage)

– Bei verfahrensfreien/anzeigepflichtigen Vorhaben  
(Verpflichtungsklage; einstweilige Anordnung, § 123 VwGO)

– Bei Ausführung des Bauvorhabens trotz Nichterteilung bzw.  
Aufhebung der Baugenehmigung, sog. Schwarzbau  
(Verpflichtungsklage auf Einschreiten); vorläufiger  
Rechtsschutz: § 123 VwGO

### 3. Rechtsgrundlagen des Nachbarschutzes

#### a. Nachbarschutz im Bauplanungsrecht

aa. Allgemeines, insbesondere die drittschützende Wirkung des Gebots  
der Rücksichtnahme

bb. Der Gebietserhaltungsanspruch

[Nachbarschutz im beplanten Gebiet

– Nachbarschützende Wirkung von Festsetzungen des B-Plans,  
insbes. Gebietserhaltungsanspruch

– Nachbarschutz bei Einhaltung des B-Plans (§ 15 Abs. 1  
BauNVO)

– Abweichungen von nachbarschützenden und nicht  
nachbarschützenden Vorschriften, § 31 Abs. 1 und 2 BauGB

Nachbarschutz im unbeplanten Gebiet (Innenbereich; Gebot der  
Rücksichtnahme/ Außenbereich)

cc. Gebietsübergreifender Nachbarschutz]

#### b. Nachbarschutz im Bauordnungsrecht

### III. Rechtsschutz der Gemeinde

Rechtsposition der Gemeinde (§ 36 BauGB), Beeinträchtigungen, prozessuale  
Vorgehensweise

Stand: Oktober 2019