

Öffentliches Baurecht

I. Einführung

Was versteht man unter dem „öffentlichen Baurecht“?	<ul style="list-style-type: none">• das „öffentliche Baurecht“ bezeichnet die Gesamtheit der Normen, welche die bauliche Nutzung von Grundstücken ordnen• insbesondere geht es um die Zulässigkeit von baulichen Anlagen
Welche Funktion erfüllt das öffentliche Baurecht?	<ul style="list-style-type: none">• das öffentliche Baurecht vermittelt zwischen zwei Interessen:<ol style="list-style-type: none">1. der „Baufreiheit“ des Grundstückseigentümers (geschützt durch Art. 14 Abs. 1 GG)2. dem Interesse der Allgemeinheit und der Nachbarn
Was regelt das „private Baurecht“?	<ul style="list-style-type: none">• das „private Baurecht“ regelt die Frage, ob und in welchen Grenzen ein Grundstück einem privaten Dritten gegenüber baulich genutzt werden darf
In welche Gebiete unterteilt sich das öffentliche Baurecht?	<ul style="list-style-type: none">• das öffentliche Baurecht unterteilt sich in zwei Gebiete:<ol style="list-style-type: none">1. Bauplanungsrecht2. Bauordnungsrecht
Was regelt das „Bauplanungsrecht“?	<ul style="list-style-type: none">• das „Bauplanungsrecht“ regelt die Vorbereitung und Leitung der baulichen Nutzung von Grundstücken• dies geschieht in erster Linie durch Pläne, welche die Rechtsqualität des Bodens festlegen• das Bauplanungsrecht wird auch als „Städtebaurecht“ bezeichnet
Nenne Beispiele für bauplanungsrechtliche Normen!	<ul style="list-style-type: none">• die §§ 29 - 36 BauGB (1. Abschnitt: Zulässigkeit von Vorhaben)• der Bebauungsplan der Gemeinde
Was regelt das „Bauordnungsrecht“?	<ul style="list-style-type: none">• das „Bauordnungsrecht“ regelt die Anforderungen an ein konkretes Bauvorhaben• dabei geht es in erster Linie um die Abwehr von Gefahren, die von der baulichen Anlage ausgehen können

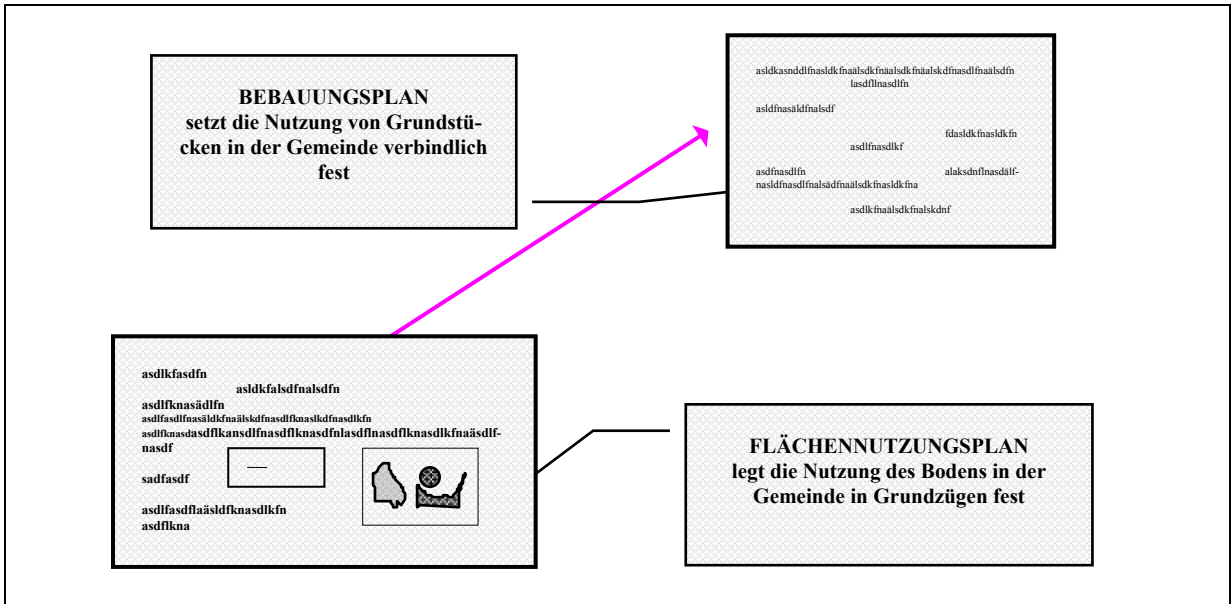
	<ul style="list-style-type: none"> das Bauordnungsrecht gehört also zum besonderen Recht der Gefahrenabwehr
Wo ist das Bauordnungsrecht geregelt?	<ul style="list-style-type: none"> das Bauordnungsrecht ist in den landesrechtlichen Bauordnungen sowie in den entsprechenden Rechtsverordnungen geregelt
Welche Rechtsnormen sind einschlägig, wenn es um die Zulässigkeit eines Bauvorhabens geht?	<ul style="list-style-type: none"> einschlägig sind die bauplanungsrechtlichen Vorschriften, also die §§ 1 - 10, 214 ff. BauGB
Welche Rechtsnormen sind einschlägig, wenn es um die Zulässigkeit eines bestimmten Bauvorhabens geht?	<ul style="list-style-type: none"> in diesem Fall können sowohl bauplanungs- als auch bauordnungsrechtliche Vorschriften einschlägig sein

II. Die Bauleitplanung

Was versteht man unter der „Bauleitplanung“?	<ul style="list-style-type: none"> die „Bauleitplanung“ regelt die allgemeine Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde
Was versteht man unter der „Fachplanung“ und der „überörtlichen Planung“?	<ul style="list-style-type: none"> die „Fachplanung“ regelt die Zulassung bestimmter Vorhaben wie der Errichtung von atomaren Endlagern, Bundesstraßen, Mülldeponien etc. die „überörtliche Planung“ regelt die überörtliche Nutzung des Bodens
Was versteht man unter einem „Flächennutzungsplan“?	<ul style="list-style-type: none"> der „Flächennutzungsplan“ (F-Plan) stellt die Bodennutzung in der Gemeinde in den Grundzügen dar, § 5 Abs. 1 BauGB § 5 Abs. 2 BauGB enthält Vorschläge, welche verschiedenen Nutzungsarten dargestellt werden können
Wen bindet der F-Plan?	<ul style="list-style-type: none"> der F-Plan bindet nur die Verwaltung intern; so sind etwa Bebauungspläne „aus dem F-Plan zu entwickeln“ (vgl. dazu Grafik I) der Bürger kann sich hingegen nicht auf den F-Plan berufen
Kann der F-Plan angefochten werden?	<ul style="list-style-type: none"> der F-Plan stellt eine hoheitliche Maßnahme eigener Art dar er kann daher weder mit der Anfechtungsklage noch mit der Normenkontrolle nach § 47 VwGO angefochten werden

<p>Was versteht man unter einem „Bebauungsplan“?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • der „Bebauungsplan“ (B-Plan) setzt die Nutzung von Grundstücken in der Gemeinde verbindlich fest, § 8 Abs. 1 BauGB • § 9 Abs. 1 BauGB enthält Vorschläge, welche Einzelheiten zur baulichen Nutzung festgesetzt werden können
------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Grafik I: Das Prinzip der Zweistufigkeit



<p>Welche Vorschriften ermächtigen die Gemeinde zum Erlass eines B-Plans?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • die §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1 BauGB
<p>Was muss ich prüfen, wenn bei der Aufstellung eines B-Plans eine Verfahrensvorschrift nicht eingehalten worden ist?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ich muss zwei Punkte prüfen: <ol style="list-style-type: none"> 1. Beachtlichkeit des Verstoßes 2. Fristgerechte Rüge • ob der Verstoß beachtlich ist, ist in § 214 Abs. 1 BauGB geregelt • die Rügefrist ist in § 215 Abs. 1 BauGB geregelt
<p>Welche Verfahrensvorschriften müssen bei der Aufstellung eines B-Plans beachtet werden?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • vgl. dazu die folgende Tabelle

Tabelle I: Die Aufstellung des B-Plans

Aufstellungsbeschluss	<ul style="list-style-type: none"> die Gemeinde muss die Aufstellung eines B-Plans beschließen, § 2 Abs. 1 S. 1 BauGB
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	<ul style="list-style-type: none"> die Gemeinde muss den Beschluss, einen B-Plan aufzustellen, bekanntgeben, § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB
Frühzeitige Unterrichtung der Bürger	<ul style="list-style-type: none"> die Bürger müssen möglichst frühzeitig umfassend über die Planung unterrichtet werden; sie müssen Gelegenheit zur Äußerung bekommen, § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB dies gilt nicht, wenn einer der Ausnahmetatbestände des § 3 Abs. 1 S. 2 bzw. § 13 BauGB greift
Auslegungsbeschluss	<ul style="list-style-type: none"> die Gemeinde muss die Auslegung des Entwurfs beschließen
öffentliche Auslegung des Entwurfs	<ul style="list-style-type: none"> der Entwurf muss einen Monat lang öffentlich ausgelegt werden, § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB
Bekanntmachung der Auslegung	<ul style="list-style-type: none"> der Ort und die Dauer der Auslegung müssen mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekanntgegeben werden
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	<ul style="list-style-type: none"> die Gemeinde muss die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange einholen, §§ 4, 4a BauGB Träger öffentlicher Belange sind in erster Linie Behörden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden auch Nachbargemeinden können Träger öffentlicher Belange sein, nicht hingegen Naturschutzverbände
Prüfung von Anregungen	<ul style="list-style-type: none"> die Gemeinde muss fristgemäße Anregungen zur Planung prüfen; sie muss das Ergebnis der Prüfung mitteilen, § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB
Satzungsbeschluss	<ul style="list-style-type: none"> die Gemeinde muss den B-Plan als Satzung beschließen, § 10 Abs. 1 BauGB
Begründung	<ul style="list-style-type: none"> die Gemeinde muss dem B-Plan eine Begründung beifügen, § 9 Abs. 8 BauGB
Genehmigung	<ul style="list-style-type: none"> bestimmte B-Pläne müssen von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt werden, § 10 Abs. 2 und 3 BauGB
Bekanntgabe	<ul style="list-style-type: none"> der B-Plan muss bekanntgegeben werden, § 10 Abs. 3 BauGB
Wie prüfe ich die materielle Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplanes?	<ul style="list-style-type: none"> vgl. dazu die folgende Übersicht

Übersicht I: Die Prüfung der materiellen Rechtmäßigkeit des B-Plans

I. Erforderlichkeit der Planung (§ 1 Abs. 3 BauGB)

II. Keine Überschreitung des Planungsermessens

1. Der B-Plan muss aus dem F-Plan entwickelt werden (§ 8 Abs. 2 BauGB)
2. Die Festsetzungen im B-Plan müssen zulässig sein (§ 9 BauGB iVm. BauNVO)

III. Fehlerfreie Abwägung (§ 1 Abs. 6 BauGB)

1. Abwägungsmaterial: §§ 1 Abs. 4 - 6; 1a; 2 Abs. 2 BauGB
2. Mögliche Abwägungsfehler: Fehlen einer Abwägung, fehlende Berücksichtigung wichtiger Belange etc.

Welche Rechtsfolge tritt ein, wenn ein B-Plan formell oder materiell rechtswidrig ist?	<ul style="list-style-type: none">• der B-Plan ist nichtig, soweit der Verstoß (noch) beachtlich ist
Sind Fehler im Abwägungsergebnis beachtlich?	<ul style="list-style-type: none">• solche Fehler sind immer beachtlich, argumentum e § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB
In welcher Hinsicht besitzen die Gemeinden ein „Planungsermessens“?	<ul style="list-style-type: none">• die Gemeinden besitzen beim Erlass von Bauleitplänen (F- und B-Plänen) ein „Planungsermessens“• sie können die Planung also nach eigenen Vorstellungen durchführen
Wodurch wird das Planungsermessens der Gemeinden eingeschränkt?	<ul style="list-style-type: none">• das Planungsermessens der Gemeinden wird durch zwei Aspekte eingeschränkt:<ol style="list-style-type: none">1. der B-Plan muss aus dem F-Plan entwickelt werden, § 8 Abs. 2 BauGB2. die Gemeinde kann nur solche Festsetzungen vornehmen, die in § 9 BauGB iVm. der BauNVO vorgesehen sind
Ist der B-Plan nichtig, wenn der zugrundeliegende F-Plan formell rechtswidrig und damit nichtig ist?	<ul style="list-style-type: none">• nach § 214 Abs. 2 Nr. 3 BauGB ist die Nichtigkeit des F-Plans unbeachtlich, wenn sie sich erst nach Bekanntmachung des B-Plans herausstellt
Welche Aspekte muss die Gemeinde bei ihrer Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB beachten?	<ul style="list-style-type: none">• vgl. dazu die folgende Tabelle

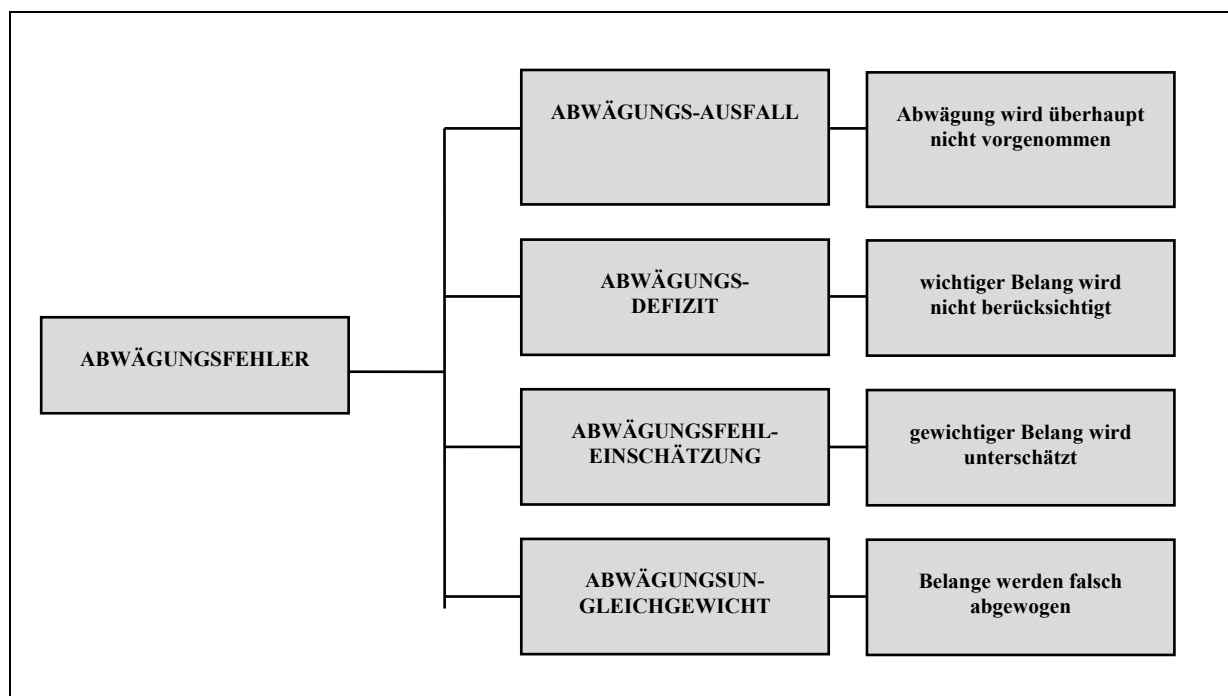
Tabelle II: Die bei der Abwägung zu berücksichtigenden Belange

Ziele der Raumordnung	<ul style="list-style-type: none"> • § 1 Abs. 4 BauGB • die Ziele der Raumordnung sind u. a. in den Landesplanungsgesetzen niedergelegt
Nachhaltigkeit, Sozialgerechtigkeit, Umweltverträglichkeit der Planung	<ul style="list-style-type: none"> • § 1 Abs. 5 S. 1 BauGB
Konkrete Leitlinien	<ul style="list-style-type: none"> • in § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB aufgezählt
Umweltschützende Belange	<ul style="list-style-type: none"> • § 1a BauGB
Bauleitpläne benachbarter Gemeinden	<ul style="list-style-type: none"> • die Gemeinde muss ihren B-Plan mit den Bauleitplänen benachbarter Gemeinden abstimmen, § 2 Abs. 2 BauGB
„Hauptstadtbelange“	<ul style="list-style-type: none"> • nur für Berlin, § 247 Abs. 1, 3 S. 2 BauGB

Was versteht man unter „Eingriffen in Natur und Landschaft“ iSv. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB?	<ul style="list-style-type: none"> • § 8 Abs. 1 BNatSchG: „Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.“
Wie sind „Eingriffe in Natur und Landschaft“ nach dem BNatSchG zu behandeln?	<ul style="list-style-type: none"> • vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu vermeiden, § 8 Abs. 2 S. 1 Halbs. 1 BNatSchG • unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen, § 8 Abs. 2 S. 1 Halbs. 2 BNatSchG • unvermeidbare oder nicht ausgleichbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind ggfs. zu untersagen, § 8 Abs. 3 BNatSchG • andernfalls sind Ersatzmaßnahmen anzuordnen, § 8 Abs. 9 BNatSchG
Welches Gesetz findet Anwendung, wenn ein B-Plan voraussichtlich zu „Eingriffen in Natur und Landschaft“ führen wird?	<ul style="list-style-type: none"> • nach § 8a BNatSchG findet in diesem Fall das BauGB Anwendung • die Gemeinde muss die zu erwartenden Eingriffe also in ihre Abwägung mit einbeziehen, §§ 1 Abs. 6, 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB
Was muss die Gemeinde sicherstellen, wenn Festsetzungen im B-Plan voraussichtlich zu „Eingriffen in Natur und Landschaft“ führen werden?	<ul style="list-style-type: none"> • die Gemeinde muss sicherstellen, dass <ol style="list-style-type: none"> 1. vermeidbare Eingriffe vermieden 2. unvermeidbare Eingriffe ausgeglichen werden oder 3. Ersatzmaßnahmen vorgenommen werden

<p>Auf welche Weise kann die Gemeinde die o. g. Vorkehrungen treffen?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • die Gemeinde kann entsprechende Festsetzungen treffen • sie kann also festsetzen, dass <ol style="list-style-type: none"> 1. bestimmte Flächen auf eine bestimmte Weise genutzt werden (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) oder 2. bestimmte Maßnahmen vorgenommen werden (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
<p>Inwieweit kann die Abwägung der Gemeinde nach § 1 Abs. 6 BauGB fehlerhaft sein?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • vgl. dazu die folgende Übersicht

Grafik II: Die verschiedenen Abwägungsfehler



<p>Welche rechtlichen Folgen hat ein Abwägungsfehler?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Mängel im Abwägungsvorgang sind nur erheblich, wenn sie offensichtlich waren und das Ergebnis beeinflusst haben, § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB • mangelhafte Abwägungsergebnisse sind stets erheblich, argumentum e § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB • der B-Plan ist daher nichtig, sofern der Fehler nicht durch Rüge nach § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB unerheblich wird
<p>Wie kann ein B-Plan gerichtlich angefochten werden?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • durch Normenkontrolle gem. § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO; vgl. dazu die folgende Übersicht

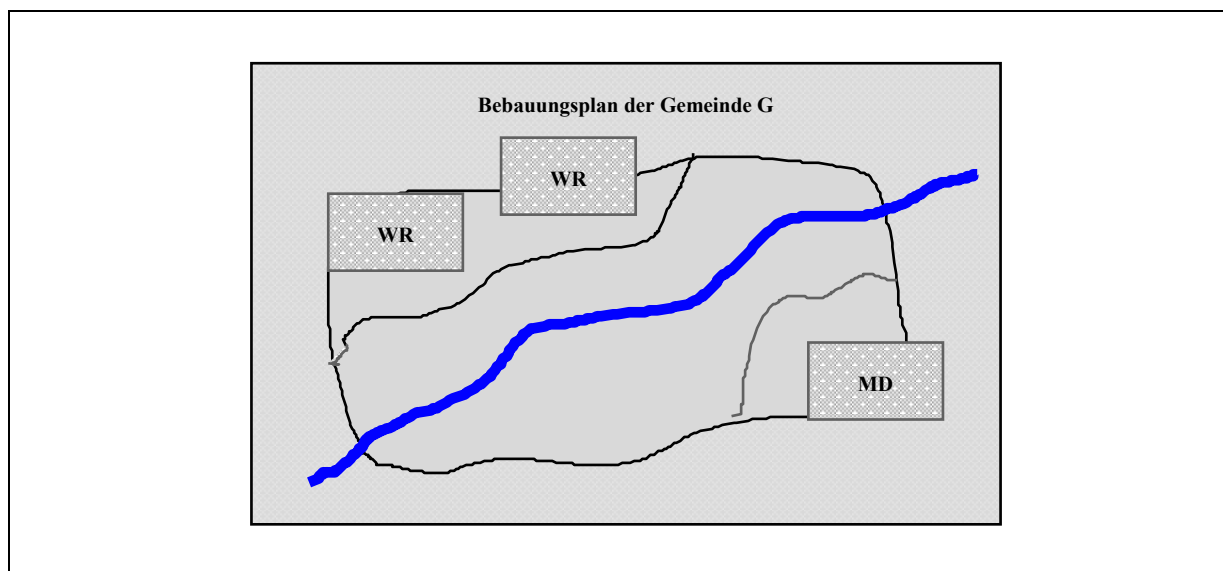
Übersicht II: Das Normenkontrollverfahren nach § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO

<p>A. Zulässigkeit</p> <p>I. Eröffnung des Verwaltungsrechtswegs (§ 40 Abs. 1 VwGO)</p> <p>II. Statthaftigkeit des Antrags: dann, wenn Überprüfung eines B-Plans begehrt wird (vgl. § 10 BauGB)</p> <p>III. Zulässiger Antragsteller: jede natürliche und juristische Person sowie Behörden (§ 47 Abs. 2 VwGO)</p> <p>III. Antragsbefugnis: dann, wenn geltend gemacht werden kann, dass der B-Plan möglicherweise eigene Rechte verletzt; folgende Rechte kommen in Frage</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG: sofern das Grundstück des Antragstellers vom B-Plan betroffen ist 2. § 1 Abs. 6 BauGB: sofern ein privater Belang nicht oder nicht ausreichend berücksichtigt worden ist 3. § 2 Abs. 2 iVm. § 1 Abs. 6 BauGB: Gemeinden können geltend machen, dass auf ihre Belange nicht ausreichend Rücksicht genommen worden sind <p>IV. Antragsfrist: zwei Jahre nach Bekanntgabe des B-Plans, § 47 Abs. 2 S. 1 VwGO</p> <p>B. Begründetheit</p> <p>Der Antrag ist begründet, wenn der B-Plan gegen höherrangiges Recht verstößt und deshalb nichtig ist.</p> <p>I. Formelle Rechtmäßigkeit</p> <p>II. Materielle Rechtmäßigkeit</p>

Was ist der Inhalt des B-Plans?	<ul style="list-style-type: none"> • der B-Plan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung • § 9 zählt abschließend die verschiedenen Festsetzungsmöglichkeiten auf, die der Gemeinde zur Verfügung stehen
Was versteht man unter einem „qualifizierten B-Plan“?	<ul style="list-style-type: none"> • ein „qualifizierter B-Plan“ enthält Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen, § 30 Abs. 1 BauGB • ein „einfacher B-Plan“ enthält die oben aufgeführten Angaben nicht, § 30 Abs. 3 BauGB
Kann die Gemeinde selbst entscheiden, welche Festsetzungen sie trifft?	<ul style="list-style-type: none"> • ja; dies steht in ihrem Planungsermessen
Auf welche Weise können Festsetzungen vorgenommen werden?	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzungen können auf zwei Arten vorgenommen werden: <ol style="list-style-type: none"> 1. durch Zeichnungen 2. durch textliche Beschreibungen

<p>Was regelt die BauNVO?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • die BauNVO ist auf der Grundlage von § 2 Abs. 5 Nr. 1 - 3 BauGB erlassen worden • sie regelt, welche Festsetzungen die Gemeinde im einzelnen treffen darf
<p>Die Gemeinde G möchte eine bestimmte Fläche im B-Plan als reines Wohngebiet ausweisen. Wie kann sie das tun?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • die Ausweisung einer Fläche als reines Wohngebiet ist eine nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässige Festsetzung • G kann die vorgesehene Fläche durch Verwendung des Kürzels (WR) als reines Wohngebiet ausweisen, § 1 Abs. 3 S. 1, 2 Nr. 2 BauNVO • vgl. auch die folgende Grafik

Grafik III: Festsetzungen im B-Plan



<p>Kann die Gemeinde im Rahmen der Festsetzung der baulichen Nutzung auch andere Gebietsarten als die in § 1 Abs. 2 BauNVO aufgeführten ausweisen?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • nein; die Gemeinde ist an den Katalog des § 1 Abs. 2 BauNVO gebunden • sie hat also kein „Gebietserfindungsrecht“
<p>Was geschieht in rechtlicher Hinsicht, wenn die Gemeinde Festsetzungen nach § 1 Abs. 2 BauNVO trifft?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • durch die Festsetzung werden die entsprechenden Vorschriften der §§ 2 - 15 BauNVO Bestandteil des B-Plans, § 1 Abs. 3 S. 2 BauNVO • das bedeutet: die entsprechenden Vorschriften der §§ 2 - 15 BauNVO werden nun Maßstab bei der Prüfung, ob ein Bauvorhaben dem B-Plan entspricht (§ 30 Abs. 1, 3 BauGB)

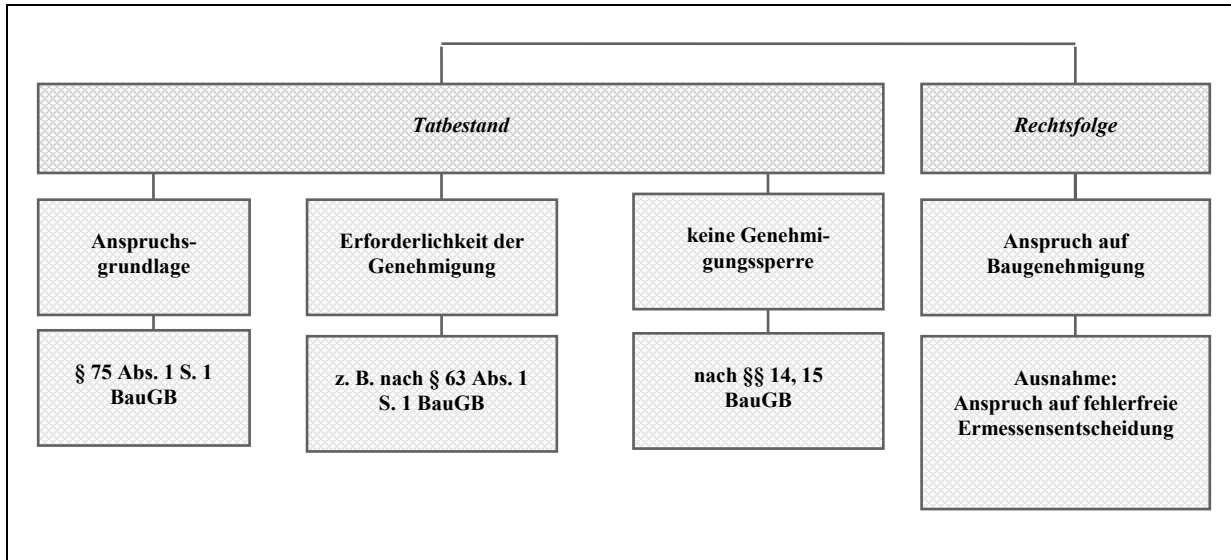
Was kann die Gemeinde tun, um eine Vereitelung ihrer Planungsabsichten zu verhindern?	<ul style="list-style-type: none"> • die Aufstellung eines B-Planes ist zeitaufwändig • es besteht daher die Gefahr, dass der beabsichtigte Plan durch (noch) zulässige Bauvorhaben durchkreuzt wird • der 2. Teil des BauGB (§§ 14 - 28 BauGB) führt die Mittel auf, mit der die Gemeinde dies verhindern kann
Welche Mittel kommen zur Sicherung der Bauleitplanung im einzelnen in Betracht?	<ol style="list-style-type: none"> 1. die Veränderungssperre (§ 14 BauGB) 2. die Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15 Abs. 1 S. 1 BauGB) 3. die vorläufige Untersagung (§ 15 Abs. 1 S. 2, 3 BauGB) 4. das Teilungsgenehmigungserfordernis (§ 19 BauGB) 5. das gemeindliche Vorkaufsrecht (§ 24 BauGB)
In welcher Form wird die „Veränderungssperre“ erlassen?	<ul style="list-style-type: none"> • in der Form der Satzung, § 16 Abs. 1 BauGB
Unter welchen Umständen kann die Gemeinde dazu verpflichtet sein, nach § 14 Abs. 2 eine Ausnahme von der Veränderungssperre zuzulassen?	<ul style="list-style-type: none"> • dann, wenn sich das Ermessen der Gemeinde auf Null reduziert • das ist etwa dann der Fall, wenn die Gemeinde eine Baugenehmigung rechtswidrig verweigert hat, die vor Erlass der Veränderungssperre beantragt wurde • in diesem Fall steht dem Betroffenen ein Folgenbeseitigungsanspruch zu

III. Die Baugenehmigung

Welchem Zweck dient die Baugenehmigung?	<ul style="list-style-type: none"> • die Baugenehmigung dient der vorbeugenden Kontrolle von Bauvorhaben
Wird die Baufreiheit durch das Erfordernis der Baugenehmigung eingeschränkt?	<ul style="list-style-type: none"> • ja; allerdings ist die Einschränkung nur formal • die Baugenehmigung ist nämlich als Verbot mit Erlaubnisvorbehalt ausgestaltet; das bedeutet: sofern keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, besteht ein Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung

Unter welchen Voraussetzungen wird eine Baugenehmigung erteilt?	<ul style="list-style-type: none"> vgl. dazu die folgende Übersicht
-----------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------

Grafik IV: Anspruch auf Baugenehmigung



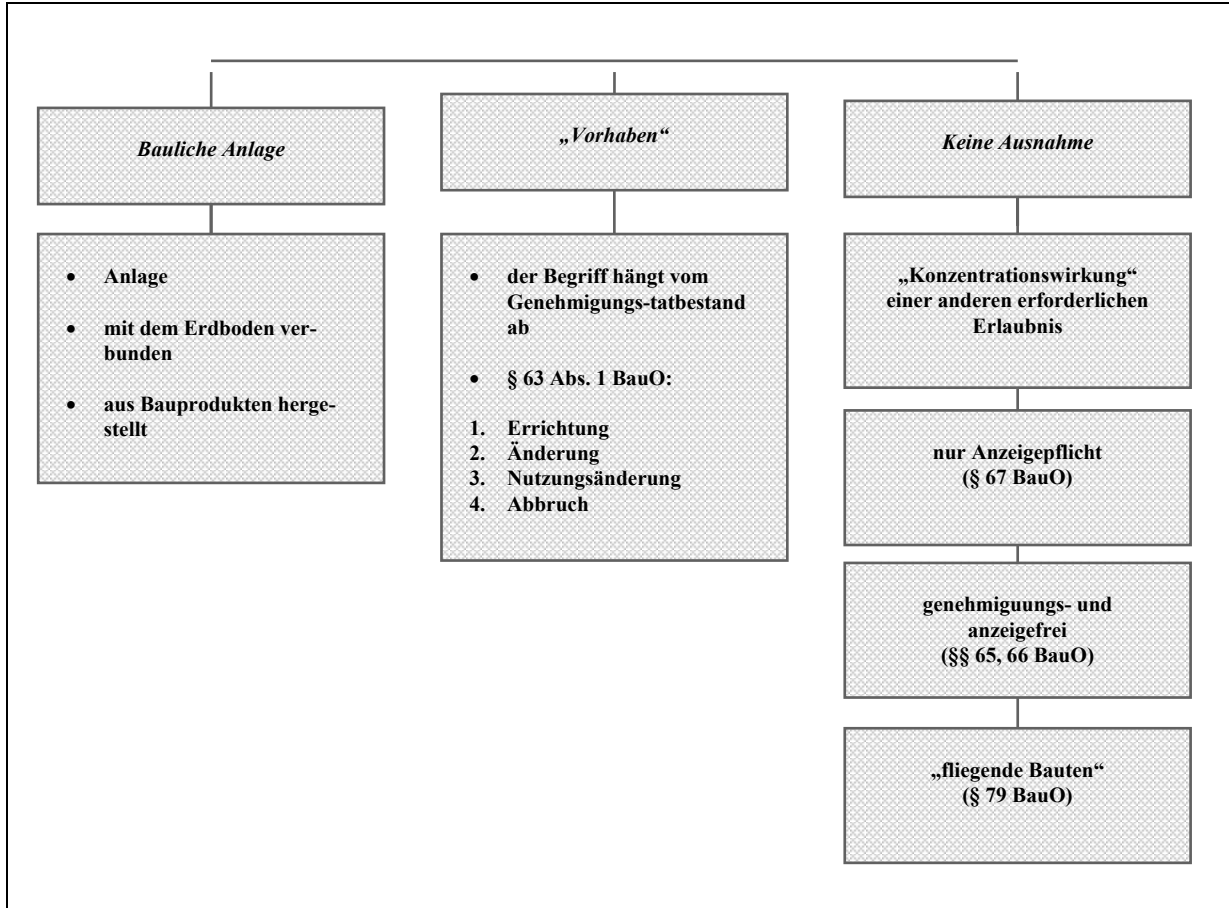
Wann hat der Antragsteller nur einen Anspruch auf eine fehlerfreie Ermessensentscheidung?	<ul style="list-style-type: none"> dann, wenn die Erteilung der Genehmigung im Ermessen der Behörde steht das ist etwa dann der Fall, wenn das Bauvorhaben von den Festsetzungen des B-Plans abweichen soll, § 31 Abs. 1 BauGB
Für welche Vorhaben benötigt man eine Baugenehmigung?	<ul style="list-style-type: none"> genehmigungspflichtig sind nach § 63 Abs. 1 BauO die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder der Abbruch von <ol style="list-style-type: none"> baulichen Anlagen (§ 2 Abs. 1 BauO) und sonstigen Anlagen und Einrichtungen iSv. § 1 Abs. 1 S. 2 BauO
Was versteht man unter einer „baulichen Anlage“?	<ul style="list-style-type: none"> § 2 Abs. 1 S. 1 BauO: „Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen.“
Was fällt unter den Begriff „sonstige Anlagen und Einrichtungen“?	<ul style="list-style-type: none"> Beispiele für solche Anlagen und Einrichtungen sind in den §§ 65, 66 BauO aufgeführt einige Beispiele: <ol style="list-style-type: none"> Schutzhütten für Wanderer Fahnenmasten Warenautomaten

<p>Was versteht man unter einem „Vorhaben“ iSv. § 63 BauO?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • unter einem „Vorhaben“ ist die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder der Abbruch der Anlage oder Einrichtung zu verstehen
<p>Was ist mit der „Deregulierung des Bauordnungsrechts“ gemeint?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • die Landesbauordnungen verlangen für viele Vorhaben nur noch ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren (§ 68 BauO) bzw. überhaupt keine Genehmigung mehr
<p>Welchen Zweck verfolgt die Deregulierung des Bauordnungsrechts?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • verfolgt werden zwei Ziele: <ol style="list-style-type: none"> 1. Entlastung der Verwaltung 2. Beschleunigung von Bauvorhaben
<p>Welche Auswirkungen hat die Deregulierung des Bauordnungsrechts auf die Haftung?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • üblicherweise haftet der Träger der Genehmigungsbehörde für Schäden, die infolge einer rechtswidrigen Baugenehmigung entstehen, Art. 34 S. 1 GG, § 839 BGB • die Deregulierung führt zu einer Verschiebung der Haftung: auf den Bauherrn, den Sachverständigen usw. • vgl. §§ 65 Abs. 2 Nr. 1, 66 S. 2, 67 Abs. 2 S. 1, 68 Abs. 2 S. 1 BauO
<p>Was versteht man unter der „Konzentrationswirkung“ einer anderen Erlaubnis?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • bestimmte Vorhaben sind anderen Rechtsvorschriften als dem Baurecht genehmigungspflichtig • Beispiel: Anlagen, die schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen (§§ 4, 5 BImSchG) • in solchen Fällen wird angenommen, dass die Erlaubnis nach dem speziellen Gesetz auch eine Baugenehmigung enthält
<p>Was versteht man unter „fliegenden Bauten“?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • § 79 Abs. 1 S. 1 BauO: „Fliegende Bauten sind bauliche Anlagen, die geeignet und bestimmt sind an verschiedenen Orten wiederholt aufgestellt und zerlegt zu werden.“
<p>Welche Art von Wohngebäuden werden von § 67 Abs. 1 BauO erfasst?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Wohngebäude mittlerer und geringer Höhe einschließlich ihrer Nebengebäude und Nebenanlagen • Gebäude geringer Höhe: legaldefiniert in § 2 Abs. 3 S. 1 BauO • Gebäude mittlerer Höhe: legaldefiniert in § 2 Abs. 3 S. 2 BauO

Unter welchen Voraussetzungen ist eine Baugenehmigung erforderlich?

• vgl. dazu die folgende Grafik

Grafik V: Erforderlichkeit einer Baugenehmigung



Übersicht III: Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung

A. Rechtsgrundlage (z. B. § 75 Abs. 1 S. 1 BauO)

B. Formelle Rechtmäßigkeit

I. Zuständigkeit: in der Regel die unteren Bauaufsichtsbehörden (vgl. § 62 BauO)

II. Verfahren:

1. Ordnungsgemäßer Bauantrag (vgl. § 69 BauO)
2. ggfs. Anhörung von Nachbarn (§ 74 Abs. 2 BauO)
3. ggfs. Beteiligung von anderen Behörden (§ 36 Abs. 1 S. 1 und 4 BauGB)

III. Form (Schriftform, § 75 Abs. 1 S. 2 BauO)

C. Materielle Rechtmäßigkeit (kein Entgegenstehen „öffentlich-rechtlicher Vorschriften“)

I. Bauplanungsrechts (§§ 30 - 35 BauGB)

II. Bauordnungsrecht

III. Sonstige öffentlich-rechtlichen Vorschriften (z. B. § 22 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG)

Wie ermittle ich die örtliche Zuständigkeit der Genehmigungsbehörde?	<ul style="list-style-type: none"> • die örtliche Zuständigkeit der Genehmigungsbehörde ist nicht in der BauO geregelt • somit findet das VwVfG NRW Anwendung (§ 3 Abs. 1 Nr. 1 VwVfG NRW)
Welche rechtlichen Folgen treten ein, wenn die Behörde örtlich nicht zuständig war?	<ul style="list-style-type: none"> • in diesem Fall ist die Baugenehmigung nach § 44 Abs. 3 Nr. 1 VwVfG NRW nichtig
In welchen Fällen ist das Einvernehmen der Gemeinde zur Erteilung einer Baugenehmigung erforderlich?	<ul style="list-style-type: none"> • nach § 36 Abs. 1 BauGB bei folgenden Vorhaben: <ol style="list-style-type: none"> 1. Vorhaben, die von den Festsetzungen des B-Plans abweichen (§ 31 BauGB) 2. Vorhaben in Gebieten, die von einem noch nicht verabschiedeten B-Plan erfasst werden (§ 32 BauGB) 3. Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) 4. Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB)
Welchem Zweck verfolgt die Einbeziehung der Gemeinde in das Genehmigungsverfahren?	<ul style="list-style-type: none"> • die Einbeziehung der Gemeinde in das Genehmigungsverfahren sichert deren Planungshoheit • sie ist insofern eine Konkretisierung des Selbstverwaltungsrechts der Gemeinden (Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG)
Darf die Gemeinde ihr Einverständnis in jedem Fall verweigern?	<ul style="list-style-type: none"> • nein; die Gemeinde darf ihr Einverständnis nur dann verweigern, wenn das Vorhaben mit den §§ 31, 33, 34, 35 BauGB nicht zu vereinbaren ist, § 36 Abs. 2 S. 1 BauGB
Was passiert, wenn die Gemeinde ihr Einverständnis nicht innerhalb von zwei Monaten verweigert?	<ul style="list-style-type: none"> • dann gilt ihr Einverständnis als erteilt, § 36 Abs. 2 S. 2 BauGB
Was passiert, wenn die Gemeinde ihr Einverständnis rechtswidrig (also gegen § 36 Abs. 2 S. 1 BauGB) versagt hat?	<ul style="list-style-type: none"> • hier gibt es zwei Möglichkeiten: <ol style="list-style-type: none"> 1. das Gericht prüft die Rechtmäßigkeit der Versagung im Rahmen der Verpflichtungsklage des Bauherrn; ggfs. verpflichtet es die Gemeinde, dem Vorhaben zuzustimmen 2. nach § 36 Abs. 2 S. 3 BauGB kann die nach Landesaufsicht zuständige Behörde das verweigernde Einverständnis geben

<p>Wer ersetzt den Schaden, der einem Bauherrn durch das rechtswidrig versagte Einverständnis der Gemeinde entstanden ist?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • die Gemeinde nach Art. 34 GG, § 839 BGB
<p>Wann ist eine Baugenehmigung materiell rechtmäßig?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • dann, wenn ihr keine sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen • in Betracht kommen drei Gruppen von Vorschriften: <ol style="list-style-type: none"> 1. bauplanungsrechtliche Vorschriften: §§ 2 Abs. 2; 29 - 35 BauGB 2. bauordnungsrechtliche Vorschriften 3. Vorschriften zum Schutz der Umwelt (etwa das BImSchG)
<p>Was versteht man unter der „Schlusspunkttheorie“?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • in manchen Fällen sind neben der Baugenehmigung noch weitere spezialgesetzliche Genehmigungen erforderlich • fraglich ist, ob in diesem Fall eine Baugenehmigung erteilt werden darf, wenn die übrigen erforderlichen Genehmigungen noch nicht vorliegen • hierzu gibt es zwei Ansichten: <ol style="list-style-type: none"> 1. „strenge Schlusspunkttheorie“: die Baugenehmigung darf erst erteilt werden, wenn alle übrigen erforderlichen Genehmigungen vorliegen 2. „eingeschränkte Schlusspunkttheorie“: die Baugenehmigung darf aufschiebend bedingt erteilt werden
<p>Was kann die Behörde tun, wenn bestimmte öffentlich-rechtlichen Vorschriften noch nicht erfüllt sind?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • sie hat zwei Möglichkeiten: <ol style="list-style-type: none"> 1. Versagung der Genehmigung 2. Erteilung der Genehmigung mit einer Nebenbestimmung
<p>Welche Vorschrift ermächtigt die Behörde zum Erlass einer Nebenbestimmung?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • § 36 Abs. 1 Halbs. 2 VwVfG NRW: „Ein Verwaltungsakt, auf den ein Anspruch besteht, darf mit einer Nebenbestimmung nur versehen werden, (...) wenn sie sicherstellen soll, dass die gesetzlichen Voraussetzungen des Verwaltungsaktes erfüllt werden.“
<p>Was versteht man unter einer „Baulast“?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • § 83 Abs. 1 S. 1 BauO: „Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde kann die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihr oder sein Grundstück betreffendes Tun, Dulden

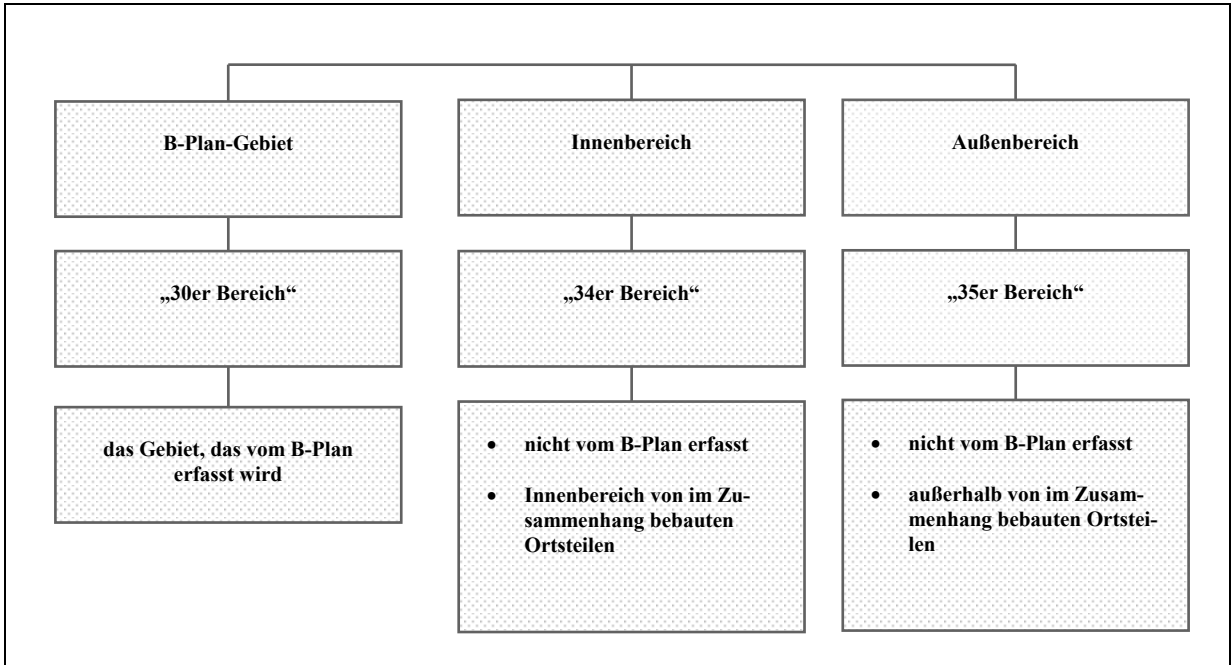
	oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben (Baulast).“
Welche Wirkung hat die Baulast?	<ul style="list-style-type: none"> • die Baulast belastete das Grundstück dinglich; sie wirkt auch gegenüber dem Rechtsnachfolger
Was passiert, wenn innerhalb von drei Jahren nach der Erteilung der Genehmigung mit dem Vorhaben nicht begonnen wird?	<ul style="list-style-type: none"> • dann erlischt die Baugenehmigung, § 77 Abs. 1 BauGB; der Verwaltungsakt Baugenehmigung erledigt sich also, § 43 Abs. 2 VwVfG NRW
Was versteht man unter einem „Vorbescheid“?	<ul style="list-style-type: none"> • ein „Vorbescheid“ stellt praktisch eine teilweise Baugenehmigung dar

IV. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§§ 30 - 35 BauGB)

In welcher Hinsicht spielt die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben eine Rolle?	<ul style="list-style-type: none"> • im Hinblick auf die folgenden Fragen: <ol style="list-style-type: none"> 1. Darf (oder durfte) eine Baugenehmigung erteilt werden? 2. Darf die Behörde eine bauordnungsrechtliche Verfügung erlassen?
Von welchen Vorschriften hängt die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens ab?	<ul style="list-style-type: none"> • von den §§ 30 - 37 BauGB, vgl. § 29 Abs. 1 BauGB
Was versteht man unter einer „baulichen Anlage“ iSv. § 29 Abs. 1 BauGB?	<ul style="list-style-type: none"> • der Begriff wird im BauGB nicht definiert; nach h. M. ist er aber nicht deckungsgleich mit dem Anlagenbegriff der BauO • im Regelfall kann aber auf den Anlagenbegriff der BauO (§ 2 Abs. 1 S. 1 BauO) zurückgegriffen werden
Wann liegt eine „Nutzungsänderung“ iSv. § 29 Abs. 1 BauGB vor?	<ul style="list-style-type: none"> • ob eine Nutzungsänderung vorliegt, ist aus „bodenrechtlicher Sicht“ zu beantworten • in der Regel wird eine Nutzungsänderung vorliegen, wenn es infolge der Änderung zu erhöhten Immissionen kommt
Zwischen welchen Gebieten unterscheiden die §§ 30 ff. BauGB?	<ul style="list-style-type: none"> • zwischen drei Arten von Gebieten: <ol style="list-style-type: none"> 1. dem B-Plangebiet (§ 30 Abs. 1, 2 BauGB) 2. dem Innenbereich (§ 34 BauGB) 3. dem Außenbereich (§ 35 BauGB)

	<ul style="list-style-type: none"> • vgl. dazu auch die folgende Grafik
--	----------------------------------------------------------------------------------------

Grafik VI: Die verschiedenen Gebietsarten



Welche Rolle spielt die Einordnung von Grundstücken in die obengenannten Kategorien?	<ul style="list-style-type: none"> • von der Einordnung hängt es ab, ob ein Vorhaben zulässig ist oder nicht
Unter welchen Voraussetzungen ist ein Vorhaben im B-Plangebiet zulässig?	<ul style="list-style-type: none"> • folgende zwei Voraussetzungen müssen erfüllt sein: <ol style="list-style-type: none"> 1. das Vorhaben muss mit den Festsetzungen des B-Plans vereinbar sein 2. die Erschließung muss gesichert sein
Was fällt alles unter „Erschließung“?	<ul style="list-style-type: none"> • folgende vier Punkte: <ol style="list-style-type: none"> 1. der Anschluss an das Straßennetz 2. die Versorgung mit Wasser 3. die Versorgung mit Strom 4. die Abwasserbeseitigung
Wann ist die Erschließung „gesichert“?	<ul style="list-style-type: none"> • die Erschließung ist gesichert, wenn damit gerechnet werden kann, dass die Anlagen zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Vorhabens benutzt werden können

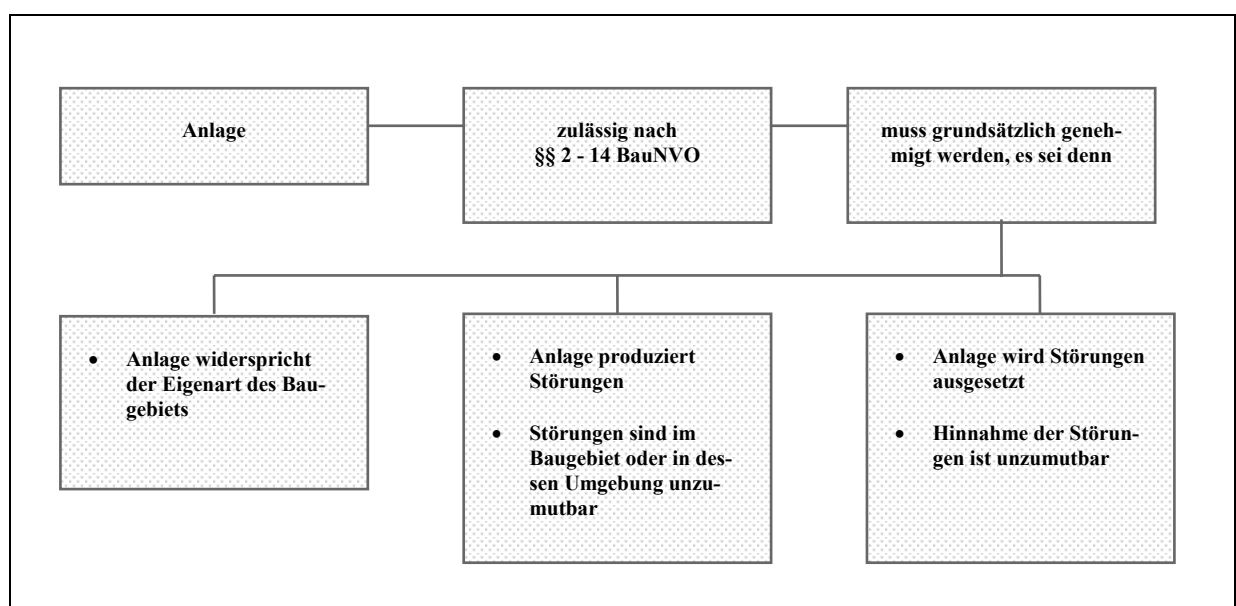
Wie prüfe ich, ob ein Vorhaben den Festsetzungen im B-Plan entspricht?	<ul style="list-style-type: none"> vgl. dazu die folgende Tabelle
------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------

Tabelle III: Das Verhältnis von Festsetzungen im B-Plan und Normen des BauGB bzw. der BauNVO

Schritt 1	Welche Festsetzungen kann ein B-Plan enthalten?	<ul style="list-style-type: none"> die möglichen Festsetzungen sind in § 9 BauGB aufgeführt Beispiele: <ol style="list-style-type: none"> § 9 Abs. 1 Nr. 1: Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 2: Festsetzungen über die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen
Schritt 2	Wann muss ich die BauNVO beachten?	<ul style="list-style-type: none"> § 2 Abs. 5 BauGB ermächtigt den Bauminister, durch Rechtsverordnung Vorschriften über Darstellungen und Festsetzungen in den Bauleitplänen zu erlassen der Bauminister hat dies in der BauNVO getan, allerdings nur im Hinblick auf die folgenden Festsetzungen: <ol style="list-style-type: none"> Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Schritt 3	Wie prüfe ich, ob ein Vorhaben mit den Festsetzungen des B-Plans vereinbar ist (Beispiel: qualifizierter B-Plan, enthält Festsetzungen über Art der baulichen Nutzung, reines Wohngebiet)?	<ul style="list-style-type: none"> zunächst sammle ich die einschlägigen Normen das Vorhaben müsste also mit den folgenden Vorschriften vereinbar sein: <ol style="list-style-type: none"> § 30 Abs. 1 BauGB § 31 BauGB § 3, 12 - 15 BauNVO
Schritt 4	In welcher Reihenfolge prüfe ich die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den aufgeführten Vorschriften?	<ul style="list-style-type: none"> im vorliegenden Beispiel verlief die Prüfung folgendermaßen: <ul style="list-style-type: none"> Regelbebauung, § 3 Abs. 2 BauNVO: Wohngebäude; falls (-) Ausnahmebebauung, § 3 Abs. 3 BauNVO (Läden, Handwerksbetriebe usw.); falls (-) Ausnahme oder Befreiung (Dispens) nach § 31 Abs. 1, 2 BauGB

Kann die Behörde ein Vorhaben genehmigen, das den Festsetzungen des B-Plans widerspricht?	<ul style="list-style-type: none"> ja; sie kann den Bauherrn nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des B-Plans befreien früher wurde diese Befreiung „Dispens“ genannt eine Befreiung ist aber nur zulässig, wenn eine der folgenden Voraussetzungen vorliegt:
-------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<ol style="list-style-type: none"> 1. das Allgemeinwohl erfordert die Befreiung 2. die Abweichung ist städtebaulich vertretbar 3. die Durchführung des B-Plans würde eine unbeabsichtigten Härte führen
Muss der Betroffene einen gesonderten Antrag auf Erteilung einer Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB) oder einer Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) stellen?	<ul style="list-style-type: none"> • ein gesonderter Antrag ist nicht erforderlich • der Antrag auf Erteilung einer Ausnahme bzw. der Befreiung ist im Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung enthalten
Wann ist eine Abweichung „städtebaulich vertretbar“ iSv. § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB?	<ul style="list-style-type: none"> • die Abweichung ist schon dann „städtebaulich vertretbar“, wenn sie mit den §§ 1 Abs. 5, 6; 1a BauGB vereinbar ist
Unter welchen Umständen liegt eine „offenbar nicht beabsichtigte Härte“ iSv. § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB vor?	<ul style="list-style-type: none"> • dann, wenn das Grundstück Besonderheiten aufweist, die es im Hinblick auf den B-Plan zu einem Sonderfall machen • persönliche, wirtschaftliche oder familiäre Verhältnisse des Bauherrn spielen keine Rolle
Darf die Behörde eine Baugenehmigung auch dann verweigern, wenn nach § 75 Abs. 1 S. 1 BauO eigentlich ein Anspruch darauf besteht?	<ul style="list-style-type: none"> • ja, unter den Voraussetzungen des § 15 Abs. 1 BauNVO • danach darf die Behörde die Baugenehmigung verweigern, wenn die geplante Anlage <ol style="list-style-type: none"> 1. der Eigenart des Baugebiets widerspricht oder 2. zu erwarten ist, dass von ihr unzumutbare Störungen ausgehen werden oder dass sie solchen Störungen ausgesetzt werden wird



<p>Welchen Zweck verfolgt § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • die Vorschrift soll Konflikte vermeiden • sie stellt somit eine besondere Ausprägung des Rücksichtsnahmegebots dar
<p>Wie bestimme ich, ob der Antragsteller Rücksicht zu nehmen hat?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • hier ist eine Abwägung erforderlich • folgende Aspekte spielen dabei eine Rolle: <ol style="list-style-type: none"> 1. Sind die Störungen rechtmäßig? 2. Wie schutzwürdig sind die Betroffenen? 3. Was kann den Betroffenen jeweils zugemutet werden?
<p>Was versteht man unter einem „Ortsteil“?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ein „Ortsteil“ setzt in der Regel mindestens vier Wohnhäuser voraus • das Gebiet muss Ausdruck einer „organischen Siedlungsstruktur“ sein, d. h. es müssen Läden usw. vorhanden sein • bloße Splittersiedlungen stellen keinen „Ortsteil“ dar
<p>Wann ist ein Ortsteil „im Zusammenhang bebaut“?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ein Ortsteil ist „im Zusammenhang bebaut“, wenn eine aufeinanderfolgende Bebauung vorhanden ist • Baulücken sind unerheblich, wenn der Eindruck der Geschlossenheit erhalten bleibt
<p>Welche Arten von Gebieten werden von § 34 Abs. 2 BauGB erfasst?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • § 34 Abs. 2 BauGB erfasst die Baugebiete, welche in der BauNVO behandelt werden • erfasst werden also: <ol style="list-style-type: none"> 1. Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO) 2. Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO) 3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) 4. Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO) 5. Dorfgebiete (§ 5 BNVO) usw.
<p>In welchem Verhältnis stehen § 34 Abs. 2 und 1 BauGB zueinander?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • sofern § 34 Abs. 2 BauGB einschlägig ist, ist die Vorschrift vorrangig zu prüfen • ist das Vorhaben danach zulässig, muss immer noch geprüft werden, ob es im übrigen mit § 34 Abs. 1 BauGB vereinbar ist
<p>Wann fügt sich ein Vorhaben in „die Eigenart der näheren Umgebung“ ein?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • dann, wenn der die Umgebung prägende Rahmen eingehalten wird

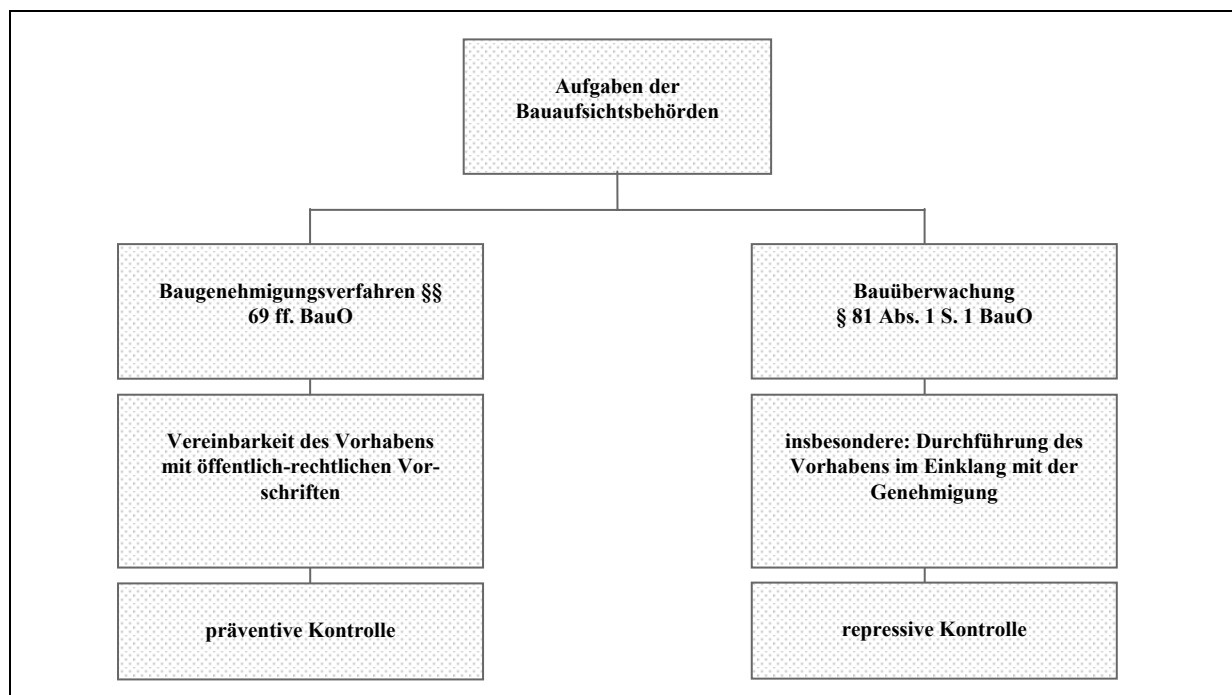
	<ul style="list-style-type: none"> • soweit dies nicht der Fall ist, kommt es darauf an, ob das Vorhaben „bodenrechtlich relevanten Spannungen“ auslöst oder nicht
Wie ermittle ich die „Eigenart“ der Umgebung?	<ul style="list-style-type: none"> • die „Eigenart“ der Umgebung ergibt sich aus den Gemeinsamkeiten der baulichen Anlagen • bauliche Anlagen, die „Fremdkörper“ darstellen, fallen nicht ins Gewicht
Wie prüfe ich die Vereinbarkeit eines Vorhabens mit § 34 BauGB?	<ul style="list-style-type: none"> • vgl. dazu die Grafik „Bauen im Innenbereich“
Was versteht man unter „privilegierten Vorhaben“?	<ul style="list-style-type: none"> • „privilegierte Vorhaben“ sind bauliche Vorhaben im unbeplanten Außenbereich, die nach 35 Abs. 1 BauGB grundsätzlich zulässig sind • Voraussetzung ist allerdings, dass eine ausreichende Erschließung gesichert ist und keine öffentlichen Belange entgegenstehen • privilegierte Vorhaben sind etwa Gartenbaubetriebe (§ 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) oder Atomkraftwerke (§ 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Was versteht man unter einem „landwirtschaftlichen Betrieb“ iSv. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB?	<ul style="list-style-type: none"> • der Begriff der Landwirtschaft ist in § 201 BauGB definiert • danach stellen etwa Ackerbau, Weinbau und Imkerei landwirtschaftliche Tätigkeiten dar
Was versteht man unter „sonstigen Vorhaben“ iSv. § 35 Abs. 2 BauGB?	<ul style="list-style-type: none"> • „sonstige Vorhaben“ sind solche Vorhaben, die nicht privilegiert nach § 35 Abs. 1 BauGB sind
Was versteht man unter „schädlichen Umwelteinwirkungen“ iSv. § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB?	<ul style="list-style-type: none"> • der Begriff ist in § 3 BImSchG definiert • „schädliche Umwelteinwirkungen“ sind danach „Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.“
Steht die Genehmigung eines nach § 35 Abs. 2 BauGB zulässigen Vorhabens im Ermessen der Behörde?	<ul style="list-style-type: none"> • nach der h. M. ist dies nicht der Fall • der Betroffene hat vielmehr einen Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung, wenn die Voraussetzungen des § 35 Abs. 1 BauGB erfüllt sind
Was versteht man unter dem „erweiterten“ oder „aktiven Bestandsschutz“?	<ul style="list-style-type: none"> • unter bestimmten Voraussetzungen (vgl. § 35 Abs. 4 BauGB) sind bauliche Vorhaben auch dann zu-

	<p>lässig, wenn sie öffentliche Belange beeinträchtigen</p> <ul style="list-style-type: none"> diese baulichen Vorhaben genießen dann „erweiterten“ oder „aktiven Bestandsschutz“
Was versteht man unter dem „verfassungsrechtlichen Bestandsschutz“?	<ul style="list-style-type: none"> Vorhaben, die nach einfachgesetzlichen Bestimmungen unzulässig sind, können dennoch Bestandsschutz nach Art. 14 Abs. 1 GG genießen Voraussetzung ist allerdings, dass es keinen gesetzlich geregelten Bestandsschutz (wie etwa in § 35 Abs. 4 BauGB) gibt

V. Bauaufsichtsbehördliche Maßnahmen

Was ist Aufgabe der Bauaufsichtsbehörden?	<ul style="list-style-type: none"> Aufgabe der Bauaufsichtsbehörden ist es, bei der Errichtung, der Änderung, dem Abbruch, der Nutzung, der Nutzungsänderung sowie der Instandhaltung baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen iSd. § 1 Abs. 1 S. 2 BauO darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden, § 61 Abs. 1 S. 1 BauO
In welche Hauptgebiete lassen sich die Aufgaben der Bauaufsichtsbehörden einordnen?	<ul style="list-style-type: none"> in zwei Hauptgebiete: <ol style="list-style-type: none"> Baugenehmigungsverfahren Bauaufsicht

Grafik: Aufgaben der Bauaufsichtsbehörden



<p>Welchen rechtlichen Charakter hat die „Bauabnahme“?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • die Bauabnahme (§ 82 Abs. 2, 3 BauO) ist ein feststellender Verwaltungsakt • Abweichungen von der Baugenehmigung werden durch die Bauabnahme jedoch nicht geheilt
<p>Ein Vorhaben verstößt gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften. Die zuständige Bauaufsichtsbehörde möchte deshalb eine entsprechende Verfügung erlassen. Auf welche Vorschrift kann sie die Verfügung stützen?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • die BauO NRW enthält - im Unterschied zu anderen Landesbauordnungen - keine Spezialermächtigungen • deshalb muss die Bauaufsichtsbehörde auf die bauordnungsrechtliche Generalklausel des § 61 Abs. 1 S. 2 BauO NRW zurückgreifen
<p>Zwischen welchen Arten von Bauordnungsverfügungen unterscheidet man?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • man unterscheidet grundsätzlich zwischen drei Arten: <ol style="list-style-type: none"> 1. Stilllegung der Bauarbeiten (Baustopp) 2. Abriss oder Beseitigung 3. Nutzungsuntersagung • daneben sind sonstige Verfügungen zulässig
<p>Unter welchen Voraussetzungen kann ein „Baustopp“ angeordnet werden?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ein „Baustopp“ kann bereits dann angeordnet werden, wenn <ol style="list-style-type: none"> 1. eine Baugenehmigung fehlt oder 2. von dem Inhalt der Baugenehmigung abgewichen wird • in diesen Fällen ist das Vorhaben „formell rechtswidrig“
<p>Unter welchen Voraussetzungen kann der Abriss einer Anlage angeordnet werden?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • für einen Abriss reicht es nicht aus, dass das Vorhaben formell rechtswidrig ist • das Vorhaben muss vielmehr auch „materiell rechtswidrig“ sein • ein Vorhaben ist dann „materiell rechtswidrig“, wenn eine entsprechende Baugenehmigung nicht hätte erteilt werden können • das ist etwa dann der Fall, wenn das Vorhaben den Festsetzungen des B-Plans widerspricht
<p>Unter welchen Voraussetzungen kann die Nutzung einer Anlage untersagt werden?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • h. M.: es reicht aus, wenn die Anlage formell rechtswidrig ist; schließlich werden durch die Nutzungsuntersagung keine Vermögenswerte vernichtet • Gegenansicht: die Anlage muss auch materiell rechtswidrig sein; sie genießt nämlich nach Art. 14

	Abs. 1 GG Bestandsschutz; die Nutzung ist ein tiefgreifender Eingriff; sie kommt einem Abriss nahe
Was versteht man unter dem „passiven Bestandsschutz“?	<ul style="list-style-type: none"> • der „passive Bestandsschutz“ folgt aus Art. 14 Abs. 1 GG • danach bleibt eine Anlage, die bei ihrer Errichtung materiell rechtmäßig war, auch für die Zukunft materiell rechtmäßig
Genießt eine Anlage auch dann passiven Bestandsschutz, wenn sie zunächst materiell rechtswidrig war, dann aber materiell rechtmäßig wird?	<ul style="list-style-type: none"> • ja; eine Anlage genießt also bereits dann passiven Bestandsschutz, wenn sie zu irgendeinem Zeitpunkt materiell rechtmäßig war
Kann auch eine formell rechtswidrige Anlage passiven Bestandsschutz genießen?	<ul style="list-style-type: none"> • ja; auch „Schwarzbauten“ können also passiven Bestandsschutz genießen
Wie lange muss eine Anlage rechtmäßig gewesen sein, um passiven Bestandsschutz zu genießen?	<ul style="list-style-type: none"> • nach überwiegender Ansicht muss die Anlage mindestens drei Monate lang materiell rechtmäßig gewesen sein • nach der Gegenauffassung genügt jeder Zeitraum, also auch die berühmte „juristische Sekunde“

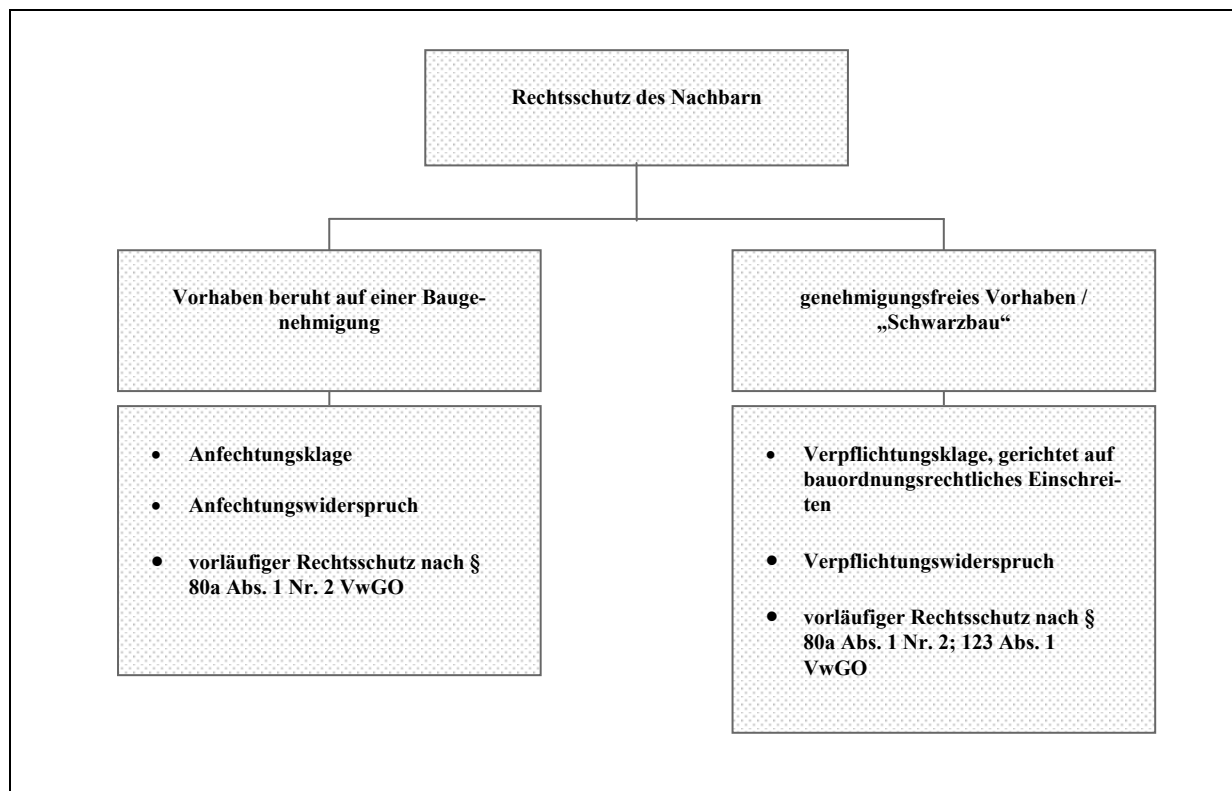
Übersicht: Rechtmäßigkeit einer Bauordnungsverfügung

<p>I. Ermächtigungsgrundlage: bauordnungsrechtliche Generalklausel, § 61 Abs. 1 S. 2 BauO NRW</p> <p>II. Formelle Rechtmäßigkeit</p> <p>1. Zuständigkeit: untere Bauaufsichtsbehörden, §§ 62, 60 Abs. 1 Nr. 3 BauO NRW</p> <p>2. Verfahren:</p> <p style="margin-left: 40px;">a) Anhörung, § 28 VwVfG b) Begründung, § 39 VwVfG c) Bestimmtheit, § 37 Abs. 1 VwVfG</p> <p>3. Form: Schriftform, §§ 12 Abs. 2, 20 Abs. 1 OBG</p> <p>III. Materielle Rechtmäßigkeit</p> <p>1. Voraussetzung: Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften, vgl. § 61 Abs. 1 S. 2 BauO NRW</p> <p>2. Art der Maßnahme:</p> <p style="margin-left: 40px;">a) Baustopp: formelle Rechtswidrigkeit genügt b) Abriss oder Beseitigung: nur bei formeller und materieller Rechtswidrigkeit c) Nutzungsuntersagung: nach h. M. nur formelle Rechtswidrigkeit</p> <p>3. Passiver Bestandsschutz: bei materieller Rechtswidrigkeit der Anlage, sofern diese zu irgendeinem Zeitpunkt materiell rechtmäßig war</p> <p>4. Adressat: allgemeine Regeln über Störer</p>

VI. Nachbarschützende Wirkung baurechtlicher Vorschriften

Was versteht man unter der „baurechtlichen Nachbarklage“?	<ul style="list-style-type: none"> • mit der „baurechtlichen Nachbarklage“ wenden sich Nachbarn gegen das bauliche Vorhaben eines Bauherrn • dabei geht es insbesondere um die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung
Welche Rechtsmittel stehen einem Nachbarn gegen bauliche Vorhaben zur Verfügung?	<ul style="list-style-type: none"> • das hängt von der Art des baulichen Vorhabens ab • unterschieden werden muss zwischen Vorhaben, die auf einer Baugenehmigung beruhen und genehmigungsfreien Vorhaben bzw. „Schwarzbauten“

Grafik: Rechtsschutz des Nachbarn



N greift mit einer Anfechtungsklage die Baugenehmigung an, die dem B erteilt worden ist. Unter welcher Voraussetzung ist er klagebefugt?	<ul style="list-style-type: none"> • N ist klagebefugt, wenn die angefochtene Baugenehmigung möglicherweise nachbarschützende Rechte verletzt
N beantragt ein Einschreiten der Bauaufsichtsbehörde B gegen den „Schwarzbau“ seines Nachbarn. B weist seinen Antrag zurück. Nun erhebt N Verpflichtungswiderspruch. Unter welcher Voraussetzung ist er widerspruchsbefugt?	<ul style="list-style-type: none"> • unter der Voraussetzung, dass die Weigerung der B, einzuschreiten, nachbarschützende Rechte verletzt

<p>Wer ist „Nachbar“ im Sinne des Baurechts?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Nachbar ist zunächst der Eigentümer des angrenzenden Grundstücks • Nachbar ist darüber hinaus jeder, der im Einwirkungsbereich des Vorhabens liegt • es muss also im Einzelfall ermittelt werden, wer alles als „Nachbar“ gelten kann
<p>Ist auch der Besitzer (Mieter, Pächter usw.) eines Grundstücks „Nachbar“ im Sinne des Baurechts?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • h. M.: nein • Gegenansicht: ja, unter der Voraussetzung, dass das Vorhaben in sein Besitzrecht eingreift (das Besitzrecht wird durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützt)
<p>Unter welcher Voraussetzung ist ein Nachbar antrags- bzw. klagebefugt?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • der Nachbar ist antrags- bzw. klagebefugt, wenn er geltend machen kann, möglicherweise in einem subjektiv-öffentlichen Recht verletzt worden zu sein
<p>Wie ermittle ich, ob eine Vorschrift Privaten ein subjektiv-öffentliches Recht vermittelt?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • ich ermittle dies anhand der „Schutznormtheorie“ • danach hat eine Vorschrift dann subjektiv-öffentlichen Charakter, wenn sie nicht nur dem Schutz der Allgemeinheit, sondern zumindest auch dem Schutz von Individualinteressen dient
<p>Nenne die Faustregel, mit der sich nachbarschützende Vorschriften schnell ermitteln lassen?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • eine nachbarschützende Vorschrift liegt mit einiger Wahrscheinlichkeit vor, wenn sie <ol style="list-style-type: none"> 1. das Wort „Nachbar“ oder „nachbarlich“ enthält oder 2. der Vermeidung von Umweltkonflikten dient
<p>Entfaltet der B-Plan in irgendeiner Hinsicht nachbarschützende Wirkung?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • nach überwiegender Ansicht entfalten die Festsetzungen des B-Plans hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (§§ 2 ff. BauNVO) grundsätzlich nachbarschützende Wirkung
<p>Das Haus des B überschreitet die nach den Festsetzungen des B-Plans zulässige Höhe. Nachbar N legt Widerspruch gegen die Erteilung der Baugenehmigung ein. Ist er klagebefugt?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • N ist nicht klagebefugt • die Festsetzungen des B-Plans über das Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff. BauNVO) entfalten grundsätzlich keine nachbarschützende Wirkung
<p>Entfalten die Festsetzungen über die Bauweise (§ 22 BauNVO) nachbarschützende Wirkung?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • hier ist zu differenzieren • Festsetzungen über die Bauweise entfalten insoweit nachbarschützende Wirkung, als sie den erforderlichen Grenzabstand betreffen

	<ul style="list-style-type: none"> • der Schutz der Nachbarn (etwa für den Fall eines Brandes) erfordert es nämlich, dass ein bestimmter Grenzabstand eingehalten wird
Inwiefern entfaltet § 31 Abs. 2 BauGB nachbarschützende Wirkung?	<ul style="list-style-type: none"> • insofern als eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans nur unter Würdigung nachbarlicher Interessen erteilt werden darf
Warum entfaltet § 34 BauGB unmittelbar keine nachbarschützende Wirkung?	<ul style="list-style-type: none"> • weil § 34 BauGB an sich nur dem Interesse der Allgemeinheit an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dient • unmittelbar nachbarschützende Wirkung entfaltet allerdings § 34 Abs. 2 BauGB iVm. §§ 2 ff. BauN-VO (Art der baulichen Nutzung) • mittelbar nachbarschützende Wirkung entfaltet das Merkmal „Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung“; ein Vorhaben fügt sich nämlich nur dann in die nähere Umgebung ein, wenn es die Interessen der Nachbarn nicht verletzt
Entfaltet § 35 BauGB nachbarschützende Wirkung?	<ul style="list-style-type: none"> • die Absätze 1 und 2 entfalten grundsätzlich keine nachbarschützende Wirkung; schließlich geht es um die Vereinbarkeit des Vorhabens mit „öffentlichen Belangen“ • § 35 Abs. 3 Nr. 3 BauGB entfaltet jedoch nachbarschützende Wirkung; von „schädlichen Umwelteinwirkungen“ eines Vorhabens können schließlich auch die Nachbarn betroffen sein
Entfaltet Art. 14 GG nachbarschützende Wirkung?	<ul style="list-style-type: none"> • die frühere Rechtsprechung hat dies bejaht; Art. 14 GG schützt auch vor unerträglichen Veränderungen der Grundstückssituation • heute wird angenommen, dass Art. 14 GG keine unmittelbare nachbarschützende Wirkung entfaltet; der Gesetzgeber müsse vielmehr erst den näheren Inhalt des Grundrechts festlegen
Entfalten bauordnungsrechtliche Vorschriften nachbarschützende Wirkung?	<ul style="list-style-type: none"> • grundsätzlich nicht • Ausnahmen bestehen allerdings dort, wo bauordnungsrechtliche Vorschriften individuelle Rechtsgüter (Leben, körperliche Unversehrtheit usw.) schützen sollen
Was versteht man unter dem „Rücksichtnahmegebot“?	<ul style="list-style-type: none"> • das „Rücksichtnahmegebot“ besagt, dass jedes Bauvorhaben auf die Interessen der Nachbarn Rücksicht zu nehmen hat

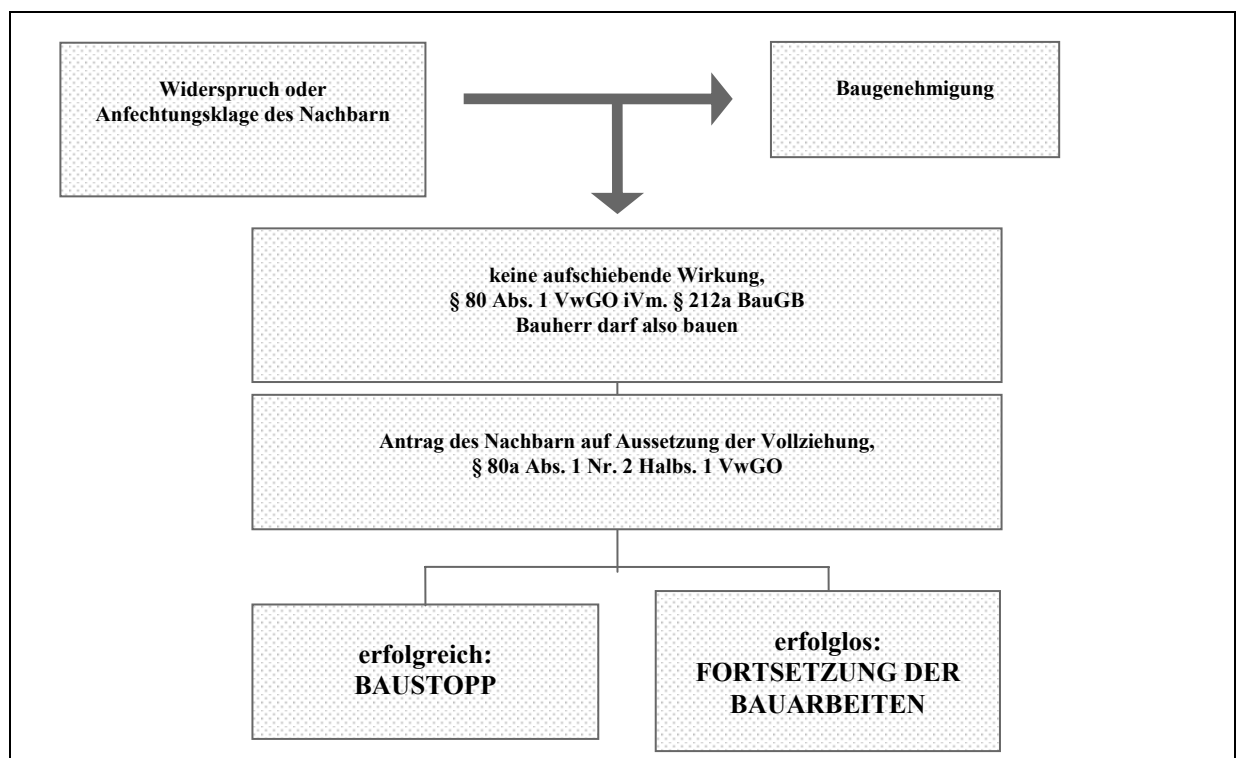
<p>Entfaltet das Rücksichtnahmegebot nachbarschützende Wirkung?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • grundsätzlich kommt das Rücksichtnahmegebot in einfachgesetzlichen Vorschriften (§§ 31 ff. BauGB) zum Ausdruck; eine eigenständige nachbarschützende Wirkung entfaltet es dagegen nicht • eine Ausnahme besteht nur insoweit, als es um einen klar benennbaren und abgegrenzten Kreis Dritter geht; auf diesen muss Rücksicht genommen werden
---------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

VII. Rechtsschutz im öffentlichen Baurecht

<p>B erhält eine Baugenehmigung unter Befreiung von nachbarschützenden Vorschriften. Wie kann Nachbar N verhindern, dass B von der Baugenehmigung Gebrauch macht?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • N kann Widerspruch gegen die Baugenehmigung einlegen bzw. Anfechtungsklage erheben
<p>Unter welcher Voraussetzung wäre die Klage des N begründet?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • die Klage wäre begründet, wenn das genehmigte Vorhaben nachbarschützende Vorschriften verletzen würde • eine bloße Rechtswidrigkeit des Vorhabens reichte dagegen nicht aus
<p>Haben Widerspruch und Anfechtungsklage eines Nachbarn gegen ein Bauvorhaben nach § 80 Abs. 1 VwGO aufschiebende Wirkung?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • nein; die aufschiebende Wirkung entfällt nach § 80 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 VwGO iVm. § 212a Abs. 1 BauGB • § 212a Abs. 1 BauGB lautet: „Widerspruch und Anfechtungsklage eines Dritten gegen die bauaufsichtliche Zulassung eines Vorhabens haben keine aufschiebende Wirkung.“
<p>Auf welche Weise kann sich ein Nachbar gegen die sofortige Vollziehung einer Baugenehmigung wehren?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • der Nachbar kann nach § 80a Abs. 1 Nr. 2 VwGO beantragen, dass die zuständige Behörde nach § 80 Abs. 4 VwGO die sofortige Vollziehung der Genehmigung aussetzt
<p>Unter welcher Voraussetzung ist der Antrag eines Nachbarn auf Aussetzung der sofortigen Vollziehung einer Baugenehmigung begründet?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • der Antrag ist begründet, wenn das Interesse des Nachbarn an der Aussetzung der Vollziehung (Suspensivinteresse) das Interesse des Bauherrn an einer Vollziehung (Vollzugsinteresse) überwiegt
<p>Was versteht man unter einer „faktischen Vollziehung“?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • eine „faktische Vollziehung“ liegt in folgender Situation vor: • die Behörde hat dem Bauherrn B eine Baugenehmigung erteilt • Nachbar N legt Anfechtungswiderspruch gegen die

	<p>Baugenehmigung ein</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Widerspruch hat keine aufschiebende Wirkung, § 80 Abs. 1 VwGO iVm. § 212a BauGB • N beantragt mit Erfolg nach § 80a Abs. 1 Nr. 2 VwGO Aussetzung der Vollziehung der Genehmigung • wenn B nun dennoch weiterbaut, so vollzieht er die Baugenehmigung in tatsächlicher Hinsicht; es liegt eine „faktische Vollziehung“ vor
Was kann Nachbar N gegen die „faktische Vollziehung“ der Baugenehmigung durch den Bauherrn B unternehmen?	<ul style="list-style-type: none"> • N stehen zwei Vorgehensweisen zur Verfügung: <ol style="list-style-type: none"> 1. Antrag auf Feststellung der aufschiebenden Wirkung, §§ 80a Abs. 3 S. 1; 80a Abs. 1 Nr. 2 Halbs. 1 VwGO analog 2. Antrag auf Durchführung einstweiliger Sicherungsmaßnahmen, §§ 80a Abs. 3 S. 1; 80a Abs. 1 Nr. 2 Halbs. 2 VwGO analog
Unter welcher Voraussetzung ist ein Feststellungsantrag begründet?	<ul style="list-style-type: none"> • unter der Voraussetzung, dass die Behörde die sofortige Vollziehung tatsächlich ausgesetzt hat
Unter welcher Voraussetzung ist ein Antrag auf Durchführung einstweiliger Sicherungsmaßnahmen begründet?	<ul style="list-style-type: none"> • unter der Voraussetzung, dass die angefochtene Baugenehmigung gegen nachbarschützende Vorschriften verstößt

Grafik: Einstweiliger Rechtsschutz des Nachbarn



Was kann der Bauherr tun, wenn der Antrag eines Nachbarn auf Aussetzung der Vollziehung erfolgreich war?	<ul style="list-style-type: none"> • der Bauherr kann in diesem Fall beantragen, dass die Aussetzung der Vollziehung aufgehoben wird, § 80a Abs. 3 S. 1 Fall 2 VwGO
Welcher Zeitpunkt ist maßgeblich für die Beurteilung der Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung?	<ul style="list-style-type: none"> • der Zeitpunkt, zu dem die Baugenehmigung erteilt wurde • haben sich seitdem Änderungen ergeben, zählt der Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung
Die Behörde B erteilt dem Bauherrn A eine Baugenehmigung, die nachbarschützende Vorschriften verletzt. N möchte möglichst schnell einen Baustopp erreichen. Wie kann er das bei der B erreichen?	<ul style="list-style-type: none"> • die Einlegung eines Widerspruchs hilft dem N nicht, da dieser keine aufschiebende Wirkung hat • B kann aber die Aussetzung der sofortigen Vollziehung beantragen, § 80a Abs. 1 Nr. 2 Halbs. 1 VwGO

Übersicht: Antrag des Nachbarn auf Aussetzung der sofortigen Vollziehung nach § 80a Abs. 1 Nr. 2 Halbs. 1 VwGO

<p>A. Zulässigkeit</p> <p>I. Statthaftigkeit: Der Antrag ist statthaft, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. behördlicher (nicht gerichtlicher) Rechtsschutz begehrt wird 2. er sich gegen die Baugenehmigung eines anderen wendet 3. die Aussetzung der sofortigen Vollziehung begehrt wird <p>II. Antragsbefugnis, § 42 Abs. 2 VwGO analog: Der Nachbar ist antragsbefugt, wenn die Baugenehmigung möglicherweise nachbarschützende Vorschriften verletzt</p> <p>III. Richtige Antragsbehörde: die Baugenehmigungsbehörde</p> <p>IV. Sachbescheidungsinteresse: Es muss Widerspruch gegen die Baugenehmigung eingelegt worden sein</p> <p>B. Begründetheit</p> <p>Der Antrag ist begründet, wenn das Interesse des Nachbarn an einer Aussetzung der sofortigen Vollziehung (Suspensivinteresse) Vorrang vor dem Vollzugsinteresse des Bauherrn genießt; das ist der Fall, wenn die Baugenehmigung offensichtlich gegen nachbarschützende Vorschriften verstößt</p> <ol style="list-style-type: none"> I. Formelle Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung II. Materielle Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung III. Nachbarschützende Wirkung der Vorschriften, gegen die die Baugenehmigung verstößt

Auf welche Weise kann N erreichen, dass ein Gericht einen Baustopp verhängt?	<ul style="list-style-type: none"> • N kann beim Gericht die Aussetzung der Vollziehung der Baugenehmigung nach § 80a Abs. 3 S. 1 VwGO beantragen
------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Wie prüfe ich den Antrag auf gerichtlichen Eilschutz?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • die Prüfung verläuft wie in der Übersicht dargestellt; allerdings muss zunächst geprüft werden, ob der Verwaltungsrechtsweg eröffnet ist • der Verwaltungsrechtsweg ist eröffnet, wenn dies auch im späteren Hauptsacheverfahren (Anfechtung der Baugenehmigung) der Fall sein würde (dies ist der Fall)
<p>Wie kann ein Nachbar einstweiligen Rechtsschutz erlangen, wenn das Vorhaben genehmigungsfrei ist?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • in diesem Fall liegt dem Vorhaben keine Baugenehmigung zugrunde, gegen die sich der Nachbar wenden könnte • der Nachbar kann daher nur einstweiligen Rechtsschutz nach § 123 Abs. 1 VwGO erlangen