

Öffentliches Baurecht  
Vorlesung im WS 2003/2004

Rechtsanwalt & Notar  
Prof. Dr. Bernhard Stürer  
Münster/Osnabrück



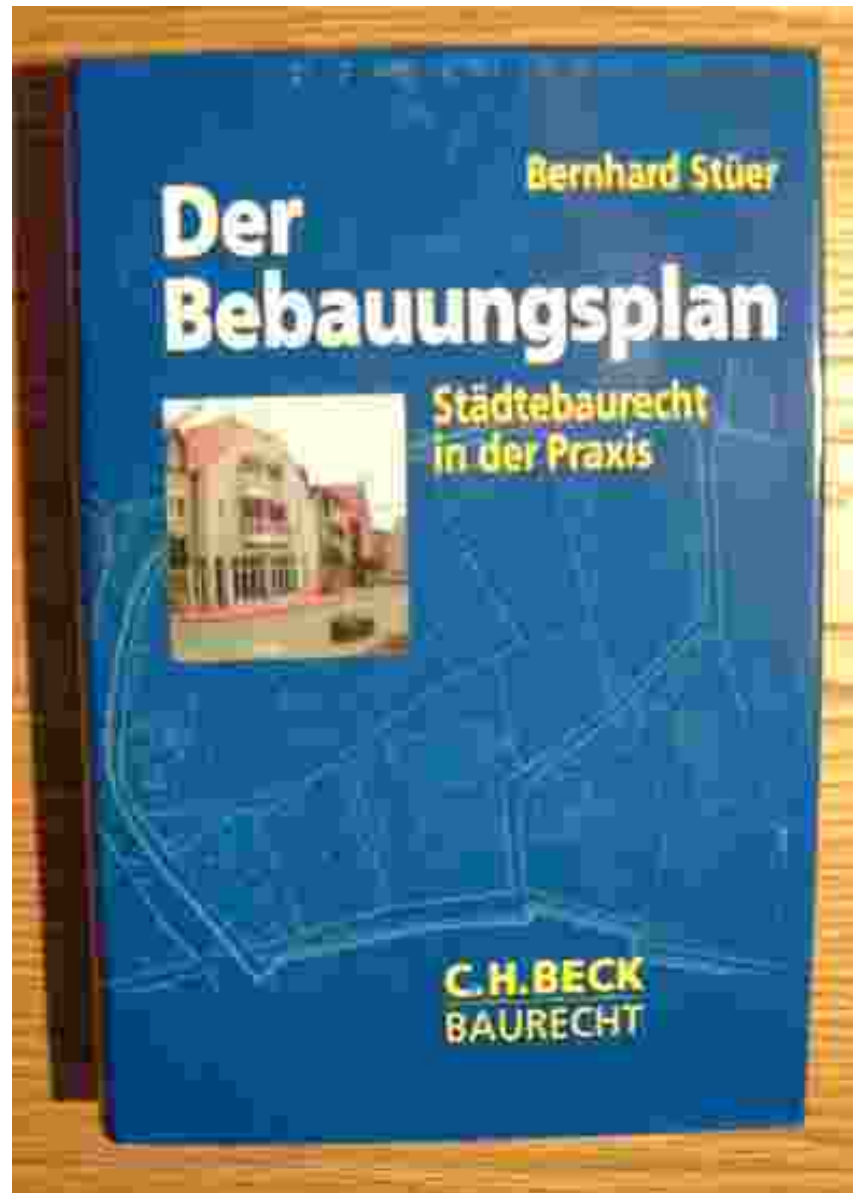
# Materialien

- Gesetzestexte BauGB, BauNVO,
- Der Bebauungsplan
- Internet: [stueer.de](http://stueer.de)
  - Skripten
  - Folien
  - Aktuelle Stunde

# Gesetzliche Grundlagen

- BauGB (BauGB 2004)
- BauNVO
- UVPG
- ROG
- LBauO
- Vorgaben des Europarechts
  - RL Umweltverträglichkeitsprüfung
  - RL Plan-Umweltprüfung (SUP)
  - Habitat- und Vogelschutz

# Begleitbuch zur Vorlesung



# Handbuch des Bau- und Fachplanungsrechts



# Europarechtsanpassungs- gesetz EAG Bau



# Öffentliches Baurecht

- Bauplanungsrecht  
Querschnittsplanung auf der Ebene der  
Gemeinden Bodenrecht: Art. 74 Nr. 18 GG  
BVerfGE 3, 407
- Bauordnungsrecht  
Behörden, Genehmigungsverfahren,  
am Bau Beteiligte, Gestaltung
- Baunebenrecht  
Brandschutz
- Raumordnung  
übergeordnete Querschnittsplanung
- Fachrecht



# Abgrenzung Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht

## Bauplanungsrecht

- bundesrechtlich geregelt im BauGB
- Steuerung, was jeweils wo gebaut werden darf
- Gemeinde darf Zulässigkeit von Vorhaben durch Bauleitplanung selbst steuern

## Bauordnungsrecht

- landesrechtlich geregelt in den jeweiligen Bauordnungen der Länder
- Anforderungen an Bauvorhaben Gefahrenabwehr und Baugestaltung
- Genehmigungsverfahren – Freistellung
- Satzungsbefugnisse der Gemeinde im Rahmen des Landesrechts

# Bauplanungsrecht

Bodenrecht: Rechtliche Beziehungen zu Grund und Boden. Es regelt hinsichtlich der Zulässigkeit von Vorhaben, was jeweils wo gebaut werden darf. Dafür ist vornehmlich das kommunale Ortsrecht maßgeblich. Die Regelungen über den nicht beplanten Innenbereich und Außenbereich erweisen sich als planersetzende Entscheidungen des Gesetzgebers

# Bauordnungsrecht

klassische Aufgabe des Ordnungsrechts:  
Gefahrenabwehrrecht (früheres Baupolizeirecht)

- Leib und Leben

- Gesundheit

- öffentliche Sicherheit und Ordnung

gilt für Errichtung, Änderung, Nutzung und  
Beseitigung einer baulichen Anlage

Gestaltung baulicher Anlagen

Verfahren der Bauaufsichtsbehörden in  
Genehmigungs-, Anzeige, und Freistellungsverfahren

## Stufen der Planung

**Raumordnung Landesplanung**

**Regionalplanung**

**Kommunale Bauleitplanung**

**● Flächennutzungsplan**

**● Bebauungsplan**

# Bauleitplanung & Fachplanung

## Bauleitplanung

## Fachplanung

- **Straßenplanung**
- **Eisenbahnplanung**
- **Luftverkehr**
- **Steinkohlenbergbau**
- **Braunkohlentagebau**
- **Wasserwege**
- **Wasserwirtschaft**
- **Abfallrecht**
- **Energiewirtschaft**

## **Die Residenz im Grünen**

**Ein frisch verheiratetes Paar möchte sich eine angemessene Residenz bauen. Da aus einer reichen Erbschaft genügend Geld da ist, hat man ein bisher unbebautes Grundstück an der Ems in Aussicht genommen und mit dem Landwirt einen Optionsvertrag abgeschlossen.**













# Vorüberlegungen

**Bei dem beabsichtigten Bau der Residenz könnte sich um eine Maßnahme handeln, für die eine Baugenehmigung oder ein anderes bauordnungsrechtliches Verfahren erforderlich ist. Außerdem könnte eine planungsrechtliche Prüfung nach §§ 29 bis 38 BauGB anstehen. Bei der Beurteilung des weiteren Vorgehens ist also die Frage, ob ein bauordnungsrechtliches Verfahren erforderlich ist, einerseits und die planungsrechtliche Zulässigkeit andererseits zu unterscheiden. Es ergeben sich daher folgende Bereiche:**

## Beachtliche Regelungsbereiche

- Bauordnungsrechtliche Anforderungen (NBauO):
  - Erfordernis einer Baugenehmigung
  - Förmliche Voraussetzungen eines ordnungsgemäßen Bauantrags
  - Genehmigungsverfahren
- Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben
  - Vorhabenbegriff (§ 29 BauGB)
  - Anforderungen nach §§ 30 bis 38 BauGB

# Bauordnungsrecht

- Gesetzliche Grundlage Landesbauordnung (NBauO)
- Genehmigungserfordernis
- zuständige Behörde
- Genehmigungsverfahren
- Die am Bau Beteiligten
- Bauausführung
- Bauüberwachung

# Bauplanungsrecht

- gesetzliche Grundlagen §§ 29 – 37 BauGB
- planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben
- Begriff des Vorhabens (§ 29 BauGB)
- Bebauungsplanbereich (§§ 30 – 33 BauGB)
- nicht beplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)
- Außenbereich (§ 35 BauGB)

# Planungsrechtliche Zulässigkeit

- Anwendungsvoraussetzungen (§ 29 BauGB)
- Bebauungsplan (§ 30 – 33 BauGB)
- nicht beplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)
- Außenbereich (§ 35 BauGB)



# Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben

- Anwendungsvoraussetzungen (§ 29 BauGB)
  - Vorhaben (§ 29 BauGB)
  - keine privilegierte Fachplanung (§ 38 BauGB)

- Planbereich (§§ 30 - 33 BauGB)
  - qualifizierter Bebauungsplan
  - vorhabenbezogener Bebauungsplan
  - einfacher Bebauungsplan

# Beplanter Bereich (§§ 30 – 33 BauGB)

## ● Vorhaben (§ 29 BauGB)

- bauliche Anlage oder deren Nutzung
- bodenrechtlich relevant (Bodenrecht Art. 74 Nr. 18 GG)

## ● Vorhaben nach § 30 BauGB

- qualifizierter Bebauungsplan (§ 30 I BauGB)
- vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 30 II BauGB)
- einfacher Bebauungsplan (§ 30 III BauGB)

## ● Abweichungen (§ 31 BauGB)

- Ausnahmen (§ 31 I BauGB)
- Befreiungen (§ 31 II BauGB)

## ● Planreife (§ 33 BauGB)

- formelle Planreife (§ 33 I BauGB)
- materielle Planreife (§ 33 II BauGB)

# Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben

nicht beplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

- Anwendungsvoraussetzungen  
nicht § 30 BauGB,  
wohl aber Innenbereich (§ 34 BauGB)
- Zulässigkeit (§ 34 I und II BauGB)
- Innenbereichssatzungen (§ 34 IV BauGB)

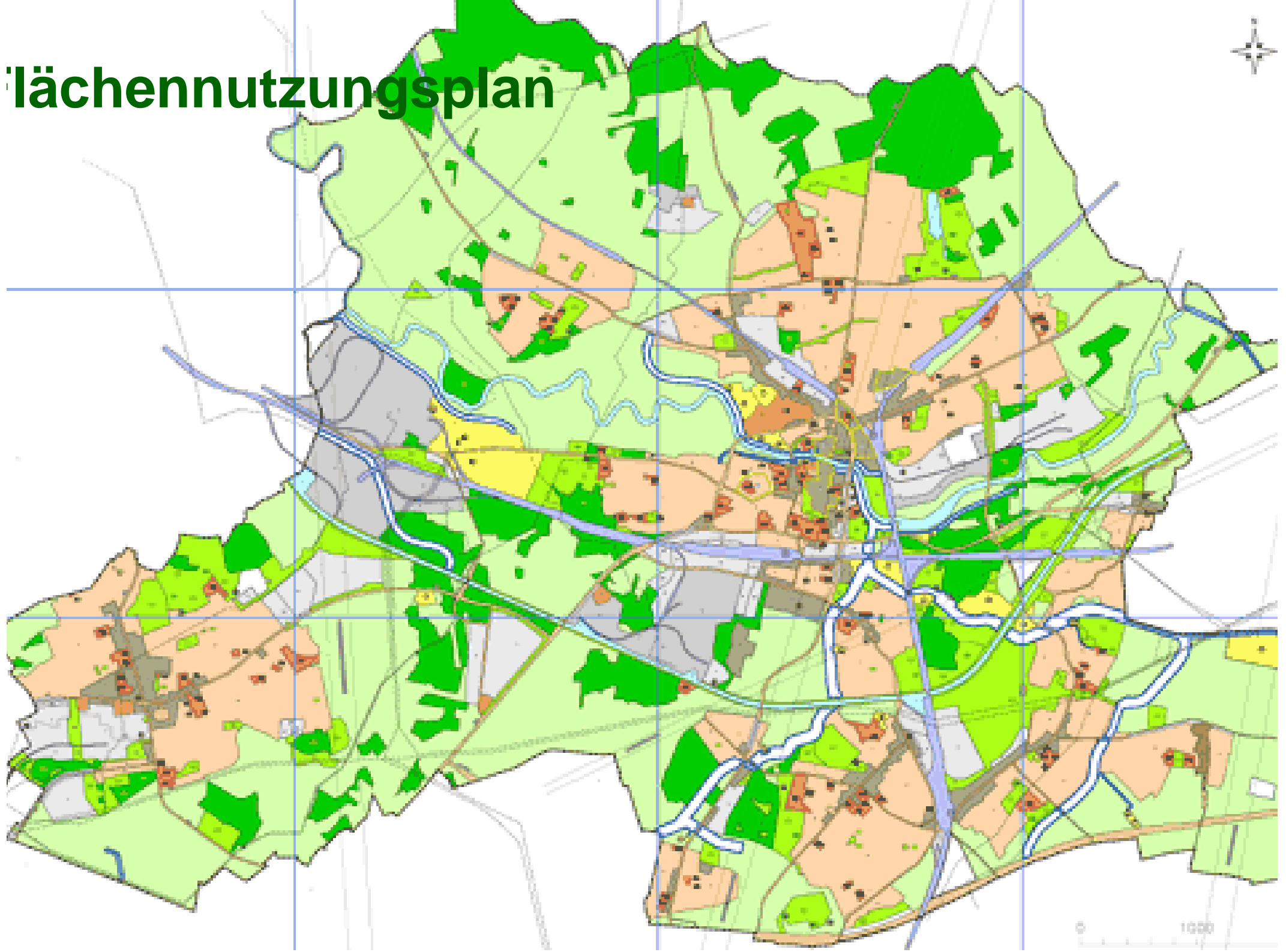
Außenbereich (§ 35 BauGB)

- Anwendungsvoraussetzungen  
(nicht § 30 BauGB, nicht § 34 BauGB)
- privilegierte Vorhaben
- nicht privilegierte Vorhaben
- teilprivilegierte Vorhaben
- Außenbereichssatzungen

# Baugrundstück






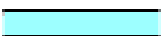
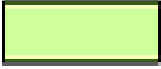



# Flächennutzungsplan



# Planlegende – Auszug

zur vereinfachten Darstellung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes

	Wohnbauflächen
	Gemischte Bauflächen
	Gewerbliche Bauflächen
	Sonderbauflächen
	Flächen für den Gemeinbedarf
	Straßen des überörtlichen Verkehrs und Hauptverkehrszüge
	Bahnanlagen
	Flächen für Versorgungsanlagen
	Öffentliche oder private Grünflächen
	Wasserlauf
	Flächen für die Landwirtschaft
	Wald

## Planlegende

# Errichten des Wohnhauses

- Erfordernis einer Baugenehmigung (§ 68 NBauO)
- Planungsrechtliche Zulässigkeit
  - kein qualifizierter Bebauungsplan
  - keine Innenbereichslage
  - nicht privilegiertes Außenbereichsvorhaben (§ 35 II, III BauGB)
- Ergebnis
  - Residenz bedarf einer Baugenehmigung
  - Vorhaben ist im Außenbereich unzulässig
  - Baugenehmigung ist zu verweigern (§ 75 NBauO)

# Zulässigkeit der Klage

- Rechtsweg (§ 40 VwGO)
- Klageart (§ 42 I VwGO)
  - Erstrebt Baugenehmigung (§§ 68, 75 NBauO)
  - Anfechtungsklage -
  - Verpflichtungsklage +
- Klagebefugnis (§ 42 II VwGO)
  - macht Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung geltend – hat Vorvertrag mit Eigentümer
- Widerspruch (§ 68 VwGO)
- Ergebnis: Klage zulässig



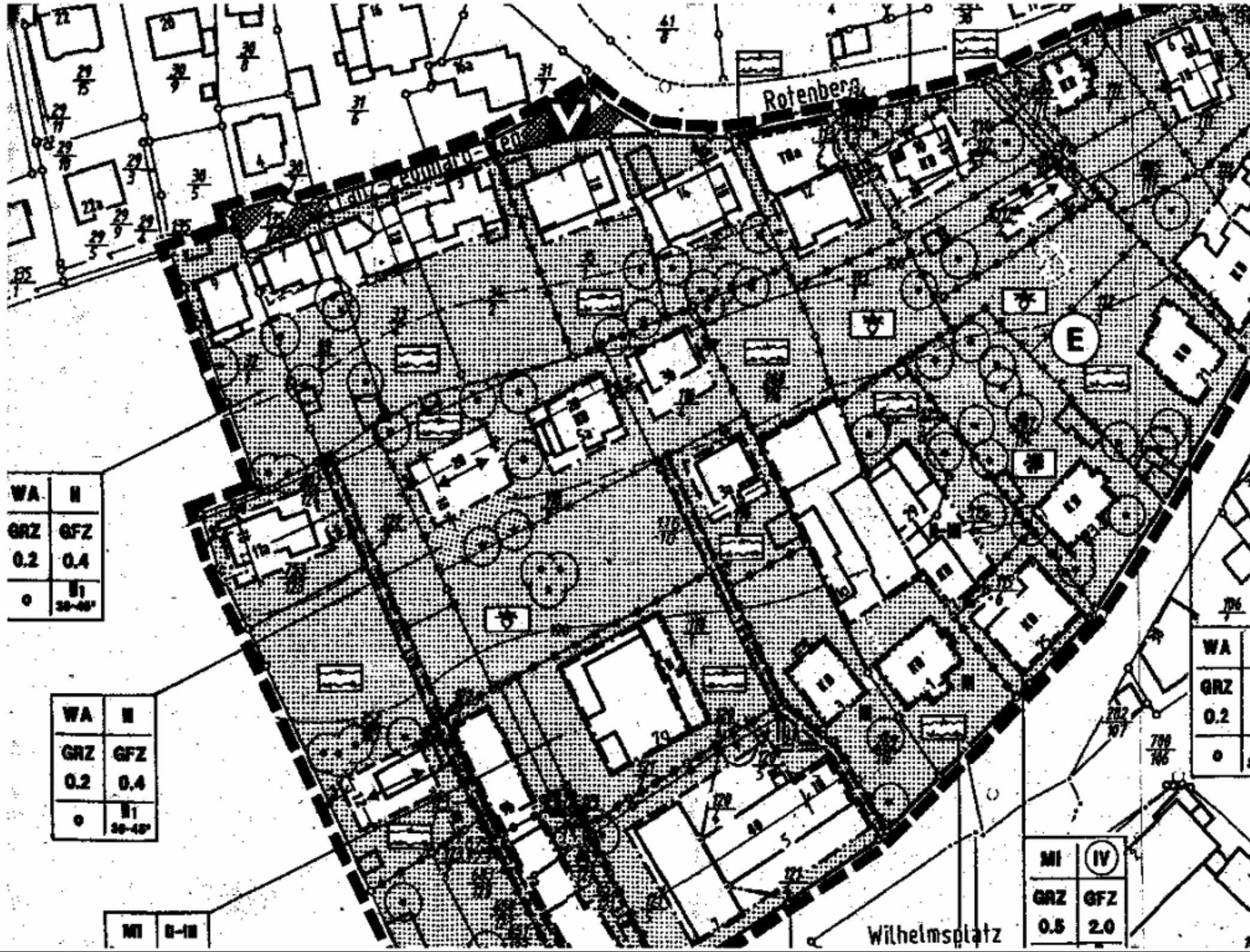
## Begründetheit der Klage

- Erfordernis einer Baugenehmigung (§§ 68, 75 NBauO; §§ 63, 69 BauO NW)
- Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung
- Vorhaben nach § 29 BauGB
- kein Bebauungsplan nach § 30 BauGB
- kein Innenbereich nach § 34 BauGB
- Außenbereich
  - kein privilegiertes Vorhaben (§ 35 I BauGB)
  - nicht privilegiertes Vorhaben beeinträchtigt öffentliche Belange (§ 35 II, II BauGB)

## **Die Alternative in Marburg**

Weil sich das Vorhaben nicht verwirklichen lässt, soll das Haus nun auf bescheidenere Art in Marburg errichtet werden. Dort gibt es allerdings einen rechtsverbindlichen (wirksamen) Bebauungsplan, der eine Bebauung des Grundstücks nicht vorsieht. Alternativ möchte man auch auf dem Grundstück zwei kleinere Häuser errichten, um sich die Möglichkeit offen zu halten, dass jeder der Eheleute noch eine eigene Familie gründen kann.

Das Paar fragt, ob es trotz der negativen Ausweisung im Bebauungsplan gleichwohl bauen kann und ob man gegen die Verweigerung einer Baugenehmigung rechtlich vorgehen könnte.



WA	II
GRZ	GFZ
0.2	0.4
○	MI
	20-40'

WA	II
GRZ	GFZ
0.2	0.4
○	MI
	20-40'

MI	D-II
----	------

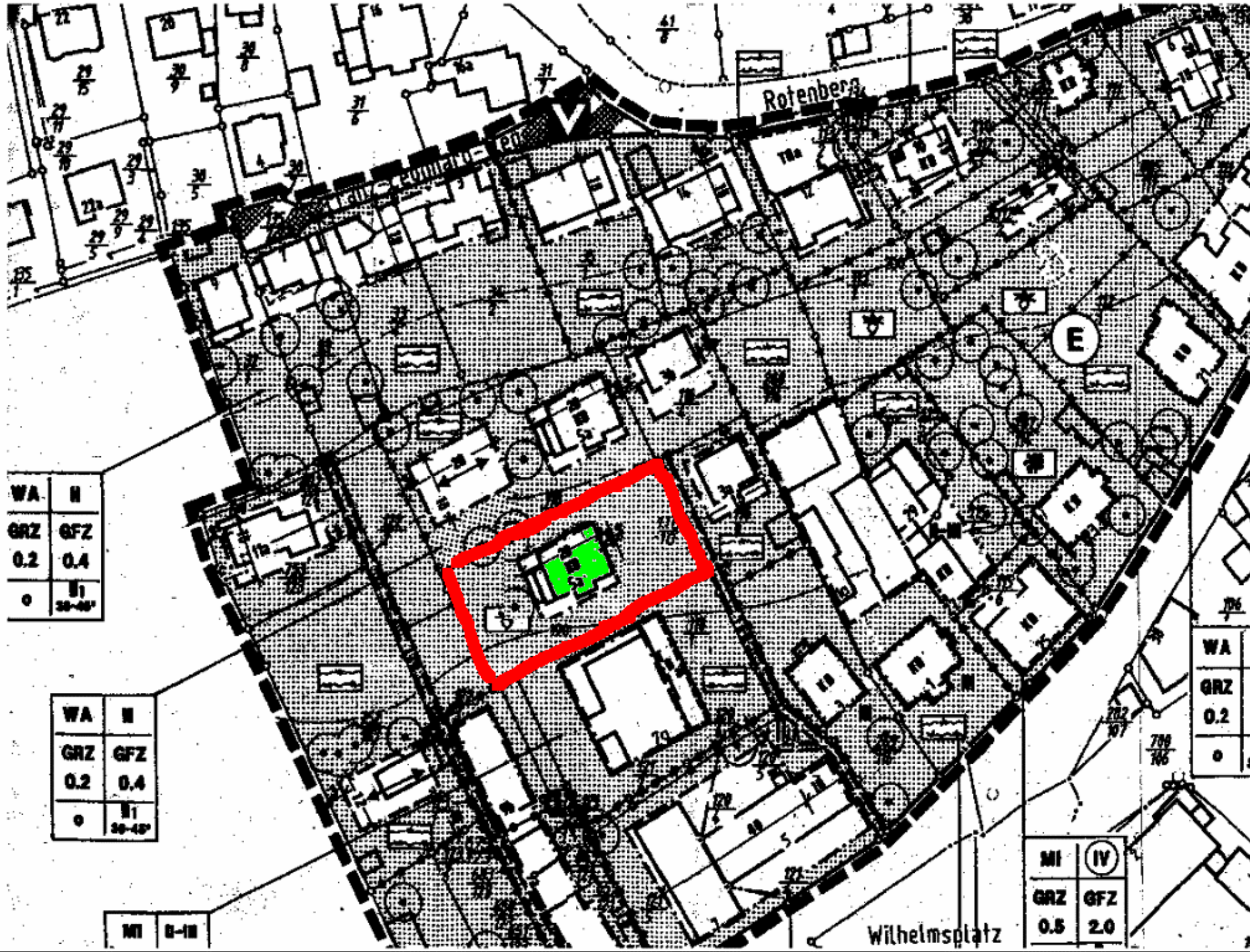
WA	
GRZ	
0.2	
○	

MI	IV
GRZ	GFZ
0.5	2.0

Rotenberg

Wilhelmsplatz

E



WA	II
GRZ	GFZ
0.2	0.4
○	MI
	20-40'

WA	II
GRZ	GFZ
0.2	0.4
○	MI
	20-40'

MI	D-II
----	------

WA	
GRZ	
0.2	
○	

MI	IV
GRZ	GFZ
0.5	2.0

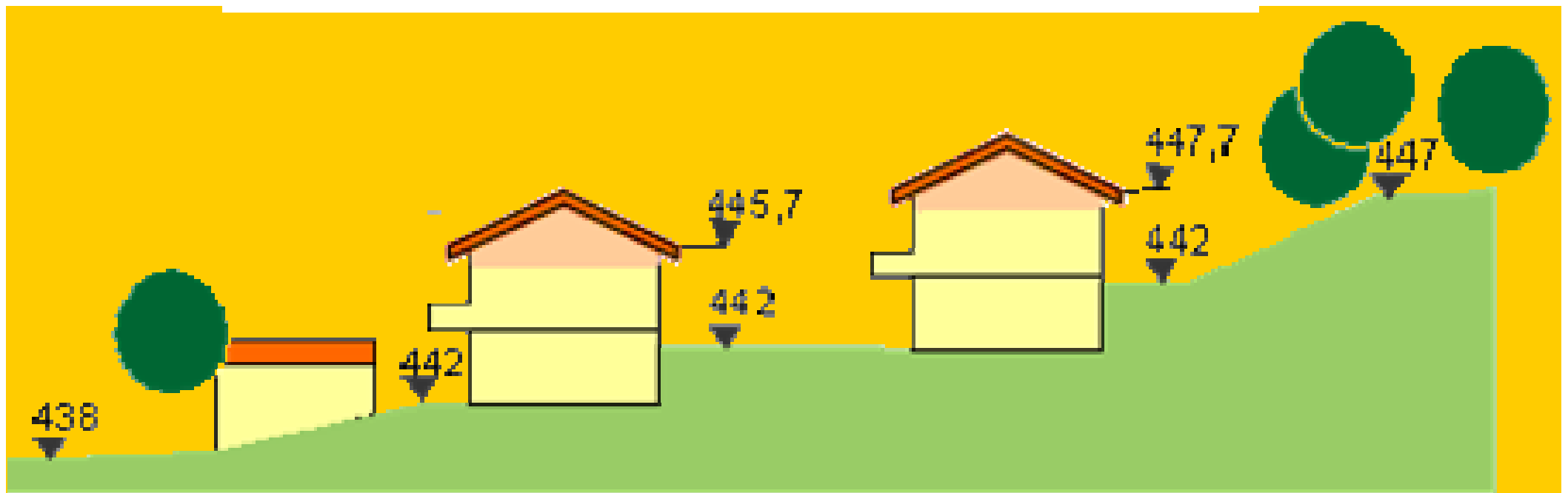
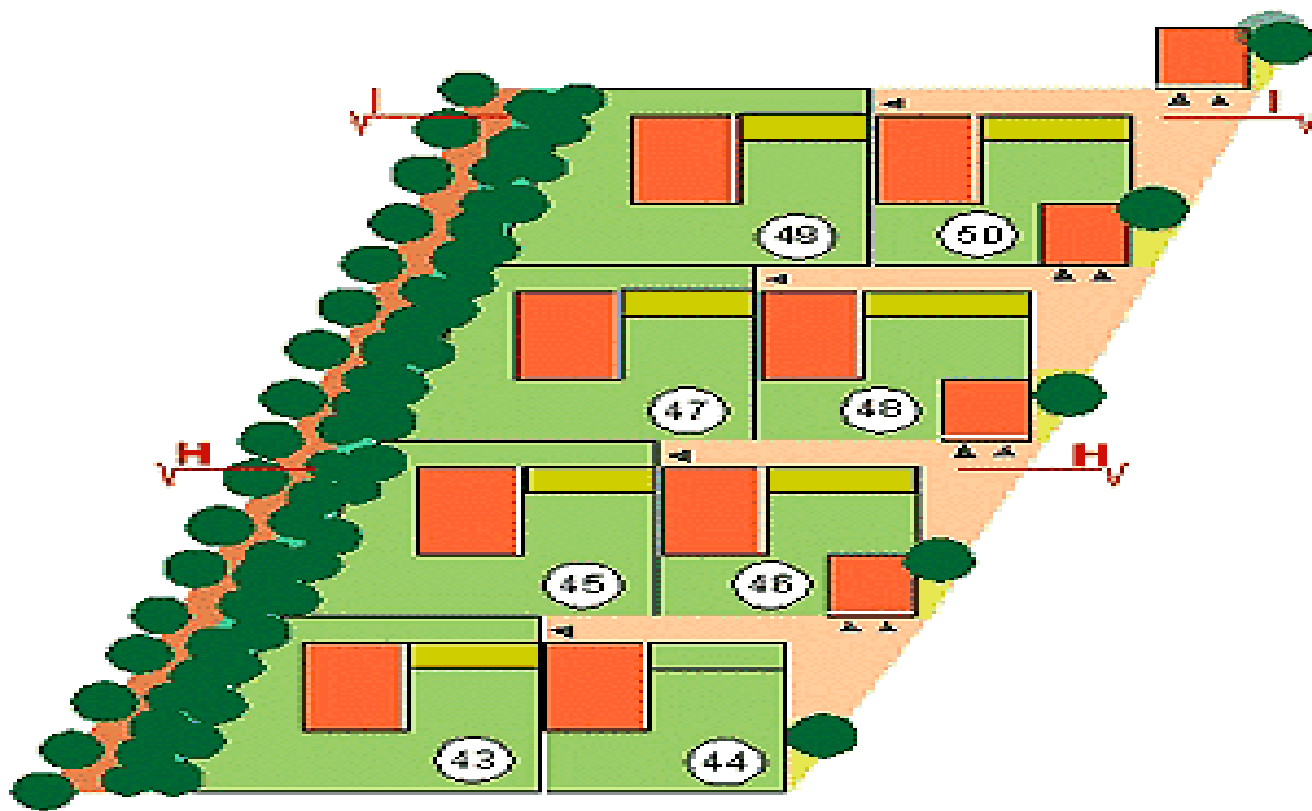
Rotenberg

Wilhelmsplatz



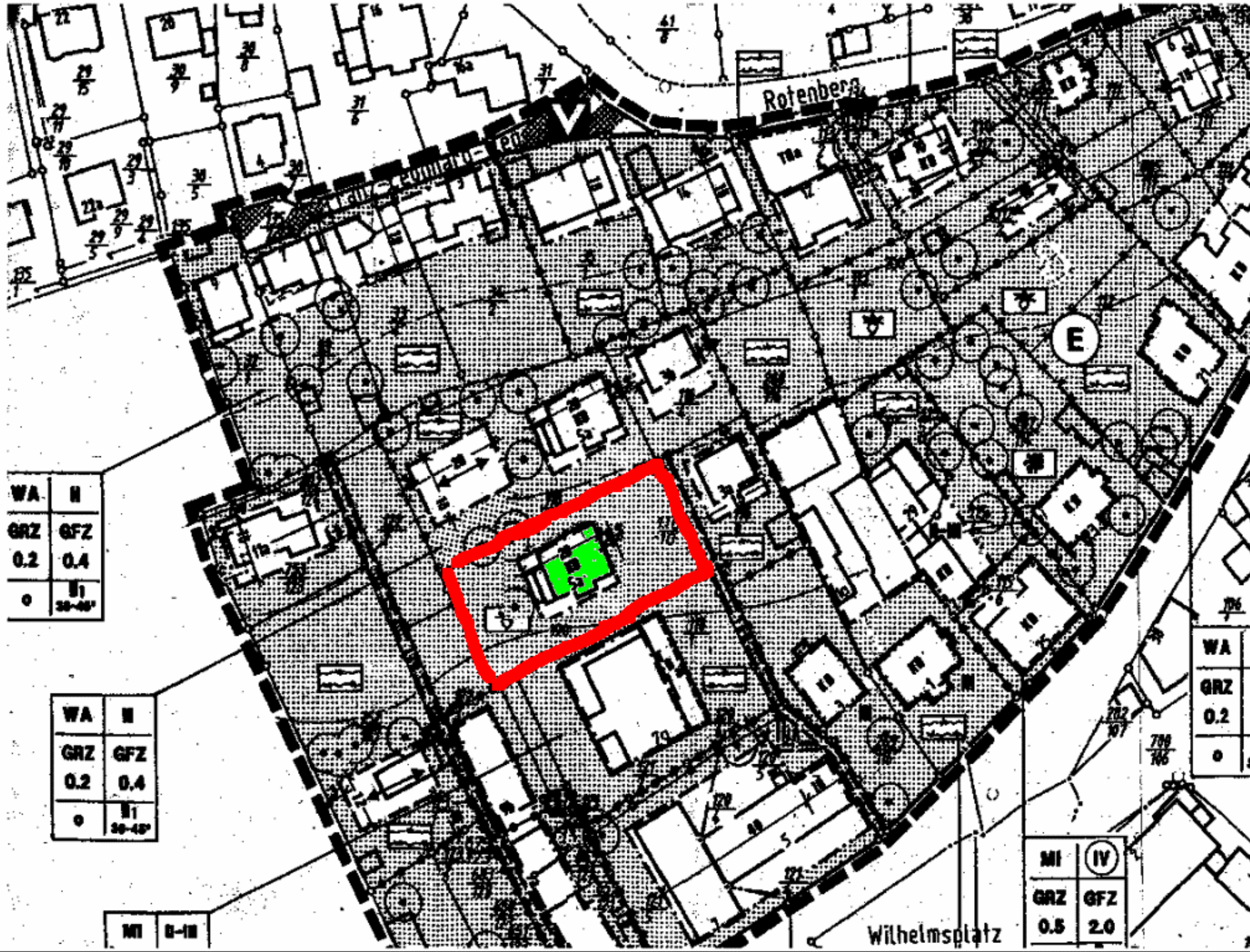












WA	II
GRZ	GFZ
0.2	0.4
○	MI
	20-40'

WA	II
GRZ	GFZ
0.2	0.4
○	MI
	20-40'

MI	D-II
----	------

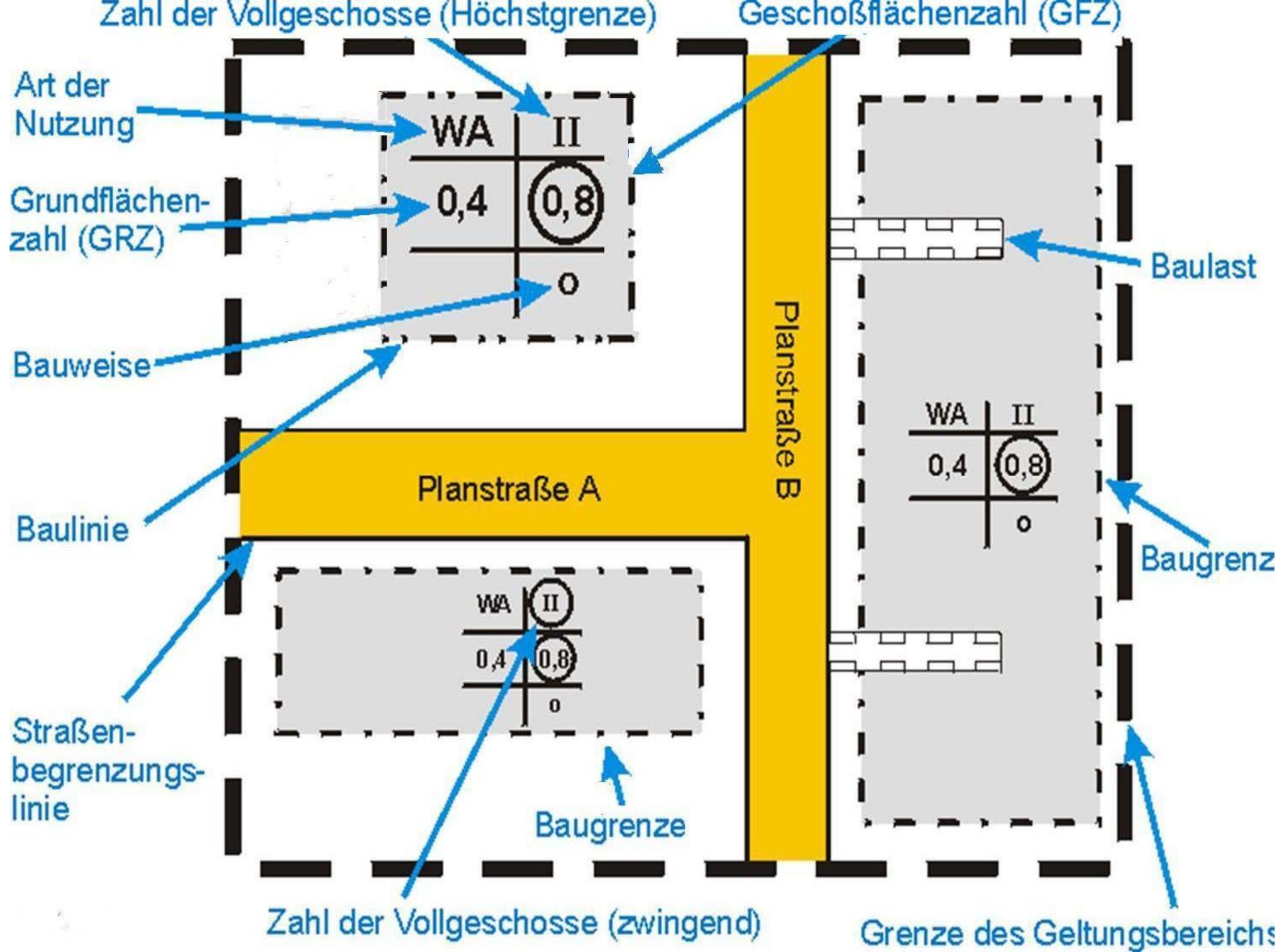
WA	
GRZ	
0.2	
○	

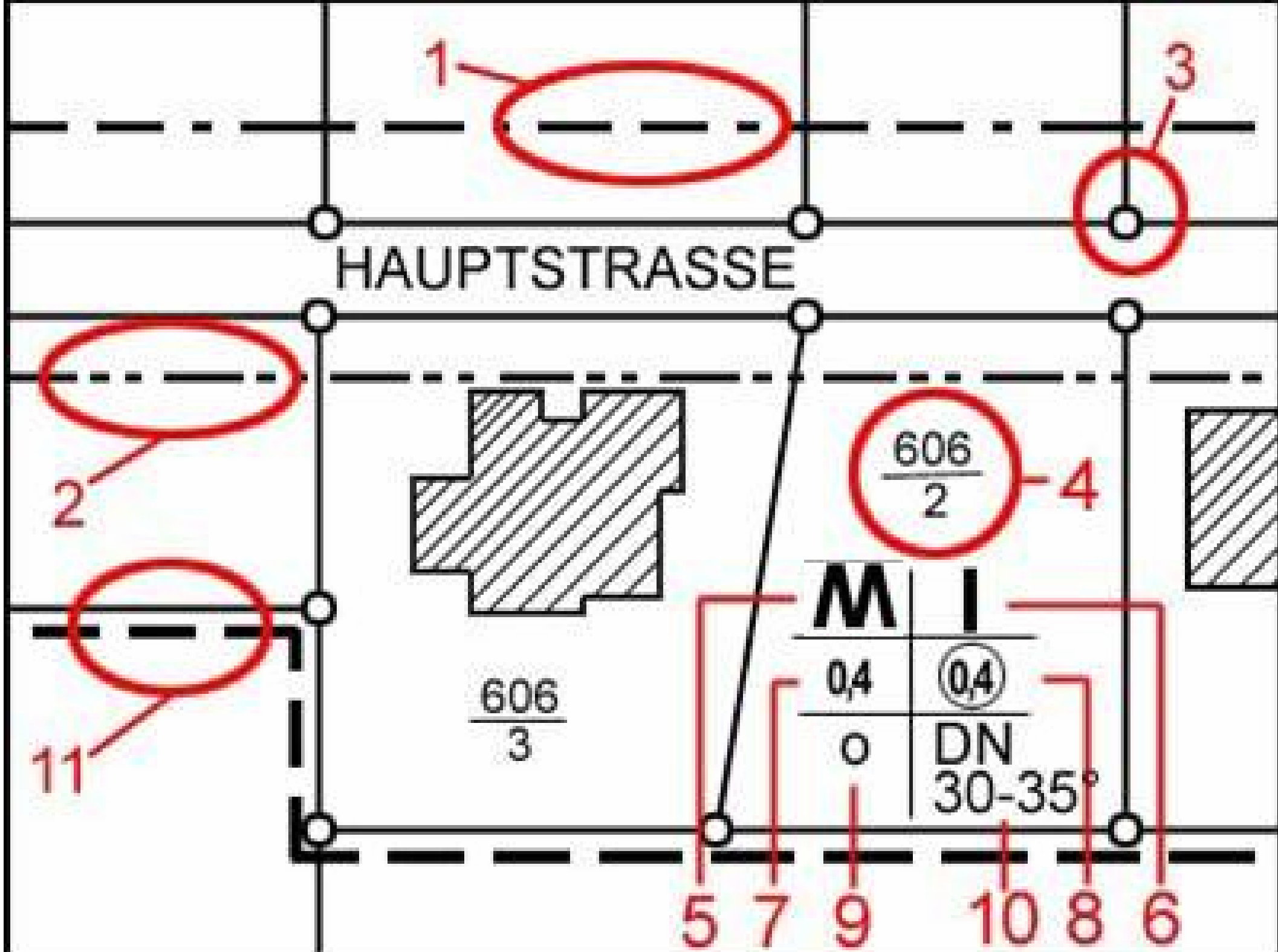
MI	IV
GRZ	GFZ
0.5	2.0

Rotenberg

Wilhelmsplatz

E





# Festsetzungen im Bebauungsplan

- 1 Baugrenze
- 2 Baulinie
- 3 Grundstücksgrenze
- 4 Flurstücksnummer
- 5 Art der baulichen Nutzung
- 6 Anzahl der Vollgeschosse
- 7 Grundflächenzahl
- 8 Geschossflächenzahl
- 9 Bauweise
- 10 Dachneigung
- 11 Grenze des Bebauungsplans

# Planungsrechtliche Zulässigkeit

- Vorhaben nach § 29 BauGB
- Qualifizierter Bebauungsplan (§ 30 I BauGB)
  - Allgemeines Wohngebiet (+)
  - Vorhaben liegt außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
  - Grundstück als unbebaubare Grünfläche vorgesehen
- Ergebnis: Vorhaben planungsrechtlich unzulässig

# Zulässigkeit der Klage

- Rechtsweg (§ 40 VwGO)
- Klageart (§ 42 I VwGO)
  - Erstrebt Baugenehmigung (§§ 68, 75 NBauO)
  - Anfechtungsklage -
  - Verpflichtungsklage
- Klagebefugnis (§ 42 II VwGO)
  - Macht Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung geltend
- Widerspruch (§ 68 VwGO)
- Ergebnis: Klage zulässig

# Begründetheit der Klage

- Erfordernis einer Baugenehmigung  
(§§ 63, 69 BauO NW; §§ 68, 75 NBauO)
- Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung
- Vorhaben nach § 29 BauGB
- Vorhaben liegt im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans: Zulässigkeit richtet sich nach § 30 I BauGB
  - Vorhaben darf den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen
  - Bebauungsplan sieht nicht überbaubare Grundstücksfläche vor
- Vorhaben unzulässig, Klage unbegründet