

# Kompendien

für Studium, Praxis und Fortbildung

Dürr | Leven | Speckmaier

# Baurecht

## Baden-Württemberg

17. Auflage



**Nomos**

# Kompandien

für Studium, Praxis und Fortbildung

**Dr. Hansjochen Dürr**

Rechtsanwalt, Präsident des Verwaltungsgerichts Karlsruhe a.D.

**Dagmar Leven**

Vorsitzende Richterin am Verwaltungsgericht Freiburg

**Sabine Speckmaier**

Richterin am VGH Baden-Württemberg

# Baurecht

## Baden-Württemberg

17. Auflage



**Nomos**

**Die Deutsche Nationalbibliothek** verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

ISBN 978-3-8487-6381-8 (Print)

ISBN 978-3-7489-0478-6 (ePDF)

17. Auflage 2021

© Nomos Verlagsgesellschaft, Baden-Baden 2021. Gesamtverantwortung für Druck und Herstellung bei der Nomos Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG. Alle Rechte, auch die des Nachdrucks von Auszügen, der fotomechanischen Wiedergabe und der Übersetzung, vorbehalten. Gedruckt auf alterungsbeständigem Papier.

## Vorwort

Drei Jahre nach dem Erscheinen der 16. Auflage haben sich der Verlag und das Autorenteam entschieden, eine Neuauflage herauszubringen, damit die Leser wieder eine aktuelle Information über das öffentliche Baurecht in Baden-Württemberg zur Verfügung haben. Der Gesetzgeber hat sich in den letzten drei Jahren mit baurechtlichen Gesetzesnovellen erfreulicherweise ziemlich zurückgehalten. Das BauGB und die BauNVO sind nicht geändert worden, die LBO wurde zwar 2019 novelliert, die grundsätzlichen Strukturen sind aber unverändert geblieben. Zu erwähnen ist die Festlegung der Abstandsfläche in Urbanen Gebieten, die Einführung von Bauanträgen und Nachbareinwendungen in elektronischer Form, die Möglichkeit, den Abbruch nicht genutzter und im Verfall begriffener baulicher Anlagen anzuordnen und das Erlöschen der Baugenehmigung bei Tierhaltungsanlagen, die über 6 Jahre nicht genutzt wurden. Aus der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung ist vor allem das sog. Wannsee-Urteil des BVerwG vom 9.8.2018<sup>1</sup> bedeutsam, das die nachbarschützende Wirkung von Festsetzungen eines Bebauungsplans über das Maß der baulichen Nutzung erweitert hat und in der Fachliteratur intensiv diskutiert wurde.

Das Kompendium beschränkt sich bewusst auf die Erörterung der in der baurechtlichen Praxis und damit auch in der Ausbildung besonders wichtigen Fragen. Spezialprobleme werden lediglich angesprochen; insoweit wird auf die Kommentarliteratur verwiesen. Adressaten des Werks sind vor allem Studierende und Referendare, für die das öffentliche Baurecht – in unterschiedlichem Umfang – zum Pflichtstoff in beiden juristischen Staatsexamen zählt. Daneben sollen aber auch alle angesprochen werden, die bereits im Berufsleben stehen und sich mit dem öffentlichen Baurecht zu befassen haben. Dabei sind wir uns natürlich durchaus bewusst, dass erfahrene Baurechtler inhaltlich wenig Neues in dem Kompendium finden werden; sie finden aber zumindest einen Nachweis der neuesten Rechtsprechung, insbesondere des BVerwG und des VGH Mannheim. In den bisherigen Auflagen waren die Fundstellen ein Teil des Textes, was jedenfalls bei längeren Zitaten die Lesbarkeit beeinträchtigen konnte. Zur Erleichterung des Textverständnisses sind die Zitate nun in den Fußnoten zu finden.

Wir haben uns zu bedanken bei allen, die uns auf Ungenauigkeiten oder Schwächen in der 16. Auflage hingewiesen haben. Wir verbinden diesen Dank mit der Bitte, uns auch bei der 17. Auflage über Defizite oder Verbesserungsmöglichkeiten zu informieren.

Das Werk befindet sich auf dem Stand 1.11. 2020.

Freiburg/Mannheim im November 2020

Dr. Hansjochen Dürr

Dagmar Leven

Sabine Speckmaier

---

1 S. Rn. 304



# Inhaltsverzeichnis

Literaturverzeichnis	13
<b>I. Allgemeines</b>	15
1. Funktion des Baurechts	15
2. Rechtsgrundlagen des Baurechts	15
3. Gesetzgebungszuständigkeit auf dem Gebiet des Baurechts	16
4. Abgrenzung Bauplanungsrecht – Bauordnungsrecht	17
<b>II. Bauplanungsrecht</b>	19
A. Bauleitplanung	19
1. Allgemeines	19
a) Funktion der Bauleitplanung	19
b) Planungshoheit der Gemeinde	21
2. Erforderlichkeit der Bauleitplanung	22
3. Gesetzliche Schranken der Bauleitplanung	26
a) Allgemeines	26
b) Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	26
c) Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)	28
d) Fachplanerische Vorgaben	29
e) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB); Natura 2000-Gebiete	29
f) Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4, § 2a BauGB)	31
g) Die Abhängigkeit des Bebauungsplans vom Flächennutzungs- plan	32
aa) Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 S. 1 BauGB)	32
bb) Selbständiger Bebauungsplan (§ 8 Abs. 2 S. 2 BauGB)	34
cc) Vorzeitiger Bebauungsplan (§ 8 Abs. 4 BauGB)	34
h) Allgemeingültige Planungsprinzipien	35
aa) Gebot konkreter Planung	35
bb) Gebot äußerer Planungseinheit	35
cc) Gebot positiver Planung	35
dd) Bestimmtheitsgebot	36
4. Die Abwägung nach § 1 Abs. 6 u. 7 BauGB	37
a) Allgemeines, Eigentumsgarantie	37
b) Abwägungsbereitschaft	38
c) Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials (§ 2 Abs. 3 BauGB)	40
d) Gebot der Rücksichtnahme/Trennungsgebot	42
e) Gebot der Lastenverteilung	42
f) Gebot der Konfliktbewältigung	43
g) Die gerichtliche Überprüfung der Abwägung	44
5. Das Verfahren bei der Aufstellung von Bauleitplänen	47
a) Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	47
b) Planentwurf	47
c) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	48
d) Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)	48

e)	Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2, § 4a BauGB)	48
f)	Übertragung auf Private (§ 4b BauGB)	50
g)	Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	51
h)	Ausfertigung	51
i)	Genehmigung (§§ 6, 10 Abs. 2 BauGB)	51
j)	Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	52
k)	Begründung	53
l)	Vereinfachtes Verfahren, beschleunigtes Verfahren (§§ 13, 13a, 13b BauGB)	53
6.	Außer-Kraft-Treten von Bauleitplänen	54
7.	Inhalt der Bauleitpläne	56
a)	Flächennutzungsplan (§ 5 BauGB)	56
b)	Bebauungsplan (§ 9 BauGB)	56
aa)	Art der baulichen Nutzung (§§ 1–15 BauNVO)	57
bb)	Maß der baulichen Nutzung (§§ 16–21a BauNVO)	59
cc)	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22, 23 BauNVO)	59
dd)	Sonstige Festsetzungen im Bebauungsplan	60
8.	Der fehlerhafte Bebauungsplan	61
a)	Verfahrensfehler nach dem BauGB (§ 214 BauGB)	62
b)	Kommunalrechtliche Fehler	62
c)	Materiell-rechtliche Fehler	63
d)	Fehlerbewältigung durch ergänzendes Verfahren	64
B.	Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben	65
1.	Bedeutung und System der §§ 29 ff. BauGB	65
2.	Bauliche Anlage (§ 29 BauGB)	66
a)	Der Begriff der baulichen Anlage	66
b)	Baumaßnahmen	69
3.	Bauvorhaben im beplanten Innenbereich (§ 30 BauGB) – Bedeutung der Baunutzungsverordnung	71
a)	Art der baulichen Nutzung (§§ 2–14 BauNVO)	71
aa)	Reines Wohngebiet	72
bb)	Allgemeines Wohngebiet	73
cc)	Mischgebiet	74
dd)	Gewerbegebiet	75
ee)	Industriegebiet	75
ff)	Sondergebiete	75
gg)	Einkaufszentren	76
hh)	Vergnügungsstätten	77
ii)	Stellplätze und Garagen	77
jj)	Gebäude und Räume für freie Berufe	77
kk)	Nebenanlagen	78
b)	§ 15 BauNVO	79
c)	Maß der baulichen Nutzung (§§ 16–21 a BauNVO)	80
d)	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22, 23 BauNVO)	81
4.	Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB)	81
5.	Bauvorhaben im nicht beplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)	86
a)	Abgrenzung Innenbereich – Außenbereich	86
b)	Das Einfügen in die nähere Umgebung	89
c)	§ 34 Abs. 2 BauGB iVm §§ 2–11 BauNVO	94

d) Sonderregelung für bestehende Gewerbebetriebe und Wohngebäude (§ 34 Abs. 3 a BauGB)	94
e) Entwicklungs- und Ergänzungssatzungen (§ 34 Abs. 4 u. 5 BauGB)	95
6. Bauvorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB)	96
a) Privilegierte Vorhaben	97
b) Nichtprivilegierte Vorhaben	106
c) Bestandsschutz	109
d) § 35 Abs. 4–6 BauGB (begünstigte Vorhaben)	111
e) Außenbereichssatzung	114
7. Bauen im Vorgriff auf einen Bebauungsplan (§ 33 BauGB)	115
8. Einvernehmen nach § 36 BauGB	116
9. Öffentliche Bauten (§ 37 BauGB)	118
10. Erschließung des Bauvorhabens	119
C. Sicherung der Bauleitplanung	121
1. Veränderungssperre (§§ 14 ff. BauGB)	121
2. Teilungsgenehmigung nach § 19 BauGB, Genehmigungsvorbehalt nach § 22 BauGB	126
3. Vorkaufsrecht (§§ 24 ff. BauGB)	127
D. Zusammenarbeit mit Privaten (§§ 11, 12 BauGB)	129
1. Städtebauliche Verträge (§ 11 BauGB)	129
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB)	131
<b>III. Bauordnungsrecht</b>	133
A. Funktion des Bauordnungsrechts	133
B. Materiellrechtliche Regelungen des Bauordnungsrechts	133
1. Verunstaltungsverbot (§ 11 Abs. 1 und 2 LBO)	133
2. Werbeanlagen (§ 2 Abs. 9, § 11 Abs. 3 und 4 LBO)	134
3. Abstandsregelungen (§§ 5–7 LBO)	136
a) Abstandsfläche (§§ 5, 6 LBO)	136
b) Grenzgaragen und andere Grenzbauten (§ 6 Abs. 1 LBO)	139
4. Stellplätze und Garagen (§ 37 LBO)	140
5. Sonstige materiellrechtliche Vorschriften des Bauordnungsrechts	143
a) § 3 LBO	143
b) § 4 Abs. 1 LBO	143
c) § 4 Abs. 3 LBO	144
d) § 9 LBO	144
e) § 13 LBO	144
f) § 14 LBO	145
g) §§ 15, 26, 27 LBO	145
h) § 33 LBO und § 17 LBOAVO	145
i) §§ 34–36 LBO	145
6. Sonderbauten (§ 38 LBO)	146
C. Verfahrensvorschriften	146
1. Die Vorhaben	146
a) Baugenehmigungsbedürftige Vorhaben (§ 49 LBO)	146
b) Kenntnissgabepflichtige Vorhaben (§ 51 LBO)	147
c) Vorhaben im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 52 LBO)	147
d) Verfahrensfreie Vorhaben (§ 50 LBO)	148



2.	Die Baurechtsbehörde (§ 46 LBO)	149
3.	Die Baugenehmigung	150
	a) Voraussetzungen für die Erteilung der Baugenehmigung	150
	b) Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen (§ 56 LBO)	150
	c) Privatrechtliche Einwendungen gegen die Baugenehmigung	151
	d) Auflagen und Bedingungen	152
	e) Rechtswirkungen der Baugenehmigung	153
	f) Geltungsdauer der Baugenehmigung	153
	g) Verhältnis der Baugenehmigung zu sonstigen Genehmigungen	155
	aa) Straßenrecht	156
	bb) Naturschutzrecht	156
	cc) Immissionsschutzrecht	158
	dd) Wasserrecht	158
	ee) Denkmalschutzrecht	159
	ff) Planfeststellungen	159
4.	Das Baugenehmigungsverfahren	159
5.	Das Kenntnissgabeverfahren (§ 51 LBO)	161
6.	Das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren (§ 52 LBO)	162
7.	Der Bauvorbescheid (§ 57 LBO)	163
8.	Rücknahme der Baugenehmigung	165
9.	Die Baulast (§ 71 LBO)	165
10.	Ordnungsverfügungen	167
	a) Abbruchsanordnung (§ 65 Abs. 1 Satz 1 LBO)	167
	aa) Voraussetzungen	167
	bb) Rechtsfolge	169
	(1) Verwirkung	169
	(2) Milderer Mittel	170
	(3) Verhältnismäßigkeit	170
	(4) Gleichheitsgrundsatz	171
	cc) Adressat einer Abbruchsanordnung	171
	b) Nutzungsuntersagung (§ 65 Abs. 1 S. 2 LBO)	172
	c) Baueinstellung (§ 64 LBO)	174
	d) Maßnahmen nach § 47 LBO	175
<b>IV.</b>	<b>Nachbarschutz</b>	176
	1. Allgemeines	176
	2. Der Begriff des Nachbarn	177
	3. Die geschützte Rechtsstellung des Nachbarn	179
	4. Nachbarschutz durch Verfahrensvorschriften	181
	5. Das Gebot der Rücksichtnahme	183
	6. Übersicht über die nachbarschützenden Normen	186
	a) §§ 30–33 BauGB	186
	b) § 34 BauGB	190
	c) § 35 BauGB	191
	d) Erschließung	191
	e) Bauordnungsrecht	192
	7. Verzicht und Verwirkung im Nachbarrecht	193
	8. Nachbarschutz im vereinfachten Verfahren	195
	9. Anspruch auf Einschreiten der Baurechtsbehörde	195
	10. Nachbarschutz bei öffentlichen Einrichtungen	197

---

<b>V. Der Rechtsschutz im Baurecht</b>	200
A. Rechtsschutz gegen Bauleitpläne	200
1. Flächennutzungsplan	200
2. Bebauungsplan	200
3. Vorläufiger Rechtsschutz	206
4. Inzidentkontrolle	207
5. Verfassungsbeschwerde	207
B. Rechtsschutz gegen baurechtliche Einzelentscheidungen	208
1. Klage auf Erteilung einer Baugenehmigung	208
2. Klage gegen Abbruchsanordnung	209
3. Nachbarklage	210
4. Vorläufiger Rechtsschutz	212
C. Rechtsschutz der Gemeinde	214
<b>VI. Fälle</b>	215
Fall 1 Normenkontrollverfahren, Grundsätze der Bauleitplanung, gerichtliche Überprüfung von Bebauungsplänen	215
I. Zulässigkeit	215
1. Antragsfrist	215
2. Antragsbefugnis	215
II. Begründetheit	216
1. Formelle Fehler	216
2. Materielle Fehler	217
Fall 2 Bauen im beplanten Innenbereich, Befreiung, Nachbarklage	217
I. Zulässigkeit	218
1. Klageart	218
2. Klagebefugnis	218
3. Vorverfahren	218
II. Begründetheit	218
Fall 3 Bauen im nichtbeplanten Innenbereich, Klage auf Erteilung einer Bau- genehmigung	220
I. Zulässigkeit	220
II. Begründetheit	220
Fall 4 Bauen im Außenbereich, Abbruchverfügung, Bestandsschutz	222
I. Zulässigkeit	223
II. Begründetheit	223
Fall 5 Vorläufiger Rechtsschutz, Abstandsfläche, Brandschutz	225
I. Zulässigkeit	225
II. Begründetheit	226
Stichwortverzeichnis	229



# Literaturverzeichnis

## 1. Kommentare zum BauGB

Battis/Krautzberger/Löhr, 14. Aufl. 2019  
 Berliner Kommentar, Loseblatt-Ausgabe 49. Lfg. 2020  
 Brügelmann, Loseblatt-Ausgabe 115. Lfg. 2020  
 Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Loseblatt-Ausgabe 138. Lfg. 2020  
 Jäde/Dirnberger, 9. Aufl. 2018  
 Schrödter, 9. Auflage 2019  
 Spannowsky/Uechtritz, Beck Onlinekommentar, 50. Ed. 2020 (Buchausgabe 3. Aufl. 2018)

## 2. Kommentare zur BauNVO

Bönker/Bischopink, 2. Aufl. 2018  
 Fickert/Fieseler, 13. Aufl. 2018  
 König/Roeser/Stock, 4. Aufl. 2019  
 Spannowsky/Hornmann/Kämper, Beck Onlinekommentar, 23. Ed. 2020 (Buchausgabe 2018)  
 Eine Kommentierung der BauNVO befindet sich ferner in den o.a. Kommentaren zum BauGB –  
 Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Brügelmann u. Jäde/Dirnberger.

## 3. Kommentare zur LBO

Sauter, Loseblatt-Ausgabe 56. Lfg. 2019  
 Schlotterbeck/Hager/Busch/Gammerl, 8. Aufl. 2020  
 Spannowsky/Uechtritz, Beck Onlinekommentar, 15. Ed. 2020

## 4. Lehrbücher und Monographien zum Baurecht

Battis, Öffentliches Baurecht und Raumordnungsrecht, 7. Aufl. 2017  
 Finkelnburg/Ortloff/Kment, Öffentliches Baurecht I, Bauplanungsrecht JuS-Schriftenreihe,  
 7. Aufl. 2017  
 Finkelnburg/Ortloff/Otto, Öffentliches Baurecht II, Bauordnungsrecht, Nachbarschutz und  
 Rechtsschutz JuS-Schriftenreihe, 7. Aufl. 2018  
 Hoppenberg/de Witt, Handbuch des öffentlichen Baurechts, Loseblatt-Ausgabe 557. Lfg. 2020  
 Muckel/Ogorek, Öffentliches Baurecht, 3. Aufl. 2018  
 Muckel/Stemmler, Fälle zum öffentlichen Baurecht, 8. Aufl. 2019  
 Schlotterbeck/Busch, Abstandsflächenrecht in Baden-Württemberg, 3. Aufl. 2020  
 Schulte Beerbühl, Öffentliches Baunachbarrecht, 2017  
 Sommer (Hrsg.), Praxishandbuch des Bauplanungs- und Immissionsschutzrechts, Loseblatt-  
 Ausgabe 93. Lfg. 2020  
 Stollmann/Beaucamp, Öffentliches Baurecht, 12. Aufl. 2020

## 5. Sonstige wiederholt zitierte Literatur

Engel/Heilshorn, Kommunalrecht Baden-Württemberg, 11. Aufl. 2018  
 Finkelnburg/Dombert/Külpmann, Vorläufiger Rechtsschutz im Verwaltungsstreitverfahren,  
 7. Aufl. 2017  
 Kopp/Ramsauer, Kommentar zum VwVfG, 21. Aufl. 2020  
 Kopp/Schenke, Kommentar zur VwGO, 26. Aufl. 2020  
 Mann/Sennekamp/Uechtritz, VwVfG Großkommentar, 2. Aufl. 2019  
 Schoch/Schneider/Bier, Kommentar zur VwGO, Loseblatt-Ausgabe 38. Lfg. 2020