

# Baurecht

## Kurseinheit 1

## A. Überblick

### I. Stunde 1:

1.  Überblick
  - a) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht
  - b) Bauleitpläne: - Flächennutzungsplan (FNP), - Bebauungsplan (B-Plan)
2.  Fall 1 „Das neue Sondergebiet“:  Überprüfung eines B-Plans (Schema) am Fall;

### B. Ausblick

- Stunde 2-4: u.a. Übergang zum Bauordnungsrecht – z.B. Überprüfung einer Baugenehmigung

## Übersicht: Baurecht

### Bauplanungsrecht

→ Bundesrecht (Art. 74 I Nr. 18 GG):

„Bodenrecht“

→ BauGB + BauNVO

(Ermächtigung in § 9a BauGB)

↓  
§ 1 I BauGB: „*Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten.*“

### Bauordnungsrecht

→ Landesrecht (Art. 70 I GG):

„Gefahrenabwehrrecht“

→ BauOBln (BbgBO)

↓  
Konkretes Bauvorhaben  
(Anlage i.S.v. § 2 I BauOBln / BbgBO)

## § 1 II BauGB: Bauleitpläne

### Flächennutzungsplan (F-Plan)

→ vorbereitender Bauleitplan

(§§ 5 - 7 BauGB), § 5 I 1 BauGB:

„*Art der Bodennutzung... in den Grundzügen*“



→ Rechtsnatur: Maßnahme sui generis,

zwar grds. interne Wirkung (§ 8 II 1 BauGB), aber externe Wirkung möglich (§ 35 III 1 Nr. 1, III 3 BauGB)

→ Rechtsschutz: § 47 I Nr. 1 VwGO

analog

### Bebauungsplan (B-Plan)

→ verbindlicher Bauleitplan

(§§ 8 - 10a BauGB), § 8 I 1 BauGB:

„*rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung*“



→ Rechtsnatur:

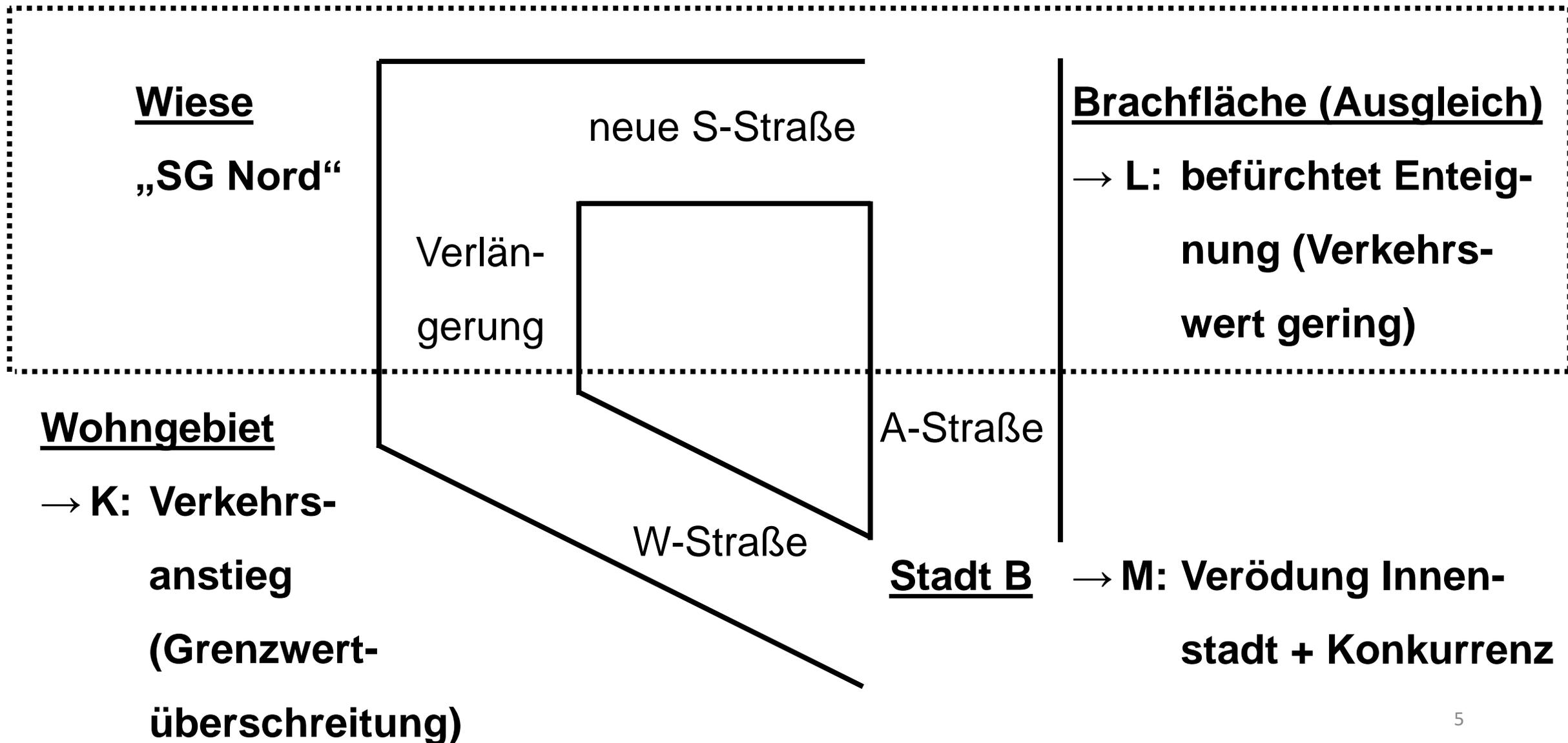
grds. Satzung (§ 10 I BauGB), außer RVO (in Bln: § 246 II BauGB, § 6 III AGBauGB)

→ Rechtsschutz: § 47 I Nr. 1 VwGO

(prinzipale NK)

## Fall 1: Das neue Sondergebiet

B-Plan  
↙



## Fall 1: Vorüberlegung § 47 I Nr.1 VwGO – Schema

### **A. Z / SEV**

I. § 40 I 1 VwGO

II. §§ 47 I Nr. 1, 52 VwGO: OVG, soweit prinzipale NK [ggf. Antragsart vorziehen]

III. §§ 61, 63, 47 II VwGO: Beteiligten

IV. §§ 88, (86 III) VwGO: § 47 I Nr. 1 VwGO – Feststellungsantrag bzgl. der Ungültigkeit / Unwirksamkeit des B-Plans

V. Bes. SEV

1. § 47 II S.1 VwGO – Antragsbefugnis

2. § 47 II S. 1 VwGO – Antragsfrist

### **B. Begründetheit**

(+), soweit B-Plan ungültig ist (§ 47 V 2 VwGO)

- → nötig: B-Plan rechtswidrig und Fehler beachtlich iSd „Planerhaltung“ gemäß §§ 214, 215 BauGB (idS Ausnahme vom Nichtigkeitsdogma)
- → objektive Prüfung (Normenkontrolle)
- RGL; VSS (form & mat.); RF

## Fall 1: Das neue Sondergebiet

### **A. Z / SEV**

- I. § 40 I 1 VwGO: öff.-rechtliche Streitigkeit nichtverfassungsrechtlicher Art  
→ B-Plan als typisch hoheitliche Handlungsform: Satzung (§ 10 I BauGB)  
bzw. in Berlin RVO (§ 246 II BauGB i.V.m. § 6 III AGBauGB)
- II. §§ 47 I Nr. 1, 52 VwGO: OVG, soweit prinzipale NK [ggf. Antragsart vorziehen]
- III. §§ 61, 63, 47 II VwGO: K, L, M (Ast.) / Stadt B (Ag.)  
↓ ↓  
→ Streitgenossen: § 64 VwGO → Körperschaft als Ag.  
i.V.m. §§ 59 ff ZPO (§ 47 II 2 VwGO)

- IV. §§ 88, 86 III VwGO: Begehren des Ast. + Vorrang maßnahmespezif. RS  
→ prinzipale NK (§ 47 I Nr. 1 VwGO)  
→ Feststellung der Ungültigkeit / Unwirksamkeit des B-Plans mit Wirkung „inter omnes“ (vgl. § 47 V 2 VwGO)
- V. Bes. SEV
1. § 47 II 1 VwGO (Antragsbefugnis): Möglichkeit subj. Rechtsverletzung
- a) L  
→ „Planadressat“, da Eigentümer eines Grundstücks im B-Plangebiet  
→ Art. 14 I GG („Adressatentheorie“)  
→ B-Plan als Inhalts- und Schrankenbestimmung i.S.v. Art 14 I 2 GG  
[Hinweis: insoweit drittschützende Norm (§ 1 VII, VI BauGB) entbehrlich]

b) K

- nicht Art. 14 I GG: K ≠ „Planadressat“ (Wohngebiet außerhalb B-Plan)
- § 1 VII BauGB: „Recht auf gerechte Abwägung“ bzgl. der öffentlichen und privaten Belange (jeder erkennbare, nicht nur unerheblich berührte schutzwürdige private Belang mit planungsrechtlicher Relevanz)
- § 1 VI Nr. 1 BauGB: „*allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse*“ als Berücksichtigungsgebot
- § 41 I BImSchG: Schutz vor „*schädlichen Umwelteinwirkungen*“ durch Verkehrslärm beim Bau oder der wesentlichen Änderung öffentlicher Straßen („Trennungsgebot konflikträchtiger Nutzungen“)
- § 3 I BImSchG: „Nachbarschaft“ = Individualschutz („Schutznormth.“)

→ nicht Art. 14 I GG: M ≠ „Planadressat“ (Stadt B außerhalb B-Plan)

→ § 1 VII BauGB: „Recht auf gerechte Abwägung“?

(Private Belange: jeder erkennbare, nicht nur unerheblich berührte schutzwürdige private Belang mit planungsrechtlicher Relevanz)

← „Verödung Innenstadt“

→ nur öffentlicher Belang

→ vgl. § 1 VI Nr. 8a BauGB:

*„Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung“* (Einzelner nur „Reflex“)

→ „Konkurrenz“

→ zwar privater Belang, aber str., ob bodenrechtliche Relevanz (vgl. Art. 74 I Nr. 18 GG)

→ jedenfalls grds. kein Schutz vor Konkurrenz (vgl. Art. 12 I GG, Grundgesetz ist „wirtschafts-politisch neutral“)

d) Zw.-Erg.

→ Antragsbefugnis bzgl. **L und K (+)**, aber bzgl. **M (-)**

2. § 47 II 1 VwGO (Antragsfrist)

→ „*innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Rechtsvorschrift*“

→ Jahresfrist gewahrt (+)

**B. Begründetheit**

(+), soweit B-Plan ungültig ist (§ 47 V 2 VwGO)

→ nötig: B-Plan rechtswidrig und Fehler beachtlich

→ ggf. „Planerhaltung“ gemäß §§ 214, 215 BauGB (kein Nichtigkeitsdogma)

→ objektive Prüfung (Normenkontrolle)

I. RGL: § 1 III BauGB i.V.m. § 1 II BauGB

II. Vorausss.

1. Formell

a) Zuständigkeit

→ grds. Gemeinde (§§ 1 III, 2 I, 10 I BauGB), in Bln i.d.R. das Bezirksamt  
(§ 246 IV BauGB i.V.m. § 6 III AGBauGB)

b) Verfahren

aa) § 2 I BauGB: Planaufstellungsbeschluss

bb) § 2 IV BauGB: Umweltprüfung und Umweltbericht

cc) §§ 3, 4 BauGB: Beteiligung der Öffentlichkeit und anderer Behörden



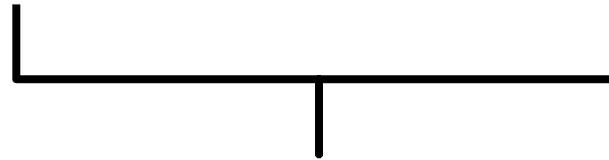


dd) § 2 III BauGB: Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials (Belange)

als sog. „Verfahrensgrundnorm“

Ermittlungsausfall / -defizit

Bewertungsausfall / - fehleinschätzung



= fehlerhafte Bewertung  
einzelner Belange

→ hier: „Die Gemeinde hat sich mit diesen Einwänden nicht befasst.“

→ insbes.: „Zunahme des Verkehrs im Wohngebiet sei nicht Gegenstand der Abwägungen für den B-Plan ‚Sondergebiet Nord‘ gewesen, weil diese Auswirkungen außerhalb des Planungsgebiets liegen“  
(obwohl Immissionsschutz gebietsübergreifend gilt)

→ Zw.-Erg.: **Ermittlungsdefizit bzw. Bewertungsausfall (+)**

c) Form

→ grds. Satzung (§ 10 I BauGB) bzw. in Berlin RVO (§ 246 II BauGB i.V.m. § 6 III AGBauGB)

d) Zw.-Erg.

→ B-Plan ist formell rechtswidrig (Verstoß gegen § 2 III BauGB)

[Hinweis: ggf. hier schon prüfen, ob Fehler beachtlich, §§ 214, 215 BauGB]

2. Materiell

→ § 1 III BauGB: „für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich“

→ weiter Gestaltungsspielraum

→ „Sondergebiet Nord“ unterliegt planerischer Konzeption der Stadt B

III. RF: weites Planungsermessen der Stadt B

1. Grenzen

a) § 8 II 1 BauGB

→ Entwicklung aus F-Plan, aber „Parallelverfahren“ möglich (§ 8 III 1 BauGB)

b) §§ 9, 9a BauGB i.V.m. BauNVO

→ zulässige Festsetzungen

→ „Typenzwang“: B-Plan = Inhalts- und Schrankenbestimmung (Art. 14 I 2 GG)

aa) § 11 II BauNVO: → Sondergebiet („*Gebiete für Einkaufszentren*“)

bb) § 9 I Nr. 11 BauGB: → Verkehrsflächen

cc) § 9 Ia BauGB: → Ausgleichsflächen (§ 1a III BauGB) auch an anderer  
Stelle (Grundstück von L)

## 2. Ordnungsgemäße Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

→ § 214 III 1 BauGB

*„Für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung... maßgebend.“*

→ Berücksichtigungs- / Optimierungsgebote: insbes. § 1 VI BauGB

→ Trennungsgebot konfliktträchtiger Nutzungen: Verkehrslärm im Wohngebiet, vgl. § 1 VI Nr. 1 BauGB, §§ 41 I, 3 I BImSchG

→ evtl. „Abwägungsdisproportionalität“: unangemessener Ausgleich der ermittelten und bewerteten Belange untereinander?





→ § 214 III 2 BauGB

*„Mängel, die Gegenstand der Regelung in Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 sind, können nicht als Mängel der Abwägung geltend gemacht werden; im Übrigen sind Mängel im Abwägungsvorgang nur erheblich, wenn sie offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen sind.“*

→ § 214 I 1 Nr. 1 BauGB

*„Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzbuchs ist für die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplans und der Satzungen nach diesem Gesetzbuch nur beachtlich, wenn*

*1. entgegen § 2 Absatz 3 die von der Planung berührten Belange, die der Gemeinde bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen, in wesentlichen Punkten nicht zutreffend ermittelt oder bewertet worden sind und wenn der Mangel offensichtlich und auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen ist“*

Konsequenz für materielle Fehler

nicht erfasst

- formelle Fehler i.S.v. § 214 I 1  
Nr. 1 BauGB i.V.m. § 2 III BauGB
- „Doppelterwertungsverbot“

sondern nur

- „Abwägungsdisproportionalität“:  
unangemessener Ausgleich der  
ermittelten und bewerteten Be-  
lange untereinander
- Fehleinstellung von Belangen  
bzw. Abwägungsausfall / -defizit

- hier: Ermittlungsdefizit / Bewertungsausfall bzgl. Einwände von K, L, M
- formeller Fehler ≠ materieller Fehler (**hier nur formelle Fehler**)

IV. Grundsatz der Planerhaltung: §§ 214, 215 BauGB

→ B-Plan formell rechtswidrig: Fehler beachtlich, d.h. B-Plan ungültig?

1. § 214 I 1 Nr. 1 BauGB

a) Mangel offensichtlich

→ äußerlich nachvollziehbar, d.h. aus Unterlagen / Äußerungen erkennbar (+)

b) Ergebniskausalität

→ „*auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen*“, d.h. konkrete Möglichkeit, dass Abwägungsergebnis ohne Fehler anders ausgefallen wäre?

Verkehrslärm / Straßenplanung

(+), Gutachten, wonach Grenzwert überschritten wird

Ausgleichsfläche, Verödung, Konkurrenz

(-), Belange hätte man auch bei Berücksichtigung überwinden können

2. § 215 I 1 Nr. 1 BauGB

*„Unbeachtlich werden*

*1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, ...*

*wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde... geltend gemacht worden sind.“*

→ Jahresfrist gewahrt (+)

V. Ergebnis

→ B-Plan teilweise ungültig (bzgl. Verkehrslärm / Straßenplanung)