

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
<i>Vorwort</i>		V
<i>Codeseite</i>		VII
<i>Literaturverzeichnis</i>		XVIII
1. Teil		
Grundlagen und Grundbegriffe	1	1
A. Einleitung	1	1
I. Das private Baurecht	2	1
II. Das öffentliche Baurecht	3	1
1. Bauplanungsrecht	4	1
2. Bauordnungsrecht	6	2
3. Zusammenhänge zwischen öffentlichem und privatem Baurecht ...	8	3
4. Zusammenhänge zwischen Bauplanungs- und Bauordnungsrecht	10	3
B. Verfassungsrechtliche Vorgaben für das öffentliche Baurecht	11	4
I. Eigentumsgarantie und Baufreiheit	12	4
II. Planungshoheit der Gemeinde (Art. 28 Abs. 2 GG, Art. 11 Abs. 2 BV)	14	5
2. Teil		
Kommunale Bauleitplanung	15	6
A. Grundbestimmungen für die Bauleitplanung	15	6
I. Überblick	15	6
II. Die Verfassungsgarantie der kommunalen Selbstverwaltung	16	6
III. Bindungen und Grenzen der kommunalen Bauleitplanung	18	7
B. Zweistufigkeit der Bauleitplanung	19	8
I. Der Flächennutzungsplan (1. Stufe der Bauleitplanung)	20	8
II. Der Bebauungsplan (2. Stufe der Bauleitplanung)	22	9
III. Verhältnis von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	24	9
C. Der Flächennutzungsplan	26	11
I. Funktion, Zuständigkeiten, Genehmigungserfordernis und Rechtsnatur des Flächennutzungsplanes	26	11
1. Funktion des Flächennutzungsplanes	26	11
2. Zuständigkeiten und Genehmigungserfordernis (Genehmigungspflicht; Organkompetenz)	27	11
3. Rechtsnatur des Flächennutzungsplanes	35	14
II. Inhalt des Flächennutzungsplanes	38	14
III. Verfahren zum Erlass eines Flächennutzungsplanes	39	15
IV. Rechtliche Wirkungen des Flächennutzungsplanes	41	16
1. Anpassungspflicht für öffentliche Planungsträger	41	16
2. Rechtliche Bindung der Gemeinde (Entwicklungsgebot)	42	16
3. Rechtliche Wirkungen gegenüber Dritten	43	16

	Rn.	Seite
V. Rechtsschutz bei Flächennutzungsplänen	47	17
1. Für die Gemeinde	47	17
2. Für Dritte	49	18
D. Der Bebauungsplan	50	19
I. Funktion, Zuständigkeiten, Genehmigungserfordernis und Rechtsnatur des Bebauungsplanes	50	19
1. Funktion des Bebauungsplanes	50	19
2. Zuständigkeiten und Genehmigungserfordernis	51	19
a) Verbands- und Organkompetenz	51	19
b) Genehmigungserfordernis bei Bebauungsplänen	52	20
3. Rechtsnatur des Bebauungsplanes	55	22
II. Inhalt von Bebauungsplänen	56	23
III. Arten von Bebauungsplänen	65	26
1. Der qualifizierte Bebauungsplan	65	26
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan	66	27
3. Der einfache Bebauungsplan	67	27
4. Der Bebauungsplan der Innenbereichsentwicklung	68	28
E. Verfahrensrechtliche Anforderungen an die Bauleitplanung	69	29
I. Allgemeine Vorgaben	69	29
II. Die einzelnen gesetzlichen Anforderungen zur Aufstellung von Bauleitplänen	72	30
1. Planaufstellungsbeschluss	73	30
2. Umweltprüfung	74	31
3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	75	32
4. Frühzeitige Behördenbeteiligung	76	33
5. Planentwurfs- und -auslegungsbeschluss	77	34
6. Öffentliche Auslegung	78	34
7. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	87	37
8. Planbeschluss	90	38
9. Eventuelles Genehmigungsverfahren	91	38
10. Ausfertigung	92	39
11. Bekanntmachung und Inkrafttreten	94	40
12. Ergänzungen der Verfahrensvorschriften des BauGB durch das Kommunalrecht	97	40
F. Materiell-rechtliche Vorgaben an die Bauleitplanung	102	43
I. Grundsatz der Erforderlichkeit (Planungsbefugnis und Planungspflicht der Gemeinde)	103	43
1. Planungsbefugnis	104	43
2. Planungspflicht	109	45
II. Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung	111	46
III. Beachtung der Planungsziele und Planungsleitlinien in § 1 Abs. 5 und 6 BauGB	112	47
IV. Interkommunale Abstimmungspflicht, § 2 Abs. 2 BauGB	116	48
V. Entwicklungsgebot, § 8 Abs. 2 BauGB	119	50

	Rn.	Seite
VI. Abwägungsgebot, § 1 Abs. 7 BauGB	121	51
1. Allgemeine Vorgaben	121	51
2. Die vier zeitlichen Phasen der Abwägung	122	51
3. Abwägungsfehlerlehre des Bundesverwaltungsgerichts	127	52
4. Weitere Planungsgrundsätze im Rahmen der Abwägung	135	55
G. Außer-Kraft-Treten von Bauleitplänen	139	57
I. Aufhebung von Bauleitplänen	139	57
II. Funktionslosigkeit des Bebauungsplans	140	57
H. Grundsatz der Planerhaltung bei Bauleitplänen	141	58
I. Allgemeine Grundsätze	141	58
II. Regelungstechnik der §§ 214 ff. BauGB	143	59
1. Verfahrens- und Formfehler	144	59
a) Nach BauGB	144	59
b) Nach Landesrecht	145	60
2. Materielle Fehler	146	61
3. Abwägungsmängel	147	61
4. Unbeachtlichkeit durch Zeitablauf	152	63
5. Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB	153	63
6. Prüfungsreihenfolge der §§ 214, 215 BauGB	154	64
a) Verfahrens- und Formfehler	154	64
b) Materielle Fehler	155	65
c) Abwägungsmängel	156	66
I. Sicherung der Bauleitplanung	157	68
I. Allgemeines	157	68
II. Veränderungssperre	158	69
1. Zweck und Rechtsnatur der Veränderungssperre	158	69
2. Verfahren zum Erlass einer Veränderungssperre	159	69
3. Voraussetzungen der Veränderungssperre	160	70
a) Formelle Voraussetzungen	161	70
b) Materielle Voraussetzungen	164	71
4. Rechtsfolgen der Veränderungssperre und Ausnahmen	168	72
5. Geltungsdauer der Veränderungssperre	172	74
6. Rechtsschutz bei Veränderungssperre	174	74
III. Zurückstellung und vorläufige Untersagung von Baugesuchen	175	75
1. Allgemeines	175	75
2. Rechtsschutz bei Zurückstellung und vorläufiger Untersagung	176	76
IV. Sicherung von Fremdenverkehrsgebieten	179	76
V. Vorkaufsrechte	183	77
J. Rechtsschutz gegen Bauleitpläne	187	79
I. Rechtsschutz gegen Flächennutzungspläne	188	79
II. Rechtsschutz gegen Bebauungspläne	189	80
1. Die prinzipiale Normenkontrolle	190	80
2. Gerichtliche Inzidentkontrolle	198	83
III. Übungsfall Nr. 1	199	84

	Rn.	Seite
3. Teil		
Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben	201	90
A. Anwendbarkeit der Vorschriften über die Zulässigkeit von Vorhaben	201	90
I. Der Begriff der baulichen Anlage nach § 29 Abs. 1 BauGB	204	91
II. Die bauplanungsrechtlich relevanten Vorgänge in § 29 Abs. 1 BauGB	208	92
III. Der Vorrang der Fachplanung in § 38 BauGB	211	94
B. Planungsrechtliche Bereiche der §§ 30 ff. BauGB	213	94
I. Der beplante Bereich, § 30 BauGB	214	95
1. Der qualifizierte Bebauungsplan, § 30 Abs. 1 BauGB	215	95
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, §§ 30 Abs. 2, 12 BauGB	216	95
3. Der einfache Bebauungsplan, § 30 Abs. 3 BauGB	217	96
II. Der unbeplante Innenbereich, § 34 BauGB	218	96
III. Der Außenbereich, § 35 BauGB	219	96
C. Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans am Beispiel des qualifizierten Bebauungsplanes, § 30 Abs. 1 BauGB	220	98
I. Systematik und Relevanz der BauNVO (dargestellt am Beispiel der Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	221	98
II. Bauplanungsrechtliche Unzulässigkeit im Einzelfall nach § 15 BauNVO	225	99
III. Ausnahmen und Befreiungen, § 31 BauGB	227	100
1. Ausnahmen, § 31 Abs. 1 BauGB	227	100
2. Befreiungen, § 31 Abs. 2 BauGB	229	102
D. Zulässigkeit von Vorhaben während der Aufstellung eines Bebauungsplans, § 33 BauGB	235	103
E. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich, § 34 BauGB	238	105
I. Abgrenzung Innenbereich von Plan- und Außenbereich	238	105
II. Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB	243	107
1. Allgemeines	243	107
2. Prüfung des Einfügens in die nähere Umgebung im Sinne von § 34 BauGB	245	109
3. Weitere Zulässigkeitskriterien in § 34 BauGB	250	111
III. Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB	254	112
1. Abgrenzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB	255	112
2. Festlegungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB	256	112
3. Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB	257	113
F. Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich	258	115
I. Allgemeines	258	115
II. Privilegierte und sonstige Vorhaben	264	117
1. Land- und Forstwirtschaftliche Betriebe (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ...	265	117
2. Öffentliche Versorgungsanlagen und ortsgebundene gewerbliche Betriebe (§ 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)	269	118
3. Subsidiäre (§ 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	271	119
4. Anlagen der Wind- und Wasserenergie (§ 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) ...	272	120
5. Sonstige Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB)	273	120

	Rn.	Seite
III. Entgegenstehen öffentlicher Belange/Beeinträchtigung öffentlicher Belange (§ 35 Abs. 3 BauGB)	274	120
1. Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB)	275	121
2. Hervorrufen bzw. Ausgesetztsein in Bezug auf schädliche Umwelteinwirkungen (§ 35 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)	278	122
3. Belange des Naturschutzes (§ 35 Abs. 3 Nr. 5 Alt. 1 BauGB)	279	122
4. Natürliche Eigenart der Landschaft bzw. Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 35 Abs. 3 Nr. 5 Alt. 2, 3 BauGB)	280	122
5. Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung (§ 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB)	281	123
6. Weitere öffentliche Belange	284	124
IV. Teilprivilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB	288	125
1. Nutzungsänderungen bei land- oder forstwirtschaftlich genutzten Anlagen (§ 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB)	289	126
2. Ersatzbauten für mängelbehaftete Gebäude (§ 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB)	291	127
3. Wiederaufbau von durch außergewöhnliche Ereignisse zerstörten Gebäuden (§ 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB)	292	127
4. Erweiterung von Wohngebäuden (§ 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 5 BauGB)	293	128
5. Erweiterung von gewerblichen Betrieben (§ 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 6 BauGB)	294	128
V Außenbereichssatzung (§ 35 Abs. 6 BauGB)	295	128
VI. Bestandsschutz	297	130
1. Begriff des Bestandsschutzes	298	131
2. Arten des Bestandsschutzes	299	131
a) Passiver Bestandsschutz	300	131
b) Aktiver Bestandsschutz	301	131
3. Bestandsschutz und Eigentumsdogmatik	302	131
4. Voraussetzungen und Grenzen des passiven Bestandsschutzes	303	132
5. Voraussetzungen und rechtliche Zulässigkeit des aktiven Bestandsschutzes	307	133
a) Einfach-aktiver Bestandsschutz	308	133
b) Qualifiziert-aktiver Bestandsschutz	309	133
G. Das Erfordernis der gesicherten Erschließung	310	134
H. Das gemeindliche Einvernehmen, § 36 BauGB	313	135
I. Ziel und Erforderlichkeit	313	135
II. Rechtsnatur	317	136
III. Versagungsgründe und Fiktion des Einvernehmens	319	136
IV. Bindungswirkungen	321	137
1. Keine positive Bindungswirkung	321	137
2. Negative Bindungswirkung	322	138
3. Zeitliche Bindungswirkung	323	138

	Rn.	Seite
V. Rechtsschutzfragen	324	138
1. Rechtsschutz bei Ablehnung der Baugenehmigung	324	138
2. Rechtsschutz bei Erteilung der Baugenehmigung und Ersetzung des Einvernehmens	325	139
4. Teil		
Die Zulässigkeit von baulichen Einzelvorhaben	327	140
A. Die Baugenehmigung	327	140
I. Rechtsnatur der Baugenehmigung	327	140
II. Wirkungen der Baugenehmigung	329	140
B. Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung	330	141
I. Formelle Voraussetzungen	331	142
1. Ordnungsgemäßer Bauantrag bei Gemeinde eingereicht	331	142
2. Sachliche Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörde	334	143
3. Örtliche Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörde	336	145
4. Ordnungsgemäße Nachbarbeteiligung nach Art. 66 BayBO	337	145
5. Schriftform der Baugenehmigung	340	147
II. Materielle Voraussetzungen	341	147
1. Genehmigungspflichtigkeit des Vorhabens	342	147
a) Anwendungsbereich der BayBO eröffnet nach Art. 1 f. BayBO	343	147
b) Anwendungsfall des Art. 55 BayBO	346	148
c) Vorrang anderer Gestaltungsverfahren nach Art. 56 BayBO	350	150
d) Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 BayBO	356	152
e) Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO	358	153
f) Genehmigung fliegender Bauten nach Art. 72 BayBO	360	154
g) Bauaufsichtliche Zustimmung nach Art. 73 BayBO	361	155
2. Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens	363	155
C. Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens	364	156
I. Prüfungsmaßstab nach Art. 59 f. BayBO	365	156
1. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO	366	156
2. Baugenehmigungsverfahren nach Art. 60 BayBO	369	158
II. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach den §§ 29–38 BauGB	370	158
1. Die Regelungen der §§ 29–38 BauGB	371	158
2. Anträge auf Abweichung nach Art. 63 BayBO	372	158
III. Vereinbarkeit des Vorhabens mit örtlichen Bauvorschriften	375	159
IV. Bauordnungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens	376	160
1. Die Regelung über Abstandsflächen	380	162
2. Die Regelung über Stellplätze	383	163
V. Zulässigkeit des Vorhabens im Hinblick auf andere öffentlich-rechtliche Anforderungen	384	163
VI. Übungsfall Nr. 2	385	165

	Rn.	Seite
D. Der Vorbescheid	387	169
I. Rechtsnatur und Wirkung des Vorbescheids	387	169
1. Abgrenzung zu Teilbaugenehmigung und Zusicherung	387	169
2. Wirkungen des Vorbescheides	388	169
II. Anspruch auf Erteilung eines Vorbescheids	390	170
1. Formelle Anforderungen	391	170
2. Materielle Anforderungen	392	170
5. Teil		
Rechtsschutz im Zusammenhang mit baulichen Einzelvorhaben	394	172
A. Verpflichtungsklage auf Erteilung einer Baugenehmigung	395	172
I. Entscheidungskompetenz des Gerichts	397	173
II. Zulässigkeit der Klage	398	173
1. Statthaftigkeit	399	173
2. Klagebefugnis nach § 42 Abs. 2 VwGO	401	175
3. Ordnungsgemäß und erfolglos durchgeführtes Vorverfahren	402	175
4. Klagefrist	403	175
5. Partei- und Prozessfähigkeit nach §§ 61 f. VwGO	404	176
6. Rechtsschutzbedürfnis	405	176
7. Sonstige Zulässigkeitsvoraussetzungen	406	177
III. Begründetheit der Klage	407	177
1. Passivlegitimation, § 78 Abs. 1 Nr. 1 VwGO	408	177
2. Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung	409	177
a) Formelle Anspruchsvoraussetzungen	410	177
b) Materielle Anspruchsvoraussetzungen	411	177
3. Übungsfall Nr. 3	412	179
B. Anfechtungsklage eines Dritten gegen die Baugenehmigung	414	184
I. Entscheidungskompetenz des Gerichts	416	184
II. Zulässigkeit der Klage	417	185
1. Statthaftigkeit	418	185
2. Klagebefugnis nach § 42 Abs. 2 VwGO	419	185
a) Geltendmachung einer drittschützenden Norm	420	185
b) Kein Verlust der Klagebefugnis durch Zustimmung	430	191
3. Ordnungsgemäß und erfolglos durchgeführtes Vorverfahren	432	192
4. Klagefrist	433	192
5. Partei- und Prozessfähigkeit und sonstige Zulässigkeitsvoraussetzungen	434	192
III. Begründetheit der Klage	435	192
1. Passivlegitimation, § 78 Abs. 1 Nr. 1 VwGO	436	193
2. Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung	437	193
a) Formelle Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung	438	193
b) Materielle Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung	439	193
3. Rechtsverletzung des Klägers	440	193
4. Übungsfall Nr. 4	441	195

	Rn.	Seite
C. Antrag des Dritten auf einstweiligen Rechtsschutz gegen die Baugenehmigung	443	199
I. Entscheidungskompetenz des Gerichts	445	200
1. Zulässigkeit des Antrags	446	200
a) Statthaftigkeit des Antrags	447	200
b) Antragsbefugnis, § 42 Abs. 2 VwGO analog	449	201
c) Rechtsschutzbedürfnis	450	201
d) Beteiligten- und Handlungsfähigkeit	454	202
e) Sonstige Zulässigkeitsvoraussetzungen	455	203
2. Begründetheit des Antrags	456	203
a) Richtiger Antragsgegner analog § 78 Abs. 1 Nr. 1 VwGO	457	203
b) Interessenabwägung des Gerichts	458	203
3. Reaktionsmöglichkeiten von Bauherr und Drittem	460	204
4. Bewusste Missachtung der aufschiebenden Wirkung durch den Bauherrn	461	204
6. Teil		
Bauaufsichtliche Maßnahmen	462	206
A. Überblick über die Rechtsgrundlagen	462	206
B. Baueinstellung, Nutzungsuntersagung und Baubeseitigung	463	206
I. Die Baueinstellung nach Art. 75 Abs. 1 S. 1 BayBO	464	206
1. Rechtsgrundlage	465	207
2. Formelle Rechtmäßigkeit der Baueinstellung	466	207
a) Zuständigkeit	467	207
b) Verfahren	468	207
c) Form	469	207
3. Materielle Rechtmäßigkeit der bauaufsichtlichen Maßnahme	470	208
a) Tatbestand der Befugnisnorm	470	208
b) Richtiger Adressat	472	209
c) Ermessensfehlerfreie Entscheidung	473	209
4. Weitere Hinweise für Referendare	474	209
II. Die Nutzungsuntersagung nach Art. 76 S. 2 BayBO	475	210
1. Rechtmäßigkeit der Nutzungsuntersagung	476	210
2. Weitere Hinweise für Referendare	480	211
III. Die Baubeseitigung nach Art. 76 S. 1 BayBO	481	212
1. Rechtmäßigkeit der Baubeseitigung	482	212
2. Weitere Hinweise für Referendare	485	214
C. Rechtsschutz im Zusammenhang mit bauaufsichtlichen Maßnahmen	486	214
I. Anfechtungsklage des Bauherrn gegen bauaufsichtliche Maßnahmen	487	215
1. Entscheidungskompetenz des Gerichts	488	216
2. Zulässigkeit der Klage	489	216
a) Statthaftigkeit	490	216
b) Klagebefugnis, § 42 Abs. 2 VwGO	491	216
c) Ordnungsgemäß und erfolglos durchgeföhrtes Vorverfahren	492	216

	Rn.	Seite
d) Klagefrist, § 74 Abs. 1 S. 2 VwGO	493	216
e) Partei- und Prozessfähigkeit und sonstige Zulässigkeitsvoraussetzungen	494	216
3. Begründetheit der Klage	495	216
a) Passivlegitimation, § 78 Abs. 1 Nr. 1 VwGO	496	217
b) Rechtmäßigkeit der bauaufsichtlichen Maßnahme	497	217
c) Rechtsverletzung des Klägers	498	217
II. Einstweiliger Rechtsschutz des Bauherrn auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung	499	217
1. Entscheidungskompetenz des Gerichts	500	218
2. Zulässigkeit des Antrags	501	218
a) Statthaftigkeit	502	218
b) Antragsbefugnis, § 42 Abs. 2 VwGO analog	503	219
c) Rechtsschutzbedürfnis	504	219
d) Beteiligten- und Handlungsfähigkeit und sonstige Zulässigkeitsvoraussetzungen	507	219
3. Begründetheit des Antrags	508	219
a) Richtiger Antragsgegner analog § 78 Abs. 1 Nr. 1 VwGO	509	220
b) Formelle Rechtmäßigkeit der Sofortvollzugsanordnung	510	220
c) Interessenabwägung des Gerichts	515	221
III. Erweiterte Hinweise zum Rechtsschutz gegen bauaufsichtliche Maßnahmen	516	222
IV. Antrag eines Dritten auf bauaufsichtliches Einschreiten	518	223
1. Antrag des Dritten im einstweiligen Rechtsschutz	519	224
a) Entscheidungskompetenz des Gerichts	520	224
b) Zulässigkeit des Antrags	521	224
c) Begründetheit des Antrags	528	226
2. Verpflichtungsklage des Dritten auf bauaufsichtliches Einschreiten	536	228
<i>Sachverzeichnis</i>	231	