

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
Vorwort		V
Literaturverzeichnis		XVI
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 ...	26	11
1. Funktion des Flächennutzungsplanes	26	11
2. Zuständigkeiten und Genehmigungserfordernis	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
V. Rechtsschutz bei Flächennutzungsplänen	47	17
1. Für die Gemeinde	47	17
2. Für Dritte	49	18

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
D. Der Bebauungsplan	50	19
I. Funktion, Zuständigkeiten, Genehmigungserfordernis und Rechtsnatur ...	50	19
1. Funktion des Bebauungsplanes	50	19
2. Zuständigkeiten und Genehmigungserfordernis	51	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	36
8. Planbeschluss	90	38
9. Eventuelles Genehmigungsverfahren	91	38
10. Ausfertigung	92	39
11. Bekanntmachung und Inkrafttreten	94	39
12. Ergänzungen der Verfahrensvorschriften des BauGB durch das Kommunalrecht	97	40
F. Materiell-rechtliche Vorgaben an die Bauleitplanung	102	43
I. Grundsatz der Erforderlichkeit	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, § 1 Abs.5, 6 BauGB ...	112	46
IV. Interkommunale Abstimmungspflicht, § 2 Abs.2 BauGB	116	48
V. Entwicklungsgebot, § 8 Abs. 2 BauGB	119	50
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	58

	Rn.	Seite
H. Grundsatz der Planerhaltung bei Bauleitplänen	141	59
I. Allgemeine Grundsätze	141	59
II. Regelungstechnik der §§ 214 ff. BauGB	143	60
1. Verfahrens- und Formfehler	144	60
2. Materielle Fehler	146	61
3. Abwägungsmängel	147	62
4. Unbeachtlichkeit durch Zeitablauf	152	63
5. Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB	153	63
6. Prüfungsreihenfolge der §§ 214, 215 BauGB	154	64
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
4. Rechtsfolgen der Veränderungssperre und Ausnahmen	168	72
5. Geltungsdauer der Veränderungssperre	172	73
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
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	95
II. Der unbeplante Innenbereich, § 34 BauGB	218	96
III. Der Außenbereich, § 35 BauGB	219	96

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
C. Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, § 30 Abs. 1 BauGB	220	98
I. Systematik und Relevanz der BauNVO	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	104
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 i.S.v. § 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
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	123
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

	Rn.	Seite
2. Ersatzbauten für mängelbehaftete Gebäude (§ 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB)	291	126
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	127
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	130
2. Arten des Bestandsschutzes	299	130
3. Bestandsschutz und Eigentumsdogmatik	302	131
4. Voraussetzungen und Grenzen des passiven Bestandsschutzes	303	131
5. Voraussetzungen und rechtliche Zulässigkeit des aktiven Bestandsschutzes	307	132
G. Das Erfordernis der gesicherten Erschließung	310	133
H. Das gemeindliche Einvernehmen, § 36 BauGB	313	134
I. Ziel und Erforderlichkeit	313	134
II. Rechtsnatur	317	135
III. Versagungsgründe und Fiktion des Einvernehmens	319	136
IV. Bindungswirkungen	321	137
1. Keine positive Bindungswirkung	321	137
2. Negative Bindungswirkung	322	137
3. Zeitliche Bindungswirkung	323	137
V. Rechtsschutzfragen	324	137
1. Rechtsschutz bei Ablehnung der Baugenehmigung	324	137
2. Rechtsschutz bei Erteilung der Baugenehmigung und Ersetzung des Einvernehmens	325	138
4. Teil		
Die Zulässigkeit von baulichen Einzelvorhaben	327	139
A. Die Baugenehmigung	327	139
I. Rechtsnatur der Baugenehmigung	327	139
II. Wirkungen der Baugenehmigung	329	139
B. Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung	330	140
I. Formelle Voraussetzungen	331	141
1. Ordnungsgemäßer Bauantrag bei Gemeinde eingereicht	331	141
2. Sachliche Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörde	334	142
3. Örtliche Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörde	336	144
4. Ordnungsgemäße Nachbarbeteiligung nach Art. 66 BayBO	337	144
5. Schriftform der Baugenehmigung	340	146
II. Materielle Voraussetzungen	341	146
1. Genehmigungspflichtigkeit des Vorhabens	342	146
2. Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens	363	154
C. Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens	364	155
I. Prüfungsmaßstab nach Art. 59 f. BayBO	365	155
1. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO	366	155
2. Baugenehmigungsverfahren nach Art. 60 BayBO	369	157

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
II. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens gem. §§ 29–38 BauGB	370	157
1. Die Regelungen der §§ 29–38 BauGB	371	157
2. Anträge auf Abweichung nach Art. 63 BayBO	372	157
III. Vereinbarkeit des Vorhabens mit örtlichen Bauvorschriften	375	158
IV. Bauordnungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens	376	159
1. Die Regelung über Abstandsf lächen	380	160
2. Die Regelung über Stellplätze	383	161
V. Zulässigkeit des Vorhabens im Hinblick auf andere öffentlich-rechtliche Anforderungen	384	162
VI. Übungsf all Nr. 2	385	163
D. Der Vorbescheid	387	167
I. Rechtsnatur und Wirkung des Vorbescheids	387	167
1. Abgrenzung zu Teilbaugenehmigung und Zusicherung	387	167
2. Wirkungen des Vorbescheides	388	167
II. Anspruch auf Erteilung eines Vorbescheids	390	168
1. Formelle Anforderungen	391	168
2. Materielle Anforderungen	392	168
5. Teil		
Rechtsschutz im Zusammenhang mit baulichen Einzelvorhaben	394	170
A. Verpflichtungsklage auf Erteilung einer Baugenehmigung	395	170
I. Entscheidungskompetenz des Gerichts	397	171
II. Zulässigkeit der Klage	398	171
1. Statthaftigkeit	399	171
2. Klagebefugnis nach § 42 Abs. 2 VwGO	401	173
3. Ordnungsgemäß und erfolglos durchgef ührtes Vorverfahren	402	173
4. Klagefrist	403	173
5. Partei- und Prozessf ähigkeit nach §§ 61 f. VwGO	404	174
6. Rechtsschutzbed üfnis	405	174
7. Sonstige Zulässigkeitsvoraussetzungen	406	175
III. Begründetheit der Klage	407	175
1. Passivlegitimation, § 78 Abs. 1 Nr. 1 VwGO	408	175
2. Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung	409	175
3. Übungsf all Nr. 3	412	177
B. Anfechtungsklage eines Dritten gegen die Baugenehmigung	414	182
I. Entscheidungskompetenz des Gerichts	416	182
II. Zulässigkeit der Klage	417	183
1. Statthaftigkeit	418	183
2. Klagebefugnis nach § 42 Abs. 2 VwGO	419	183
3. Ordnungsgemäß und erfolglos durchgef ührtes Vorverfahren	432	190
4. Klagefrist	433	190
5. Partei- und Prozessf ähigkeit und sonstige Zulässigkeitsvoraussetzungen	434	191
III. Begründetheit der Klage	435	191
1. Passivlegitimation, § 78 Abs. 1 Nr. 1 VwGO	436	191
2. Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung	437	191

	Rn.	Seite
3. Rechtsverletzung des Klägers	440	192
4. Übungfall Nr. 4	441	193
C. Antrag des Dritten auf einstweiligen Rechtsschutz gegen die Baugenehmigung	443	197
I. Entscheidungskompetenz des Gerichts	445	198
1. Zulässigkeit des Antrags	446	198
2. Begründetheit des Antrags	456	201
3. Reaktionsmöglichkeiten von Bauherr und Drittem	460	202
4. Bewusste Missachtung der aufschiebenden Wirkung durch den Bauherrn	461	202
6. Teil		
Bauaufsichtliche Maßnahmen	462	204
A. Überblick über die Rechtsgrundlagen	462	204
B. Baueinstellung, Nutzungsuntersagung und Baubeseitigung	463	204
I. Die Baueinstellung nach Art. 75 Abs. 1 S. 1 BayBO	464	204
1. Rechtsgrundlage	465	205
2. Formelle Rechtmäßigkeit der Baueinstellung	466	205
3. Materielle Rechtmäßigkeit der bauaufsichtlichen Maßnahme	470	205
4. Weitere Hinweise für Referendare	474	207
II. Die Nutzungsuntersagung nach Art. 76 S. 2 BayBO	475	207
1. Rechtmäßigkeit der Nutzungsuntersagung	476	208
2. Weitere Hinweise für Referendare	480	209
III. Die Baubeseitigung nach Art. 76 S. 1 BayBO	481	209
1. Rechtmäßigkeit der Baubeseitigung	482	210
2. Weitere Hinweise für Referendare	485	211
C. Rechtsschutz im Zusammenhang mit bauaufsichtlichen Maßnahmen	486	211
I. Anfechtungsklage des Bauherrn gegen bauaufsichtliche Maßnahmen	487	212
1. Entscheidungskompetenz des Gerichts	488	212
2. Zulässigkeit der Klage	489	212
3. Begründetheit der Klage	495	213
II. Einstweiliger Rechtsschutz des Bauherrn auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung	499	214
1. Entscheidungskompetenz des Gerichts	500	215
2. Zulässigkeit des Antrags	501	215
3. Begründetheit des Antrags	508	216
III. Erweiterte Hinweise zum Rechtsschutz gegen bauaufsichtliche Maßnahmen	516	219
IV. Antrag eines Dritten auf bauaufsichtliches Einschreiten	518	220
1. Antrag des Dritten im einstweiligen Rechtsschutz	519	221
2. Verpflichtungsklage des Dritten auf bauaufsichtliches Einschreiten	536	225
Sachverzeichnis	227	