

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	62
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	68
1. Zweck und Rechtsnatur der Veränderungssperre	158	68
2. Verfahren zum Erlass einer Veränderungssperre	159	69
3. Voraussetzungen der Veränderungssperre	160	69
a) Formelle Voraussetzungen	161	69
b) Materielle Voraussetzungen	164	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	74
1. Allgemeines	175	74
2. Rechtsschutz bei Zurückstellung und vorläufiger Untersagung	176	75
IV. Sicherung von Fremdenverkehrsgebieten	179	76
V. Vorkaufsrechte	183	77
J. Rechtsschutz gegen Bauleitpläne	187	78
I. Rechtsschutz gegen Flächennutzungspläne	188	78
II. Rechtsschutz gegen Bebauungspläne	189	79
1. Die prinzipale Normenkontrolle	190	79
2. Gerichtliche Inzidentkontrolle	198	82
III. Übungsfall Nr. 1	199	83

	Rn.	Seite
3. Teil		
Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben	201	89
A. Anwendbarkeit der Vorschriften über die Zulässigkeit von Vorhaben	201	89
I. Der Begriff der baulichen Anlage nach § 29 Abs. 1 BauGB	204	90
II. Die bauplanungsrechtlich relevanten Vorgänge in § 29 Abs. 1 BauGB	208	91
III. Der Vorrang der Fachplanung in § 38 BauGB	211	93
B. Planungsrechtliche Bereiche der §§ 30 ff. BauGB	213	93
I. Der beplante Bereich, § 30 BauGB	214	94
1. Der qualifizierte Bebauungsplan, § 30 Abs. 1 BauGB	215	94
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, §§ 30 Abs. 2, 12 BauGB	216	94
3. Der einfache Bebauungsplan, § 30 Abs. 3 BauGB	217	95
II. Der unbeplante Innenbereich, § 34 BauGB	218	95
III. Der Außenbereich, § 35 BauGB	219	95
C. Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans am Beispiel des qualifizierten Bebauungsplanes, § 30 Abs. 1 BauGB	220	97
I. Systematik und Relevanz der BauNVO (dargestellt am Beispiel der Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	221	97
II. Bauplanungsrechtliche Unzulässigkeit im Einzelfall nach § 15 BauNVO ...	225	98
III. Ausnahmen und Befreiungen, § 31 BauGB	227	99
1. Ausnahmen, § 31 Abs. 1 BauGB	227	99
2. Befreiungen, § 31 Abs. 2 BauGB	229	101
D. Zulässigkeit von Vorhaben während der Aufstellung eines Bebauungsplans, § 33 BauGB	235	103
E. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich, § 34 BauGB	238	104
I. Abgrenzung Innenbereich von Plan- und Außenbereich	238	104
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	108
3. Weitere Zulässigkeitskriterien in § 34 BauGB	250	110
III. Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB	254	111
1. Abgrenzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB	255	111
2. Festlegungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB	256	112
3. Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB	257	112
F. Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich	258	114
I. Allgemeines	258	114
II. Privilegierte und sonstige Vorhaben	264	116
1. Land- und forstwirtschaftliche Betriebe (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ...	265	116
2. Öffentliche Versorgungsanlagen und ortsgebundene gewerbliche Betriebe (§ 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)	269	117
3. Subsidiäre (§ 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	271	118
4. Anlagen der Wind- und Wasserenergie (§ 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) ...	272	119
5. Sonstige Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB)	273	119

	Rn.	Seite
III. Entgegenstehen öffentlicher Belange/Beeinträchtigung öffentlicher Belange (§ 35 Abs. 3 BauGB)	274	119
1. Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB)	275	120
2. Hervorrufen bzw. Ausgesetztsein in Bezug auf schädliche Umwelteinwirkungen (§ 35 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)	278	121
3. Belange des Naturschutzes (§ 35 Abs. 3 Nr. 5 Alt. 1 BauGB)	279	121
4. Natürliche Eigenart der Landschaft bzw. Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 35 Abs. 3 Nr. 5 Alt. 2, 3 BauGB)	280	121
5. Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung (§ 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB)	281	122
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	125
2. Ersatzbauten für mangelbehaftete 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	126
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	127
V. Außenbereichssatzung (§ 35 Abs. 6 BauGB)	295	127
VI. Bestandsschutz	297	129
1. Begriff des Bestandsschutzes	298	130
2. Arten des Bestandsschutzes	299	130
a) Passiver Bestandsschutz	300	130
b) Aktiver Bestandsschutz	301	130
3. Bestandsschutz und Eigentumsdogmatik	302	130
4. Voraussetzungen und Grenzen des passiven Bestandsschutzes	303	131
5. Voraussetzungen und rechtliche Zulässigkeit des aktiven Bestandsschutzes	307	132
a) Einfach-aktiver Bestandsschutz	308	132
b) Qualifiziert-aktiver Bestandsschutz	309	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

	Rn.	Seite
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 Nachbarteiligung nach Art. 66 BayBO	337	144
5. Schriftform der Baugenehmigung	340	146
II. Materielle Voraussetzungen	341	146
1. Genehmigungspflichtigkeit des Vorhabens	342	146
a) Anwendungsbereich der BayBO eröffnet nach Art. 1 f. BayBO	343	146
b) Anwendungsfall des Art. 55 BayBO	346	147
c) Vorrang anderer Gestattungsverfahren nach Art. 56 BayBO	350	149
d) Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 BayBO	356	151
e) Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO	358	152
f) Genehmigung fliegender Bauten nach Art. 72 BayBO	360	153
g) Bauaufsichtliche Zustimmung nach Art. 73 BayBO	361	154
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
II. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach den §§ 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 Abstandsflächen	380	161
2. Die Regelung über Stellplätze	383	162
V. Zulässigkeit des Vorhabens im Hinblick auf andere öffentlich-rechtliche Anforderungen	386	164
VI. Übungsfall Nr. 2	385	164
D. Der Vorbescheid	387	168
I. Rechtsnatur und Wirkung des Vorbescheids	387	168
1. Abgrenzung zu Teilbaugenehmigung und Zusicherung	387	168
2. Wirkungen des Vorbescheides	388	168

	Rn.	Seite
II. Anspruch auf Erteilung eines Vorbescheids	390	169
1. Formelle Anforderungen	391	169
2. Materielle Anforderungen	392	169
5. Teil		
Rechtsschutz im Zusammenhang mit baulichen Einzelvorhaben	394	171
A. Verpflichtungsklage auf Erteilung einer Baugenehmigung	395	171
I. Entscheidungskompetenz des Gerichts	397	172
II. Zulässigkeit der Klage	398	172
1. Statthaftigkeit	399	172
2. Klagebefugnis nach § 42 Abs. 2 VwGO	401	174
3. Erfordernis der erfolglosen Durchführung eines Vorverfahrens	402	175
4. Klagefrist	403	175
5. Partei- und Prozessfähigkeit nach §§ 61 f. VwGO	404	175
6. Rechtsschutzbedürfnis	405	176
7. Sonstige Zulässigkeitsvoraussetzungen	406	176
III. Begründetheit der Klage	407	176
1. Passivlegitimation, § 78 Abs. 1 Nr. 1 VwGO	408	176
2. Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung	409	176
a) Formelle Anspruchsvoraussetzungen	410	177
b) Materielle Anspruchsvoraussetzungen	411	177
3. Übungsfall Nr. 3	412	178
B. Anfechtungsklage eines Dritten gegen die Baugenehmigung	414	183
I. Entscheidungskompetenz des Gerichts	416	184
II. Zulässigkeit der Klage	417	184
1. Statthaftigkeit	418	184
2. Klagebefugnis nach § 42 Abs. 2 VwGO	419	184
a) Geltendmachung einer drittschützenden Norm	420	184
b) Kein Verlust der Klagebefugnis durch Zustimmung	430	190
3. Erforderlichkeit eines ordnungsgemäß und erfolglos durchgeführten Vorverfahrens	432	191
4. Klagefrist	433	191
5. Partei- und Prozessfähigkeit und sonstige Zulässigkeitsvoraussetzungen	434	192
III. Begründetheit der Klage	435	192
1. Passivlegitimation, § 78 Abs. 1 Nr. 1 VwGO	436	192
2. Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung	437	192
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	194

	Rn.	Seite
C. Antrag des Dritten auf einstweiligen Rechtsschutz gegen die Baugenehmigung	443	198
I. Entscheidungskompetenz des Gerichts	445	199
1. Zulässigkeit des Antrags	446	199
a) Statthaftigkeit des Antrags	447	200
b) Antragsbefugnis, § 42 Abs. 2 VwGO analog	449	200
c) Rechtsschutzbedürfnis	450	200
d) Beteiligten- und Handlungsfähigkeit	454	201
e) Sonstige Zulässigkeitsvoraussetzungen	455	201
2. Begründetheit des Antrags	456	202
a) Richtiger Antragsgegner analog § 78 Abs. 1 Nr. 1 VwGO	457	202
b) Interessenabwägung des Gerichts	458	202
3. Reaktionsmöglichkeiten von Bauherr und Drittem	460	203
4. Bewusste Missachtung der aufschiebenden Wirkung durch den Bauherrn	461	203
 6. Teil		
Bauaufsichtliche Maßnahmen	462	205
A. Überblick über die Rechtsgrundlagen	462	205
B. Baueinstellung, Nutzungsuntersagung und Baubeseitigung	463	205
I. Die Baueinstellung nach Art. 75 Abs. 1 S. 1 BayBO	464	205
1. Rechtsgrundlage	465	206
2. Formelle Rechtmäßigkeit der Baueinstellung	466	206
a) Zuständigkeit	467	206
b) Verfahren	468	206
c) Form	469	206
3. Materielle Rechtmäßigkeit der bauaufsichtlichen Maßnahme	470	207
a) Tatbestand der Befugnisnorm	470	207
b) Richtiger Adressat	472	208
c) Ermessensfehlerfreie Entscheidung	473	208
4. Weitere Hinweise für Referendare	474	208
II. Die Nutzungsuntersagung nach Art. 76 S. 2 BayBO	475	209
1. Rechtmäßigkeit der Nutzungsuntersagung	476	209
2. Weitere Hinweise für Referendare	480	210
III. Die Baubeseitigung nach Art. 76 S. 1 BayBO	481	211
1. Rechtmäßigkeit der Baubeseitigung	482	211
2. Weitere Hinweise für Referendare	485	213
C. Rechtsschutz im Zusammenhang mit bauaufsichtlichen Maßnahmen ...	486	213
I. Anfechtungsklage des Bauherrn gegen bauaufsichtliche Maßnahmen ...	487	214
1. Entscheidungskompetenz des Gerichts	488	215
2. Zulässigkeit der Klage	489	215
a) Statthaftigkeit	490	215
b) Klagebefugnis, § 42 Abs. 2 VwGO	491	215
c) Ordnungsgemäß und erfolglos durchgeführtes Vorverfahren	492	215

	Rn.	Seite
d) Klagefrist, § 74 Abs. 1 S. 2 VwGO	493	215
e) Partei- und Prozessfähigkeit und sonstige Zulässigkeits- voraussetzungen	494	215
3. Begründetheit der Klage	495	215
a) Passivlegitimation, § 78 Abs. 1 Nr. 1 VwGO	496	216
b) Rechtmäßigkeit der bauaufsichtlichen Maßnahme	497	216
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	218
c) Rechtsschutzbedürfnis	504	218
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	219
b) Formelle Rechtmäßigkeit der Sofortvollzugsanordnung	510	219
c) Interessenabwägung des Gerichts	515	221
III. Erweiterte Hinweise zum Rechtsschutz gegen bauaufsichtliche Maßnahmen	516	221
IV. Antrag eines Dritten auf bauaufsichtliches Einschreiten	518	222
1. Antrag des Dritten im einstweiligen Rechtsschutz	519	223
a) Entscheidungskompetenz des Gerichts	520	223
b) Zulässigkeit des Antrags	521	224
c) Begründetheit des Antrags	528	226
2. Verpflichtungsklage des Dritten auf bauaufsichtliches Einschreiten ...	536	228
Sachverzeichnis		229