Inhaltsverzeichnis

Seite

Abkürzungs- und Literaturverzeichnis XXI

Kapitel I. Allgemeine Einführung

A. Die Bedeutung des Baurechts in der Praxis, in Ausbildung und Examen 1
B. Verfassungsrechtliche Bezüge des Baurechts 3
I. Gesetzgebungskompetenzen 3
1. Einführung 3
2. Abgrenzung von Bundesbaurecht und Landesbaurecht 4
3. Raumordnungsrecht 7
II. Baurecht und Grundrechte 7
1. Art. 14 GG, Art. 2 Abs. 1 GG 7
a) Baufreiheit 7
b) Bestandsschutz 9
aa) Vorbemerkung 9
bb) Rechtliche Grundlagen des Bestandsschutzes 10
cc) Voraussetzungen des Bestandsschutzes 11
dd) Reichweite des formellen Bestandsschutzes 12
ee) Reichweite des passiven Bestandsschutzes 13
ff) Reichweite des aktiven Bestandsschutzes 14
gg) Bestandsschutz für Nutzungen 15
hh) Ende des Bestandsschutzes 17
ii) Beweislast für den Bestandsschutz 18
2. Art. 13 GG, Art. 106 Abs. 3 BV 19
3. Art. 3 Abs. 1 GG 20

Kapitel II. Bauordnungsrecht – BayBO

Teil 1. Geschichte der BayBO

Teil 2. Einführung, Begriffsbestimmungen, staatliche Organisation

A. Aufbau der BayBO 23
B. Anwendungsbereich 23
C. Begriffsbestimmungen 24
I. Vorbemerkung 24
II. Das (Bau-)Grundstück 24
III. Bauliche Anlage (Art. 2 Abs. 1 BayBO) 25
1. Vorbemerkung 25
2. Bauliche Anlage nach Satz 1 25
a) Mit dem Erdboden verbunden 25
b) Aus Bauprodukten hergestellt 26
3. Werbeanlage nach Satz 2 27
4. Fingierte bauliche Anlage nach Satz 3 28
5. Beispiele für bauliche Anlagen 29

Seite

6. Legaldefinition der Anlage (Abs. 1 Satz 4) 30
IV. Gebäude (Art. 2 Abs. 2 BayBO) 31
V. Einteilung der Gebäude in Gebäudeklassen (Art. 2 Abs. 3 BayBO) 32
VI. Sonderbauten (Art. 2 Abs. 4 BayBO) 33
VII. Vollgeschosse (Art. 2 Abs. 5 BayBO 1998) 33
VIII. Begriffsdefinitionen in Art. 2 Abs. 5 bis 9 BayBO 33
IX. Bauprodukte, Bauart (Art. 2 Abs. 10, Abs. 11 BayBO) 35
D. Die staatliche Organisation des Bauordnungsrechts 35
I. Bauaufsichtsbehörden 35
II. Große und kleine Delegation 36
III. Schaubild 37
E. Die am Baugenehmigungsverfahren Beteiligten 37
I. Einführung 37
II. Bauherr (Art. 50 BayBO) 38
III. Entwurfsverfasser (Art. 51 BayBO) 38
IV. Unternehmer (Art. 52 BayBO) 39

Teil 3. Ablauf eines Baugenehmigungsverfahrens

A. Erarbeitung des Bauantrages 39
B. Beteiligung des Nachbarn Art. 66 BayBO 41
I. Einführung 41
II. Der Nachbarbegriff 42
III. Bedeutung der Zustimmung, Widerrufbarkeit 43
1. Zustimmung, Wirksamkeit der Zustimmung, Widerrufbarkeit 44
2. Verweigerung der Unterschrift 45
IV. Verstoß gegen Art. 66 BayBO 45
C. Verfahren bei der Gemeinde 46
D. Verfahren bei der Baugenehmigungsbehörde 47
E. Abschluss des Verfahrens durch Entscheidung über den Bauantrag 49
F. Baugenehmigungsverfahren und Nachbarschutz 49

Teil 4. Gestattungsformen nach der BayBO

A. Baugenehmigung 50
I. Vorbemerkung 50
II. Wirkungen der Baugenehmigung, Geltungsdauer 51
1. Wirkungen 51
2. Geltungsdauer 55
III. Verfahren und Form der Baugenehmigung 55
IV. Sonderfall: Die sog. Tekturgenehmigung 57
B. Vorbescheid 58
I. Grundsätze 58
II. Verhältnis Vorbescheid und nachfolgende Baugenehmigung 61
III. Änderungen der Sach- und Rechtslage 64
C. Teilbaugenehmigung (Art. 70 BayBO) 65
D. Isolierte Abweichung (Art. 63 Abs. 3 BayBO) 65
E. Verlängerungsmöglichkeit (Art. 69 Abs. 2 BayBO) 67

Teil 5. Das genehmigungspflichtige Vorhaben

A. Einführung 68
B. Genehmigungspflichtigkeit nach Art. 55 Abs. 1 BayBO 68
I. Vorbemerkung 68

Seite
II. Begriffsbestimmungen ... 69
III. Ausnahmen von der Genehmigungspflicht (Art. 55 Abs. 1 HS. 2 BayBO) ... 70
C. Vorrang anderer Gestattungsverfahren (Art. 56 BayBO) ... 70
1. Vorbemerkung ... 70
2. Anlagen nach Wasserrecht (Art. 56 S. 1 Nr. 1 BayBO) ... 71
3. Anlagen nach dem BayAbgrG (Art. 56 S. 1 Nr. 2 BayBO) ... 73
4. Die übrigen Kollisionstatbestände des Art. 56 S. 1 BayBO ... 73
D. Verfahrensfreiheit gemäß Art. 57 BayBO ... 73
I. Vorbemerkung ... 73
II. Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1, Abs. 2 BayBO ... 74
1. Verfahrensfreiheit von Gebäuden (Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) ... 75
2. Verfahrensfreiheit von Energiegewinnungsanlagen (Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 BayBO) ... 76
3. Verfahrensfreiheit von Masten, Antennen und ähnlichen Anlagen (Art. 57 Abs. 1 Nr. 5 BayBO) ... 76
4. Verfahrensfreiheit von Mauern und Einfriedungen (Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 BayBO) ... 77
5. Verfahrens-/Genehmigungsfreiheit von Aufschüttungen (Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO) und Abgrabungen (Art. 6 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BayAbgrG) ... 78
6. Verfahrensfreiheit bestimmter tragender und nichttragender Bauteile sowie tragender oder aussteifender Bauteile in Wohngebäuden (Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 BayBO) ... 79
7. Verfahrensfreiheit unbedeutender baulicher Anlagen (Art. 57 Abs. 1 Nr. 17e BayBO) ... 79
8. Verfahrensfreiheit nach Art. 57 Abs. 2 BayBO ... 79
III. Die verfahrensfreie Nutzungsänderung (Art. 57 Abs. 4 BayBO) ... 80
E. Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO ... 81
1. Einführung ... 81
2. Verfahren der Genehmigungsfreistellung ... 82
3. Voraussetzungen der Genehmigungsfreistellung ... 82
4. Rechtsfolgen ... 84
5. Nachbarschutz im Genehmigungsfreistellungsverfahren ... 84
F. Die Sonderregelungen in Art. 72, 73 BayBO ... 86
I. Fliegende Bauten (Art. 72 BayBO) ... 86
II. Bauaufsichtliche Zustimmung (Art. 73 BayBO) ... 86

Teil 6. Prüfungsmaßstab im Baugenehmigungsverfahren

A. Einführung ... 86
B. Die einzelnen Verfahrensarten ... 87
I. Genehmigungsfreistellung (Art. 58 BayBO) ... 87
II. Anzeigeverfahren (Art. 57 Abs. 5 S. 2 BayBO) ... 87
III. Zustimmungsverfahren (Art. 73 BayBO) ... 87
IV. Vereinfachtes Genehmigungsverfahren (Art. 59 BayBO) ... 87
1. Grundsatz ... 87
2. Pflichtprüfprogramm/Ermessensprüfprogramm ... 89
3. Folgen des eingeschränkten Prüfprogrammes ... 93
V. „Normales“ Genehmigungsverfahren gemäß Art. 60 BayBO ... 94

Teil 7. Die materiellen Anforderungen des Bauordnungsrechts Seite

A. Allgemeine Anforderungen an bauliche Anlagen (Art. 3 BayBO) 94
B. Das Grundstück und seine Bebauung 95
I. Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden (Art. 4 BayBO) 95
1. Grundstücksbegriff 95
2. Geeignetheit des Grundstücks (Art. 4 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) 95
3. Ausreichend sichere Zufahrt zum Grundstück (Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO) 96
4. Ausnahmen nach Art. 4 Abs. 2, Abs. 3 BayBO 97
5. Nachbarschutz 97
II. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken (Art. 5 BayBO) 98
III. Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) 98
1. Zweck der Regelung 98
2. Abstandsflächenrechtlich bedeutsame Maßnahmen 98
3. Systematik des Abstandsflächenrechts 100
4. Grundbegriffe des Abstandsflächenrechts 100
5. Erforderlichkeit einer Abstandsfläche 104
6. Verhältnis des Abstandsflächenrechts zum Bauplanungsrecht 104
7. Lage der Abstandsflächen 106
8. Tiefe der Abstandsfläche 108
a) Grundsatz 108
b) Das sog. 16-Meter-Privileg (Art. 6 Abs. 6 BayBO) 109
c) Art. 6 Abs. 7 BayBO 111
d) Örtliche Bauvorschrift 112
9. Nachbarschutz 112
IV. Art. 8 bis Art. 46 BayBO 112
V. Stellplätze (Art. 47 BayBO) 112
VI. Barrierefreies Bauen (Art. 48 BayBO) 114
C. Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO) 115
I. Einführung 115
II. Verfahren zum Erlass einer örtlichen Bauvorschrift 116
1. Vorbemerkung 116
2. Das Verfahren im Einzelnen 116
a) Ordnungsgemäße Beschlussfassung durch das hierfür zuständige Organ 116
b) Wahrung staatlicher Mitwirkungsrechte 117
c) Ausfertigung 117
d) Bekanntmachung 117
III. Materielle Anforderungen an örtliche Bauvorschriften 118
1. Vorbemerkung 118
2. Die einzelnen Satzungsermächtigungen 119
a) Schutz- und Gestaltungssatzungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) 119
b) Satzungen über das Verbot von Werbeanlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO) 120
c) Satzungen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Kinderspielplätzen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO) 121
d) Satzungen über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge etc. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO) 121
e) Satzungen über Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO) 122
f) Abstandsflächensatzungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO) 122

Seite

IV. Örtliche Bauvorschriften als Teil eines Bebauungsplanes etc. (Art. 81 Abs. 2 BayBO) ... 123
V. Örtliche Bauvorschriften und Nachbarschutz ... 123
D. Abweichungen nach Art. 63 BayBO ... 124

Teil 8. Die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse

A. Einführung ... 125
B. Die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse ... 126
I. Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörde ... 126
II. Aufgabe der Bauaufsichtsbehörde ... 127
III. Die Befugnisse für die Bauaufsichtsbehörde ... 127
1. Vorbemerkung ... 127
2. Einzelne Spezialbefugnisse in der BayBO, soweit sie examensrelevant sind ... 128
3. Anordnungen nach Art. 54 Abs. 4 BayBO ... 131
a) Anwendungsbereich/Konkurrenzen ... 131
b) Voraussetzungen ... 132
c) Ermessen ... 133
d) Sofortvollzug ... 133
4. Baueinstellung nach Art. 75 BayBO ... 133
a) Einführung ... 133
b) Die Baueinstellungsverfügung nach Art. 75 Abs. 1 BayBO ... 134
aa) Tatbestandliche Voraussetzungen ... 134
bb) Ermessen der Bauaufsichtsbehörde ... 137
c) Versiegelung (Art. 75 Abs. 2 BayBO) ... 138
d) Anordnung der sofortigen Vollziehung ... 138
5. Baubeseitigung (Art. 76 S. 1 BayBO) ... 139
a) Einführung ... 139
b) Tatbestandliche Voraussetzungen ... 140
aa) Anlagen, die errichtet oder geändert werden ... 140
bb) Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften ... 141
cc) Keine Herstellung rechtmäßiger Zustände ... 143
c) Ermessen ... 143
d) Anordnung der sofortigen Vollziehung ... 145
6. Nutzungsuntersagung (Art. 76 S. 2 BayBO) ... 146
a) Vorbemerkung ... 146
b) Tatbestandliche Voraussetzungen ... 147
aa) Nutzung von Anlagen ... 147
bb) Im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften ... 147
c) Ermessen ... 147
d) Anordnung der sofortigen Vollziehung ... 148
IV. Richtung der Maßnahme ... 149
C. Anspruch auf bauaufsichtsrechtliches Einschreiten ... 150
I. Grundsätze ... 150
II. Sonderfall: Anspruch der Gemeinde als örtlicher Planungsträger auf bauaufsichtsrechtliches Einschreiten ... 154

Kapitel III. Bauplanungsrecht

Seite

Teil 1. Bauleitplanung

A. Einführung ... 157
I. Vorbemerkung ... 157
II. Bauleitpläne ... 158
B. Das Verfahren zur Bauleitplanung ... 162
I. Vorbemerkung ... 162
1. Allgemeines zum Verfahren ... 162
2. Die Systematik der §§ 214 f. BauGB ... 163
3. Die Einschaltung eines Dritten nach § 4 b BauGB ... 164
4. Monitoring (§ 4 c BauGB) ... 165
II. Das Verfahren zur Bauleitplanung im Einzelnen (zugleich Prüfungsschema) ... 165
1. Verfahrensrechtliche Anforderungen nach dem BauGB ... 165
a) Aufstellungsbeschluss ... 165
b) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ... 166
c) Beteiligung der Öffentlichkeit ... 167
aa) Vorbemerkung ... 167
bb) Frühzeitige (vorgezogene) Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ... 167
cc) Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB 168
d) Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB ... 175
aa) Einführung ... 175
bb) Ausgestaltung der Trägerbeteiligung ... 175
(1) Frühzeitige Behördenbeteiligung (sog. Scoping) ... 175
(2) Förmliche Behördenbeteiligung ... 176
cc) Beachtlichkeit der Stellungnahme, Präklusion ... 177
dd) Änderung oder Ergänzung des Entwurfs ... 177
ee) Fehlerfolge ... 177
e) Grenzüberschreitende Beteiligung nach § 4 a Abs. 5 BauGB ... 177
f) Bekanntmachung des Ergebnisses der Prüfung der Einwendungen 178
g) Umweltprüfung ... 179
h) Beschluss über den Bauleitplan ... 180
i) Genehmigung des Bauleitplans ... 180
aa) Vorbemerkung ... 180
bb) Flächennutzungsplan ... 181
cc) Bebauungsplan ... 182
dd) Sonderproblem: sog. Beitrittsbeschluss ... 183
ee) Zeitpunkt der Genehmigung ... 183
j) Bekanntmachung des Bauleitplans ... 184
aa) Flächennutzungsplan ... 184
bb) Bebauungsplan ... 184
cc) Bekanntmachung als maßgebliches Ereignis für die §§ 214 f. BauGB ... 186
dd) Fehler bei der Bekanntmachung ... 186
2. Verfahrensfehler nach Landesrecht ... 187
a) Vorbemerkung ... 187
b) Verfahrensfehler bei Beschlüssen ... 187
aa) Funktionale Zuständigkeit ... 187
bb) Persönliche Beteiligung nach Art. 49 GO ... 188
cc) Konsequenzen für die einzelnen Beschlüsse ... 189

Seite
(1) Aufstellungsbeschluss ... 189
(2) Auslegungsbeschluss und Einwendungsprüfungsbeschluss ... 189
(3) Beschluss des Bauleitplans ... 189
c) Fehler bei der Ausfertigung ... 189
d) Verfahrensfehler bei der Bekanntmachung nach Art. 26 Abs. 2 GO i. V. m. BekV ... 190
e) Heilungsmöglichkeit nach § 214 Abs. 4 BauGB ... 191
III. Erreichen des Verfahrenszwecks (§ 2 Abs. 3 BauGB) ... 191
C. Materiell-rechtliche Anforderungen an die Bauleitplanung ... 194
I. Einführung ... 194
II. Gemeinsame materiell-rechtliche Anforderungen an den Flächennutzungsplan und an den Bebauungsplan ... 194
1. Erforderlichkeit der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 3 BauGB) ... 194
2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) ... 198
3. Kein Verstoß gegen sonstiges zwingendes Bundesrecht ... 200
4. Abwägungsgebot, § 1 Abs. 7 BauGB ... 201
a) Vorbemerkung ... 201
b) Die vier Stufen der Abwägung ... 203
aa) Abwägungsausfall ... 203
bb) Abwägungsdefizit ... 203
(1) Einführung ... 203
(2) Öffentliche Belange ... 204
(3) Die besonderen öffentlichen Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1 a Abs. 3 BauGB ... 206
(4) Private Belange ... 209
(5) Auszuscheidende Belange ... 210
cc) Abwägungsdisproportionalität der 1. Stufe ... 210
dd) Abwägungsdisproportionalität der 2. Stufe ... 211
ee) Besondere Teilaspekte der Abwägung bei Bebauungsplänen
(1) Abwägungsbereitschaft, Planung nach vollendeten Tatsachen, Vorwegbindung ... 211
(2) Grundsatz der Konfliktbewältigung ... 212
(3) Der sog. Trennungsgrundsatz ... 213
(4) Die interkommunale Abstimmung (§ 2 Abs. 2 BauGB) .. 214
ff) Fehlerfolge ... 217
III. Besondere materiell-rechtliche Anforderungen an den Flächennutzungsplan ... 219
IV. Besondere materiell-rechtliche Anforderungen an den Bebauungsplan 224
1. Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2–Abs. 4 BauGB) ... 224
a) Grundsatz (§ 8 Abs. 2 S. 1 BauGB) ... 224
b) Selbständiger Bebauungsplan (§ 8 Abs. 2 S. 2 BauGB) ... 225
c) Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) ... 225
d) Vorzeitiger Bebauungsplan (§ 8 Abs. 4 BauGB) ... 225
2. Die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB ... 226
a) Vorbemerkung ... 226
b) Die Regelungen in § 9 Abs. 1 bis Abs. 3 BauGB ... 227
c) Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 BauGB) ... 232
d) Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 5, Abs. 6 BauGB) ... 233
e) Begründung mit den Angaben nach § 2 a BauGB (§ 9 Abs. 8 BauGB) ... 233

Seite
f) Beispiel für einen Bebauungsplan ... 236
D. Rechtsfolge von Fehlern in der Bauleitplanung ... 237
I. Vorbemerkung ... 237
II. (Teil-)Unwirksamkeit ... 237
III. Das ergänzende Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB ... 238
E. Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB ... 240
I. Vorbemerkung ... 240
II. Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren ... 241
1. Vorbemerkung ... 241
2. Zulässigkeit des vereinfachten Verfahrens ... 241
3. Kein Ausschlussgrund ... 243
III. Rechtsfolge des § 13 BauGB ... 244
IV. Fehlerfolge im Rahmen von § 13 BauGB ... 244
F. Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB ... 246
I. Vorbemerkung ... 246
II. Anwendungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung ... 246
III. Zulässigkeit eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung ... 247
1. Grundflächenbegrenzung (§ 13 a Abs. 1 S. 2 und S. 3 BauGB) ... 247
2. Ausschlussgründe ... 247
IV. Verfahren ... 248
V. Rechtsfolgen (Abs. 2) ... 248
VI. Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans (Abs. 4) ... 249
VII. Fehlerfolge im Rahmen von § 13 a BauGB ... 249
G. Der vorhabensbezogene Bebauungsplan (§ 12 BauGB) ... 250
H. Außerkrafttreten von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan ... 250

Teil 2. Städtebaulicher Vertrag, § 11 BauGB

A. Bedeutung ... 252
B. Arten städtebaulicher Verträge ... 252
I. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB ... 252
II. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB ... 253
III. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BauGB ... 254
IV. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 4 BauGB ... 255
V. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 5 BauGB ... 255
C. Rechtsnatur städtebaulicher Verträge ... 255
D. Wirksamkeitsvoraussetzungen, § 11 Abs. 2, Abs. 3 BauGB ... 256
E. Leistungsstörungen und Fehlerfolgen ... 257
F. Andere städtebauliche Verträge ... 258

Teil 3. Sicherung der Bauleitplanung

A. Veränderungssperre, §§ 14, 16–18 BauGB ... 259
I. Voraussetzungen ... 259
1. Formelle Voraussetzungen ... 259
2. Materielle Voraussetzungen ... 260
II. Inhalt und Folgen der Veränderungssperre ... 261
III. Bestandsschutz ... 262
IV. Geltungsdauer einer Veränderungssperre ... 263
V. Entschädigung ... 264
B. Zurückstellung von Baugesuchen ... 265
I. Verhältnis zur Veränderungssperre ... 265
II. Verfahren ... 265

Seite
III. Rechtsschutz ... 266
IV. Vorläufige Untersagung des Bauvorhabens ... 267
C. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion, § 22 BauGB ... 268
I. Inhalt und Voraussetzungen ... 268
II. Verfahren ... 270
III. Folgen für das Grundbuchamt ... 271
IV. Rechtsschutz ... 271
D. Gemeindliche Vorkaufsrechte, §§ 24–28 BauGB ... 271
I. Arten ... 271
II. Gründe des Wohls der Allgemeinheit ... 272
III. Ausübung des Vorkaufsrechts ... 272
IV. Rechtsweg bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Vorkaufsrecht ... 274

Teil 4. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§§ 29–38 BauGB)

A. Vorhabensbegriff, § 29 Abs. 1 BauGB ... 274
B. Fachplanungsvorbehalt, § 38 BauGB ... 276
C. Die planungsrechtlichen Bereiche ... 279
I. Geltungsbereich eines Bebauungsplans, § 30 BauGB ... 280
1. Qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ... 280
a) Charakterisierung ... 280
b) Nachbarschutz ... 281
c) Ausnahmen und Befreiungen, § 31 BauGB ... 283
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan, § 30 Abs. 2 BauGB ... 286
3. Einfacher Bebauungsplan, § 30 Abs. 3 BauGB ... 288
II. Innenbereich des § 34 BauGB ... 288
1. Unbeplanter Innenbereich i. S. v. § 34 Abs. 1 BauGB ... 288
a) Bebauungszusammenhang und Ortsteil ... 288
b) „Innenbereichssatzungen“, § 34 Abs. 4 BauGB ... 290
c) „Einfügen“ ... 293
d) Sonstige Anforderungen des § 34 Abs. 1 BauGB ... 296
e) Nachbarschutz ... 296
III. Außenbereich nach § 35 BauGB ... 296
1. Privilegierte Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB ... 297
a) Land- und forstwirtschaftlicher Betrieb ... 297
b) § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ... 300
c) Öffentliche Versorgungseinrichtungen und ortsgebundene gewerbliche Betriebe ... 300
d) Auffangtatbestand des § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ... 301
e) § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ... 302
f) § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ... 302
g) § 35 Abs. 1 Nr. 7 BauGB ... 302
h) § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB ... 302
2. Sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB ... 303
3. Öffentliche Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB ... 303
a) Darstellungen des Flächennutzungsplans ... 304
b) Schädliche Umwelteinwirkungen ... 304
c) Splittersiedlung ... 308
d) § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 5 BauGB ... 309
e) § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB ... 309
f) § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 BauGB ... 310

Seite

g) § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 6 BauGB ... 310
h) § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 8 BauGB ... 310
i) § 35 Abs. 3 S. 2 Hs. 1 BauGB ... 310
j) § 35 Abs. 3 S. 3 BauGB ... 310
k) Ungeschriebene öffentliche Belange ... 311
4. Teilprivilegierte Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 BauGB ... 312
a) Nutzungsänderung landwirtschaftlicher Gebäude ... 313
b) Ersatzbau ... 314
c) Wiedererrichtung eines Gebäudes ... 314
d) Besonders erhaltenswerte Gebäude ... 315
e) Erweiterung von Wohngebäuden ... 315
f) Erweiterung von Gewerbebetrieben ... 316
5. Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB ... 316
6. Erschließung ... 317
7. Nachbarschutz ... 317
D. Einvernehmen, § 36 BauGB ... 319
1. Bedeutung und Rechtsnatur des Einvernehmens ... 319
2. Anwendungsbereich ... 319
3. Zuständigkeit ... 320
4. Wirkung und Ersetzung des Einvernehmens ... 321
5. Rechtsschutz der Gemeinde ... 322
6. Einvernehmensfiktion ... 323
E. Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder nach § 37 BauGB ... 324
Anhang: Schema für die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ... 326

Kapitel IV. Rechtsschutz im Baurecht

A. Gerichtlicher Rechtsschutz in der Hauptsache ... 329
I. Rechtsschutz des Bauherrn bei Versagung einer bauaufsichtlichen Genehmigung ... 329
II. Rechtsschutz des Bauherrn gegen Nebenbestimmungen ... 333
III. Rechtsschutz des Bauherrn gegenüber einer bauaufsichtlichen Maßnahme ... 334
IV. Nachbarrechtsschutz ... 335
1. Begriff des Nachbarn im öffentlichen Baurecht ... 335
2. Prozessuale Durchsetzung eines Genehmigungsabwehranspruchs ... 336
a) Verwaltungsprozessualer Rechtsbehelf ... 336
b) Klagebefugnis ... 337
aa) Klausurrelevante nachbarschützende Regelungen des Bauplanungsrechts ... 337
(1) Sog. „Gebietserhaltungsanspruch“ ... 337
(2) Gebot der Rücksichtnahme ... 338
bb) Klausurrelevante nachbarschützende Normen des Bauordnungsrechts ... 341
(1) Abstandsflächen, Art. 6 BayBO ... 341
(2) Stellplatzregelungen, Art. 47 BayBO ... 341
(3) Abweichungen, Art. 63 BayBO ... 341
3. Reichweite des nachbarlichen Abwehranspruchs ... 342
4. Prüfungsumfang in der Begründetheit der Nachbarklage ... 343
5. Zeitpunkt der maßgeblichen Sach- und Rechtslage für die Entscheidung durch das Verwaltungsgericht ... 343

Seite
6. Beiladung ... 343
7. Geltendmachung eines nachbarlichen Anspruchs auf bauaufsichtliches Einschreiten (repressiver Nachbarschutz) ... 344
a) bei (klassischen) „Schwarzbauten“ ... 344
b) bei genehmigungsfreigestellten Vorhaben ... 345
8. Verhältnis zum zivilrechtlichen Nachbarschutz ... 345
V. Rechtsschutz der Gemeinden ... 346
1. Genehmigungsabwehranspruch von Gemeinden gegenüber bauaufsichtlichen Genehmigungen ... 346
2. Geltendmachung eines Anspruchs einer Gemeinde zum Schutz ihrer Planungshoheit ... 347
3. Gemeindlicher Rechtsschutz gegenüber Bebauungsplänen anderer Gemeinden ... 347
VI. Normenkontrolle, § 47 VwGO ... 348
1. Charakterisierung ... 348
2. Zulässigkeit der Normenkontrolle ... 348
3. Begründetheit der Normenkontrolle ... 349
4. Normenkontrollentscheidung ... 351
5. Normenkontrolle gegen örtliche Bauvorschriften ... 352
B. Vorläufiger Rechtsschutz ... 353
I. Vorläufiger Rechtsschutz bei Genehmigungsabwehransprüchen von Nachbarn ... 353
II. Vorläufiger Rechtsschutz des Bauherrn ... 355
III. Vorläufiger Rechtsschutz im Zusammenhang mit bauaufsichtlichem Einschreiten ... 355
1. durch den Bauherrn ... 355
2. durch den Nachbarn, der bauaufsichtliches Einschreiten begehrt ... 356
IV. „Faktischer“ Vollzug ... 357
C. Verfassungsrechtliche Rechtsbehelfe ... 358

Kapitel V. Landesplanungsrecht

A. Gesetzliche Grundlagen ... 359
B. Aufgabe der Raumordnung ... 360
C. Landesplanung im Einzelnen ... 360
I. Aufgabe und Zuständigkeit ... 360
II. Regionaler Planungsverband ... 361
III. Instrumente der Landesplanung ... 361
1. Landesentwicklungsprogramm ... 361
2. Regionalplan ... 362
3. Verhältnis zur Bauleitplanung ... 363
4. Raumordnungsverfahren ... 366

Stichwortverzeichnis ... 367

Bearbeiter:

Dr. Andreas Decker: Kapitel 1, Kapitel 2, Kapitel 3 Teil 1
Christian Konrad: Kapitel 3 Teil 2 bis Teil 4, Kapitel 4, Kapitel 5