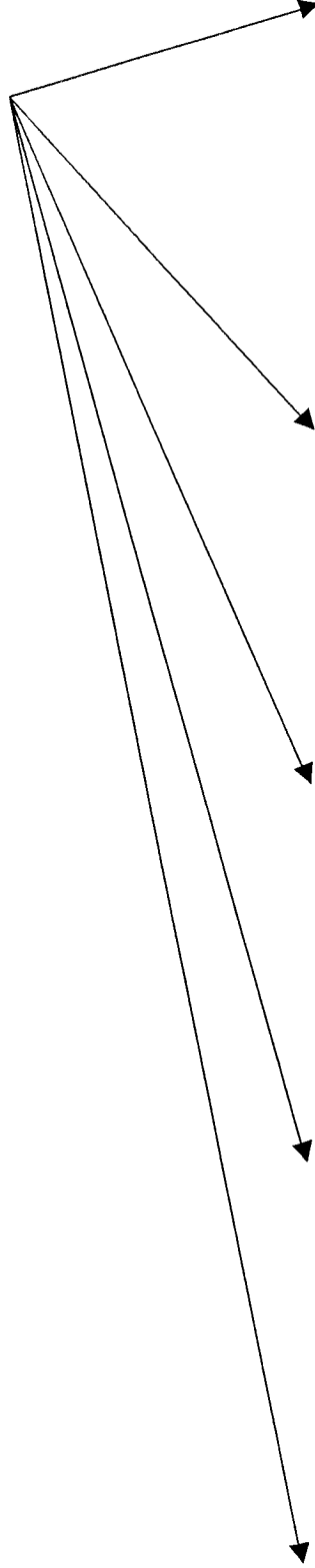


**Privatrecht**  
Verhältnis  
Bürger ↔ Bürger



**Öffentliches Recht**  
Verhältnis  
Staat ↔ Bürger



Verfassungsrecht

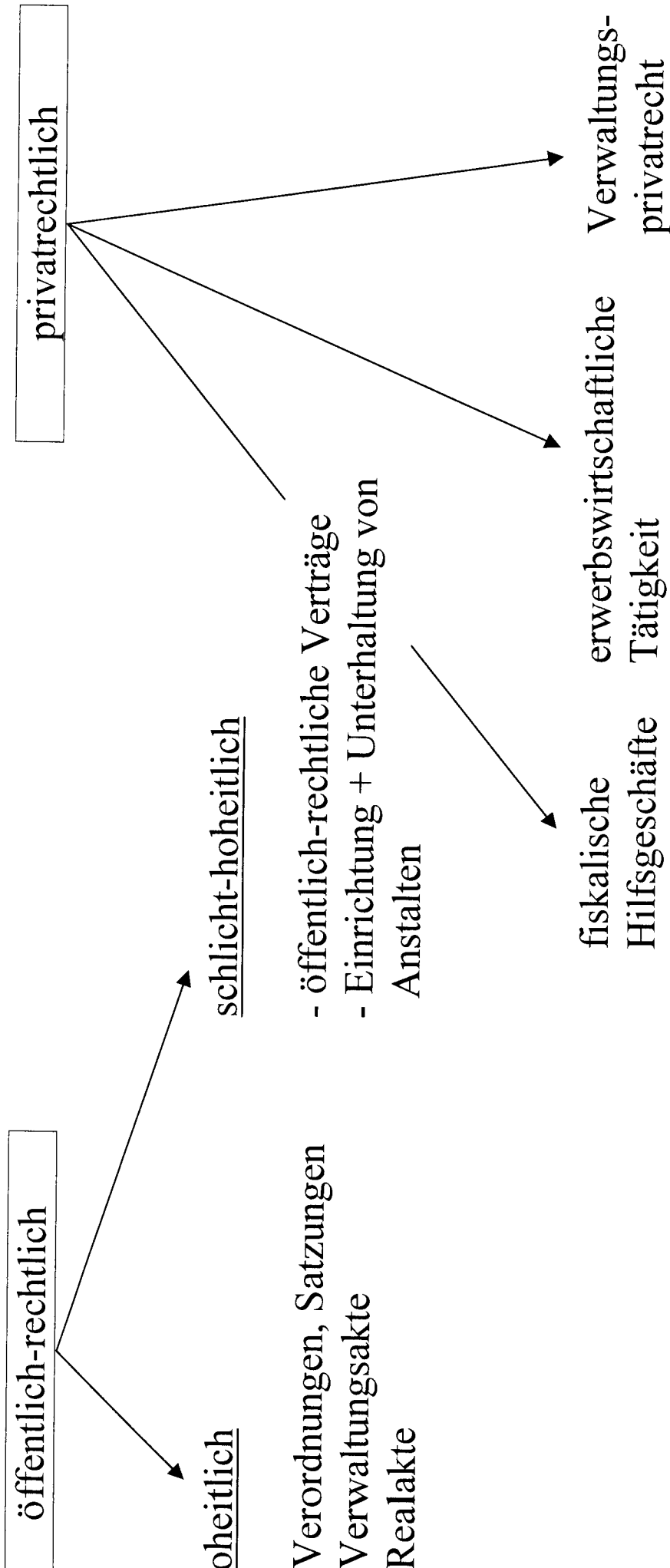
Verwaltungsrecht

Strafrecht

Europarecht

Völkerrecht

# Handlungsformen der Verwaltung



# **Begriff des Verwaltungsakts**

Art. 35 BayVwVfG

- Verwaltungsakt ist jede Verfügung, Entscheidung oder andere hoheitliche Maßnahme, die eine Behörde zur Regelung eines Einzelfalls auf dem Gebiet des öffentlichen Rechts trifft und die auf unmittelbare Rechtswirkung nach außen gerichtet ist.
- Allgemeinverfügung ist ein Verwaltungsakt, der sich an einen nach allgemeinen Merkmalen bestimmten oder bestimmbaren Personenkreis richtet oder die öffentlich rechtliche Eigenschaft einer Sache oder ihre Benutzung durch die Allgemeinheit betrifft.

# Öffentliches Baurecht (Übersicht)

1. Grundbegriffe + Rechtsquellen
2. Bauleitplanung
3. Baugenehmigung
4. Recht der Bodennutzung
5. Bauaufsichtliche Maßnahmen
6. Baunachbarrecht
7. Sonderproblem Bestandsschutz
8. Rechtsschutzfragen
9. Ausgewählte Sonderthemen: Baunutzungsverordnung,  
Abstandsflächenrecht,  
Neue Bayerische Bauordnung

# Unterscheide:

Bauplanungsrecht  
↓  
BauGB, BauNVO

Bundesrecht

Bauordnungsrecht  
↓  
BayBO

Landesrecht

**BauGB**

Bauleitplanung  
§§ 1 -13

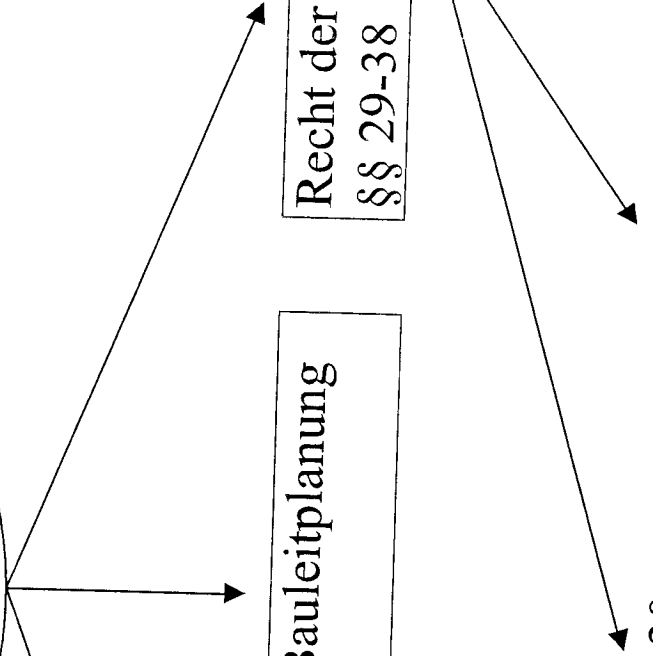
Sicherung der Bauleitplanung  
§§ 14-28

Recht der Bodennutzung  
§§ 29-38

Planbereich § 30

Innenbereich § 34

Außenbereich § 35



**BayBO**

```
graph TD; A([BayBO]) --> B[formelles Bauordnungsrecht  
d. h. Verfahren]; A --> C[materielles Bauordnungsrecht  
d. h. Baugenehmigung,  
Vorbescheid]; A --> D[Bauaufsicht  
d. h. Baubeseitigung,  
Baueinstellung,  
Nutzungsuntersagung];
```

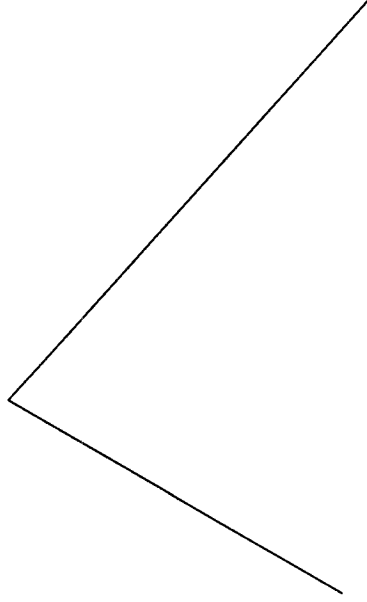
formelles Bauordnungs-  
recht d. h. Verfahren

materielles Bauordnungsrecht  
d. h. Baugenehmigung,  
Vorbescheid

Bauaufsicht  
d. h. Baubeseitigung,  
Baueinstellung,  
Nutzungsuntersagung

**Bauleitplanung** ↔ **überörtliche Planung**

= örtliche Planung § 1 II BauGB



**Flächennutzungsplan**    **Bebauungsplan**



## Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

	Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan, § 1 II Alt 1)	Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan, § 1 II Alt 2)
<b>Vorschriften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• §§ 1 – 4b, 13 allgemeine Vorschriften für alle Bauleitpläne</li> <li>• §§ 5 – 7 spezielle Vorschriften für FPI</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• §§ 1 - 4b, 13 allgemeine Vorschriften für alle Bauleitpläne</li> <li>• §§ 8 – 10 spezielle Vorschriften für BPl, ergänzt durch § 12</li> </ul>
<b>Intention</b>	vorbereitender Charakter und allgemeine Vorstellungen städtebaulichen Entwicklung für Zeitraum von ca. 10 Jahren	BPl wird aus FPI idR entwickelt (§8 II) und regelt baul. Nutzung der Grundstücke auch gegenüber Eigentümer (§8 I)
<b>Gebiet</b>	grds das gesamte Gemeindegebiet (§5 I) Ausnahme: §§ 5 I 2, 6 III, IV	IdR nur Teile des Gemeindegebiets (§ 9 VII) Ausnahme: § 8 II 2
<b>Inhalt</b>	Darstellungen (§ 5 I); grobmaschig; in § 5 II exemplarisch („insb“) aufgeführt	Festsetzungen (§ 9 I); detailliert nach § 9 I-III BauNVO/PlanZVO, nach § 9 IV iVm LBauOen; abschließender Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten
<b>Wirkung</b>	Gegenüber Einzelnen keine unmittelbare Wirkung; Anpassungspflichten für Planungsträger (§ 7); Selbstbindung der Gemeinde (§ 8 II 1); als öffentlicher Belang iSv § 35 III 1 Nr. 1 einem Vorhaben im Außenbereich entgegenhaltbar	Unmittelbar verbindlich (z.B. für BauGen)
<b>Rechtsnatur</b>	Keine Norm, kein Vertrag, kein VA; hoheitliche Maßnahme eigener Art	gemeindliche Satzung (§ 10 I)
<b>Rechtsschutz</b>	gg FPI selbst kein Rechtsschutz; jedoch Inzidentkontrolle bei § 35 III 1 Nr. 1, III 3 möglich	NKK nach § 47 I Nr. 1 VwGO
<b>Beiwerk</b>	Begründung nach § 5 V	Begründung nach § 9 VIII

# **Der Bebauungsplan**

## **A. Formelle Rechtmäßigkeit**

### **I. Zuständigkeit, § 2 I BauGB**

### **II. Aufstellungsverfahren**

1. Umweltprüfung, § 2 IV BauGB
2. Umweltbericht, § 2 IV BauGB
3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Behördenbeteiligung, §§ 3 I, 4 I BauGB
4. Formelle Bürger- und Behördenbeteiligung, §§ 3 II, 4 II BauGB
5. Ermittlung und Bewertung sonstiger Belange (außer § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB), § 2 III BauGB

### **III. Ordnungsgemäßes Abschlussverfahren**

1. Satzungsbeschluss, § 10 I BauGB
2. Begründung, § 9 VIII BauGB
3. Zusammenfassende Erklärung, § 10 IV BauGB
4. Gegebenenfalls Genehmigung mit höheren Verwaltungsbehörde, § 10 II BauGB
5. Ordnungsgemäße Bekanntgabe, § 10 III BauGB

## **B. Materielle Rechtmäßigkeit**

### **I. Planrechtfertigung, § 1 III BauGB**

### **II. Grenzen des Planungsermessens, § 1 IV BauGB**

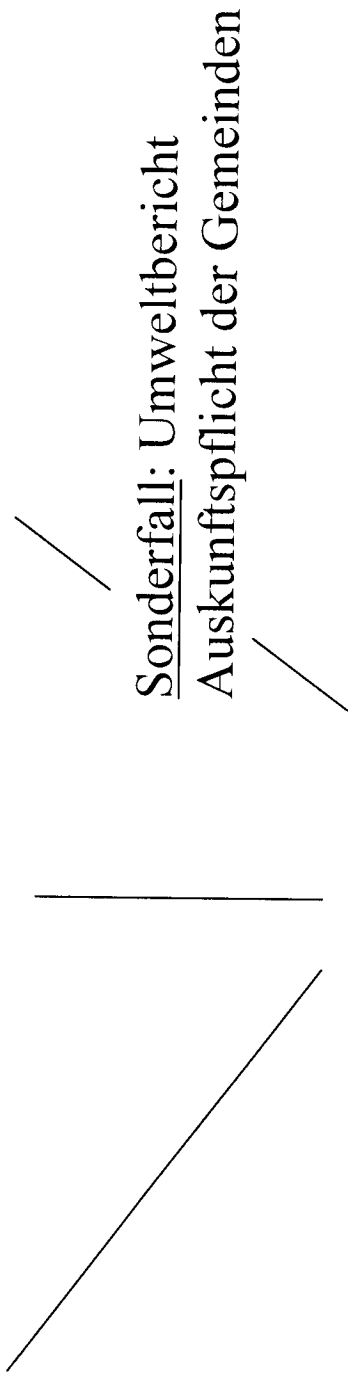
1. Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung, § 1 IV BauGB
2. Entwicklungsgebot, § 8 II 1 BauGB
3. Interkommunales Abstimmungsgebot, § 2 II BauGB
4. Zulässige Festsetzungen, § 9 I – III BauGB

### **III. Ordnungsgemäße Abwägung privater und öffentlicher Belange, § 1 VII BauGB**

## **C. Fehlerfolgen Grundsatz der Planerhaltung §§ 214, 215 BauGB**

# Beachtliche Verstöße § 214 I BauGB

Nr. 1	Nr. 2	Nr. 3	Nr. 4
Abwägung 2 III BauGB	Öffentlichkeits + Behördenbeteiligung	Begründung	fehlender Ge- meinderatsbe- schluss; fehlende Genehmigung des Landratsamts
<u>unbeachtlich</u> § 214 I 1 Nr. 2 HS2	<u>unbeachtlich</u> § 214 I 1 Nr. 3 HS2	<u>unbeachtlich</u> § 214 I 1 Nr. 3 HS2	



§ 215 I Nr. 1 BauGB

Unbeachtlich, wenn nicht  
Rechtzeitig (1 Jahr) gerügt

# Zulässigkeit Normenkontrolle

## Nach § 47 VwGO

1. Eröffnung Verwaltungsrechtsweg §§ 47 I, 40 I VwGO
2. Statthaftigkeit § 47 I Nr. 1 VwGO
3. Auftragsbefugnis § 47 II 1 HS1 VwGO
4. Antragsfrist § 47 II 1, HS2 VwGO
5. Richtige Antragsgegner § 47 II 2 VwGO
6. Rechtsschutzbedürfnis
7. Zuständiges Gericht

## **§ 47 Sachliche Zuständigkeit des OVG bei der Normenkontrolle**

(1) Das Oberverwaltungsgericht entscheidet im Rahmen seiner Gerichtsbarkeit auf Antrag über die Gültigkeit

1. von Satzungen, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs erlassen worden sind, sowie von Rechtsverordnungen auf Grund des § 246 Abs. 2 des Baugesetzbuchs,

2. von anderen im Rang unter dem Landesgesetz stehenden Rechtsvorschriften, sofern das Landesrecht dies bestimmt.

(2) Den Antrag kann jede natürliche oder juristische Person, die geltend macht, durch die Rechtsvorschrift oder deren Anwendung in ihren Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden, sowie jede Behörde innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung der Rechtsvorschrift stellen. Er ist gegen die Körperschaft, Anstalt oder Stiftung zu richten, welche die Rechtsvorschrift erlassen hat. Das Oberverwaltungsgericht kann dem Land und anderen juristischen Personen des öffentlichen Rechts, deren Zuständigkeit durch die Rechtsvorschrift berührt wird, Gelegenheit zur Äußerung binnen einer zu bestimmenden Frist geben. § 65 Abs. 1 und 4 und § 66 sind entsprechend anzuwenden.

(3) Das Oberverwaltungsgericht prüft die Vereinbarkeit der Rechtsvorschrift mit Landesrecht nicht, soweit gesetzlich vorgesehen ist, dass die Rechtsvorschrift ausschließlich durch das Verfassungsgericht eines Landes nachprüfbar ist.

(4) Ist ein Verfahren zur Überprüfung der Gültigkeit der Rechtsvorschrift bei einem Verfassungsgericht anhängig, so kann das Oberverwaltungsgericht anordnen, dass die Verhandlung bis zur Erledigung des Verfahrens vor dem Verfassungsgericht anzusetzen sei.

(5) Das Oberverwaltungsgericht entscheidet durch Urteil oder, wenn es eine mündliche Verhandlung nicht für erforderlich hält, durch Beschluss. Kommt das Oberverwaltungsgericht zu der Überzeugung, dass die Rechtsvorschrift ungültig ist, so erklärt es sie für unwirksam; in diesem Fall ist die Entscheidung allgemein verbindlich und die Entscheidungsformel vom Antragsgegner ebenso zu veröffentlichen wie die Rechtsvorschrift bekannt zu machen wäre. Für die Wirkung der Entscheidung gilt § 183 entsprechend.

(6) Das Gericht kann auf Antrag eine einstweilige Anordnung erlassen, wenn dies zur Abwehr schwerer Nachteile oder aus anderen wichtigen Gründen dringend geboten ist.

# Baugenehmigung

## Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen der Baugenehmigung (Überblick)

### A) Rechtsgrundlage

Art. 68 I 1 BayBO

### B) Genehmigungspflichtigkeit Art. 55 BayBO

- Ausnahmen von der Genehmigungspflicht Art. 56, 57, 58, 73 BayBO

### C) Formelle Rechtmäßigkeit

I. Zuständig ist i.d.R. die untere Bauaufsichtsbehörde Art. 53 BayBO

II. Schriftform Art. 68 II 1 BayBO

III. Ordnungsgemäßes Verfahren

1. Ordnungsgemäßer und vollständiger Bauantrag Art. 64 BayBO

2. Ggf. Beteiligung von Angrenzern bzw. Nachbarn Art. 66 BayBO

3. Ggf. Beteiligung von anderen Behörden bzw. Hoheitsträgern

a) Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde gem.

§ 36 I 4 BauGB i. V. m. Landesrecht

b) Beteiligung sonstiger Fachbehörden

### D) Materielle Rechtmäßigkeit: Kein Entgegenstehen „öffentlich-rechtlicher Vorschriften“

I. Bauplanungsrecht

1. Planbereich § 30 BauGB

2. Innenbereich § 34 BauGB

3. Außenbereich § 35 BauGB

4. Einvernehmen der Gemeinden § 36 BauGB

II. Bauordnungsrecht

III. Sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften z.B. § 22 I Nr. 1

BlmSchG

# Baugenehmigung

## Regelungsinhalt

```
graph TD; A[Baugenehmigung  
Regelungsinhalt] --- B[Feststellung, dass  
öffentlich-rechtliche  
Vorschriften nicht  
entgegenstehen]; A --- C[Aufhebung des  
präventiven Bauverbots]
```

Feststellung, dass  
öffentlich-rechtliche  
Vorschriften nicht  
entgegenstehen

Aufhebung des  
präventiven Bauverbots



# **Qualifizierter Bebauungsplan § 30 I BauGB**

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- überbaubare Grundstücksflächen
- örtliche Verkehrsflächen

# Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplans

- Gründe des Wohls der Allgemeinheit  
oder
  - Abweichung städtebaulich vertretbar  
oder
  - nicht beabsichtigte Härte
- Grundzug der Planung  
Planung nicht berührt
  - nachbarliche  
Interessen
  - öffentliche Belange

# Bauordnungsrechtliche Eingriffsbefugnisse

Baueinstellung  
Art. 75 BayBO

Baubeseitigung  
Art. 76 S. 1 BayBO

Nutzungsuntersagung  
Art. 76 S. 2 BayBO

Generalklausel  
Art. 54 II 2 BayBO