

Bayerisches Baurecht

Decker / Konrad

5. Auflage 2022
ISBN 978-3-406-77806-3
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Landesrecht
Freistaat Bayern


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Bayerisches Baurecht

mit Bauplanungsrecht, Rechtsschutz
sowie Raumordnungs- und Landesplanungsrecht

von

Dr. Andreas Decker

Richter am Bundesverwaltungsgericht
Ehemaliger haupt- und nebenamtlicher Arbeitsgemeinschaftsleiter
bei der Regierung von Oberbayern
Lehrbeauftragter an der Universität Augsburg
Ehemaliger Prüfer im ersten juristischen Staatsexamen

Christian Konrad

Leitender Regierungsdirektor
Ehemaliger nebenamtlicher Arbeitsgemeinschaftsleiter
bei der Regierung von Oberbayern
Repetitor

5. Auflage 2022



Zitiervorschlag:
Decker/Konrad BayBauR. Kap. III Rn. 227


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

www.beck.de

ISBN 978 3 406 77806 3

© 2022 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Druck: Druckerei C.H. Beck Nördlingen
(Adresse wie Verlag)

Satz: jürgen ullrich typosatz, Nördlingen
Umschlaggestaltung: Druckerei C.H. Beck Nördlingen


CO₂
neutral

chbeck.de/nachhaltig

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfreiem Zellstoff)

Vorwort zur 5. Auflage

Seit dem Erscheinen der 4. Auflage Anfang 2019 sind zwar erst knapp drei Jahre vergangen. Allerdings waren Bundes- und Landesgesetzgeber wieder sehr aktiv. So wurde das BauGB zwischenzeitlich insgesamt viermal, zuletzt durch das am 23.6.2021 in Kraft getretene sog. Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802) umfangreich, und die BayBO insgesamt sogar fünfmal geändert, grundlegend dabei durch das Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663), mit Wirkung im Wesentlichen ab 1.2.2021. Mit letzterem Gesetz hat die sog. Genehmigungsfiktion (Art. 68 Abs. 2 BayBO) Einzug in das Bauordnungsrecht gehalten, ein Rechtsinstitut das vielfache Fragen, auch zum Rechtsschutz aufwirft, und daher besonders für Klausuren geeignet erscheint. Es versteht sich von selbst, dass hierauf im Werk mit der gebotenen Tiefe eingegangen wird.

Mehrfach geändert wurde auch die Bayerische Ausbildungs- und Prüfungsordnung für Juristen vom 13.10.2003 („JAPO“). Hierdurch ergaben bzw. ergeben (ab 1.3.2022) sich nicht unwesentliche Änderungen des Pflichtstoffes im öffentlichen Recht, namentlich im Baurecht. So wurde z.B. durch die Verordnung vom 30.10.2020 (GVBl. S. 611) § 18 Abs. 2 JAPO neu gefasst. Danach sind die §§ 19 bis 28 BauGB nicht mehr Prüfungstoff. Das betrifft vor allem das gemeindliche Vorkaufsrecht nach §§ 24 ff. BauGB.

Die genannten Änderungen machten es erforderlich, das Werk abermals grundlegend zu überarbeiten und den geänderten Prüfungsanforderungen anzupassen, um dessen Status als zuverlässiger Begleiter zur Vorbereitung auf die beiden Staatsexamina zu erhalten.

Vor diesem Hintergrund baut unser Lehrbuch auf dem aktuellen Gesetzesstand auf und berücksichtigt die aktuelle Rechtsprechung, insbesondere des für das öffentliche Baurecht zuständigen 4. Revisionssenats des Bundesverwaltungsgerichts, auch soweit diese nicht oder noch nicht veröffentlicht ist. Selbstverständlich wurde aber auch die verfügbare Literatur ausgewertet und hat – soweit dies sinnvoll ist – Eingang in das Werk gefunden. Dieses befindet sich nun auf dem Rechtsstand von Dezember 2021.

Wie schon in den Voraufgaben und bestärkt durch die vielen positiven Rückmeldungen haben wir darauf geachtet, das „Bayerische Baurecht“ anschaulich darzustellen und so das Erlernen des für das erste und das zweite juristische Staatsexamen erforderlichen Stoffes zu erleichtern. Daher finden sich auch in der Neuauflage zahlreiche Abbildungen und Beispiele.

Gerne haben wir für die 5. Auflage die uns übermittelten Anregungen und Verbesserungsvorschläge geprüft und soweit erforderlich im Werk berücksichtigt. Wo Klarstellungen erforderlich waren, sind diese erfolgt. Von daher möchten wir erneut alle Leser des Werkes ermuntern, sich auch zukünftig mit Fragen und Bedenken sowie Kritik und Verbesserungsvorschlägen an den Verlag oder die Autoren zu wenden, an Herrn Dr. Decker gerne auch per E-Mail (info@richter-decker.de). Wie bisher wird Herr Dr. Decker, soweit dies nötig erscheint, auf seiner Website (www.andreas-decker.de) auf aktuelle Änderungen in Gesetzgebung und/oder Rechtsprechung (kostenlos) hinweisen. So kann das Werk ohne großen Aufwand stets auf dem aktuellen Stand gehalten werden.

Gilching/Bad-Tölz im Dezember 2021

Dr. Andreas Decker

Christian Konrad

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsübersicht

	Seite
Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	XXI
Kapitel I. Allgemeine Einführung	1
Kapitel II. Bauordnungsrecht – BayBO	19
Teil 1. Geschichte der BayBO	19
Teil 2. Einführung, Begriffsbestimmungen, staatliche Organisation	21
Teil 3. Ablauf eines Baugenehmigungsverfahrens	37
Teil 4. Gestaltungsformen nach der BayBO	49
Teil 5. Das genehmigungspflichtige Vorhaben	71
Teil 6. Prüfungsmaßstab im Baugenehmigungsverfahren	91
Teil 7. Die materiellen Anforderungen des Bauordnungsrechts	97
Teil 8. Die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse	128
Kapitel III. Bauplanungsrecht	157
Teil 1. Bauleitplanung	157
Teil 2. Städtebaulicher Vertrag, § 11 BauGB	262
Teil 3. Sicherung der Bauleitplanung	268
Teil 4. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§§ 29–38 BauGB)	282
Kapitel IV. Rechtsschutz im Baurecht	329
Kapitel V. Landesplanungsrecht	355
Stichwortverzeichnis	359

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Inhaltsübersicht	VII
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	6
II. Baurecht und Grundrechte	6
1. Art. 14 GG, Art. 2 Abs. 1 GG	6
a) Baufreiheit	6
b) Bestandsschutz	8
aa) Vorbemerkung	8
bb) Rechtliche Grundlagen des Bestandsschutzes	8
cc) Voraussetzungen des Bestandsschutzes	9
dd) Reichweite des formellen Bestandsschutzes	11
ee) Reichweite des passiven Bestandsschutzes	12
ff) Reichweite des aktiven Bestandsschutzes	13
gg) Bestandsschutz für Nutzungen	14
hh) Ende des Bestandsschutzes	15
ii) Beweislast für den Bestandsschutz	16
2. Art. 13 GG, Art. 106 Abs. 3 BV	17
3. Art. 3 Abs. 1 GG	17

Kapitel II. Bauordnungsrecht – BayBO

Teil 1. Geschichte der BayBO

Teil 2. Einführung, Begriffsbestimmungen, staatliche Organisation

A. Aufbau der BayBO	21
B. Anwendungsbereich	21
C. Begriffsbestimmungen	22
I. Vorbemerkung	22
II. Das (Bau-)Grundstück	22
III. Bauliche Anlage (Art. 2 Abs. 1 BayBO)	23
1. Vorbemerkung	23
2. Bauliche Anlage nach Satz 1	23
a) Mit dem Erdboden verbunden	23

	Seite
b) Aus Bauprodukten hergestellt	24
3. Werbeanlage nach Satz 2	24
4. Fingierte bauliche Anlage nach Satz 3	26
5. Beispiele für bauliche Anlagen	27
6. Legaldefinition der Anlage (Abs. 1 Satz 4)	28
IV. Gebäude (Art. 2 Abs. 2 BayBO)	28
V. Einteilung der Gebäude in Gebäudeklassen (Art. 2 Abs. 3 BayBO)	29
VI. Sonderbauten (Art. 2 Abs. 4 BayBO)	30
VII. Vollgeschosse (Art. 2 Abs. 5 BayBO 1998)	30
VIII. Begriffsdefinitionen in Art. 2 Abs. 5 bis 10 BayBO	31
1. Aufenthaltsräume (Abs. 5)	31
2. Die Ermittlung von Flächen (Abs. 6)	31
3. Abgrenzung von oberirdischen und Kellergeschossen (Abs. 7)	31
4. Stellplätze und Garagen (Abs. 8)	32
5. Feuerstätten (Abs. 9)	32
6. Barrierefreiheit (Abs. 10)	32
IX. Bauprodukte, Bauart (Art. 2 Abs. 11, Abs. 12 BayBO)	32
D. Die staatliche Organisation des Bauordnungsrechts	32
I. Bauaufsichtsbehörden	32
II. Große und kleine Delegation	33
III. Schaubild	34
E. Die am Baugenehmigungsverfahren Beteiligten	34
I. Einführung	34
II. Bauherr (Art. 50 BayBO)	35
III. Entwurfsverfasser (Art. 51 BayBO)	35
IV. Unternehmer (Art. 52 BayBO)	36
Teil 3. Ablauf eines Baugenehmigungsverfahrens	
A. Erarbeitung des Bauantrages	37
B. Beteiligung des Nachbarn Art. 66 BayBO	39
I. Einführung	39
II. Der Nachbarbegriff	39
III. Bedeutung der Zustimmung, Widerrufbarkeit	41
1. Zustimmung, Wirksamkeit der Zustimmung, Widerrufbarkeit	41
2. Verweigerung der Unterschrift	42
IV. Verstoß gegen Art. 66 BayBO	43
C. Verfahren bei der Gemeinde	44
D. Verfahren bei der Baugenehmigungsbehörde	45
E. Abschluss des Verfahrens durch Entscheidung über den Bauantrag	46
F. Baugenehmigungsverfahren und Nachbarschutz	47
Teil 4. Gestattungsformen nach der BayBO	
A. Baugenehmigung	49
I. Vorbemerkung	49
II. Wirkungen der Baugenehmigung, Geltungsdauer	50
1. Wirkungen	50
2. Geltungsdauer	53
III. Verfahren und Form der Baugenehmigung	54

	Seite
IV. Sonderfall: Die sog. Tekturgenehmigung	56
V. Die Genehmigungsfiktion (Art. 68 Abs. 2 BayBO)	57
1. Einführung	57
2. Voraussetzungen	57
a) Bauantrag	57
b) Begünstigte Vorhaben	58
c) Entscheidung im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach Art. 59 BayBO	58
d) Kein Verzicht auf Genehmigungsfiktion (Art. 68 Abs. 2 S. 2 Bay- BO)	59
3. Rechtsfolge	59
a) Fristbeginn/-ende (Art. 42a BayVwVfG i.V.m. Abs. 2 S. 1 Nr. 1) ..	59
b) Eintritt der Fiktion	60
B. Vorbescheid	61
I. Grundsätze	61
II. Verhältnis Vorbescheid und nachfolgende Baugenehmigung	64
III. Änderungen der Sach- und Rechtslage	66
C. Teilbaugenehmigung (Art. 70 BayBO)	67
D. Isolierte Abweichung (Art. 63 Abs. 3 BayBO)	68
E. Verlängerungsmöglichkeit (Art. 69 Abs. 2 BayBO)	69

Teil 5. Das genehmigungspflichtige Vorhaben

A. Einführung	71
B. Genehmigungspflichtigkeit nach Art. 55 Abs. 1 BayBO	71
I. Vorbemerkung	71
II. Begriffsbestimmungen	72
III. Ausnahmen von der Genehmigungspflicht (Art. 55 Abs. 1 HS. 2 BayBO)	73
C. Vorrang anderer Gestattungsverfahren (Art. 56 BayBO)	74
1. Vorbemerkung	74
2. Anlagen nach Wasserrecht (Art. 56 S. 1 Nr. 1 BayBO)	74
3. Anlagen nach dem BayAbgrG (Art. 56 S. 1 Nr. 2 BayBO)	76
4. Die übrigen Kollisionstatbestände des Art. 56 S. 1 BayBO	76
D. Verfahrensfreiheit gemäß Art. 57 BayBO	76
I. Vorbemerkung	76
II. Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1, Abs. 2 BayBO	77
1. Verfahrensfreiheit von Gebäuden (Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)	77
2. Verfahrensfreiheit von Energiegewinnungsanlagen (Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)	78
3. Verfahrensfreiheit von Masten, Antennen und ähnliche Anlagen (Art. 57 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)	78
4. Verfahrensfreiheit von Mauern und Einfriedungen (Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 BayBO)	79
5. Verfahrens-/Genehmigungsfreiheit von Aufschüttungen (Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO) und Abgrabungen (Art. 6 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 Bay- AbgrG)	80
6. Verfahrensfreiheit bestimmter tragender und nichttragender Bauteile sowie tragender oder aussteifender Bauteile in Wohngebäuden (Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 BayBO)	81

	Seite
7. Verfahrensfreiheit unbedeutender baulicher Anlagen (Art. 57 Abs. 1 Nr. 16g BayBO)	82
8. Verfahrensfreiheit nach Art. 57 Abs. 2 BayBO	82
III. Die verfahrensfreie Nutzungsänderung (Art. 57 Abs. 4 BayBO)	82
IV. Streit um die Verfahrensfreiheit	84
E. Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO	84
1. Einführung	84
2. Verfahren der Genehmigungsfreistellung	85
3. Voraussetzungen der Genehmigungsfreistellung	85
a) Im Bebauungsplanbereich (Abs. 1)	85
b) Im Innenbereich (Abs. 2)	86
4. Rechtsfolgen	87
5. Nachbarschutz im Genehmigungsfreistellungsverfahren	88
F. Die Sonderregelungen in Art. 72, 73, 73a BayBO	89
I. Fliegende Bauten (Art. 72 BayBO)	89
II. Bauaufsichtliche Zustimmung (Art. 73 BayBO)	89
III. Typengenehmigung (Art. 73a BayBO)	89
Teil 6. Prüfungsmaßstab im Baugenehmigungsverfahren	
A. Einführung	91
B. Die einzelnen Verfahrensarten	91
I. Genehmigungsfreistellung (Art. 58 BayBO)	91
II. Anzeigeverfahren (Art. 57 Abs. 5 S. 2 BayBO)	92
III. Zustimmungsverfahren (Art. 73 BayBO)	92
IV. Vereinfachtes Genehmigungsverfahren (Art. 59 BayBO)	92
1. Grundsatz	92
2. Pflichtprüfprogramm/Ermessensprüfprogramm	93
3. Folgen des eingeschränkten Prüfprogrammes	96
V. „Normales“ Genehmigungsverfahren gemäß Art. 60 BayBO	96
Teil 7. Die materiellen Anforderungen des Bauordnungsrechts	
A. Allgemeine Anforderungen an bauliche Anlagen (Art. 3 BayBO)	97
B. Das Grundstück und seine Bebauung	97
I. Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden (Art. 4 BayBO)	97
1. Grundstücksbegriff	98
2. Geeignetheit des Grundstücks (Art. 4 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)	98
3. Ausreichend sichere Zufahrt zum Grundstück (Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)	98
4. Ausnahmen nach Art. 4 Abs. 2, Abs. 3 BayBO	99
5. Nachbarschutz	99
II. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken (Art. 5 BayBO)	100
III. Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)	100
1. Zweck der Regelung	100
2. Abstandsflächenrechtlich bedeutsame Maßnahmen	101
3. Systematik des Abstandsflächenrechts	102
4. Grundbegriffe des Abstandsflächenrechts	102
5. Erforderlichkeit einer Abstandsfläche	105
6. Verhältnis des Abstandsflächenrechts zum Bauplanungsrecht	106
7. Lage der Abstandsflächen	107

	Seite
8. Tiefe der Abstandsfläche	109
a) Grundsatz	109
b) Ausnahme Abs. 5a	110
aa) Maßgeblichkeit der Grundsätze zum Abstandsflächenrecht	110
bb) Sonderregelungen für bestimmte Baugebiete	110
cc) Das sog. 16-Meter-Privileg (Abs. 5a S. 2 BayBO)	110
c) Örtliche Bauvorschrift	111
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)	114
I. Einführung	114
II. Verfahren zum Erlass einer örtlichen Bauvorschrift	115
1. Vorbemerkung	115
2. Das Verfahren im Einzelnen	116
a) Ordnungsgemäße Beschlussfassung durch das hierfür zuständige Organ	116
b) Wahrung staatlicher Mitwirkungsrechte	116
c) Ausfertigung	116
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 Kinderspielplätze (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 Alt. 3 BayBO) ..	122
f) Abstandsflächensatzungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO)	122
IV. Örtliche Bauvorschriften als Teil eines Bebauungsplanes etc. (Art. 81 Abs. 2 BayBO)	123
V. Örtliche Bauvorschriften und Nachbarschutz	124
D. Abweichungen nach Art. 63 BayBO	124
I. Allgemeines	124
II. Abweichungen im Abstandsflächenrecht	125
III. Ermessensentscheidung, Einvernehmen	126
E. Sonderregelung für Windenergieanlagen	126

Teil 8. Die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse

A. Einführung	128
B. Die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse	129
I. Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörde	129
II. Aufgabe der Bauaufsichtsbehörde	129
III. Die Befugnisse für die Bauaufsichtsbehörde	130
1. Vorbemerkung	130

	Seite
2. Einzelne Spezialbefugnisse in der BayBO, soweit sie examensrelevant sind	131
3. Anordnungen nach Art. 54 Abs. 4 BayBO	133
a) Anwendungsbereich/Konkurrenzen	133
b) Voraussetzungen	134
c) Ermessen	135
d) Sofortvollzug	135
4. Baueinstellung nach Art. 75 BayBO	136
a) Einführung	136
b) Die Baueinstellungsverfügung nach Art. 75 Abs. 1 BayBO	136
aa) Tatbestandliche Voraussetzungen	136
bb) Ermessen der Bauaufsichtsbehörde	139
c) Versiegelung (Art. 75 Abs. 2 BayBO)	140
d) Anordnung der sofortigen Vollziehung	140
5. Baubeseitigung (Art. 76 S. 1 BayBO)	141
a) Einführung	141
b) Tatbestandliche Voraussetzungen	142
aa) Anlagen, die errichtet oder geändert werden	142
bb) Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften	142
cc) Keine Herstellung rechtmäßiger Zustände	144
c) Ermessen	145
d) Anordnung der sofortigen Vollziehung	147
6. Nutzungsuntersagung (Art. 76 S. 2 BayBO)	148
a) Vorbemerkung	148
b) Tatbestandliche Voraussetzungen	148
aa) Nutzung von Anlagen	149
bb) Im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften	149
c) Ermessen	149
d) Anordnung der sofortigen Vollziehung	150
IV. Richtung der Maßnahme	151
C. Anspruch auf bauaufsichtsrechtliches Einschreiten	152
I. Grundsätze	152
II. Sonderfall: Anspruch der Gemeinde als örtlicher Planungsträger auf bauaufsichtsrechtliches Einschreiten	156

Kapitel III. Bauplanungsrecht

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 (§ 4b S. 1 BauGB)	164
4. Überwachung (§ 4c BauGB)	165

	Seite
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	169
dd) Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung über das Internet (§ 4a Abs. 4 S. 1 BauGB)	175
ee) Änderung/Ergänzung des Bauleitplanentwurfs (§ 4a Abs. 3 BauGB)	176
d) Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB	178
aa) Einführung	178
bb) Ausgestaltung der Trägerbeteiligung	179
(1) Frühzeitige Behördenbeteiligung (sog. Scoping)	179
(2) Förmliche Behördenbeteiligung	179
cc) Beachtlichkeit der Stellungnahme, Präklusion	180
dd) Änderung oder Ergänzung des Entwurfs	181
ee) Fehlerfolge	181
e) Grenzüberschreitende Beteiligung nach § 4a Abs. 5 BauGB	181
f) Bekanntmachung des Ergebnisses der Prüfung der Einwendungen	182
g) Umweltprüfung	183
h) Beschluss über den Bauleitplan	184
i) Genehmigung des Bauleitplans	184
aa) Vorbemerkung	184
bb) Flächennutzungsplan	185
cc) Bebauungsplan	186
dd) Sonderproblem: sog. Beitrittsbeschluss	186
ee) Zeitpunkt der Genehmigung	186
j) Bekanntmachung des Bauleitplans	187
aa) Flächennutzungsplan	187
bb) Bebauungsplan	187
cc) Bekanntmachung als maßgebliches Ereignis für die §§ 214f. BauGB	190
dd) Fehler bei der Bekanntmachung	190
2. Verfahrensfehler nach Landesrecht	190
a) Vorbemerkung	190
b) Verfahrensfehler bei Beschlüssen	191
aa) Funktionale Zuständigkeit	191
bb) Persönliche Beteiligung nach Art. 49 GO	191
cc) Konsequenzen für die einzelnen Beschlüsse	192
(1) Aufstellungsbeschluss	192
(2) Auslegungsbeschluss und Einwendungsprüfungsbeschluss	192
(3) Beschluss des Bauleitplans	192

	Seite
c) Fehler bei der Ausfertigung	193
d) Verfahrensfehler bei der Bekanntmachung nach Art. 26 Abs. 2 GO i.V.m. BekV	194
e) Heilungsmöglichkeit nach § 214 Abs. 4 BauGB	195
III. Erreichen des Verfahrenszwecks (§ 2 Abs. 3 BauGB)	195
C. Materiell-rechtliche Anforderungen an die Bauleitplanung	197
I. Einführung	197
II. Gemeinsame materiell-rechtliche Anforderungen an den Flächennutzungsplan und an den Bebauungsplan	197
1. Erforderlichkeit der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 3 S. 1 BauGB)	197
2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	202
3. Kein Verstoß gegen sonstiges zwingendes Bundesrecht	205
4. Abwägungsgebot, § 1 Abs. 7 BauGB	206
a) Vorbemerkung	206
b) Die vier Stufen der Abwägung	207
aa) Abwägungsausfall	207
bb) Abwägungsdefizit	207
(1) Einführung	207
(2) Öffentliche Belange	208
(3) Die besonderen öffentlichen Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB	211
(4) Private Belange	214
(5) Auszuscheidende Belange	214
cc) Abwägungsdisproportionalität der 1. Stufe	215
dd) Abwägungsdisproportionalität der 2. Stufe	215
ee) Besondere Teilaspekte der Abwägung bei Bebauungsplänen	216
(1) Abwägungsbereitschaft, Planung nach vollendeten Tatsachen, Vorwegbindung	216
(2) Grundsatz der Konfliktbewältigung	217
(3) Der sog. Trennungsgrundsatz	218
(4) Die interkommunale Abstimmung (§ 2 Abs. 2 BauGB)	219
ff) Fehlerfolge	222
III. Besondere materiell-rechtliche Anforderungen an den Flächennutzungsplan	224
IV. Besondere materiell-rechtliche Anforderungen an den Bebauungsplan ..	228
1. Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 bis Abs. 4 BauGB)	228
a) Grundsatz (§ 8 Abs. 2 S. 1 BauGB)	228
b) Selbständiger Bebauungsplan (§ 8 Abs. 2 S. 2 BauGB)	229
c) Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB)	229
d) Vorzeitiger Bebauungsplan (§ 8 Abs. 4 BauGB)	229
2. Die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB	230
a) Vorbemerkung	230
b) Bestimmtheit von Festsetzungen in einem Bebauungsplan	231
c) Die Regelungen in § 9 Abs. 1 bis Abs. 3 BauGB	231
d) Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)	240
e) Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 5, Abs. 6 BauGB)	240
f) Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)	241

	Seite
g) Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB (§ 9 Abs. 8 Bau- GB)	241
h) Beispiel für einen Bebauungsplan	243
D. Rechtsfolge von Fehlern in der Bauleitplanung	244
I. Vorbemerkung	244
II. (Teil-)Unwirksamkeit	244
III. Das ergänzende Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB	245
E. Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB	247
I. Einführung	247
II. Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren	247
1. Vorbemerkung	247
2. Zulässigkeit des vereinfachten Verfahrens	248
3. Kein Ausschlussgrund	250
III. Die Verfahrenserleichterungen des § 13 BauGB	250
IV. Fehlerfolge im Rahmen von § 13 BauGB	251
F. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB	253
I. Vorbemerkung	253
II. Anwendungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung	253
III. Zulässigkeit eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung	254
1. Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung, andere Maßnahme der Innenentwicklung	254
2. Grundflächenbegrenzung (§ 13a Abs. 1 S. 2 und S. 3 BauGB)	255
3. Ausschlussgründe	256
IV. Verfahren (Abs. 2)	256
V. Änderung, Ergänzung und Aufhebung eines Bebauungsplans (Abs. 4) ...	257
VI. Fehlerfolge im Rahmen von § 13a BauGB	258
G. Bebauungspläne nach § 13b BauGB	258
H. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (§ 12 BauGB)	259
J. Außerkrafttreten von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	259

Teil 2. Städtebaulicher Vertrag, § 11 BauGB

A. Bedeutung	262
B. Arten städtebaulicher Verträge	262
I. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB	262
II. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB	263
III. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BauGB	264
IV. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 4 BauGB	264
V. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 5 BauGB	265
C. Rechtsnatur städtebaulicher Verträge	265
D. Wirksamkeitsvoraussetzungen, § 11 Abs. 2, Abs. 3 BauGB	266
E. Leistungsstörungen und Fehlerfolgen	267
F. Andere städtebauliche Verträge	267

Teil 3. Sicherung der Bauleitplanung

A. Veränderungssperre, §§ 14, 16–18 BauGB	268
I. Voraussetzungen	268
1. Formelle Voraussetzungen	268
2. Materielle Voraussetzungen	269

	Seite
II. Inhalt und Folgen der Veränderungssperre	270
III. Bestandsschutz	270
IV. Geltungsdauer einer Veränderungssperre	271
V. Entschädigung	272
B. Zurückstellung von Baugesuchen	273
I. Verhältnis zur Veränderungssperre	273
II. Verfahren	274
III. Rechtsschutz	274
IV. Vorläufige Untersagung des Bauvorhabens	275
C. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion, § 22 BauGB	275
I. Inhalt und Voraussetzungen	275
II. Verfahren	277
III. Folgen für das Grundbuchamt	278
IV. Rechtsschutz	278
D. Gemeindliche Vorkaufsrechte, §§ 24–28 BauGB	278
I. Arten	278
II. Gründe des Wohls der Allgemeinheit	279
III. Ausübung des Vorkaufsrechts	280
IV. Rechtsweg bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Vorkauf- recht	281
 Teil 4. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§§ 29–38 BauGB)	
A. Vorhabenbegriff, § 29 Abs. 1 BauGB	282
B. Fachplanungsvorbehalt, § 38 BauGB	284
C. Die planungsrechtlichen Bereiche	286
I. Geltungsbereich eines Bebauungsplans, § 30 BauGB	287
1. Qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB	287
a) Charakterisierung	287
b) Nachbarschutz	288
c) Ausnahmen und Befreiungen, § 31 BauGB	290
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan, § 30 Abs. 2 BauGB	292
3. Einfacher Bebauungsplan, § 30 Abs. 3 BauGB	293
II. Innenbereich des § 34 BauGB	294
1. Unbeplanter Innenbereich i. S. v. § 34 Abs. 1 BauGB	294
a) Bebauungszusammenhang und Ortsteil	294
b) „Innenbereichssatzungen“, § 34 Abs. 4 BauGB	295
c) „Einfügen“	298
d) Sonstige Anforderungen des § 34 Abs. 1 BauGB	300
e) Nachbarschutz	301
III. Außenbereich nach § 35 BauGB	301
1. Privilegierte Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB	301
a) Land- und forstwirtschaftlicher Betrieb	301
b) § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	304
c) Öffentliche Versorgungseinrichtungen und ortsgebundene ge- werbliche Betriebe	304
d) Auffangtatbestand des § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB	304
e) § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB	306
f) § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB	306

	Seite
g) § 35 Abs. 1 Nr. 7 BauGB	306
h) § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB	306
2. Sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB	306
3. Öffentliche Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB	307
a) Darstellungen des Flächennutzungsplans	307
b) Schädliche Umwelteinwirkungen	308
c) Splittersiedlung	310
4. Teilprivilegierte Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 BauGB	314
a) Nutzungsänderung landwirtschaftlicher Gebäude	315
b) Ersatzbau	315
c) Wiedererrichtung eines Gebäudes	316
d) Besonders erhaltenswerte Gebäude	316
e) Erweiterung von Wohngebäuden	317
f) Erweiterung von Gewerbebetrieben	317
5. Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB	318
6. Erschließung	318
7. Nachbarschutz	318
D. Einvernehmen, § 36 BauGB	320
1. Bedeutung und Rechtsnatur des Einvernehmens	320
2. Anwendungsbereich	320
3. Zuständigkeit	321
4. Wirkung und Ersetzung des Einvernehmens	322
5. Rechtsschutz der Gemeinde	323
6. Einvernehmensfiktion	323
E. Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder nach § 37 BauGB	324
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	332
III. Rechtsschutz des Bauherrn gegenüber einer bauaufsichtlichen Maßnahme	333
IV. Nachbarrechtsschutz	334
1. Begriff des Nachbarn im öffentlichen Baurecht	334
2. Prozessuale Durchsetzung eines Genehmigungsabwehranspruchs	335
a) Verwaltungsprozessualer Rechtsbehelf	335
b) Klagebefugnis	335
aa) Klausurrelevante nachbarschützende Regelungen des Bauplanungsrechts	336
(1) Sog. „Gebietserhaltungsanspruch“	336
(2) Gebot der Rücksichtnahme	336
bb) Klausurrelevante nachbarschützende Normen des Bauordnungsrechts	339
(1) Abstandsflächen, Art. 6 BayBO	339
(2) Stellplatzregelungen, Art. 47 BayBO	339
(3) Abweichungen, Art. 63 BayBO	339

	Seite
3. Reichweite des nachbarlichen Abwehrenspruchs	340
4. Prüfungsumfang in der Begründetheit der Nachbarklage	340
5. Zeitpunkt der maßgeblichen Sach- und Rechtslage für die Entscheidung durch das Verwaltungsgericht	341
6. Beiladung	341
7. Geltendmachung eines nachbarlichen Anspruchs auf bauaufsichtliches Einschreiten (repressiver Nachbarschutz)	341
a) bei (klassischen) „Schwarzbauten“	341
b) bei genehmigungsfreigestellten Vorhaben	342
8. Verhältnis zum zivilrechtlichen Nachbarschutz	342
V. Rechtsschutz der Gemeinden	343
1. Genehmigungsabwehranspruch von Gemeinden gegenüber bauaufsichtlichen Genehmigungen	343
2. Geltendmachung eines Anspruchs einer Gemeinde zum Schutz ihrer Planungshoheit	344
3. Gemeindlicher Rechtsschutz gegenüber Bebauungsplänen anderer Gemeinden	344
VI. Normenkontrolle, § 47 VwGO	344
1. Charakterisierung	344
2. Zulässigkeit der Normenkontrolle	345
3. Begründetheit der Normenkontrolle	346
4. Normenkontrollentscheidung	348
5. Normenkontrolle gegen örtliche Bauvorschriften	348
B. Vorläufiger Rechtsschutz	349
I. Vorläufiger Rechtsschutz bei Genehmigungsabwehransprüchen von Nachbarn	349
II. Vorläufiger Rechtsschutz des Bauherrn	350
III. Vorläufiger Rechtsschutz im Zusammenhang mit bauaufsichtlichem Einschreiten	351
1. durch den Bauherrn	351
2. durch den Nachbarn, der bauaufsichtliches Einschreiten begehrt	352
IV. „Faktischer“ Vollzug	352
C. Verfassungsrechtliche Rechtsbehelfe	353
Kapitel V. Landesplanungsrecht	
A. Gesetzliche Grundlagen	355
B. Instrumente der Landesplanung und Bezug zum Baurecht	355
Stichwortverzeichnis	359