

Bayerisches Baurecht

mit Bauplanungsrecht, Rechtsschutz sowie Raumordnungs- und Landesplanungsrecht

Bearbeitet von
Von Dr. Andreas Decker, Richter am Bayerischen Verwaltungsgerichtshof, und Christian Konrad,
Regierungsdirektor

4. Auflage 2019. Buch. XXV, 348 S. Softcover
ISBN 978 3 406 73265 2
Format (B x L): 16,0 x 24,0 cm

[Recht > Öffentliches Recht > Öffentliches Baurecht > Baurecht der Länder](#)

Zu [Leseprobe](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

The logo for beck-shop.de features the text 'beck-shop.de' in a bold, red, sans-serif font. Above the 'i' in 'shop' are three red dots of increasing size. Below the main text, 'DIE FACHBUCHHANDLUNG' is written in a smaller, red, all-caps, sans-serif font.

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

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

4. Auflage 2019





www.beck.de

ISBN 978 3 406 73265 2

© 2019 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Druck: Druckhaus Nomos
In den Lissen 12, 76547 Sinzheim

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

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

Vorwort zur 4. Auflage

Seit dem Erscheinen der 3. Auflage Ende 2011 sind nun schon mehr als 7 Jahre vergangen. Die dringend erforderliche Überarbeitung unseres Werkes verzögerte sich jedoch immer wieder aufgrund gesetzgeberischer Tätigkeiten und zwar sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene. So wurden das Baugesetzbuch und die Bayerische Bauordnung seither jeweils 9 Mal geändert, das Baugesetzbuch zudem am 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) neu bekannt gemacht. Da eine Neuauflage, die schon bei ihrem Erscheinen nicht mehr der aktuellen Gesetzeslage entspricht, kaum auf Zuspruch stoßen würde, mussten wir notgedrungen mit der Aktualisierung des Lehrbuches einige Zeit warten. Nachdem nun aber eine Phase der Konsolidierung einzutreten scheint, ist die Zeit reif für diese Neuauflage.

Es versteht sich von selbst, dass unser Lehrbuch auf dem aktuellen Gesetzesstand aufbaut und die aktuelle Rechtsprechung, insbesondere des für das öffentliche Baurecht zuständigen 4. Revisionssenats des Bundesverwaltungsgerichts, berücksichtigt, 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 Mitte Februar 2019.

Wie schon in den Voraufagen 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. Wir möchten aber nicht verhehlen, dass es aufgrund der vielen Neuregelungen an einigen Stellen zu grundlegenden Änderungen im Werk kommen musste. Als Beispiel sei hier Art. 68 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 2 BayBO genannt, der nach der mittlerweile gefestigten Rechtsprechung des BayVGH der Baugenehmigungsbehörde ein „Versagungsersuchen“ eröffnet, oder Art. 59 Satz 1 BayBO, wonach im vereinfachten Genehmigungsverfahren nunmehr auch die Abstandsflächen zu prüfen sind, oder schließlich § 4a Abs. 4 BauGB, der die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung im Bauleitplanverfahren auch über das Internet verbindlich vorschreibt.

Gerne haben wir für die 4. 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 erforderlich 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 Februar 2019

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	48
Teil 5. Das genehmigungspflichtige Vorhaben	65
Teil 6. Prüfungsmaßstab im Baugenehmigungsverfahren	83
Teil 7. Die materiellen Anforderungen des Bauordnungsrechts	89
Teil 8. Die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse	118
Kapitel III. Bauplanungsrecht	147
Teil 1. Bauleitplanung	147
Teil 2. Städtebaulicher Vertrag, § 11 BauGB	248
Teil 3. Sicherung der Bauleitplanung	254
Teil 4. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§§ 29–38 BauGB)	267
Kapitel IV. Rechtsschutz im Baurecht	313
Kapitel V. Landesplanungsrecht	339
Stichwortverzeichnis	343



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	3
3. Raumordnungsrecht	5
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	25
5. Beispiele für bauliche Anlagen	27
6. Legaldefinition der Anlage (Abs. 1 Satz 4)	27
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)	29
VII. Vollgeschosse (Art. 2 Abs. 5 BayBO 1998)	30
VIII. Begriffsdefinitionen in Art. 2 Abs. 5 bis 10 BayBO	30
1. Aufenthaltsräume (Abs. 5)	30
2. Die Ermittlung von Flächen (Abs. 6)	31
3. Abgrenzung von oberirdischen und Kellergeschossen (Abs. 7)	31
4. Stellplätze und Garagen (Abs. 8)	31
5. Feuerstätten (Abs. 9)	31
6. Barrierefreiheit (Abs. 10)	31
IX. Bauprodukte, Bauart (Art. 2 Abs. 11, Abs. 12 BayBO)	31
D. Die staatliche Organisation des Bauordnungsrechts	31
I. Bauaufsichtsbehörden	31
II. Große und kleine Delegation	33
III. Schaubild	34
E. Die am Baugenehmigungsverfahren Beteiligten	34
I. Einführung	34
II. Bauherr (Art. 50 BayBO)	34
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	43
D. Verfahren bei der Baugenehmigungsbehörde	44
E. Abschluss des Verfahrens durch Entscheidung über den Bauantrag	46
F. Baugenehmigungsverfahren und Nachbarschutz	46

Teil 4. Gestattungsformen nach der BayBO

A. Baugenehmigung	48
I. Vorbemerkung	48
II. Wirkungen der Baugenehmigung, Geltungsdauer	49
1. Wirkungen	49
2. Geltungsdauer	52

	Seite
III. Verfahren und Form der Baugenehmigung	53
IV. Sonderfall: Die sog. Tekturgenehmigung	55
B. Vorbescheid	55
I. Grundsätze	55
II. Verhältnis Vorbescheid und nachfolgende Baugenehmigung	58
III. Änderungen der Sach- und Rechtslage	61
C. Teilbaugenehmigung (Art. 70 BayBO)	61
D. Isolierte Abweichung (Art. 63 Abs. 3 BayBO)	62
E. Verlängerungsmöglichkeit (Art. 69 Abs. 2 BayBO)	63

Teil 5. Das genehmigungspflichtige Vorhaben

A. Einführung	65
B. Genehmigungspflichtigkeit nach Art. 55 Abs. 1 BayBO	65
I. Vorbemerkung	65
II. Begriffsbestimmungen	66
III. Ausnahmen von der Genehmigungspflicht (Art. 55 Abs. 1 HS. 2 BayBO)	67
C. Vorrang anderer Gestattungsverfahren (Art. 56 BayBO)	67
1. Vorbemerkung	67
2. Anlagen nach Wasserrecht (Art. 56 S. 1 Nr. 1 BayBO)	68
3. Anlagen nach dem BayAbgrG (Art. 56 S. 1 Nr. 2 BayBO)	69
4. Die übrigen Kollisionstatbestände des Art. 56 S. 1 BayBO	69
D. Verfahrensfreiheit gemäß Art. 57 BayBO	70
I. Vorbemerkung	70
II. Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1, Abs. 2 BayBO	70
1. Verfahrensfreiheit von Gebäuden (Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)	71
2. Verfahrensfreiheit von Energiegewinnungsanlagen (Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 BayBO)	72
3. Verfahrensfreiheit von Masten, Antennen und ähnliche Anlagen (Art. 57 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)	72
4. Verfahrensfreiheit von Mauern und Einfriedungen (Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 BayBO)	73
5. Verfahrens-/Genehmigungsfreiheit von Aufschüttungen (Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO) und Abgrabungen (Art. 6 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BayAbgrG)	73
6. Verfahrensfreiheit bestimmter tragender und nichttragender Bauteile sowie tragender oder aussteifender Bauteile in Wohngebäuden (Art. 57 Abs. 1 Nr. 11 BayBO)	74
7. Verfahrensfreiheit unbedeutender baulicher Anlagen (Art. 57 Abs. 1 Nr. 16f BayBO)	75
8. Verfahrensfreiheit nach Art. 57 Abs. 2 BayBO	75
III. Die verfahrensfreie Nutzungsänderung (Art. 57 Abs. 4 BayBO)	76
IV. Streit um die Verfahrensfreiheit	77
E. Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO	77
1. Einführung	77
2. Verfahren der Genehmigungsfreistellung	78
3. Voraussetzungen der Genehmigungsfreistellung	78
4. Rechtsfolgen	80

	Seite
5. Nachbarschutz im Genehmigungsverfahren	80
F. Die Sonderregelungen in Art. 72, 73 BayBO	81
I. Fliegende Bauten (Art. 72 BayBO)	81
II. Bauaufsichtliche Zustimmung (Art. 73 BayBO)	82
Teil 6. Prüfungsmaßstab im Baugenehmigungsverfahren	
A. Einführung	83
B. Die einzelnen Verfahrensarten	83
I. Genehmigungsverfahren (Art. 58 BayBO)	83
II. Anzeigeverfahren (Art. 57 Abs. 5 S. 2 BayBO)	84
III. Zustimmungverfahren (Art. 73 BayBO)	84
IV. Vereinfachtes Genehmigungsverfahren (Art. 59 BayBO)	84
1. Grundsatz	84
2. Pflichtprüfprogramm/Ermessensprüfprogramm	85
3. Folgen des eingeschränkten Prüfprogrammes	88
V. „Normales“ Genehmigungsverfahren gemäß Art. 60 BayBO	88
Teil 7. Die materiellen Anforderungen des Bauordnungsrechts	
A. Allgemeine Anforderungen an bauliche Anlagen (Art. 3 BayBO)	89
B. Das Grundstück und seine Bebauung	89
I. Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden (Art. 4 BayBO)	89
1. Grundstücksbegriff	89
2. Geeignetheit des Grundstücks (Art. 4 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)	90
3. Ausreichend sichere Zufahrt zum Grundstück (Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)	90
4. Ausnahmen nach Art. 4 Abs. 2, Abs. 3 BayBO	90
5. Nachbarschutz	91
II. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken (Art. 5 BayBO)	91
III. Abstandsflächen (Art. 6 BayBO)	92
1. Zweck der Regelung	92
2. Abstandsflächenrechtlich bedeutsame Maßnahmen	92
3. Systematik des Abstandsflächenrechts	94
4. Grundbegriffe des Abstandsflächenrechts	94
5. Erforderlichkeit einer Abstandsfläche	97
6. Verhältnis des Abstandsflächenrechts zum Bauplanungsrecht	97
7. Lage der Abstandsflächen	99
8. Tiefe der Abstandsfläche	101
a) Grundsatz	101
b) Das sog. 16-Meter-Privileg (Art. 6 Abs. 6 BayBO)	101
c) Art. 6 Abs. 7 BayBO	103
d) Örtliche Bauvorschrift	103
9. Nachbarschutz	103
IV. Art. 8 bis Art. 46 BayBO	104
V. Stellplätze (Art. 47 BayBO)	104
VI. Barrierefreies Bauen (Art. 48 BayBO)	106
C. Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)	106
I. Einführung	106

	Seite
II. Verfahren zum Erlass einer örtlichen Bauvorschrift	107
1. Vorbemerkung	107
2. Das Verfahren im Einzelnen	107
a) Ordnungsgemäße Beschlussfassung durch das hierfür zuständige Organ	107
b) Wahrung staatlicher Mitwirkungsrechte	108
c) Ausfertigung	108
d) Bekanntmachung	109
III. Materielle Anforderungen an örtliche Bauvorschriften	109
1. Vorbemerkung	109
2. Die einzelnen Satzungsermächtigungen	110
a) Schutz- und Gestaltungssatzungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)	110
b) Satzungen über das Verbot von Werbeanlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)	111
c) Satzungen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Kinderspielflächen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 Bay- BO)	112
d) Satzungen über Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge etc. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)	112
e) Satzungen über Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 Alt. 3 Bay- BO)	113
f) Abstandsflächensatzungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO)	113
IV. Örtliche Bauvorschriften als Teil eines Bebauungsplanes etc. (Art. 81 Abs. 2 BayBO)	114
V. Örtliche Bauvorschriften und Nachbarschutz	114
D. Abweichungen nach Art. 63 BayBO	115
I. Allgemeines	115
II. Abweichungen im Abstandsflächenrecht	115
III. Ermessensentscheidung, Einvernehmen	116
E. Sonderregelung für Windenergieanlagen	116

Teil 8. Die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse

A. Einführung	118
B. Die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse	119
I. Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörde	119
II. Aufgabe der Bauaufsichtsbehörde	119
III. Die Befugnisse für die Bauaufsichtsbehörde	120
1. Vorbemerkung	120
2. Einzelne Spezialbefugnisse in der BayBO, soweit sie examensrelevant sind	120
3. Anordnungen nach Art. 54 Abs. 4 BayBO	123
a) Anwendungsbereich/Konkurrenzen	123
b) Voraussetzungen	124
c) Ermessen	125
d) Sofortvollzug	125
4. Baueinstellung nach Art. 75 BayBO	125
a) Einführung	125
b) Die Baueinstellungsverfügung nach Art. 75 Abs. 1 BayBO	126

	Seite
aa) Tatbestandliche Voraussetzungen	126
bb) Ermessen der Bauaufsichtsbehörde	129
c) Versiegelung (Art. 75 Abs. 2 BayBO)	130
d) Anordnung der sofortigen Vollziehung	130
5. Baubeseitigung (Art. 76 S. 1 BayBO)	130
a) Einführung	130
b) Tatbestandliche Voraussetzungen	131
aa) Anlagen, die errichtet oder geändert werden	131
bb) Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften	132
cc) Keine Herstellung rechtmäßiger Zustände	134
c) Ermessen	135
d) Anordnung der sofortigen Vollziehung	137
6. Nutzungsuntersagung (Art. 76 S. 2 BayBO)	137
a) Vorbemerkung	137
b) Tatbestandliche Voraussetzungen	138
aa) Nutzung von Anlagen	138
bb) Im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften	138
c) Ermessen	139
d) Anordnung der sofortigen Vollziehung	139
IV. Richtung der Maßnahme	140
C. Anspruch auf bauaufsichtsrechtliches Einschreiten	142
I. Grundsätze	142
II. Sonderfall: Anspruch der Gemeinde als örtlicher Planungsträger auf bauaufsichtsrechtliches Einschreiten	145

Kapitel III. Bauplanungsrecht

Teil 1. Bauleitplanung

A. Einführung	147
I. Vorbemerkung	147
II. Bauleitpläne	148
B. Das Verfahren zur Bauleitplanung	152
I. Vorbemerkung	152
1. Allgemeines zum Verfahren	152
2. Die Systematik der §§ 214f. BauGB	152
3. Die Einschaltung eines Dritten nach § 4b S. 1 BauGB	154
4. Überwachung (§ 4c BauGB)	154
II. Das Verfahren zur Bauleitplanung im Einzelnen (zugleich Prüfungs- schema)	155
1. Verfahrensrechtliche Anforderungen nach dem BauGB	155
a) Aufstellungsbeschluss	155
b) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	156
c) Beteiligung der Öffentlichkeit	156
aa) Vorbemerkung	156
bb) Frühzeitige (vorgezogene) Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	157
cc) Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB	158

	Seite
dd) Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung über das Internet (§ 4a Abs. 4 S. 1 BauGB)	164
ee) Änderung/Ergänzung des Bauleitplanentwurfs (§ 4a Abs. 3 BauGB)	165
d) Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB	167
aa) Einführung	167
bb) Ausgestaltung der Trägerbeteiligung	168
(1) Frühzeitige Behördenbeteiligung (sog. Scoping)	168
(2) Förmliche Behördenbeteiligung	168
cc) Beachtlichkeit der Stellungnahme, Präklusion	169
dd) Änderung oder Ergänzung des Entwurfs	169
ee) Fehlerfolge	169
e) Grenzüberschreitende Beteiligung nach § 4a Abs. 5 BauGB	170
f) Bekanntmachung des Ergebnisses der Prüfung der Einwendungen	171
g) Umweltprüfung	171
h) Beschluss über den Bauleitplan	172
i) Genehmigung des Bauleitplans	173
aa) Vorbemerkung	173
bb) Flächennutzungsplan	173
cc) Bebauungsplan	174
dd) Sonderproblem: sog. Beitrittsbeschluss	175
ee) Zeitpunkt der Genehmigung	175
j) Bekanntmachung des Bauleitplans	175
aa) Flächennutzungsplan	175
bb) Bebauungsplan	176
cc) Bekanntmachung als maßgebliches Ereignis für die §§ 214f. BauGB	178
dd) Fehler bei der Bekanntmachung	178
2. Verfahrensfehler nach Landesrecht	179
a) Vorbemerkung	179
b) Verfahrensfehler bei Beschlüssen	179
aa) Funktionale Zuständigkeit	179
bb) Persönliche Beteiligung nach Art. 49 GO	180
cc) Konsequenzen für die einzelnen Beschlüsse	180
(1) Aufstellungsbeschluss	180
(2) Auslegungsbeschluss und Einwendungsprüfungsbeschluss	181
(3) Beschluss des Bauleitplans	181
c) Fehler bei der Ausfertigung	181
d) Verfahrensfehler bei der Bekanntmachung nach Art. 26 Abs. 2 GO i. V.m. BekV	182
e) Heilungsmöglichkeit nach § 214 Abs. 4 BauGB	183
III. Erreichen des Verfahrenszwecks (§ 2 Abs. 3 BauGB)	183
C. Materiell-rechtliche Anforderungen an die Bauleitplanung	185
I. Einführung	185
II. Gemeinsame materiell-rechtliche Anforderungen an den Flächennutzungsplan und an den Bebauungsplan	185

	Seite
1. Erforderlichkeit der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 3 S. 1 BauGB)	185
2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	190
3. Kein Verstoß gegen sonstiges zwingendes Bundesrecht	192
4. Abwägungsgebot, § 1 Abs. 7 BauGB	193
a) Vorbemerkung	193
b) Die vier Stufen der Abwägung	195
aa) Abwägungsausfall	195
bb) Abwägungsdefizit	195
(1) Einführung	195
(2) Öffentliche Belange	195
(3) Die besonderen öffentlichen Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V.m. § 1a Abs. 3 BauGB	199
(4) Private Belange	201
(5) Auszuscheidende Belange	202
cc) Abwägungsdisproportionalität der 1. Stufe	202
dd) Abwägungsdisproportionalität der 2. Stufe	203
ee) Besondere Teilaspekte der Abwägung bei Bebauungsplänen ...	203
(1) Abwägungsbereitschaft, Planung nach vollendeten Tatsa- chen, Vorwegbindung	203
(2) Grundsatz der Konfliktbewältigung	204
(3) Der sog. Trennungsgrundsatz	206
(4) Die interkommunale Abstimmung (§ 2 Abs. 2 BauGB)	207
ff) Fehlerfolge	209
III. Besondere materiell-rechtliche Anforderungen an den Flächennutzungs- plan	211
IV. Besondere materiell-rechtliche Anforderungen an den Bebauungsplan ..	216
1. Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 bis Abs. 4 BauGB)	216
a) Grundsatz (§ 8 Abs. 2 S. 1 BauGB)	216
b) Selbständiger Bebauungsplan (§ 8 Abs. 2 S. 2 BauGB)	217
c) Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB)	217
d) Vorzeitiger Bebauungsplan (§ 8 Abs. 4 BauGB)	217
2. Die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB	218
a) Vorbemerkung	218
b) Bestimmtheit von Festsetzungen in einem Bebauungsplan	219
c) Die Regelungen in § 9 Abs. 1 bis Abs. 3 BauGB	219
d) Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)	227
e) Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 5, Abs. 6 BauGB)	227
f) Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)	228
g) Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB (§ 9 Abs. 8 BauGB)	228
h) Beispiel für einen Bebauungsplan	230
D. Rechtsfolge von Fehlern in der Bauleitplanung	231
I. Vorbemerkung	231
II. (Teil-)Unwirksamkeit	231
III. Das ergänzende Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB	232
E. Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB	234

	Seite
I. Einführung	234
II. Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren	234
1. Vorbemerkung	234
2. Zulässigkeit des vereinfachten Verfahrens	235
3. Kein Ausschlussgrund	237
III. Die Verfahrenserleichterungen des § 13 BauGB	238
IV. Fehlerfolge im Rahmen von § 13 BauGB	238
F. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB	240
I. Vorbemerkung	240
II. Anwendungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung	240
III. Zulässigkeit eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung	241
1. Grundflächenbegrenzung (§ 13a Abs. 1 S. 2 und S. 3 BauGB)	241
2. Ausschlussgründe	242
IV. Verfahren (Abs. 2)	242
V. Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans (Abs. 4)	243
VI. Fehlerfolge im Rahmen von § 13a BauGB	243
G. Bebauungspläne nach § 13b BauGB	244
H. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (§ 12 BauGB)	245
J. Außerkrafttreten von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	245

Teil 2. Städtebaulicher Vertrag, § 11 BauGB

A. Bedeutung	248
B. Arten städtebaulicher Verträge	248
I. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB	248
II. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB	249
III. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BauGB	250
IV. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 4 BauGB	250
V. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 5 BauGB	251
C. Rechtsnatur städtebaulicher Verträge	251
D. Wirksamkeitsvoraussetzungen, § 11 Abs. 2, Abs. 3 BauGB	252
E. Leistungstörungen und Fehlerfolgen	253
F. Andere städtebauliche Verträge	253

Teil 3. Sicherung der Bauleitplanung

A. Veränderungssperre, §§ 14, 16–18 BauGB	254
I. Voraussetzungen	254
1. Formelle Voraussetzungen	254
2. Materielle Voraussetzungen	255
II. Inhalt und Folgen der Veränderungssperre	256
III. Bestandsschutz	256
IV. Geltungsdauer einer Veränderungssperre	257
V. Entschädigung	258
B. Zurückstellung von Baugesuchen	259
I. Verhältnis zur Veränderungssperre	259
II. Verfahren	260
III. Rechtsschutz	260

	Seite
IV. Vorläufige Untersagung des Bauvorhabens	261
C. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion, § 22 BauGB	261
I. Inhalt und Voraussetzungen	261
II. Verfahren	263
III. Folgen für das Grundbuchamt	264
IV. Rechtsschutz	264
D. Gemeindliche Vorkaufsrechte, §§ 24–28 BauGB	264
I. Arten	264
II. Gründe des Wohls der Allgemeinheit	265
III. Ausübung des Vorkaufsrechts	265
IV. Rechtsweg bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Vorkaufsrecht	266

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

A. Vorhabenbegriff, § 29 Abs. 1 BauGB	267
B. Fachplanungsvorbehalt, § 38 BauGB	269
C. Die planungsrechtlichen Bereiche	271
I. Geltungsbereich eines Bebauungsplans, § 30 BauGB	272
1. Qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB	272
a) Charakterisierung	272
b) Nachbarschutz	273
c) Ausnahmen und Befreiungen, § 31 BauGB	275
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan, § 30 Abs. 2 BauGB	277
3. Einfacher Bebauungsplan, § 30 Abs. 3 BauGB	278
II. Innenbereich des § 34 BauGB	279
1. Unbeplanter Innenbereich i. S. v. § 34 Abs. 1 BauGB	279
a) Bebauungszusammenhang und Ortsteil	279
b) „Innenbereichssatzungen“, § 34 Abs. 4 BauGB	280
c) „Einfügen“	283
d) Sonstige Anforderungen des § 34 Abs. 1 BauGB	285
e) Nachbarschutz	286
III. Außenbereich nach § 35 BauGB	286
1. Privilegierte Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB	286
a) Land- und forstwirtschaftlicher Betrieb	286
b) § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	289
c) Öffentliche Versorgungseinrichtungen und ortsgebundene gewerbliche Betriebe	289
d) Auffangtatbestand des § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB	289
e) § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB	291
f) § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB	291
g) § 35 Abs. 1 Nr. 7 BauGB	291
h) § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB	291
2. Sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB	291
3. Öffentliche Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB	292
a) Darstellungen des Flächennutzungsplans	292
b) Schädliche Umwelteinwirkungen	293
c) Splittersiedlung	296
4. Teilprivilegierte Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 BauGB	299

	Seite
a) Nutzungsänderung landwirtschaftlicher Gebäude	300
b) Ersatzbau	301
c) Wiedererrichtung eines Gebäudes	301
d) Besonders erhaltenswerte Gebäude	302
e) Erweiterung von Wohngebäuden	302
f) Erweiterung von Gewerbebetrieben	302
5. Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB	303
6. Erschließung	303
7. Nachbarschutz	304
D. Einvernehmen, § 36 BauGB	305
1. Bedeutung und Rechtsnatur des Einvernehmens	305
2. Anwendungsbereich	305
3. Zuständigkeit	306
4. Wirkung und Ersetzung des Einvernehmens	307
5. Rechtsschutz der Gemeinde	308
6. Einvernehmensfiktion	308
E. Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder nach § 37 BauGB	309

Kapitel IV. Rechtsschutz im Baurecht

A. Gerichtlicher Rechtsschutz in der Hauptsache	313
1. Rechtsschutz des Bauherrn bei Versagung einer bauaufsichtlichen Genehmigung	313
II. Rechtsschutz des Bauherrn gegen Nebenbestimmungen	316
III. Rechtsschutz des Bauherrn gegenüber einer bauaufsichtlichen Maßnahme	317
IV. Nachbarrechtsschutz	318
1. Begriff des Nachbarn im öffentlichen Baurecht	318
2. Prozessuale Durchsetzung eines Genehmigungsabwehranspruchs	319
a) Verwaltungsprozessualer Rechtsbehelf	319
b) Klagebefugnis	319
aa) Klausurrelevante nachbarschützende Regelungen des Bauplanungsrechts	320
(1) Sog. „Gebietserhaltungsanspruch“	320
(2) Gebot der Rücksichtnahme	320
bb) Klausurrelevante nachbarschützende Normen des Bauordnungsrechts	323
(1) Abstandsflächen, Art. 6 BayBO	323
(2) Stellplatzregelungen, Art. 47 BayBO	323
(3) Abweichungen, Art. 63 BayBO	323
3. Reichweite des nachbarlichen Abwehranspruchs	324
4. Prüfungsumfang in der Begründetheit der Nachbarklage	324
5. Zeitpunkt der maßgeblichen Sach- und Rechtslage für die Entscheidung durch das Verwaltungsgericht	325
6. Beiladung	325
7. Geltendmachung eines nachbarlichen Anspruchs auf bauaufsichtliches Einschreiten (repressiver Nachbarschutz)	325
a) bei (klassischen) „Schwarzbauten“	325
b) bei genehmigungsfreigestellten Vorhaben	326

	Seite
8. Verhältnis zum zivilrechtlichen Nachbarschutz	326
V. Rechtsschutz der Gemeinden	327
1. Genehmigungsabwehranspruch von Gemeinden gegenüber bauaufsichtlichen Genehmigungen	327
2. Geltendmachung eines Anspruchs einer Gemeinde zum Schutz ihrer Planungshoheit	328
3. Gemeindlicher Rechtsschutz gegenüber Bebauungsplänen anderer Gemeinden	328
VI. Normenkontrolle, § 47 VwGO	328
1. Charakterisierung	328
2. Zulässigkeit der Normenkontrolle	329
3. Begründetheit der Normenkontrolle	330
4. Normenkontrollentscheidung	331
5. Normenkontrolle gegen örtliche Bauvorschriften	332
B. Vorläufiger Rechtsschutz	332
I. Vorläufiger Rechtsschutz bei Genehmigungsabwehransprüchen von Nachbarn	332
II. Vorläufiger Rechtsschutz des Bauherrn	334
III. Vorläufiger Rechtsschutz im Zusammenhang mit bauaufsichtlichem Einschreiten	335
1. durch den Bauherrn	335
2. durch den Nachbarn, der bauaufsichtliches Einschreiten begehrt	335
IV. „Faktischer“ Vollzug	336
C. Verfassungsrechtliche Rechtsbehelfe	337
Kapitel V. Landesplanungsrecht	
A. Gesetzliche Grundlagen	339
B. Instrumente der Landesplanung und Bezug zum Baurecht	339
Stichwortverzeichnis	343