

Landesrecht Freistaat Bayern

Bayerisches Baurecht

mit Bauplanungsrecht, Rechtsschutz sowie Raumordnungs- und Landesplanungsrecht

von

Dr. Andreas Decker, Christian Konrad

3. Auflage

Bayerisches Baurecht – Decker / Konrad

schnell und portofrei erhältlich bei beck-shop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

Baurecht der Länder



Verlag C.H. Beck München 2012

Verlag C.H. Beck im Internet:

www.beck.de

ISBN 978 3 406 62804 7

beck-shop.de

Landesrecht
Freistaat Bayern

beck-shop.de

beck-shop.de

Bayerisches Baurecht

mit Bauplanungsrecht, Rechtsschutz sowie
Raumordnungs- und Landesplanungsrecht

3. Auflage

von

Dr. Andreas Decker

Richter am Bayerischen Verwaltungsgerichtshof
Nebenamtlicher Arbeitsgemeinschaftsleiter
bei der Regierung von Oberbayern
Lehrbeauftragter an der Ludwigs-Maximilians-Universität
München
Prüfer im ersten juristischen Staatsexamen

Christian Konrad

Regierungsdirektor
Ehemaliger nebenamtlicher Arbeitsgemeinschaftsleiter
bei der Regierung von Oberbayern
Repetitor



Verlag C. H. Beck München 2011

beck-shop.de

www.beck.de

ISBN 978 3 406 62804 7

© 2012 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Druck und Bindung: Nomos Verlagsgesellschaft
In den Lissen 12, 76547 Sinzheim

Satz: jürgen ullrich typosatz, Nördlingen

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

Inhaltsübersicht

Kapitel I. Allgemeine Einführung	1
Kapitel II. Bauordnungsrecht – BayBO	21
Teil 1. Geschichte der BayBO	21
Teil 2. Einführung, Begriffsbestimmungen, staatliche Organisation	23
Teil 3. Ablauf eines Baugenehmigungsverfahrens	39
Teil 4. Gestaltungsformen nach der BayBO	50
Teil 5. Das genehmigungspflichtige Vorhaben	68
Teil 6. Prüfungsmaßstab im Baugenehmigungsverfahren	86
Teil 7. Die materiellen Anforderungen des Bauordnungsrechts	94
Teil 8. Die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse	125
Kapitel III. Bauplanungsrecht	157
Teil 1. Bauleitplanung	157
Teil 2. Städtebaulicher Vertrag, § 11 BauGB	252
Teil 3. Sicherung der Bauleitplanung	258
Teil 4. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben	274
Kapitel IV. Rechtsschutz im Baurecht	329
Kapitel V. Landesplanungsrecht	359
Stichwortverzeichnis	367

beck-shop.de

Vorwort zur 3. Auflage

Aufgrund der überaus positiven Aufnahme unseres Werkes, für die wir uns an dieser Stelle ganz herzlich bedanken möchten, ist es erforderlich, schon nach vergleichsweise kurzer Zeit mit einer Neuauflage zu erscheinen. Im Unterschied zur Voraufgabe hat sich diesmal allerdings sowohl der Bundesgesetzgeber im Bereich des BauGB (anders in den in das öffentliche Baurecht hinein spielenden Materien des Raumordnungsrechts [ROG; siehe Kapitel 5], des Naturschutzrechts [BNatSchG] und des Wasserrechts [WHG]) als auch der Landesgesetzgeber in Bezug auf die BayBO (mit Ausnahme der Folgeänderungen zum BNatSchG im BayNatSchG bzw. zum WHG im BayWG) weitgehend Zurückhaltung verordnet. Änderungen sind zwar erfolgt. Diese weisen aber überwiegend nur geringe Examensrelevanz auf. So hatten Rechtsprechung, Literatur und Praxis die Möglichkeit, das neue Recht zu erproben, dieses zu konsolidieren, Lücken und ggf. neue Lösungswege aufzuzeigen. Unabhängig davon sind aber auch neue Themen entstanden. Im Bereich des Bauordnungsrechts wären hier vor allem die Auslegung und Anwendung des Art. 68 Abs. 1 S. 1 HS. 2 BayBO, die Behandlung bloßer Nutzungsunterbrechungen oder auch sog. „Schrottimmobilien“ zu nennen; im Bereich des Bauplanungsrechts standen Probleme mit zentralen Versorgungsbereichen oder auch der interkommunalen Abstimmung im Vordergrund.

Vorstehend dargestellte Entwicklung machte es erforderlich, das Werk grundlegend zu überarbeiten und an neue Tendenzen in Rechtsprechung und Literatur anzupassen. Es versteht sich dabei von selbst, dass die seit dem Abschluss der 2. Auflage ergangene Rechtsprechung und Literatur, soweit sie Examensrelevanz besitzt, Eingang in die Neuauflage gefunden hat. Das Werk befindet sich jetzt auf dem Rechtsstand Anfang September 2011. Das während der Manuskriptabgabe und der Drucklegung des vorliegenden Werkes verkündete und am 30. 7. 2011 in Kraft getretene Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. 7. 2011 (BGBl. I S. 1509) konnte noch eingearbeitet werden.

Gerne haben wir für die 3. Auflage auch die uns übermittelten Anregungen und Verbesserungsvorschläge geprüft und soweit erforderlich im Werk berücksichtigt. Wo Klarstellungen erforderlich waren, sind diese erfolgt. Von daher möchten wir nochmals 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 September 2011

Dr. Andreas Decker

Christian Konrad

Vorwort zur 1. Auflage

Mit dem vorliegenden Buch soll in der bewährten C.H. Beck-Reihe „Landesrecht Freistaat Bayern“ sowohl Studenten wie auch Referendaren das äußerst prüfungs- und klausurrelevante öffentliche Baurecht näher gebracht und vermittelt werden.

Dabei wird entsprechend der „Philosophie“ dieser Lehr- und Lernbuchreihe ausgehend vom Landesrecht – der Bayerischen Bauordnung – das öffentliche Baurecht systematisch aufgearbeitet und mit Beispielen unterlegt, um die nicht immer einfach zu verstehende Materie verständlich zu machen. Dabei wird, eine Selbstverständlichkeit, das Zusammenspiel von Bauordnungs- und Bauplanungsrecht eingehend behandelt und auch die Verbindungen zu anderen, insoweit prüfungsrelevanten Rechtsbereichen, wie dem Raumordnungs- und Landesplanungsrecht, dem Kommunalrecht, dem Abgrabungsrecht und nicht zuletzt dem Verfassungsrecht, dargestellt. „Standartprobleme“ des öffentlichen Baurechts, die in Klausuren regelmäßig zu behandeln sind, werden genauso hervorgehoben, wie neue Rechtsentwicklungen. Um ein sichereres Gefühl bei Klausurenlösungen zu bekommen, werden Aufbauschemata für unterschiedliche Klausursituationen angeboten, die allerdings nicht unbesehen verwendet werden sollten.

Durch ihre langjährige Erfahrung als Leiter von Arbeitsgemeinschaften für Rechtsreferendare im öffentlichen Recht, sowie als Repetitor bzw. Lehrbeauftragter und infolge ihrer bisherigen Veröffentlichungstätigkeit in diesem Bereich hoffen die Autoren mit diesem Buch einen Beitrag dazu leisten zu können, das öffentliche Baurecht für die Klausurlösung transparenter zu machen.

Gesetzgebung, Rechtsprechung und Literatur sind bis einschließlich Dezember 2001 berücksichtigt. Bereits eingearbeitet ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001, BGBl. I S. 1950 [2013 ff.].

Anregungen, Verbesserungsvorschläge und Hinweise auf mögliche Ungenauigkeiten werden gerne entgegengenommen.

Das Buch ist unseren Familien gewidmet. Ihnen möchten wir dafür danken, dass sie die Erstellung des Buches mit großem Verständnis und großer Geduld begleitet haben.

Dr. Andreas Decker

Christian Konrad

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. Gestaltungsformen 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

Inhaltsverzeichnis	XI
	Seite
II. Begriffsbestimmungen	69
III. Ausnahmen von der Genehmigungspflicht (Art. 55 Abs. 1 HS. 2 Bay-BO)	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. 17 e 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

Inhaltsverzeichnis	XIII
	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

Inhaltsverzeichnis	XV
	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

Inhaltsverzeichnis	XIX
	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

beck-shop.de