

# Bayerisches Baurecht

Decker / Konrad

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

# 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



Zitervorschlag:  
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

  
CO<sub>2</sub>  
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](mailto:info@richter-decker.de)). Wie bisher wird Herr Dr. Decker, soweit dies nötig erscheint, auf seiner Website ([www.andreas-decker.de](http://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*

## Inhaltsübersicht

	Seite
Inhaltsverzeichnis .....	IX
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis .....	XXI
<b>Kapitel I. Allgemeine Einführung</b> .....	1
<b>Kapitel II. Bauordnungsrecht – BayBO</b> .....	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
<b>Kapitel III. Bauplanungsrecht</b> .....	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
<b>Kapitel IV. Rechtsschutz im Baurecht</b> .....	329
<b>Kapitel V. Landesplanungsrecht</b> .....	355
<b>Stichwortverzeichnis</b> .....	359

## 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
<b>Teil 3. Ablauf eines Baugenehmigungsverfahrens</b>	
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
<b>Teil 4. Gestattungsformen nach der BayBO</b>	
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
<b>Teil 6. Prüfungsmaßstab im Baugenehmigungsverfahren</b>	
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
<b>Teil 7. Die materiellen Anforderungen des Bauordnungsrechts</b>	
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 Prüfungs- schema) .....	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 Einwendun- gen .....	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

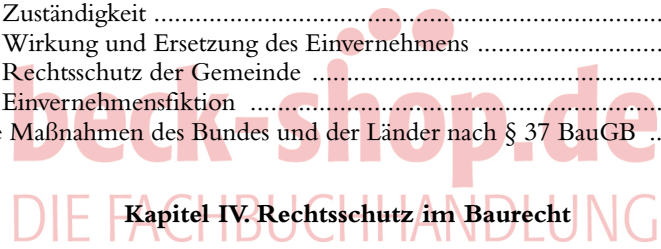
A. Veränderungssperre, §§ 14, 16–18 BauGB .....	268
I. Voraussetzungen .....	268
1. Formelle Voraussetzungen .....	268
2. Materielle Voraussetzungen .....	269

	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
<b>Stichwortverzeichnis</b> .....	<b>359</b>