

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----|
| Abkürzungs- und Literaturverzeichnis | XXI |
|--|-----|

Kapitel I. Allgemeine Einführung

| | Seite |
|--|-------|
| A. Die Bedeutung des Baurechts in der Praxis, in Ausbildung und Examen | 1 |
| B. Verfassungsrechtliche Bezüge des Baurechts | 4 |
| I. Gesetzgebungskompetenzen | 4 |
| 1. Einführung | 4 |
| 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) Grundsatz | 9 |
| bb) Voraussetzungen des Bestandsschutzes | 9 |
| cc) Umfang des Bestandsschutzes | 10 |
| dd) Ende des Bestandsschutzes | 12 |
| ee) Bestandsschutz für (ausgeübte/aufgegebene) Nutzungen | 13 |
| ff) Beweislast für den Bestandsschutz | 14 |
| 2. Art. 13 GG, Art. 106 Abs. 3 BV | 15 |
| 3. Art. 3 Abs. 1 GG | 16 |

Kapitel II. Bauordnungsrecht – BayBO

Teil 1. Geschichte der BayBO

Teil 2. Einführung, Begriffsbestimmungen, staatliche Organisation

| | |
|---|----|
| A. Aufbau der BayBO | 18 |
| B. Anwendungsbereich | 19 |
| C. Begriffsbestimmungen | 20 |
| I. Vorbemerkung | 20 |
| II. Das (Bau-)Grundstück | 20 |
| III. Bauliche Anlage (Art. 2 Abs. 1 BayBO) | 21 |
| 1. Vorbemerkung | 21 |
| 2. Bauliche Anlage nach Satz 1 | 21 |
| a) Mit dem Erdboden verbunden | 21 |
| b) Aus Bauprodukten hergestellt | 22 |
| 3. Werbeanlage nach Satz 2 | 22 |
| 4. Fingierte bauliche Anlage nach Satz 3 | 23 |
| 5. Beispiele für bauliche Anlagen | 24 |
| IV. Gebäude (Art. 2 Abs. 2 BayBO) | 25 |
| V. Gebäude geringer und mittlerer Höhe, Hochhäuser (Art. 2 Abs. 3 BayBO) | 26 |
| VI. Gebäude geringer und mittlerer Schwierigkeit, Sonderbauten (Art. 2 Abs. 4 BayBO) | 27 |
| VII. Vollgeschoss (Art. 2 Abs. 5 BayBO) | 28 |
| VIII. Bauprodukte, Bauart (Art. 2 Abs. 6, Abs. 7 BayBO) | 28 |

| | Seite |
|--|-------|
| D. Die staatliche Organisation des Bauordnungsrechts | 28 |
| I. Bauaufsichtsbehörden | 28 |
| II. Große und kleine Delegation | 29 |
| III. Schaubild | 30 |
| E. Die am Baugenehmigungsverfahren Beteiligten | 30 |
| I. Einführung | 30 |
| II. Bauherr (Art. 56 BayBO) | 31 |
| III. Entwurfsverfasser (Art. 57 BayBO) | 31 |
| IV. Unternehmer (Art. 58 BayBO) | 32 |

Teil 3. Ablauf eines Baugenehmigungsverfahrens

| | |
|---|----|
| A. Erarbeitung des Bauantrages | 32 |
| B. Beteiligung des Nachbarn Art. 71 BayBO | 34 |
| I. Einführung | 34 |
| II. Der Nachbarbegriff | 34 |
| III. Bedeutung der Zustimmung, Widerrufbarkeit | 35 |
| 1. Zustimmung, Wirksamkeit der Zustimmung, Widerrufbarkeit | 35 |
| 2. Verweigerung der Unterschrift | 36 |
| IV. Verstoß gegen Art. 71 BayBO | 37 |
| C. Verfahren bei der Gemeinde | 37 |
| D. Verfahren bei der Baugenehmigungsbehörde | 38 |
| E. Abschluss des Verfahrens durch Entscheidung über den Bauantrag | 40 |

Teil 4. Gestaltungsformen nach der BayBO

| | |
|--|----|
| A. Baugenehmigung | 40 |
| I. Vorbemerkung | 40 |
| II. Wirkungen der Baugenehmigung, Geltungsdauer | 41 |
| 1. Wirkungen | 41 |
| 2. Geltungsdauer | 44 |
| III. Verfahren und Form der Baugenehmigung | 45 |
| IV. Sonderfall: Die sog. Tekturgenehmigung | 47 |
| B. Vorbescheid | 47 |
| I. Grundsätze | 47 |
| II. Verhältnis Vorbescheid und nachfolgende Baugenehmigung | 49 |
| III. Änderungen der Sach- und Rechtslage | 51 |
| C. Teilbaugenehmigung (Art. 76 BayBO) | 52 |
| D. Isolierte Abweichung (Art. 70 Abs. 3 BayBO) | 52 |
| E. Verlängerungsmöglichkeit (Art. 77 Abs. 2 BayBO) | 54 |

Teil 5. Das genehmigungspflichtige Vorhaben

| | |
|---|----|
| A. Einführung | 54 |
| B. Genehmigungspflichtigkeit nach Art. 62 BayBO | 55 |
| I. Vorbemerkung | 55 |
| II. Begriffsbestimmungen | 55 |
| C. Genehmigungsfreiheit gemäß Art. 63 BayBO | 57 |
| I. Vorbemerkung | 57 |
| II. Genehmigungsfreie Errichtung und Änderung (Art. 63 Abs. 1, Abs. 2 BayBO) | 58 |

| | |
|--|----|
| 1. Genehmigungsfreiheit von Gebäuden (Art. 63 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BayBO) | 58 |
| 2. Genehmigungsfreiheit von Masten, Antennen und ähnlicher baulicher Anlagen (Art. 63 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 BayBO) | 59 |
| 3. Genehmigungsfreiheit von Mauern und Einfriedungen (Art. 63 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 BayBO) | 60 |
| 4. Genehmigungsfreiheit von Aufschüttungen (Art. 63 Abs. 1 S. 1 Nr. 8 BayBO) und Abgrabungen (Art. 6 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BayAbgrG) | 61 |
| 5. Genehmigungsfreiheit bestimmter tragender und nichttragender Bauteile (Art. 63 Abs. 1 S. 1 Nr. 10 BayBO) sowie tragender oder aussteifender Bauteile in Wohngebäuden (Art. 63 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BayBO). | 62 |
| 6. Genehmigungsfreiheit unbedeutender baulicher Anlagen (Art. 63 Abs. 1 S. 1 Nr. 14 c BayBO) | 62 |
| 7. Genehmigungsfreiheit nach Art. 63 Abs. 2 BayBO | 63 |
| III. Die genehmigungsfreie Nutzungsänderung (Art. 63 Abs. 4 BayBO) | 63 |
| D. Sonderregelungen | 64 |
| I. Genehmigungsfreistellung nach Art. 64 BayBO | 64 |
| 1. Einführung | 64 |
| 2. Voraussetzungen der Genehmigungsfreistellung | 65 |
| 3. Rechtsfolgen der Genehmigungsfreistellung | 66 |
| 4. Nachbarschutz im Genehmigungsfreistellungsverfahren | 67 |
| II. Fliegende Bauten (Art. 85 BayBO) | 68 |
| III. Vorhaben von Bund, Ländern und Bezirken (Art. 86 BayBO) | 68 |
| IV. Ersetzung des Baugenehmigungsverfahrens durch andere Verfahren (Art. 87 BayBO) | 69 |
| 1. Vorbemerkung | 69 |
| 2. Anlagen nach Wasserrecht (Art. 87 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) | 69 |
| 3. Anlagen nach dem BayAbgrG (Art. 87 Abs. 1 Nr. 2 BayBO) | 71 |
| 4. Die übrigen Kollisionstatbestände des Art. 87 Abs. 1 BayBO | 72 |

Teil 6. Prüfungsmaßstab im Baugenehmigungsverfahren

| | |
|---|----|
| A. Einführung | 72 |
| B. Die einzelnen Verfahrensarten | 72 |
| I. Genehmigungsfreistellung (Art. 64 BayBO) | 72 |
| II. Anzeigeverfahren (Art. 65 BayBO) | 72 |
| III. Zustimmungsverfahren (Art. 86 BayBO) | 73 |
| IV. Die planungsrechtliche Genehmigung nach Art. 66 BayBO | 73 |
| V. Vereinfachtes Genehmigungsverfahren (Art. 73 BayBO) | 73 |
| 1. Grundsatz | 73 |
| 2. Pflichtprüfprogramm/Ermessensprüfprogramm | 74 |
| 3. Folgen des eingeschränkten Prüfprogrammes | 76 |
| VI. „Normales“ Genehmigungsverfahren gemäß Art. 72 BayBO | 77 |

Teil 7. Die materiellen Anforderungen des Bauordnungsrechts

| | |
|--|----|
| A. Allgemeine Anforderungen an bauliche Anlagen (Art. 3 BayBO) | 77 |
| B. Das Grundstück und seine Bebauung | 78 |
| I. Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden (Art. 4 BayBO) | 78 |
| 1. Grundstücksbegriff | 78 |

| | Seite |
|---|-------|
| 2. Geeignetheit des Grundstücks (Art. 4 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) | 78 |
| 3. Ausreichend sichere Zufahrt zum Grundstück (Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO) | 79 |
| 4. Ausnahmen nach Art. 4 Abs. 2, Abs. 3 BayBO | 79 |
| 5. Nachbarschutz | 80 |
| II. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke (Art. 5 BayBO) | 80 |
| III. Abstandsflächen (Art. 6, Art. 7 BayBO) | 81 |
| 1. Zweck der Regelungen | 81 |
| 2. Abstandsflächenrechtlich bedeutsamen Maßnahmen | 81 |
| 3. Systematik des Abstandsflächenrechts | 83 |
| 4. Grundbegriffe des Abstandsflächenrechts | 83 |
| 5. Erforderlichkeit einer Abstandsfläche | 86 |
| 6. Verhältnis des Abstandsflächenrechts zum Bauplanungsrecht | 86 |
| 7. Lage der Abstandsflächen | 87 |
| 8. Tiefe der Abstandsfläche | 89 |
| a) Grundsatz | 89 |
| b) Das sog. 16-Meter-Privileg (Art. 6 Abs. 5 BayBO) | 90 |
| c) Art. 7 Abs. 3 BayBO | 92 |
| d) Örtliche Bauvorschrift | 92 |
| 9. Nachbarschutz | 92 |
| IV. Art. 8 bis Art. 10 BayBO | 92 |
| C. Baugestaltung (Art. 11 BayBO) | 92 |
| D. Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung | 95 |
| E. Bauprodukte | 95 |
| F. Wände, Decken, Dächer und Rettungswege | 95 |
| G. Haustechnische Anlagen, Feuerungsanlagen und andere Anlagen | 96 |
| H. Aufenthaltsräume und Wohnungen | 96 |
| I. Besondere bauliche Anlagen | 97 |
| 1. Bauliche Maßnahmen für bestimmte Personengruppen | 97 |
| 2. Stellplätze | 97 |
| 3. Ställe (Art. 54 BayBO) | 99 |
| J. Örtliche Bauvorschriften (Art. 91 BayBO) | 99 |
| I. Einführung | 99 |
| II. Verfahren zum Erlass einer örtlichen Bauvorschrift | 100 |
| 1. Vorbemerkung | 100 |
| 2. Das Verfahren im einzelnen | 100 |
| a) Ordnungsgemäße Beschlussfassung durch das hierfür zuständige Organ | 100 |
| b) Wahrung staatlicher Mitwirkungsrechte | 101 |
| c) Ausfertigung | 101 |
| d) Bekanntmachung | 102 |
| III. Materielle Anforderungen an örtliche Bauvorschriften | 102 |
| 1. Vorbemerkung | 102 |
| 2. Die einzelnen Satzungsermächtigungen | 103 |
| a) Schutz- und Gestaltungssatzungen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) | 103 |
| b) Satzungen über das Verbot von Werbeanlagen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 2 BayBO) | 104 |
| c) Satzungen über Gestaltung und Ausstattung von Gemein- schaftsanlagen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 BayBO) | 104 |
| d) Satzungen über Einfriedungen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO) | 104 |

| | Seite |
|---|-------|
| e) Abstandsflächensatzungen (Art. 91 Abs. 1 Nr. 5 BayBO) | 105 |
| f) Satzungen über die Einführung der Genehmigungspflicht bei Werbeanlagen (Art. 91 Abs. 2 Nr. 1) | 105 |
| g) Satzungen nach Art. 91 Abs. 2 Nr. 2 bis 6 BayBO | 105 |
| IV. Örtliche Bauvorschriften als Teil eines Bebauungsplanes etc. (Art. 91 Abs. 3 BayBO) | 105 |
| K. Abweichungen nach Art. 70 BayBO bzw. speziellen Regelungen | 106 |

Teil 8. Die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse

| | |
|---|-----|
| A. Einführung | 107 |
| B. Die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse | 108 |
| I. Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörde | 108 |
| II. Aufgabe der Bauaufsichtsbehörde | 108 |
| III. Die Befugnisse für die Bauaufsichtsbehörde | 109 |
| 1. Vorbemerkung | 109 |
| 2. Einzelne Spezialbefugnisse in der BayBO | 109 |
| 3. Anordnungen nach Art. 60 Abs. 5 BayBO | 112 |
| a) Anwendungsbereich/Konkurrenzen | 112 |
| b) Voraussetzungen | 113 |
| c) Ermessen | 114 |
| d) Sofortvollzug | 114 |
| 4. Baueinstellung nach Art. 81 BayBO | 114 |
| a) Einführung | 114 |
| b) Die Baueinstellungsverfügung nach Art. 81 Abs. 1 BayBO | 115 |
| aa) Tatbestandliche Voraussetzungen | 115 |
| bb) Ermessen der Bauaufsichtsbehörde | 118 |
| c) Versiegelung (Art. 81 Abs. 2 BayBO) | 119 |
| d) Anordnung der sofortigen Vollziehung | 119 |
| 5. Baubeseitigung (Art. 82 Satz 1 BayBO) | 119 |
| a) Einführung | 119 |
| b) Tatbestandliche Voraussetzungen | 121 |
| aa) Anlagen, die errichtet oder geändert werden | 121 |
| bb) Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften | 121 |
| cc) Keine Herstellung rechtmäßiger Zustände | 123 |
| c) Ermessen | 124 |
| d) Anordnung der sofortigen Vollziehung | 125 |
| 6. Nutzungsuntersagung (Art. 82 Satz 2 BayBO) | 126 |
| a) Vorbemerkung | 126 |
| b) Tatbestandliche Voraussetzungen | 126 |
| aa) Benutzung von Anlagen | 126 |
| bb) Im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften | 127 |
| c) Ermessen | 127 |
| d) Anordnung der sofortigen Vollziehung | 128 |
| IV. Richtung der Maßnahme | 128 |
| C. Anspruch auf bauaufsichtsrechtliches Einschreiten | 130 |
| I. Grundsätze | 130 |
| II. Sonderfall: Anspruch der Gemeinde als örtlicher Planungsträger auf bauaufsichtsrechtliches Einschreiten. | 133 |

Kapitel III. Bauplanungsrecht**Teil 1. Bauleitplanung**

| | |
|--|-----|
| A. Einführung | 135 |
| I. Vorbemerkung | 135 |
| II. Bauleitpläne | 135 |
| B. Das Verfahren zur Bauleitplanung | 138 |
| I. Vorbemerkung | 138 |
| 1. Allgemeines zum Verfahren | 138 |
| 2. Die Systematik der §§ 214 ff. BauGB | 139 |
| 3. Die Einschaltung eines Dritten nach § 4 b BauGB | 141 |
| II. Das Verfahren zur Bauleitplanung im einzelnen (zugleich Prüfungsschema) | 141 |
| 1. Verfahrensrechtliche Anforderungen nach dem BauGB | 141 |
| a) Aufstellungsbeschluss | 141 |
| b) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | 142 |
| c) Bürgerbeteiligung | 142 |
| aa) Vorbemerkung | 142 |
| bb) Frühzeitige (vorgezogene) Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB | 142 |
| cc) Förmliche Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB | 144 |
| d) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB | 147 |
| aa) Einführung | 147 |
| bb) Begriff des „Trägers öffentlicher Belange“ | 148 |
| cc) Ausgestaltung der Trägerbeteiligung | 148 |
| dd) Beachtlichkeit der Stellungnahme, Präklusion | 149 |
| ee) Änderung oder Ergänzung des Entwurfs | 149 |
| ff) Fehlerfolge | 150 |
| e) Grenzüberschreitende Beteiligung nach § 4 a BauGB | 150 |
| f) Bekanntmachung des Ergebnisses der Prüfung der Einwendungen | 151 |
| g) Umweltverträglichkeitsprüfung | 151 |
| h) Beschluss über den Bauleitplan | 151 |
| i) Genehmigung des Bauleitplans | 152 |
| aa) Vorbemerkung | 152 |
| bb) Flächennutzungsplan | 152 |
| cc) Bebauungsplan | 152 |
| dd) Sonderproblem: sog. Beitrittsbeschluss | 154 |
| ee) Zeitpunkt der Genehmigung | 154 |
| j) Bekanntmachung des Bauleitplans | 154 |
| aa) Flächennutzungsplan | 154 |
| bb) Bebauungsplan | 155 |
| cc) Bekanntmachung als maßgebliches Ereignis für die §§ 214 ff. BauGB | 156 |
| dd) Fehler bei der Bekanntmachung | 156 |
| 2. Verfahrensfehler nach Landesrecht | 156 |
| a) Vorbemerkung | 156 |
| b) Verfahrensfehler bei Beschlüssen | 157 |
| aa) Funktionale Zuständigkeit | 157 |
| bb) Persönliche Beteiligung nach Art. 49 GO | 157 |
| cc) Konsequenzen für die einzelnen Beschlüsse | 158 |

| | Seite |
|--|-------|
| (1) Aufstellungsbeschluss | 158 |
| (2) Auslegungsbeschluss und Einwendungsprüfungsbeschluss | 158 |
| (3) Beschluss des Bauleitplans | 158 |
| c) Fehler bei der Ausfertigung | 158 |
| d) Verfahrensfehler bei der Bekanntmachung nach Art. 26 Abs. 2 GO i. V. m. BekV | 159 |
| e) Heilungsmöglichkeit nach § 215 a BauGB | 160 |
| C. Materiell-rechtliche Anforderungen an die Bauleitplanung | 160 |
| I. Einführung | 160 |
| II. Gemeinsame materiell-rechtliche Anforderungen an den Flächen- nutzungsplan und an den Bebauungsplan | 161 |
| 1. Erforderlichkeit der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 3 BauGB) | 161 |
| 2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) | 163 |
| 3. Die interkommunale Abstimmung (§ 2 Abs. 2 BauGB) | 165 |
| 4. Abwägungsgebot, § 1 Abs. 6 BauGB | 166 |
| a) Vorbemerkung | 166 |
| b) Die vier Stufen der Abwägung | 167 |
| aa) Abwägungsausfall | 167 |
| bb) Abwägungsdefizit | 167 |
| (1) Einführung | 167 |
| (2) Öffentliche Belange | 167 |
| (3) Die besonderen öffentlichen Belange des § 1 Abs. 5 S. 2 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1 a BauGB | 170 |
| (4) Private Belange | 172 |
| (5) Auszuscheidende Belange | 173 |
| cc) Abwägungsdisproportionalität der 1. Stufe | 173 |
| dd) Abwägungsdisproportionalität der 2. Stufe | 174 |
| ee) Besondere Teilaspekte der Abwägung bei Bebauungs- plänen | 174 |
| (1) Abwägungsbereitschaft, Planung nach vollendeten Tatsachen, Vorwegbindung | 174 |
| (2) Grundsatz der Konfliktbewältigung | 174 |
| (3) Der sog. Trennungsgrundsatz | 176 |
| ff) Fehlerfolge | 177 |
| III. Besondere materiell-rechtliche Anforderungen an den Flächennutzungsplan | 178 |
| IV. Besondere materiell-rechtliche Anforderungen an den Bebauungs- plan | 182 |
| 1. Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 – Abs. 4 BauGB) | 182 |
| a) Grundsatz (§ 8 Abs. 2 S. 1 BauGB) | 182 |
| b) Selbständiger Bebauungsplan (§ 8 Abs. 2 S. 2 BauGB) | 183 |
| c) Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) | 183 |
| d) Vorzeitiger Bebauungsplan (§ 8 Abs. 4 BauGB) | 183 |
| 2. Die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB | 184 |
| a) Vorbemerkung | 184 |
| b) Die Regelungen in § 9 Abs. 1 bis Abs. 3 BauGB | 185 |
| c) Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 BauGB) | 189 |
| d) Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 5, Abs. 6 BauGB) | 190 |
| e) Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) | 190 |
| f) Beispiel für einen Bebauungsplan | 191 |
| D. Rechtsfolge von Fehlern in der Bauleitplanung | 192 |

| | Seite |
|---|-------|
| I. Vorbemerkung | 192 |
| II. (Teil-)Nichtigkeit | 192 |
| III. Das ergänzende Verfahren nach § 215 a BauGB | 193 |
| E. Das vereinfachte Änderungsverfahren nach § 13 BauGB | 194 |
| I. Vorbemerkung | 194 |
| II. Voraussetzungen des § 13 BauGB | 194 |
| III. Rechtsfolge des § 13 BauGB | 195 |
| IV. Fehlerfolge im Rahmen von § 13 BauGB | 196 |
| F. Der vorhabensbezogene Bebauungsplan (§ 12 BauGB) | 196 |
| G. Außerkrafttreten von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan | 196 |

Teil 2. Städtebaulicher Vertrag, § 11 BauGB

| | |
|---|-----|
| A. Bedeutung | 198 |
| B. Arten städtebaulicher Verträge | 198 |
| I. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB | 198 |
| II. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB | 199 |
| III. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BauGB | 200 |
| C. Rechtsnatur städtebaulicher Verträge | 200 |
| D. Wirksamkeitsvoraussetzungen, § 11 Abs. 2, Abs. 3 BauGB | 202 |
| E. Leistungsstörungen und Fehlerfolgen | 203 |
| F. Andere städtebauliche Verträge | 203 |

Teil 3. Sicherung der Bauleitplanung

| | |
|---|-----|
| A. Veränderungssperre, §§ 14, 16–18 BauGB | 204 |
| I. Voraussetzungen | 204 |
| 1. Formelle Voraussetzungen | 204 |
| 2. Materielle Voraussetzungen | 205 |
| II. Inhalt und Folgen der Veränderungssperre | 206 |
| III. Bestandsschutz | 207 |
| IV. Geltungsdauer einer Veränderungssperre | 208 |
| V. Entschädigung | 209 |
| B. Zurückstellung von Baugesuchen | 209 |
| I. Verhältnis zur Veränderungssperre | 209 |
| II. Verfahren | 210 |
| III. Rechtsschutz | 211 |
| IV. Vorläufige Untersagung des Bauvorhabens | 212 |
| C. Teilungsgenehmigung, §§ 19, 20 BauGB | 212 |
| I. Teilungspflichtigkeit | 212 |
| II. Verfahren | 213 |
| D. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion, § 22 BauGB | 214 |
| I. Inhalt und Voraussetzungen | 214 |
| II. Verfahren | 216 |
| III. Folgen für das Grundbuchamt | 217 |
| IV. Rechtsschutz | 217 |
| E. Gemeindliche Vorkaufsrechte, §§ 24–28 BauGB | 218 |
| I. Arten | 218 |
| II. Gründe des Wohls der Allgemeinheit | 218 |
| III. Ausübung des Vorkaufsrechts | 219 |

| | |
|---|-----|
| IV. Rechtsweg bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Vorkaufsrecht | 220 |
|---|-----|

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

| | |
|---|-----|
| A. Vorhabensbegriff, § 29 Abs. 1 BauGB | 220 |
| B. Fachplanungsvorbehalt, § 38 BauGB | 223 |
| C. Die planungsrechtlichen Bereiche | 225 |
| I. Geltungsbereich eines Bebauungsplans, § 30 BauGB | 226 |
| 1. Qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB | 226 |
| a) Charakterisierung | 226 |
| b) Nachbarschutz | 227 |
| c) Ausnahmen und Befreiungen, § 31 BauGB | 229 |
| 2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan, § 30 Abs. 2 BauGB | 231 |
| 3. Einfacher Bebauungsplan, § 30 Abs. 3 BauGB | 232 |
| II. Innenbereich des § 34 BauGB | 232 |
| 1. Unbeplanter Innenbereich i. S. v. § 34 Abs. 1 BauGB | 232 |
| a) Bebauungszusammenhang und Ortsteil | 233 |
| b) „Innenbereichssatzungen“, § 34 Abs. 4 BauGB | 234 |
| c) „Einfügen“ | 237 |
| d) Sonstige Anforderungen des § 34 Abs. 1 BauGB | 239 |
| 2. Nachbarschutz | 240 |
| III. Außenbereich nach § 35 BauGB | 240 |
| 1. Privilegierte Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB | 240 |
| a) Land- und forstwirtschaftlicher Betrieb | 240 |
| b) § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB | 243 |
| c) Öffentliche Versorgungseinrichtungen und ortsgebundene gewerbliche Betriebe | 243 |
| d) Auffangtatbestand des § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB | 244 |
| e) § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB | 245 |
| f) § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB | 245 |
| 2. Sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB | 245 |
| 3. Öffentliche Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB | 246 |
| a) Darstellungen des Flächennutzungsplans | 246 |
| b) Schädliche Umwelteinwirkungen | 247 |
| c) Splittersiedlung | 250 |
| 4. Teilprivilegierte Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 BauGB | 254 |
| a) Nutzungsänderung landwirtschaftlicher Gebäude | 255 |
| b) Ersatzbau | 255 |
| c) Wiedererrichtung eines Gebäudes | 256 |
| d) Besonders erhaltenswerte Gebäude | 256 |
| e) Erweiterung von Wohngebäuden | 256 |
| f) Erweiterung von Gewerbebetrieben | 257 |
| 5. Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB | 257 |
| 6. Erschließung | 258 |
| 7. Nachbarschutz | 258 |
| D. Einvernehmen, § 36 BauGB | 259 |
| 1. Bedeutung und Rechtsnatur des Einvernehmens | 259 |
| 2. Anwendungsbereich | 260 |
| 3. Zuständigkeit | 261 |
| 4. Wirkung und Ersetzung des Einvernehmens | 261 |
| 5. Rechtsschutz der Gemeinde | 263 |

| | Seite |
|--|-------|
| 6. Einvernehmensfiktion | 263 |
| E. Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder nach § 37 BauGB | 264 |
| Anhang: Schema für die Prüfung der planungsrechtlichen Prüfung eines Bauvorhabens. | 266 |

Kapitel IV. Rechtsschutz im Baurecht

| | |
|--|-----|
| A. Gerichtlicher Rechtsschutz in der Hauptsache | 269 |
| I. Rechtsschutz des Bauherrn bei Versagung einer bauaufsichtlichen Genehmigung | 269 |
| II. Rechtsschutz des Bauherrn gegen Nebenbestimmungen | 272 |
| III. Rechtsschutz des Bauherrn gegenüber einer bauaufsichtlichen Maßnahme | 273 |
| IV. Nachbarrechtsschutz | 274 |
| 1. Begriff des Nachbarn im öffentlichen Baurecht | 274 |
| 2. Prozessuale Durchsetzung eines Genehmigungsabwehranspruchs | 276 |
| a) Verwaltungsprozessualer Rechtsbehelf | 276 |
| b) Klagebefugnis | 276 |
| aa) Klausurrelevante nachbarschützende Regelungen des Bauplanungsrechts | 277 |
| (1) Sog. „Gebietserhaltungsanspruch“ | 277 |
| (2) Gebot der Rücksichtnahme | 277 |
| bb) Klausurrelevante nachbarschützende Normen des Bauordnungsrechts | 280 |
| (1) Abstandsflächen, Art. 6, 7 BayBO | 280 |
| (2) Stellplatzregelungen, Art. 52 BayBO | 280 |
| (3) Abweichungen, Art. 70 BayBO | 280 |
| 3. Reichweite des nachbarlichen Abwehranspruchs | 281 |
| 4. Prüfungsumfang in der Begründetheit der Nachbarklage | 282 |
| 5. Zeitpunkt der maßgeblichen Sach- und Rechtslage für die Entscheidung durch das Verwaltungsgericht | 282 |
| 6. Beiladung | 282 |
| 7. Geltendmachung eines nachbarlichen Anspruchs auf bauaufsichtliches Einschreiten | 283 |
| a) bei (klassischen) „Schwarzbauten“ | 283 |
| b) bei genehmigungsfreigestellten Vorhaben | 284 |
| 8. Verhältnis zum zivilrechtlichen Nachbarschutz | 284 |
| V. Rechtsschutz der Gemeinden | 285 |
| 1. Genehmigungsabwehranspruch von Gemeinden gegenüber bauaufsichtlichen Genehmigungen | 285 |
| 2. Geltendmachung eines Anspruchs einer Gemeinde zum Schutz ihrer Planungshoheit | 285 |
| 3. Gemeindlicher Rechtsschutz gegenüber Bebauungsplänen anderer Gemeinden | 286 |
| VI. Normenkontrolle, § 47 VwGO | 286 |
| 1. Charakterisierung | 286 |
| 2. Zulässigkeit der Normenkontrolle | 287 |
| 3. Begründetheit der Normenkontrolle | 288 |
| 4. Normenkontrollentscheidung | 290 |
| 5. Normenkontrolle gegen örtliche Bauvorschriften | 291 |
| B. Vorläufiger Rechtsschutz | 291 |

| | Seite |
|--|-------|
| I. Vorläufiger Rechtsschutz bei Genehmigungsabwehransprüchen von Nachbarn | 291 |
| II. Vorläufiger Rechtsschutz des Bauherrn | 293 |
| III. Vorläufiger Rechtsschutz im Zusammenhang mit bauaufsichtlichem Einschreiten | 294 |
| 1. durch den Bauherrn | 294 |
| 2. durch den Nachbarn der bauaufsichtliches Einschreiten begehrt | 294 |
| IV. „Faktischer“ Vollzug | 295 |
| C. Verfassungsrechtliche Rechtsbehelfe | 296 |

Kapitel V. Landesplanungsrecht

| | |
|--|-----|
| A. Gesetzliche Grundlagen | 297 |
| B. Aufgabe der Raumordnung | 298 |
| C. Landesplanung im Einzelnen | 298 |
| I. Aufgabe und Zuständigkeit | 298 |
| II. Regionaler Planungsverband | 299 |
| III. Instrumente der Landesplanung | 299 |
| 1. Landesentwicklungsprogramm | 299 |
| 2. Regionalplan | 300 |
| 3. Verhältnis zur Bauleitplanung | 301 |
| 4. Raumordnungsverfahren | 303 |
| Stichwortverzeichnis | 305 |