

# Inhaltsübersicht

<b>Kapitel I. Allgemeine Einführung .....</b>	<b>1</b>
<b>Kapitel II. Bauordnungsrecht – BayBO .....</b>	<b>19</b>
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 .....	45
Teil 5. Das genehmigungspflichtige Vorhaben .....	62
Teil 6. Prüfungsmaßstab im Baugenehmigungsverfahren .....	81
Teil 7. Die materiellen Anforderungen des Bauordnungsrechts .....	86
Teil 8. Die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse .....	115
<b>Kapitel III. Bauplanungsrecht .....</b>	<b>145</b>
Teil 1. Bauleitplanung .....	145
Teil 2. Städtebaulicher Vertrag, § 11 BauGB .....	235
Teil 3. Sicherung der Bauleitplanung .....	241
Teil 4. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§§ 29–38 BauGB) ..	257
<b>Kapitel IV. Rechtsschutz im Baurecht .....</b>	<b>309</b>
<b>Kapitel V. Landesplanungsrecht .....</b>	<b>339</b>
<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	<b>347</b>

# 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 .....	4
I. Gesetzgebungscompetenzen .....	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 .....	10
cc) Umfang des Bestandsschutzes .....	11
dd) Ende des Bestandsschutzes .....	13
ee) Bestandsschutz für (ausgeübte/aufgegebene) Nutzungen .....	14
ff) Beweislast für den Bestandsschutz .....	16
2. Art. 13 GG, Art. 106 Abs. 3 BV .....	16
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
b) Aus Bauprodukten hergestellt .....	24
3. Werbeanlage nach Satz 2 .....	25
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) ....	30

	Seite
VI. Sonderbauten (Art. 2 Abs. 4 BayBO) .....	30
VII. Vollgeschosse (Art. 2 Abs. 5 BayBO 1998) .....	31
VIII. Begriffsdefinitionen in Art. 2 Abs. 5 bis 9 BayBO .....	31
IX. Bauprodukte, Bauart (Art. 2 Abs. 10, Abs. 11 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 .....	35
I. Einführung .....	35
II. Bauherr (Art. 50 BayBO) .....	35
III. Entwurfsverfasser (Art. 51 BayBO) .....	36
IV. Unternehmer (Art. 52 BayBO) .....	36

### Teil 3. Ablauf eines Baugenehmigungsverfahrens

A. Erarbeitung des Bauantrages .....	37
B. Beteiligung des Nachbarn Art. 66 BayBO .....	38
I. Einführung .....	38
II. Der Nachbarbegriff .....	39
III. Bedeutung der Zustimmung, Widerrufbarkeit .....	40
1. Zustimmung, Wirksamkeit der Zustimmung, Widerrufbarkeit .....	40
2. Verweigerung der Unterschrift .....	41
IV. Verstoß gegen Art. 66 BayBO .....	42
C. Verfahren bei der Gemeinde .....	42
D. Verfahren bei der Baugenehmigungsbehörde .....	43
E. Abschluss des Verfahrens durch Entscheidung über den Bauantrag .....	45

### Teil 4. Gestattungsformen nach der BayBO

A. Baugenehmigung .....	45
I. Vorbemerkung .....	45
II. Wirkungen der Baugenehmigung, Geltungsdauer .....	47
1. Wirkungen .....	47
2. Geltungsdauer .....	50
III. Verfahren und Form der Baugenehmigung .....	50
IV. Sonderfall: Die sog. Tekturgennehmigung .....	52
B. Vorbescheid .....	53
I. Grundsätze .....	53
II. Verhältnis Vorbescheid und nachfolgende Baugenehmigung .....	56
III. Änderungen der Sach- und Rechtslage .....	58
C. Teilbaugenehmigung (Art. 70 BayBO) .....	59
D. Isolierte Abweichung (Art. 63 Abs. 3 BayBO) .....	60
E. Verlängerungsmöglichkeit (Art. 69 Abs. 2 BayBO) .....	61

### Teil 5. Das genehmigungspflichtige Vorhaben

A. Einführung .....	62
B. Genehmigungspflichtigkeit nach Art. 55 Abs. 1 BayBO .....	62
I. Vorbemerkung .....	62
II. Begriffsbestimmungen .....	63
III. Ausnahmen von der Genehmigungspflicht (Art. 55 Abs. 1 HS. 2 BayBO) .....	65

	Seite
C. Vorrang anderer Gestaltungsverfahren (Art. 56 BayBO) .....	65
1. Vorbemerkung .....	65
2. Anlagen nach Wasserrecht (Art. 56 S. 1 Nr. 1 BayBO) .....	66
3. Anlagen nach dem BayAbgrG (Art. 56 S. 1 Nr. 2 BayBO) .....	67
4. Die übrigen Kollisionstatbestände des Art. 56 S. 1 BayBO .....	68
D. Verfahrensfreiheit gemäß Art. 57 BayBO .....	68
I. Vorbemerkung .....	68
II. Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1, Abs. 2 BayBO .....	69
1. Verfahrensfreiheit von Gebäuden (Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) ....	69
2. Verfahrensfreiheit von Masten, Antennen und ähnlichen Anlagen (Art. 57 Abs. 1 Nr. 4 BayBO) .....	70
3. Verfahrensfreiheit von Mauern und Einfriedungen (Art. 57 Abs. 1 Nr. 6 BayBO) .....	71
4. Verfahrens-/Genehmigungsfreiheit von Aufschüttungen (Art. 57 Abs. 1 Nr. 8 BayBO) und Abgrabungen (Art. 6 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BayAbgrG) .....	72
5. Verfahrensfreiheit bestimmter tragender und nichttragender Bau- teile sowie tragender oder aussteifender Bauteile in Wohngebäu- den (Art. 57 Abs. 1 Nr. 10 BayBO) .....	73
6. Verfahrensfreiheit unbedeutender baulicher Anlagen (Art. 57 Abs. 1 Nr. 14e BayBO) .....	73
7. Verfahrensfreiheit nach Art. 57 Abs. 2 BayBO .....	74
III. Die verfahrensfreie Nutzungsänderung (Art. 57 Abs. 4 BayBO) .....	74
E. Die Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO .....	75
1. Einführung .....	75
2. Verfahren der Genehmigungsfreistellung .....	76
3. Voraussetzungen der Genehmigungsfreistellung .....	76
4. Rechtsfolgen der Genehmigungsfreistellung .....	78
5. Nachbarschutz im Genehmigungsfreistellungsverfahren .....	79
F. Die Sonderregelungen in Art. 72, 73 BayBO .....	80
I. Fliegende Bauten (Art. 72 BayBO) .....	80
II. Bauaufsichtliche Zustimmung (Art. 73 BayBO) .....	80

## Teil 6. Prüfungsmaßstab im Baugenehmigungsverfahren

A. Einführung .....	81
B. Die einzelnen Verfahrensarten .....	81
I. Genehmigungsfreistellung (Art. 58 BayBO) .....	81
II. Anzeigeverfahren (Art. 57 Abs. 5 S. 2 BayBO) .....	81
III. Zustimmungsverfahren (Art. 73 BayBO) .....	82
IV. Vereinfachtes Genehmigungsverfahren (Art. 59 BayBO) .....	82
1. Grundsatz .....	82
2. Pflichtprüfprogramm/Ermessensprüfprogramm .....	83
3. Folgen des eingeschränkten Prüfprogrammes .....	85
V. „Normales“ Genehmigungsverfahren gemäß Art. 60 BayBO .....	86

## Teil 7. Die materiellen Anforderungen des Bauordnungsrechts

A. Allgemeine Anforderungen an bauliche Anlagen (Art. 3 BayBO) .....	86
B. Das Grundstück und seine Bebauung .....	87
I. Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden (Art. 4 BayBO) .....	87
1. Grundstücksbegriff .....	87

	Seite
2. Geeignetheit des Grundstücks (Art. 4 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) .....	87
3. Ausreichend sichere Zufahrt zum Grundstück (Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO) .....	88
4. Ausnahmen nach Art. 4 Abs. 2, Abs. 3 BayBO .....	88
5. Nachbarschutz .....	89
II. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken (Art. 5 BayBO) .....	89
III. Abstandsf lächen (Art. 6 BayBO) .....	90
1. Zweck der Regelung .....	90
2. Abstandsf lächenrechtlich bedeutsame Maßnahmen .....	90
3. Systematik des Abstandsf lächenrechts .....	92
4. Grundbegriffe des Abstandsf lächenrechts .....	92
5. Erforderlichkeit einer Abstandsf läche .....	95
6. Verhältnis des Abstandsf lächenrechts zum Bauplanungsrecht .....	96
7. Lage der Abstandsf lächen .....	97
8. Tiefe der Abstandsf läche .....	99
a) Grundsatz .....	99
b) Das sog. 16-Meter-Privileg (Art. 6 Abs. 6 BayBO) .....	100
c) Art. 6 Abs. 7 BayBO .....	102
d) Örtliche Bauvorschrift .....	102
9. Nachbarschutz .....	103
IV. Art. 8 bis Art. 46 BayBO .....	103
V. Stellplätze (Art. 47 BayBO) .....	103
VI. Barrierefreies Bauen (Art. 48 BayBO) .....	105
C. Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO) .....	105
I. Einführung .....	105
II. Verfahren zum Erlass einer örtlichen Bauvorschrift .....	106
1. Vorbemerkung .....	106
2. Das Verfahren im Einzelnen .....	107
a) Ordnungsgemäße Beschlussfassung durch das hierfür zuständige Organ .....	107
b) Wahrung staatlicher Mitwirkungsrechte .....	107
c) Ausfertigung .....	108
d) Bekanntmachung .....	108
III. Materielle Anforderungen an örtliche Bauvorschriften .....	109
1. Vorbemerkung .....	109
2. Die einzelnen Satzungsermächtigungen .....	109
a) Schutz- und Gestaltungssatzungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) .....	109
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 Kinderspielplätzen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 3 BayBO) .....	111
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 BayBO) .....	112
f) Abstandsf lächensatzungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO) .....	112
IV. Örtliche Bauvorschriften als Teil eines Bebauungsplanes etc. (Art. 81 Abs. 2 BayBO) .....	113
V. Örtliche Bauvorschriften und Nachbarschutz .....	114
K. Abweichungen nach Art. 63 BayBO .....	114

## Teil 8. Die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse

	Seite
A. Einführung .....	115
B. Die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse .....	116
I. Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörde .....	116
II. Aufgabe der Bauaufsichtsbehörde .....	117
III. Die Befugnisse für die Bauaufsichtsbehörde .....	117
1. Vorbemerkung .....	117
2. Einzelne Spezialbefugnisse in der BayBO, soweit sie examensrelevant sind .....	118
a) Anwendungsbereich/Konkurrenzen .....	121
b) Voraussetzungen .....	122
c) Ermessen .....	122
d) Sofortvollzug .....	123
3. Anordnungen nach Art. 54 Abs. 4 BayBO .....	123
a) Einführung .....	123
b) Die Baueinstellungsverfügung nach Art. 75 Abs. 1 BayBO .....	124
aa) Tatbeständliche Voraussetzungen .....	124
bb) Ermessen der Bauaufsichtsbehörde .....	127
c) Versiegelung (Art. 75 Abs. 2 BayBO) .....	128
d) Anordnung der sofortigen Vollziehung .....	128
5. Baubeseitigung (Art. 76 S. 1 BayBO) .....	129
a) Einführung .....	129
b) Tatbeständliche Voraussetzungen .....	130
aa) Anlagen, die errichtet oder geändert werden .....	130
bb) Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften .....	131
cc) Keine Herstellung rechtmäßiger Zustände .....	133
c) Ermessen .....	133
d) Anordnung der sofortigen Vollziehung .....	135
6. Nutzungsuntersagung (Art. 76 S. 2 BayBO) .....	136
a) Vorbemerkung .....	136
b) Tatbeständliche Voraussetzungen .....	136
aa) Nutzung von Anlagen .....	136
bb) Im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften .....	137
c) Ermessen .....	137
d) Anordnung der sofortigen Vollziehung .....	138
IV. Richtung der Maßnahme .....	138
C. Anspruch auf bauaufsichtsrechtliches Einschreiten .....	140
I. Grundsätze .....	140
II. Sonderfall: Anspruch der Gemeinde als örtlicher Planungsträger auf bauaufsichtsrechtliches Einschreiten .....	143

## Kapitel III. Bauplanungsrecht

## Teil 1. Bauleitplanung

A. Einführung .....	145
I. Vorbemerkung .....	145
II. Bauleitpläne .....	146
B. Das Verfahren zur Bauleitplanung .....	149
I. Vorbemerkung .....	149
1. Allgemeines zum Verfahren .....	149
2. Die Systematik der §§ 214f. BauGB .....	150

	Seite
3. Die Einschaltung eines Dritten nach § 4 b BauGB .....	152
4. Monitoring (§ 4 c BauGB) .....	152
<b>II. Das Verfahren zur Bauleitplanung im Einzelnen (zugleich Prüfungsschema) .....</b>	<b>153</b>
1. Verfahrensrechtliche Anforderungen nach dem BauGB .....	153
a) Aufstellungsbeschluss .....	153
b) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses .....	154
c) Beteiligung der Öffentlichkeit .....	154
aa) Vorbemerkung .....	154
bb) Frühzeitige (vorgezogene) Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB .....	155
cc) Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB .....	156
d) Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB .....	162
aa) Einführung .....	162
bb) Ausgestaltung der Trägerbeteiligung .....	162
(1) Frühzeitige Behördenbeteiligung (sog. Scoping) .....	162
(2) Förmliche Behördenbeteiligung .....	163
cc) Beachtlichkeit der Stellungnahme, Präklusion .....	164
dd) Änderung oder Ergänzung des Entwurfs .....	164
ee) Fehlerfolge .....	164
e) Grenzüberschreitende Beteiligung nach § 4 a Abs. 5 BauGB .....	164
f) Bekanntmachung des Ergebnisses der Prüfung der Einwendungen .....	165
g) Umweltprüfung .....	166
h) Beschluss über den Bauleitplan .....	167
i) Genehmigung des Bauleitplans .....	167
aa) Vorbemerkung .....	167
bb) Flächennutzungsplan .....	168
cc) Bebauungsplan .....	169
dd) Sonderproblem: sog. Beitrittsbeschluss .....	170
ee) Zeitpunkt der Genehmigung .....	170
j) Bekanntmachung des Bauleitplans .....	170
aa) Flächennutzungsplan .....	170
bb) Bebauungsplan .....	171
cc) Bekanntmachung als maßgebliches Ereignis für die §§ 214 f. BauGB .....	173
dd) Fehler bei der Bekanntmachung .....	173
2. Verfahrensfehler nach Landesrecht .....	173
a) Vorbemerkung .....	173
b) Verfahrensfehler bei Beschlüssen .....	174
aa) Funktionale Zuständigkeit .....	174
bb) Persönliche Beteiligung nach Art. 49 GO .....	174
cc) Konsequenzen für die einzelnen Beschlüsse .....	175
(1) Aufstellungsbeschluss .....	175
(2) Auslegungsbeschluss und Einwendungsprüfungsbeschluss .....	175
(3) Beschluss des Bauleitplans .....	176
c) Fehler bei der Ausfertigung .....	176
d) Verfahrensfehler bei der Bekanntmachung nach Art. 26 Abs. 2 GO i. V. m. BekV .....	177
e) Heilungsmöglichkeit nach § 214 Abs. 4 BauGB .....	178
<b>III. Erreichen des Verfahrenszwecks (§ 2 Abs. 3 BauGB) .....</b>	<b>178</b>

	Seite
<b>C. Materiell-rechtliche Anforderungen an die Bauleitplanung .....</b>	<b>180</b>
I. Einführung .....	180
II. Gemeinsame materiell-rechtliche Anforderungen an den Flächennutzungsplan und an den Bebauungsplan .....	180
1. Erforderlichkeit der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 3 BauGB) .....	180
2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) .....	184
3. Kein Verstoß gegen sonstiges zwingendes Bundesrecht .....	186
4. Abwägungsgebot, § 1 Abs. 7 BauGB .....	187
a) Vorbemerkung .....	187
b) Die vier Stufen der Abwägung .....	189
aa) Abwägungsausfall .....	189
bb) Abwägungsdefizit .....	189
(1) Einführung .....	189
(2) Öffentliche Belange .....	189
(3) Die besonderen öffentlichen Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB .....	192
(4) Private Belange .....	194
(5) Auszuscheidende Belange .....	195
cc) Abwägungsdisproportionalität der 1. Stufe .....	196
dd) Abwägungsdisproportionalität der 2. Stufe .....	196
ee) Besondere Teilespekte der Abwägung bei Bebauungsplänen	197
(1) Abwägungsbereitschaft, Planung nach vollendeten Tatsachen, Vorwegbindung .....	197
(2) Grundsatz der Konfliktbewältigung .....	198
(3) Der sog. Trennungsgrundsatz .....	199
(4) Die interkommunale Abstimmung (§ 2 Abs. 2 BauGB) ..	200
ff) Fehlerfolge .....	202
III. Besondere materiell-rechtliche Anforderungen an den Flächennutzungsplan .....	203
IV. Besondere materiell-rechtliche Anforderungen an den Bebauungsplan	208
1. Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2–Abs. 4 BauGB) .....	208
a) Grundsatz (§ 8 Abs. 2 S. 1 BauGB) .....	208
b) Selbständiger Bebauungsplan (§ 8 Abs. 2 S. 2 BauGB) .....	209
c) Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) .....	209
d) Vorzeitiger Bebauungsplan (§ 8 Abs. 4 BauGB) .....	209
2. Die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB .....	210
a) Vorbemerkung .....	210
b) Die Regelungen in § 9 Abs. 1 bis Abs. 3 BauGB .....	211
c) Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 BauGB) .....	216
d) Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 5, Abs. 6 BauGB) .....	217
e) Begründung mit den Angaben nach § 2 a BauGB (§ 9 Abs. 8 BauGB) .....	217
f) Beispiel für einen Bebauungsplan .....	220
D. Rechtsfolge von Fehlern in der Bauleitplanung .....	221
I. Vorbemerkung .....	221
II. (Teil-)Unwirksamkeit .....	221
III. Das ergänzende Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB .....	222
E. Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB .....	224
I. Vorbemerkung .....	224
II. Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren .....	224
1. Vorbemerkung .....	224

	Seite
2. Zulässigkeit des vereinfachten Verfahrens .....	225
3. Kein Ausschlussgrund .....	227
III. Rechtsfolge des § 13 BauGB .....	227
IV. Fehlerfolge im Rahmen von § 13 BauGB .....	228
F. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB .....	229
I. Vorbemerkung .....	229
II. Anwendungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung .....	229
III. Zulässigkeit des Bebauungsplanes der Innenentwicklung .....	230
1. Grundflächenbegrenzung (§ 13a Abs. 1 S. 2 und S. 3 BauGB) .....	230
2. Ausschlussgründe .....	231
IV. Verfahren .....	231
V. Rechtsfolgen (Abs. 2) .....	231
VI. Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans (Abs. 4) .....	232
VII. Fehlerfolge im Rahmen von § 13a BauGB .....	232
G. Der vorhabensbezogene Bebauungsplan (§ 12 BauGB) .....	233
H. Außerkrafttreten von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan .....	233

## Teil 2. Städtebaulicher Vertrag, § 11 BauGB

A. Bedeutung .....	235
B. Arten städtebaulicher Verträge .....	235
I. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB .....	235
II. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB .....	236
III. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BauGB .....	237
IV. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 4 BauGB .....	238
C. Rechtsnatur städtebaulicher Verträge .....	238
D. Wirksamkeitsvoraussetzungen, § 11 Abs. 2, Abs. 3 BauGB .....	239
E. Leistungsstörungen und Fehlerfolgen .....	240
F. Andere städtebauliche Verträge .....	241

## Teil 3. Sicherung der Bauleitplanung

A. Veränderungssperre, §§ 14, 16–18 BauGB .....	241
I. Voraussetzungen .....	242
1. Formelle Voraussetzungen .....	242
2. Materielle Voraussetzungen .....	242
II. Inhalt und Folgen der Veränderungssperre .....	244
III. Bestandsschutz .....	244
IV. Geltungsdauer einer Veränderungssperre .....	246
V. Entschädigung .....	247
B. Zurückstellung von Baugesuchen .....	247
I. Verhältnis zur Veränderungssperre .....	247
II. Verfahren .....	248
III. Rechtsschutz .....	249
IV. Vorläufige Untersagung des Bauvorhabens .....	250
C. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion, § 22 BauGB .....	250
I. Inhalt und Voraussetzungen .....	250
II. Verfahren .....	252
III. Folgen für das Grundbuchamt .....	253
IV. Rechtsschutz .....	254

	Seite
D. Gemeindliche Vorkaufsrechte, §§ 24–28 BauGB .....	254
I. Arten .....	254
II. Gründe des Wohls der Allgemeinheit .....	255
III. Ausübung des Vorkaufsrechts .....	255
IV. Rechtsweg bei Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Vorkaufsrecht .....	256
 Teil 4. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§§ 29–38 BauGB)	
A. Vorhabensbegriff, § 29 Abs. 1 BauGB .....	257
B. Fachplanungsvorbehalt, § 38 BauGB .....	259
C. Die planungsrechtlichen Bereiche .....	262
I. Geltungsbereich eines Bebauungsplans, § 30 BauGB .....	263
1. Qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB .....	263
a) Charakterisierung .....	263
b) Nachbarschutz .....	264
c) Ausnahmen und Befreiungen, § 31 BauGB .....	266
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan, § 30 Abs. 2 BauGB .....	268
3. Einfacher Bebauungsplan, § 30 Abs. 3 BauGB .....	269
II. Innenbereich des § 34 BauGB .....	270
1. Unbeplanter Innenbereich i.S.v. § 34 Abs. 1 BauGB .....	270
a) Bebauungszusammenhang und Ortsteil .....	270
b) „Innenbereichssatzungen“, § 34 Abs. 4 BauGB .....	272
c) „Einfügen“ .....	274
d) Sonstige Anforderungen des § 34 Abs. 1 BauGB .....	276
e) Nachbarschutz .....	277
III. Außenbereich nach § 35 BauGB .....	277
1. Privilegierte Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB .....	277
a) Land- und forstwirtschaftlicher Betrieb .....	278
b) § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB .....	281
c) Öffentliche Versorgungseinrichtungen und ortsgebundene gewerbliche Betriebe .....	281
d) Auffangtatbestand des § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB .....	282
e) § 35 Abs. 1 Nr. 5 und 6 BauGB .....	283
f) § 35 Abs. 1 Nr. 7 BauGB .....	283
2. Sonstige Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB .....	283
3. Öffentliche Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB .....	284
a) Darstellungen des Flächennutzungsplans .....	284
b) Schädliche Umwelteinwirkungen .....	285
c) Splittersiedlung .....	288
d) § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 5 BauGB .....	289
e) § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB .....	290
f) § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 BauGB .....	290
g) § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 6 BauGB .....	290
h) § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 8 BauGB .....	290
i) § 35 Abs. 3 S. 2 Hs. 1 BauGB .....	290
j) § 35 Abs. 3 S. 3 BauGB .....	291
k) Ungeschriebene öffentliche Belange .....	292
4. Teilprivilegierte Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 BauGB .....	293
a) Nutzungsänderung landwirtschaftlicher Gebäude .....	294
b) Ersatzbau .....	294
c) Wiedererrichtung eines Gebäudes .....	295

	Seite
d) Besonders erhaltenswerte Gebäude .....	295
e) Erweiterung von Wohngebäuden .....	295
f) Erweiterung von Gewerbebetrieben .....	296
5. Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB .....	297
6. Erschließung .....	297
7. Nachbarschutz .....	297
D. Einvernehmen, § 36 BauGB .....	299
1. Bedeutung und Rechtsnatur des Einvernehmens .....	299
2. Anwendungsbereich .....	299
3. Zuständigkeit .....	300
4. Wirkung und Ersatzung des Einvernehmens .....	301
5. Rechtsschutz der Gemeinde .....	302
6. Einvernehmensfiktion .....	303
E. Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder nach § 37 BauGB .....	304
Anhang: Schema für die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens .....	305

#### Kapitel IV. Rechtsschutz im Baurecht

A. Gerichtlicher Rechtsschutz in der Hauptsache .....	309
I. Rechtsschutz des Bauherrn bei Versagung einer bauaufsichtlichen Genehmigung .....	309
II. Rechtsschutz des Bauherrn gegen Nebenbestimmungen .....	313
III. Rechtsschutz des Bauherrn gegenüber einer bauaufsichtlichen Maßnahme .....	314
IV. Nachbarrechtsschutz .....	315
1. Begriff des Nachbarn im öffentlichen Baurecht .....	315
2. Prozessuale Durchsetzung eines Genehmigungsabwehranspruchs ..	316
a) Verwaltungsprozessualer Rechtsbehelf .....	316
b) Klagebefugnis .....	316
aa) Klausurrelevante nachbarschützende Regelungen des Bauplanungsrechts .....	317
(1) Sog. „Gebietserhaltungsanspruch“ .....	317
(2) Gebot der Rücksichtnahme .....	318
bb) Klausurrelevante nachbarschützende Normen des Bauordnungsrechts .....	321
(1) Abstandsf lächen, Art. 6 BayBO .....	321
(2) Stellplatzregelungen, Art. 47 BayBO .....	321
(3) Abweichungen, Art. 63 BayBO .....	321
3. Reichweite des nachbarlichen Abwehranspruchs .....	322
4. Prüfungsumfang in der Begründetheit der Nachbarklage .....	323
5. Zeitpunkt der maßgeblichen Sach- und Rechtslage für die Entscheidung durch das Verwaltungsgericht .....	323
6. Beiladung .....	323
7. Geltendmachung eines nachbarlichen Anspruchs auf bauaufsichtliches Einschreiten .....	324
a) bei (klassischen) „Schwarzbauten“ .....	324
b) bei genehmigungsfreigestellten Vorhaben .....	325
8. Verhältnis zum zivilrechtlichen Nachbarschutz .....	325
V. Rechtsschutz der Gemeinden .....	326
1. Genehmigungsabwehranspruch von Gemeinden gegenüber bauaufsichtlichen Genehmigungen .....	326

	Seite
2. Geltendmachung eines Anspruchs einer Gemeinde zum Schutz ihrer Planungshoheit .....	327
3. Gemeindlicher Rechtsschutz gegenüber Bebauungsplänen anderer Gemeinden .....	327
VI. Normenkontrolle, § 47 VwGO .....	328
1. Charakterisierung .....	328
2. Zulässigkeit der Normenkontrolle .....	328
3. Begründetheit der Normenkontrolle .....	329
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 .....	335
III. Vorläufiger Rechtsschutz im Zusammenhang mit bauaufsichtlichem Einschreiten .....	335
1. durch den Bauherrn .....	335
2. durch den Nachbarn, der bauaufsichtliches Einschreiten begeht ..	336
IV. „Faktischer“ Vollzug .....	337
C. Verfassungsrechtliche Rechtsbehelfe .....	338

## Kapitel V. Landesplanungsrecht

A. Gesetzliche Grundlagen .....	339
B. Aufgabe der Raumordnung .....	340
C. Landesplanung im Einzelnen .....	340
I. Aufgabe und Zuständigkeit .....	340
II. Regionaler Planungsverband .....	341
III. Instrumente der Landesplanung .....	341
1. Landesentwicklungsprogramm .....	341
2. Regionalplan .....	342
3. Verhältnis zur Bauleitplanung .....	343
4. Raumordnungsverfahren .....	346
Stichwortverzeichnis .....	347