

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	XVII
Literaturverzeichnis	XXIII

Erster Abschnitt. Grundlagen des öffentlichen Baurechts

§ 1. Öffentliches Baurecht als Rechtsgebiet	1
I. Städtebaurecht	1
II. Bauordnungsrecht	4
III. Verbindung zwischen Städtebaurecht und Bauordnungsrecht	5
IV. Baunebenrecht	6
§ 2. Verfassungsrechtliche Grundlagen	7
I. Gesetzgebungskompetenzen	7
1. Städtebaurecht	7
2. Bauordnungsrecht	10
II. Selbstverwaltungsrecht der Gemeinden	10
1. Selbstverwaltungsgarantie des Art. 28 II 1 GG	11
a) Garantieebenen	11
b) Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft und Eigenverantwortlichkeit	11
c) Gesetzesvorbehalt	12
d) Schranken	13
aa) Kernbereich	13
bb) Verfassungsrechtliches Aufgabenverteilungsprinzip	13
cc) Übermaßverbot	14
2. Planungshoheit als Gegenstand der Selbstverwaltungsgarantie	15
3. Der Einfluss des europäischen Gemeinschaftsrechts auf die kommunale Selbstverwaltung	17
III. Eigentumsgarantie	18
1. Baufreiheit als Gegenstand der Institutsgarantie des Art. 14 I 1 GG	19
2. Baufreiheit als Gegenstand des Individualschutzes durch die Bestandsgarantie des Art. 14 I 1 GG	20
3. Abgrenzung der Inhalts- und Schrankenbestimmung von der Enteignung	21
	VII

4. Individualschutz für bestehendes Eigentum	25
5. Konsequenzen des verfassungsrechtlichen Eigentums- schutzes für das Städtebaurecht	26
§ 3. Öffentliches Baurecht im Rechtssystem	29
I. Städtebaurecht	29
1. Städtebaurecht im System des Raumplanungsrechts	29
a) Städtebaurecht und Gesamtplanungsrecht	29
b) Städtebaurecht und Fachplanungsrecht	32
aa) Nutzungsregelungen des Fachplanungsrechts	33
bb) Projektbezogenes Zulassungsrecht	34
2. Städtebaurecht und Umweltschutzrecht	37
a) Der umweltschutzbezogene Gestaltungsauftrag des Städ- tebaurechts	38
b) Die Umweltprüfung im Städtebaurecht	42
aa) Europarechtliche Vorgaben	42
bb) Umsetzung der gemeinschaftsrechtlichen Vorgaben in das Recht der Bauleitplanung	44
c) Städtebaurecht und Bodenschutz	48
d) Städtebaurecht und das Recht der Umweltschutzplanun- gen	49
aa) Landschaftsplanung	49
bb) Sonstige Umweltschutzplanungen	51
e) Städtebaurecht und naturschutzrechtliche Eingriffsrege- lung	53
aa) Konzept der naturschutzrechtlichen Eingriffsrege- lung in der Bauleitplanung	53
bb) Abwägungsgebot und naturschutzrechtliche Ein- griffsregelung	55
cc) Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch Bauleitplanung	55
dd) Verursacherprinzip und Ausgleich durch die Ge- meinde	58
ee) Ausgleichsbebauungsplan und Öko-Konto	58
ff) Sonstige Regelungen zur naturschutzrechtlichen Ein- griffsregelung im BauGB	60
gg) Vollzug im Baugenehmigungsverfahren	60
f) Städtebaurecht und europäisches Habitatschutzrecht	61
aa) Gemeinschaftsrechtliche Vorgaben	62
bb) Umsetzung der Habitatschutzbestimmungen in das Recht der Bauleitplanung	63
II. Bauordnungsrecht	66
1. Bauordnungsrecht und Recht der Gefahrenabwehr	66
2. Bauordnungsrecht und Fachrecht	67

Zweiter Abschnitt. Städtebaurecht

§ 4. Die wesentlichen Ausformungen des Städtebaurechts im Überblick	69
I. Ziele des Baugesetzbuchs	69
II. Bauleitplanung und Planersatzvorschriften	70
III. Sicherungsmittel des Städtebaurechts	70
IV. Planverwirklichende Mittel des Städtebaurechts	71
V. Rechtsschutzgewährleistungen im Städtebaurecht	72
§ 5. Das Recht der Bauleitplanung	74
I. Aufgabenstellung der Bauleitplanung	74
II. Zweistufigkeit der Bauleitplanung	74
III. Rechtmäßigkeitsanforderungen an die Bauleitplanung	77
1. Formelle Anforderungen an die Bauleitplanung	77
a) Aufstellungsbeschluss zur Erarbeitung des Plans	78
b) Abstimmung mit benachbarten Gemeinden	78
c) Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange	79
d) Öffentlichkeitsbeteiligung	81
e) Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung	85
f) Grenzüberschreitende Beteiligung	88
g) Beschlussfassung	89
h) Genehmigungsverfahren	90
i) Ausfertigung und öffentliche Bekanntmachung	92
j) Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen	94
aa) Ergänzendes Verfahren	94
bb) Aufhebung	97
k) Vereinfachtes Verfahren	98
l) Besonderheiten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung	100
m) Besonderheiten gemeinsamer Bauleitplanung	103
2. Materielle Anforderungen an die Bauleitplanung	104
a) Erforderlichkeit der Planung	105
aa) Verbotswirkung des § 1 III 1 BauGB	105
bb) Gebotswirkung des § 1 III 1 BauGB	110
b) Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung	112
aa) Zielbegriff	114
bb) Rechtmäßigkeitsanforderungen	117
cc) Anpassungspflicht und erfasste Planungskonstellationen	120
dd) Zielabweichungsverfahren	123
c) Vorgaben für die Planinhalte	123
aa) Flächennutzungsplan	123
bb) Bebauungsplan	128

d) Inhaltliche Verknüpfung der Bauleitpläne durch das Entwicklungsgebot	139
e) Vorgaben für die Abwägung	144
aa) Äußere Grenzen der Abwägung	144
bb) Innere Grenzen der Abwägung: Generelle Planungsziele und Planungsleitlinien	147
cc) Innere Grenzen der Abwägung: Abwägungsgebot allgemein	151
dd) Innere Grenzen der Abwägung: Abwägungsvorgang als Verfahren?	159
ee) Innere Grenzen der Abwägung: Abwägungsfehlerlehre	161
ff) Innere Grenzen der Abwägung: Interkommunales Abstimmungsgebot	182
gg) Innere Grenzen der Abwägung: Umweltprüfung, Eingriffsregelung, Verträglichkeitsprüfung u. a. m. in der Abwägung	188
hh) Zeitliche Grenzen der Abwägung: Funktionslosigkeit von Bebauungsplänen	189
ii) Zu den rechtlichen Folgen von Abwägungsfehlern allgemein	190
IV. Städtebaurecht und Privatisierung	191
1. Städtebauliche Verträge als Ergänzung der Bauleitplanung	192
a) Rechtslage bis zur Regelung im Städtebaurecht	193
b) Regelungsgehalt des § 11 BauGB	193
aa) Vertragstypen	194
bb) Gemeinsamkeiten städtebaulicher Verträge	198
c) Weitere städtebauliche Verträge	199
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Alternative zum herkömmlichen Bebauungsplan	200
a) Entstehungsgeschichte	201
b) Elemente des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	202
aa) Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Investors	203
bb) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Gemeinde	204
cc) Durchführungsvertrag	207
c) Verfahrensablauf	208
d) Unterschiede zum herkömmlichen Bebauungsplan	211
3. Einschaltung eines Dritten in das Bauleitplanverfahren	212
a) Regelungsgehalt des § 4b BauGB	212
aa) Dritter	213
bb) Übertragungsfähige Aufgaben	214
b) Rechtsstaatliche Grenzen	214

§ 6. Die Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung	217
I. Veränderungssperre	217
II. Zurückstellung von Baugesuchen	221
III. Teilung von Grundstücken	223
IV. Gemeindliche Vorkaufsrechte	224
§ 7. Die Instrumente zur Planverwirklichung	228
I. Bodenordnung	228
1. Umlegung	229
2. Vereinfachte Umlegung	232
II. Planungsschadensrecht und Enteignung	233
1. Planungsschadensrecht	233
2. Enteignung durch Verwaltungsakt	235
III. Erschließung	238
1. Herstellung der Erschließungsanlagen	239
2. Erschließungsbeitrag	240
§ 8. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben	243
I. Vorhabenbegriff	244
II. Zulässigkeit von Vorhaben allgemein	246
III. Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplans	247
1. Grundtatbestände des § 30 I und II BauGB; Vorgaben der BauNVO	247
2. Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB	254
a) Ausnahme	255
b) Befreiung	256
IV. Zulässigkeit von Vorhaben im nicht qualifiziert beplanten Innenbereich	260
1. Räumlicher Geltungsbereich	261
2. Zulässigkeitskriterien nach § 34 I BauGB	263
3. Zulässigkeitskriterien nach § 34 II BauGB	266
4. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche als Genehmigungshindernis	266
5. Ausnahmebestimmungen nach § 34 IIIa BauGB	271
6. Möglichkeiten des Satzungserlasses nach § 34 IV und V BauGB	272
a) Inhalt der Satzungen und materielle Anforderungen	272
b) Satzungsverfahren	274
7. Einvernehmen der Gemeinde	274
V. Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich	278
1. Privilegierungstatbestände	280
2. Sonstige Vorhaben	286

3. Öffentliche Belange	287
a) Flächennutzungsplan	287
b) Landschaftsplan und sonstige Umweltschutzplanungen	288
c) Schädliche Umwelteinwirkungen	288
d) Unwirtschaftliche Aufwendungen	289
e) Naturschutz, Landschaftspflege, Bodenschutz, Denkmalschutz, Schutz der Landschaft und des Orts- und Landschaftsbildes	289
f) Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und Wasserwirtschaft	292
g) Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Siedlung	293
h) Störung der Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen	294
i) Planungserfordernis als ungeschriebener öffentlicher Belang	294
4. Begünstigte Vorhaben	296
5. Ausführung der Vorhaben und Einvernehmen der Gemeinde	299
6. Außenbereichssatzung	300
7. Steuerung von Außenbereichsvorhaben durch den Flächennutzungsplan und die Ziele der Raumordnung	301
a) Darstellungen im Flächennutzungsplan	303
aa) Unmittelbar widersprechende Darstellungen im Flächennutzungsplan	303
bb) Unterstützende Darstellungen im Flächennutzungsplan	304
cc) Mittelbar ausschließende Wirkung unterstützender Darstellungen im Flächennutzungsplan	304
b) Ziele im Regionalplan	307
aa) Raumbedeutsame Vorhaben	307
bb) Ausschließende Ziele der Raumordnung	308
cc) Unterstützende Ziele der Raumordnung	311
dd) Mittelbar ausschließende Wirkung unterstützender Ziele der Raumordnung	312
ee) In der Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung	317
VI. Zulassung von Vorhaben auf Grund eines in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans	317
VII. Abweichens- und Vorrangregeln zu den bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften	320
1. Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder	320
2. Vorrang privilegierter Fachplanungen	321

§ 9. Das Besondere Städtebaurecht	324
I. Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	324
1. Ziele der Maßnahmen	324
2. Vorbereitung der Maßnahmen	326
3. Durchführung der Maßnahmen	328
4. Träger der Maßnahmen	330
5. Finanzierung der Maßnahmen	330
II. Stadtumbau, Soziale Stadt, Business Improvement Districts ...	332
1. Stadtumbau	333
2. Soziale Stadt	336
3. Business Improvement Districts (BIDs).....	339
III. Recht der Stadterhaltung	340
IV. Städtebauliche Gebote	343
§ 10. Überleitungsrecht und Sonderregelungen für die Hauptstadt und einzelne Bundesländer	346
I. Überleitungsrecht	346
1. Allgemeine Überleitungsvorschriften	346
2. Überleitungsvorschriften für das EAG Bau	347
II. Die besonderen rechtlichen Grundlagen für die Hauptstadt- planung	349
III. Sonderregelungen für einzelne Stadtstaaten	350

Dritter Abschnitt. Bauordnungsrecht

§ 11. Grundlagen des Bauordnungsrechts	353
I. Rechtsquellen	353
II. Regelungsgegenstände	356
§ 12. Materielles Bauordnungsrecht	358
I. Grundbegriffe	358
1. Bauliche Anlage	358
2. Grundstück	360
3. Baulast	360
4. Weitere Legaldefinitionen	362
II. Die bauordnungsrechtliche Generalklausel	363
III. Anforderungen an die Bauausführung	364
1. Bausicherheit	364
a) Überblick	364
b) Abstandsvorschriften	365
2. Baugestaltung	369
a) Verunstaltungsschutz	369
b) Stellplatzpflicht	371
3. Verwirklichung sozialer Standards	375
4. Umweltschutz	376

§ 13. Formelles Bauordnungsrecht	377
I. Die Bauaufsichtsbehörden	377
II. Die Baugenehmigung	377
1. Erforderlichkeit einer Baugenehmigung	377
a) Grundsatz der Genehmigungsbedürftigkeit	378
b) Genehmigungsfreiheit und vereinfachte Verfahren	379
c) Musterbauordnung 2002	383
2. Das Verfahren	384
a) Bauantrag	384
b) Mitwirkung öffentlicher Stellen	385
c) Beteiligung Dritter	385
d) Entscheidung	386
e) Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung	387
3. Ausnahmen und Befreiungen/Abweichungen	388
4. Nebenbestimmungen	389
5. Nachträgliche Anordnungen	391
6. Die Wirkungen der Baugenehmigung	391
a) Sicherungswirkung	391
b) Geltungsdauer	392
c) Bindungswirkung	393
d) Privatrechtsunabhängige Wirkung	393
e) Reichweite der Wirkung	394
III. Weitere baurechtliche Genehmigungen	395
1. Der Bauvorbescheid	395
2. Die Teilbaugenehmigung	397
3. Typengenehmigung und Fliegende Bauten	398
IV. Die bauaufsichtsrechtlichen Eingriffsbefugnisse	399
1. Ermächtigungsgrundlagen	400
2. Folgen rechtswidrigen Bauens/rechtswidriger Nutzung	401
a) Formelle Illegalität	401
b) Formelle und materielle Illegalität	402
c) Nutzungsuntersagung	404
d) Ermessen der Behörde	405
e) Richtiger Adressat	408
f) Rechtsnachfolge	409
g) Durchsetzung	410
3. Allgemeine bauordnungsrechtliche Befugnisnorm	411

**Vierter Abschnitt. Die Kontrolle der Einhaltung des
öffentlichen Baurechts**

§ 14. Aufsichtsbehördliche Kontrolle	413
§ 15. Gerichtliche Kontrolle	415
I. Hauptsacheverfahren	415
1. Kontrolleröffnung	416
a) Klage-/Antragsarten	416
aa) Klage des Bauherrn	416
bb) Klage des Nachbarn	417
cc) Klage von Gemeinden	418
dd) Normenkontrollverfahren	420
b) Sachentscheidungsvoraussetzungen	423
aa) Klage der Bauherrn	423
bb) Klage des Nachbarn	424
cc) Klage von Gemeinden	425
dd) Normenkontrollverfahren	428
c) Besonderheiten der Nachbarklage	442
aa) Allgemeines	442
bb) Zum nachbarschützenden Charakter von Bau- rechtsvorschriften	450
2. Kontrollumfang	467
a) Allgemeine Maßgaben für die Begründetheit von Klage- und Antragsverfahren	467
aa) Zur Begründetheit der Klage des Bauherrn	467
bb) Zur Begründetheit der Nachbarklage	469
cc) Zur Begründetheit der Klage von Gemeinden	471
dd) Zur Begründetheit im Normenkontrollverfahren	472
b) Kontrolldichte und Planerhaltung	476
aa) Kontrolldichte und planerische Abwägung	476
bb) Planerhaltungsvorschriften	478
II. Einstweiliger Rechtsschutz	496
1. Einstweiliger Rechtsschutz des Bauherrn	496
2. Einstweiliger Rechtsschutz des Nachbarn	500
3. Einstweiliger Rechtsschutz von Gemeinden	504
4. Einstweiliger Rechtsschutz im Normenkontrollverfahren ..	504
III. Verfahren vor den Baulandkammern	507
Stichwortverzeichnis	511