

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
Abkürzungsverzeichnis		XXV
Literaturverzeichnis		XLV

Erster Abschnitt: Grundlagen des öffentlichen Baurechts

§ 1. Begriffe, Systematik, Geschichte und Rechtsquellen (Hoppe)

1. Begriffe und Systematik	1	1
1.1 Raumplanungsrecht	3	1
1.2 Bauplanungsrecht	6	2
1.3 Bauordnungsrecht	7	3
1.4 Recht der Raumordnung	8	4
1.4.1 Begriff und Funktion der Raumordnung	8	4
1.4.2 Abgrenzung zur Bauleitplanung und Fachplanung	10	5
1.4.3 Aufbau der Raumordnung	11	5
2. Geschichte	14	8
2.1 Geschichte des öffentlichen Baurechts	14	8
2.1.1 Entwicklung des Baurechts bis zum Zeitalter des Liberalismus	14	8
2.1.2 Entwicklung des Baurechts im Liberalismus	15	8
2.1.3 Entwicklung des Baurechts in der Zeit zwischen den Weltkriegen	16	10
2.1.4 Entwicklung des Baurechts von 1945 bis zur Gegenwart	17	11
2.2 Geschichte des Rechts der Raumordnung und Landesplanung	24	15
3. Wesentliche Rechtsquellen	28	19
3.1 Bauplanungsrecht	28	19
3.1.1 Das Baugesetzbuch (BauGB)	29	19
3.1.2 Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)	37	21
3.1.3 Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)	40	23
3.2 Bauordnungsrecht	41	24
3.3 Recht der Raumordnung	44	26
3.3.1 Das Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG)	44	26
3.3.2 Das Landesrecht	45	27
4. Zu den gesetzlichen Novellierungsüberlegungen	46	28
4.1 Zur Umsetzung der neuen EG-Richtlinie über die Prüfung der Umweltauswirkungen von Plänen und Programmen („Plan-UP“) ...	46	28
4.2 Stadtumbau; Stadterneuerung; Soziale Stadt	46	29
4.3 Experten Kommission	46	29

§ 2. Verfassungsrechtliche Grundlagen (Just)

1. Gesetzgebungskompetenzen	1	30
1.1 Öffentliches Baurecht	3	32
1.1.1 Recht der städtebaulichen Planung	5	33
1.1.2 Recht der Baulandumlegung, Zusammenlegung von Grundstücken und Bodenbewertung	6	33
1.1.3 Erschließungsrecht	7	34
1.1.4 Bodenverkehrsrecht	9	35
1.1.5 Bauordnungsrecht	10	36

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
1.2 Recht der Raumordnung und Landesplanung	11	36
2. Selbstverwaltungsgarantie und Planungshoheit	16	38
2.1 Selbstverwaltungsgarantie des Art. 28 Abs. 2 GG	17	38
2.1.1 Schutzbereich des Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG	18	39
2.1.2 Gesetzesvorbehalt des Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG und seine Schranken	21	40
2.2 Planungshoheit als Gegenstand der Selbstverwaltungsgarantie	26	42
2.2.1 Begriff und Wesen der Planungshoheit	27	43
2.2.2 Einschränkungen der Planungshoheit	33	44
2.3 Planungshoheit als Partizipationsgrund	37	46
2.4 Planungshoheit als wehrfähiges Recht	39	47
3. Eigentumsgarantie und Baufreiheit	40	48
3.1 Eigentumsgarantie des Art. 14 GG	41	48
3.1.1 Schutzbereich des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG	41	48
3.1.1.1 „Eigentum“ i. S. des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG	42	48
3.1.1.2 Institutsgarantie	45	50
3.1.1.3 Individualgarantie	47	50
3.1.2 Inhalts- und Schrankenbestimmung i. S. des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG	48	51
3.1.3 Enteignung gem. Art. 14 Abs. 3 GG	50	53
3.1.3.1 Legal- und Administrativenteignung	51	54
3.1.3.2 Folgen einer verfassungswidrigen Enteignung	53	55
3.2 Baufreiheit als Gegenstand der Eigentumsgarantie	55	56
3.3 Folgen des verfassungsrechtlichen Schutzes der Baufreiheit	57	58
3.3.1 Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung	58	59
3.3.2 Bestandsschutz	59	59
3.3.2.1 Inhalt des Bestandsschutzes	60	59
3.3.2.2 Grenzen des Bestandsschutzes	61	60
3.3.2.3 Auswirkungen des Bestandsschutzes	62	61
3.3.2.4 Zurückdrängung des Bestandsschutzes	66	62
3.4 Einschränkungen der Baufreiheit	69	64

Zweiter Abschnitt: Das Recht der Raumordnung in Grundzügen

§ 3. Grundlagen des Raumordnungsgesetzes 1998 (Hoppe)

1. Aufgaben und Leitvorstellungen der Raumordnung (§ 1 ROG 98)	2	67
2. Regelungsgegenstände und Regelungsbereiche des ROG 98	6	69
2.1 Übersicht über die Regelungsgegenstände	6	69
2.2 Unmittelbar geltendes Recht und Rahmenrecht	7	69
3. Terminologische und begriffliche Fragen	9	70
3.1 Die Begriffe „Raumordnung“ und „Landesplanung“	9	70
3.2 „Beachtung“ und „Berücksichtigung“	10	71
3.3 Die zentralen Begriffsbestimmungen des § 3 ROG 98	13	71
4. Ziele der Raumordnung und Grundsätze der Raumordnung	14	72
4.1 Dogmatische Einordnung von Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und ihre Unterscheidung	14	72
4.2 Inhalt der Grundsätze im ROG 98	20	74
5. Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung (§ 4 ROG 98)	23	76
5.1 Bundesrechtliche Bindungswirkungen	23	76
5.1.1 Reichweite der Bindungen	23	76
5.1.2 Die Ausdehnung der Bindungswirkung auf Private	26	78
5.1.3 Beschränkungen der Bindungswirkung	31	79
5.2 Erfordernisse der Raumordnung im Bauplanungsrecht	31	80

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
5.2.1 Im Recht der Bauleitplanung	32	80
5.2.2 Im Recht der bauplanungsrechtlichen Genehmigung	33	80
5.2.3 Die Raumordnungsklausel des § 35 Abs. 3 Satz 2 BauGB	36	81
6. Rechtliche Voraussetzungen der Zielbindung	39	82
7. Raumordnung in den Ländern	46	84
7.1 Rechtsgrundlagen der Landesplanung und der Raumordnungspläne (§§ 6, 7 ROG 98)	46	84
7.2 Die Typik der Raumordnungspläne	49	85
7.2.1 Raumordnungsplan für das Landesgebiet	49	85
7.2.2 Regionalpläne	50	85
7.2.3 Der regionale Flächennutzungsplan	52	86
8. Der Grundsatz der Planerhaltung (§ 10 ROG 98)	53	87
9. Verfahrensrechtliche Fragen	54	87
9.1 Das Planaufstellungsverfahren (§ 7 Abs. 5 bis 7 ROG 98)	54	87
9.2 Abwägungsgebot (§ 7 Abs. 7 ROG 98)	55	88
10. Beteiligungsvorschriften	58	89
11. Widerspruchsmöglichkeiten des Bundes	59	89
12. Sonstige Instrumente der Raumordnung	60	89
12.1 Das Zielabweichungsverfahren (§ 11 ROG 98)	60	89
12.2 Das Raumordnungsverfahren (§ 15 ROG 98)	61	90
12.3 Untersuchung raumordnungswidriger Planungen und Maßnahmen (§ 12 ROG 98)	64	91
13. Verwirklichung der Raumordnungspläne (§ 13 ROG 98), Abstimmungen (§ 14 ROG 98, § 16 ROG 98)	65	92
14. Raumordnung im Bund (§§ 18–21 ROG 98)	68	93
14.1 Raumordnung des Bundes, gegenseitige Unterrichtung und gemeinsame Beratung (§§ 18, 19 ROG 98)	69	93
14.2 Beirat für Raumordnung (§ 20 ROG 98), Raumordnungsberichte (§ 21 ROG 98)	74	94
15. Aufbau und Aufgaben der Landesplanungsbehörden	75	94

§ 4. Die raumordnerischen Gebietskategorien (§ 7 Abs. 4 ROG 98) (Hoppe)

1. Die Gebietskategorien im Überblick	1	96
2. Die rechtlichen Bindungswirkungen der einzelnen Gebietsfestlegungen	2	97
2.1 Die rechtliche Bindungswirkung von Vorranggebietsfestlegungen	2	97
2.2 Die rechtlichen Bindungswirkungen von Vorbehaltsgebietsfestlegungen	5	98
2.3 Die rechtlichen Bindungswirkungen von Eignungsgebieten	7	99
3. Die Umsetzung in Landesrecht	12	102

Dritter Abschnitt: Das Städtebaurecht

§ 5. Gemeindliche Bauleitplanung (Bönker)

1. Planung und Bauleitplanung im BauGB	2	105
1.1 Entwicklungs- und Ordnungsauftrag der Bauleitplanung	3	105
1.2 Besonderheiten der Planungsrechtsnormen	11	107
1.2.1 Funktionale Bestimmung der Planungsrechtsnormen	12	107
1.2.2 Bauleitpläne als Programme	13	108
1.2.3 Struktur der Normen des Planungsrechts	20	109
1.3 Bauleitplanung im Gefüge des Städtebaurechts	25	111
2. Zweistufigkeit der Bauleitplanung	43	116

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
2.1 Formen der Bauleitplanung	46	117
2.1.1 Flächennutzungsplan	47	117
2.1.2 Bebauungsplan	54	118
2.2 Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan	56	119
2.2.1 Regelfall: Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächen- nutzungsplan	57	119
2.2.2 Parallelverfahren	65	121
2.2.3 Selbständiger Bebauungsplan	68	121
2.2.4 Vorzeitiger Bebauungsplan	70	122
3. Inhalt und Rechtscharakter der Bauleitpläne	75	123
3.1 Regelungsinhalt der Bauleitpläne	75	123
3.1.1 Inhalt des Flächennutzungsplans	76	123
3.1.1.1 Räumlicher Geltungsbereich	77	123
3.1.1.2 Darstellungen	82	124
3.1.1.3 Kennzeichnungspflichten	94	126
3.1.1.4 Nachrichtliche Übernahme	97	127
3.1.1.5 Erläuterungsbericht	99	127
3.1.2 Bebauungsplan	104	128
3.1.2.1 Festsetzungsmöglichkeiten	105	128
3.1.2.2 Kennzeichnungspflichten	120	133
3.1.2.3 Nachrichtliche Übernahme	121	133
3.1.2.4 Räumlicher Geltungsbereich	122	133
3.1.2.5 Begründung	126	134
3.2 Rechtsnatur der Bauleitpläne	134	135
3.2.1 Flächennutzungsplan	136	136
3.2.2 Bebauungsplan	146	137
3.3 Unterschiede zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan im Überblick	152	139
4. Materielle Anforderungen an die Bauleitplanung	153	140
4.1 Grundprinzipien der Bauleitpläne	154	140
4.1.1 Prinzip der Plan- und Plantypmäßigkeit	155	140
4.1.1.1 Gebot konkreter Regelungen	156	140
4.1.1.2 Gebot äußerer Planeinheit	158	141
4.1.1.3 Gebot positiver Planung	159	141
4.1.2 Prinzip der Planungspflicht	161	141
4.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung	166	142
4.3 Abwägungsgebot und interkommunale Abstimmung	173	144
4.4 Abwägungsdirektiven	176	145
4.4.1 Katalog abwägungsrelevanter Belange	178	145
4.4.2 Insbesondere: Umweltschützende Belange	180	146
4.4.2.1 Bodenschutzklausel	183	147
4.4.2.2 Darstellungen in Umweltfachplänen	190	148
4.4.2.3 Eingriffe in Natur und Landschaft	201	150
a) Eingriffsregelung nach dem BNatschG	204	150
b) Ausgleich von Eingriffen bei der Bauleitplanung	210	152
4.4.2.4 Umweltverträglichkeitsprüfung	225	155
a) UVP-pflichtige Vorhaben	232	157
b) Ablauf der Umweltverträglichkeitsprüfung	239	158
4.4.2.5 FFH- und Vogelschutzrichtlinie	251	161
5. Verfahren der Planaufstellung	273	165
5.1 Zuständigkeit	276	166
5.1.1 Verfahrensherrschaft der Gemeinde	277	166
5.1.2 Besondere Zuständigkeitsregelungen	279	166
5.1.3 Einschaltung Dritter	284	167
5.2 Verfahrensschritte	291	169
5.2.1 Aufstellungsbeschluss	292	170
5.2.2 Bürgerbeteiligung	298	171
5.2.2.1 Vorgezogene Bürgerbeteiligung	301	171

Inhaltsverzeichnis

	R.dn.	Seite
5.2.2.2 Öffentliche Auslegung und Anregungen	316	174
a) Auslegungsverfahren	317	174
aa) Auslegungsbeschluss	318	174
bb) Bekanntmachung der Auslegung	320	174
cc) Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange	325	175
dd) Modalitäten der Auslegung	327	175
b) Anregungen	336	177
aa) Form und Inhalt der Beteiligung	338	177
bb) Prüfung und Mitteilung des Ergebnisses	345	178
cc) Massenverfahren	347	178
dd) Vorlage nicht berücksichtigter Anregungen	348	179
c) Erneute Auslegung	350	179
5.2.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	357	180
5.2.3.1 Träger öffentlicher Belange	360	181
5.2.3.2 Beteiligungsverfahren	364	181
5.2.3.3 Erneute Trägerbeteiligung	372	182
5.2.3.4 Grenzüberschreitende Unterrichtung und Konsultation	373	182
5.2.4 Satzungsbeschluss	378	183
5.2.5 Aufsichtsbehördliche Kontrolle	386	184
5.2.5.1 Genehmigung	390	185
5.2.5.2 Anzeige	407	187
5.2.6 Ausfertigung	412	189
5.2.7 Inkrafttreten	416	189
5.2.7.1 Flächennutzungsplan	417	189
5.2.7.2 Bebauungsplan	427	191
5.2.8 Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen	433	192
5.2.8.1 Verwerfungscompetenz und Regelverfahren	434	192
5.2.8.2 Vereinfachtes Verfahren	439	193
5.2.8.3 Funktionslosigkeit und entgegenstehendes Gewohnheitsrecht	445	194

§ 6. Darstellungen und Festsetzungen nach der BauNVO (Böcker)

1. Sachlicher Geltungsbereich	1	196
2. Zeitlicher Geltungsbereich	23	200
3. Einzelne Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten	29	201
3.1 Art der baulichen Nutzung	30	201
3.1.1 Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO)	31	201
3.1.2 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)	37	202
3.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	48	205
3.1.4 Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)	56	206
3.1.5 Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)	62	208
3.1.6 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)	67	209
3.1.7 Kerngebiete (§ 7 BauNVO)	72	210
3.1.8 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)	76	210
3.1.9 Industriegebiete (§ 9 BauNVO)	81	211
3.1.10 Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)	86	212
3.1.11 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)	92	213
3.1.12 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)	102	216
3.1.13 Gebäude und Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO)	107	216
3.1.14 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)	110	217
3.1.15 Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen (§ 15 BauNVO)	115	217
3.2 Maß der baulichen Nutzung	119	218
3.2.1 Kriterien	120	218
3.2.1.1 Höhe baulicher Anlagen	124	219

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
3.2.1.2 Zahl der Vollgeschosse	125	219
3.2.1.3 Grundflächenzahl	126	219
3.2.1.4 Geschossflächenzahl	131	220
3.2.1.5 Baumassenzahl	135	220
3.2.2 Obergrenzen	140	221
3.2.3 Bauweise	142	221
3.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen	145	222

§ 7. Das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 BauGB) (Hoppe)

1. Das Abwägungsgebot als Gebot rechtsstaatlicher Planung	1	223
2. Die planerische Gestaltungsfreiheit und ihre rechtlichen Schranken	9	229
2.1 Die Gestaltungsfreiheit als Wesenselement der Planung	9	229
2.2 Die normative Einbettung der Planung durch sie eröffnende, sie steuernde und sie kontrollierende Rechtsnormen	10	230
2.3 Die planungseröffnende Planrechtfertigung	15	232
2.4 Die planungssteuernde Abwägung als allgemeine Denk- und Rechtsfindungsmethode	17	234
2.4.1 Die Abwägung als allgemeine Entscheidungsweise	18	234
2.4.2 Die normtheoretische Unterscheidung von „Regel“ und „Prinzip“	19	235
2.5 Die planungssteuernden Planungsleitsätze als Subsumtionsregeln	22	237
2.6 Die planungssteuernden Elemente der Abwägung	24	238
2.6.1 Abwägungsdirektiven (generelle Planungsziele, konkrete Planungsleitlinien)	25	239
2.6.2 Planungsgrundsätze	30	242
2.6.3 Das Optimierungsgebot	32	243
3. Die Phasen der Abwägung	36	245
4. Die Ermittlung von Belangen (Erste Phase)	44	249
4.1 Die Ermittlung als Vorgang der Informationsgewinnung	44	249
4.2 Die Abwägungsbeachtlichkeit als Selektionskriterium für die Informationsgewinnung und -verarbeitung	46	251
4.3 Die generelle Abwägungsbeachtlichkeit bei der Ermittlung	48	252
4.4 Ermittlung und Planungsalternativen	53	255
4.5 Optimierungsgebote bei der Ermittlung	55	256
4.6 Ermittlung künftiger Belange und Lebenssachverhalte durch Prognose	56	256
4.6.1 Die planerische Prognose in der Rechtsprechung	57	257
4.6.2 Die Elemente der Prognose	60	258
5. Die Einstellung von Belangen (Zweite Phase)	62	259
5.1 Das Einstellungsgebot	63	259
5.2 Die konkrete Abwägungsbeachtlichkeit bei der Einstellung „nach Lage der Dinge“	64	260
5.3 Einstellung und Planungsalternativen	69	262
5.4 Optimierungsgebote bei der Einstellung	70	262
6. Die Gewichtung von Belangen (Dritte Phase)	71	262
6.1 Das Gewichtungsgebot	71	262
6.2 Gewichtungsmaßstäbe und Vorrangregeln	72	263
6.2.1 Gesetzliche und sonstige Vorrangregeln	73	263
6.2.2 Optimierungsgebote bei der Gewichtung	78	266
6.3 Gewichtung und Planungsalternativen	80	267
7. Die Planungsentscheidung (Vierte Phase)	81	267
7.1 Die Planungsentscheidung als schöpferisch-gestaltender Vorgang ...	81	267
7.2 Das Ausgleichsgebot bei der Planungsentscheidung	82	267
7.3 Optimierungsgebote bei der Planungsentscheidung	85	268
7.4 Die Behandlung von Planungsalternativen	89	270

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
7.4.1 Ausgleichsgebot und Planungsalternativen	90	270
7.4.2 Optimierungsgebot und Planungsalternativen	93	271
8. Die Fehler bei der Abwägung und ihre Rechtskontrolle ..	94	271
8.1 Ermittlungsfehler	96	274
8.1.1 Ermittlungsausfall	97	275
8.1.2 Ermittlungsdefizit	98	275
8.1.3 Ermittlungsfehlannahme	99	276
8.1.4 Ermittlungsüberschuss	100	276
8.1.5 Rechtskontrolle der Ermittlung	101	277
8.1.5.1 Die Belange als unbestimmte Rechtsbegriffe in der Rechtskontrolle	102	277
8.1.5.2 Die Kriterien der Abwägungsbeachtlichkeit in der Rechtskontrolle	103	278
8.2 Prognoseermittlungsfehler	104	278
8.2.1 Prognoseermittlungsausfall	105	278
8.2.2 Prognoseermittlungsdefizit	106	279
8.2.3 Prognoseunschlusigkeit	107	279
8.2.4 Rechtskontrolle der Prognose	108	279
8.3 Einstellungsfehler	113	281
8.3.1 Einstellungsausfall	114	281
8.3.2 Einstellungsdefizit	115	281
8.3.3 Fehleinstellung	116	282
8.3.4 Einstellungsfehler bei der Prognose ..	117	282
8.3.5 Rechtskontrolle der Einstellung ..	118	282
8.4 Gewichtungsfehler	119	283
8.4.1 Fehleinschätzung ..	119	283
8.4.2 Rechtskontrolle der Gewichtung	120	283
8.5 Entscheidungsfehler	121	283
8.5.1 Disproportionalität	122	284
8.5.2 Disoptimierung	123	284
8.5.3 Rechtskontrolle der Planungsentscheidung	124	285
8.5.3.1 Rechtskontrolle der Ausgleichsentscheidung	125	285
8.5.3.2 Rechtskontrolle der Optimierungsentscheidung	126	285
8.6 Vorabbindung und durchgangige Abwägungssperre ..	129	286
9. Abwägungsvorgang und Abwägungsergebnis	133	289
9.1 Dynamische und statische Komponenten der Abwägung	133	289
9.2 Die Maßstäbe für die Kontrolle von Vorgang und Ergebnis der Abwägung	134	290
10. Zentrale Planungsgrundsätze zur Konkretisierung des Abwägungs- gebotes	140	292
10.1 Der Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung	143	293
10.1.1 Begriff, Entstehung und Grundlagen des Grundsatzes der Konfliktbewältigung	143	293
10.1.2 Die Ausprägungen des Grundsatzes der planerischen Kon- fliktbewältigung	149	296
10.1.2.1 Gebot der Ausschöpfung des planungsrechtlichen Konfliktlösungspotentials	150	296
10.1.2.2 Verbot des Konflikttransfers	152	297
10.2 Der Grundsatz der Rücksichtnahme auf schützwürdige Individu- alinteressen	153	297
10.2.1 Die allgemeine Ausprägung des Grundsatzes	156	299
10.2.2 Der Grundsatz der Rücksichtnahme in seinen einzelnen Ausprägungen	160	300
10.2.2.1 Der Grundsatz der Differenzierung und Schonung	161	301
10.2.2.2 Der Grundsatz der Trennung von unverträglicher Nutzung	162	301
10.2.2.3 Der Grundsatz der planerischen Vorbeugung	164	303

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
10.2.2.4 Der Grundsatz der Beherrschbarkeit von Immu- sionen	166	304
10.2.2.5 Der Grundsatz des Vorrangs der Konfliktvermei- dung	167	304
10.2.3 Modifizierung der Grundsätze in Gemengelagen	169	305
10.2.3.1 Gesteigerte Duldungspflichten, verminderte Ent- wicklungsmöglichkeiten	170	306
10.2.3.2 Die „Mittelwert“-Rechtsprechung des Bundes- verwaltungsgerichts	172	307
10.2.3.3 Die Abwägung der Belange in Gemengelagen	174	308
11. Der Grundsatz der Planerhaltung und Rechtsfolgen von Abwä- gungsfehlern	175	308
12. Das interkommunale Abwägungsgebot	177	310

§ 8. Zulässigkeit von Vorhaben (Böcker)

1. Systematik der §§ 29 ff. BauGB	2	314
1.1 § 29 BauGB als Grundnorm	3	314
1.2 Einzelne Genehmigungstatbestände	25	317
2. Genehmigungstatbestände im beplanten Bereich	41	320
2.1 Plankonforme Genehmigungen	43	320
2.1.1 Genehmigung nach § 30 Abs. 1 BauGB	46	320
2.1.1.1 Mindestinhalt eines qualifizierten Bebauungsplans	47	321
2.1.1.2 Kein Widerspruch zu Bebauungsplanfestsetzungen	55	322
2.1.1.3 Gesicherte Erschließung	61	323
a) Begriff der Erschließung	62	323
b) Sicherung der Erschließung	70	325
2.1.1.4 Verfahrensfragen	73	325
2.1.2 Genehmigung auf Grund einer Ausnahme	74	325
2.1.2.1 Voraussetzungen	75	326
2.1.2.2 Ausnahmeermessen	81	327
2.1.2.3 Verfahrensfragen	86	327
2.2 Befreiung	96	329
2.2.1 Abgrenzung von Ausnahme und Befreiung	98	329
2.2.2 Voraussetzungen der Befreiung	104	330
2.2.2.1 Gemeinwohlerforderliche Befreiung	106	331
2.2.2.2 Städtebaulich vertretbare Befreiung	111	331
2.2.2.3 Offenbar nicht beabsichtigte Härte	116	332
2.2.2.4 Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen	119	333
2.2.2.5 Wurdigung nachbarlicher Interessen	123	334
2.2.3 Befreiungsermessen	128	334
2.2.4 Verfahrensfragen	131	335
2.3 Genehmigung auf Grund künftiger Plankonformität	134	336
2.3.1 Funktion von § 33 BauGB	135	336
2.3.2 Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 BauGB	141	337
2.3.2.1 Planaufstellungsbeschluss	142	337
2.3.2.2 Planreife	144	337
2.3.2.3 Plananerkennntnis	149	338
2.3.2.4 Gesicherte Erschließung	154	339
2.3.3 Genehmigung nach § 33 Abs. 2 BauGB	155	339
2.3.4 Verfahrensfragen	161	340
3. Genehmigung im nicht qualifiziert beplanten Innenbereich	162	340
3.1 Regelungszweck und praktische Bedeutung des § 34 BauGB	165	340
3.2 Anwendungsbereich des § 34 BauGB	169	341
3.2.1 Vorhaben	171	341
3.2.2 Nichtvorhandensein eines qualifizierten Bebauungsplans	173	341

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
3.2.3 Im Zusammenhang bebaute Ortsteile	174	342
3.2.3.1 Begriffsbestimmung nach § 34 Abs. 1 BauGB	175	342
3.2.3.2 Begriffsbestimmung über Innenbereichssatzungen	184	345
a) Klarstellungssatzung	187	345
b) Entwicklungssatzung	189	346
c) Ergänzungssatzung	191	347
d) Gesonderte Festsetzungen	196	348
e) Aufstellungsverfahren	198	349
3.3 Struktur des § 34 BauGB	203	349
3.3.1 Genehmigungstatbestände	204	349
3.3.1.1 Unterscheidung von § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB ..	205	351
3.3.1.2 Eigenart der näheren Umgebung	210	352
3.3.1.3 Zuordnung zu einem BauNVO-Baugebiet	216	353
3.3.1.4 Ausnahme und Befreiung nach § 34 Abs. 2 HS 2 BauGB	221	354
3.3.2 Zulässigkeitsvoraussetzungen	227	355
3.3.2.1 Sich-Einfügen	230	356
a) Grundmaßstab: Einhaltung eines Rahmens	232	356
b) Einengendes Korrektiv: Gebot der Rücksichtnah- me	241	359
c) Erweiterndes Korrektiv: Verbot der Begründung oder Erhöhung von bewaltigungsbedürftigen Span- nungen	248	360
3.3.2.2 Weitere Merkmale	254	361
a) Gesicherte Erschließung ..	255	361
b) Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, keine Beeinträchtigung des Ortsbildes	258	362
c) Kein Widerspruch zu einem einfachen Bebauungs- plan	262	363
3.4 Verfahrensfragen	265	363
4. Genehmigung im Außenbereich	272	365
4.1 Regelungszweck und praktische Bedeutung des § 35 BauGB	274	365
4.2 Anwendungsbereich des § 35 BauGB	279	366
4.2.1 Vorhaben	280	366
4.2.2 Nichtvorhandensein eines qualifizierten Bebauungsplans	281	366
4.2.3 Begriff des Außenbereichs	282	367
4.3 Struktur des § 35 BauGB	284	367
4.3.1 Unterscheidung zwischen privilegierten, teilprivilegierten und sonstigen Vorhaben	286	367
4.3.2 Nachvollziehende Abwägung	292	368
4.3.3 Rechtsanspruch auf Genehmigung	298	370
4.4 Prüfung der öffentlichen Belange	303	371
4.4.1 Beispielhafte Aufzählung	304	372
4.4.2 Bedeutung von rechtserheblichen Planungen	309	373
4.4.3 Andere öffentliche Belange	335	379
4.5 Außenbereichssatzung	358	385
4.5.1 Inhalt ..	361	386
4.5.2 Aufstellungsverfahren	366	387
4.6 Privilegierte Vorhaben	368	388
4.6.1 Einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienende Vor- haben	370	388
4.6.2 Einem Betrieb der gartenbaulichen Nutzung dienende Vorha- ben	378	390
4.6.3 Ortsgebundene Vorhaben	380	391
4.6.4 Vorhaben, die im Außenbereich ausgeführt werden „sollen“ ..	386	393
4.6.5 Kerntechnische Anlagen	393	395
4.6.6 Anlagen der Wind- oder Wasserenergie	395	395

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
4.7 Teilprivilegierte sonstige Vorhaben	397	396
4.7.1 Nutzungsänderung entprivilegierter land- und forstwirtschaftlicher Anlagen	406	398
4.7.2 Ersatz selbst genutzter Wohngebäude	412	400
4.7.3 Wiederaufbau zerstörter Gebäude	415	401
4.7.4 Änderung erhaltenswerter, landschaftsprägender Gebäude	417	401
4.7.5 Erweiterung von Wohngebäuden	419	402
4.7.6 Erweiterung von Gewerbebetrieben	424	403
4.8 Sicherung der ausreichenden Erschließung	428	404
4.9 Verfahrensfragen	433	405
5. Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder	434	406
6. Planverdrängende Festsetzungen des Fachplanungsrechts	443	408

§ 9. Entschädigung für Planungsmaßnahmen (§§ 39 ff. BauGB) (Schieferdecker)

1. Die Entschädigungsregelung der §§ 39 bis 44 BauGB im System des BauGB	1	411
1.1 Rechtsnatur der Entschädigung für Planungsschäden	1	411
1.2 Überblick über die gesetzliche Regelung	4	412
2. Die Generalklausel für Vertrauensschaden (§ 39 BauGB)	5	413
2.1 Anspruchsberechtigte	6	413
2.2 Wertlos gewordene Aufwendungen	7	414
2.3 Berechtigtes Vertrauen in den Bestand eines Bebauungsplans	9	415
2.3.1 Bestand eines Bebauungsplans	9	415
2.3.2 Existenz einer Nutzungsmöglichkeit nach §§ 34, 35 BauGB?	10	415
2.3.3 Berechtigtes Vertrauen	11	415
3. Ausgleich und Entschädigung für fremdnützige Festsetzungen im Bebauungsplan (§§ 40, 41 BauGB)	12	416
3.1 Flächen für öffentlichen und Gemeinbedarf (§ 40 BauGB)	13	416
3.1.1 Übernahmeanspruch	14	417
3.1.2 Anspruch auf Begründung von Miteigentum	15	417
3.1.3 Anspruch auf Entschädigung	16	417
3.2 Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 41 Abs. 1 BauGB)	17	418
3.3 Entschädigung für die Bindungen für Bepflanzungen (§ 41 Abs. 2 BauGB)	18	418
4. Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung (§ 42 BauGB)	19	419
4.1 Die Bedeutung und Stellung von § 42 BauGB im System des Planungsschadensrechts	19	419
4.2 Grundzüge der Regelung des § 42 BauGB	21	420
4.2.1 Grundvoraussetzung des Entschädigungsanspruchs und Art der Entschädigung	21	420
4.2.1.1 Zulässige Nutzung	22	420
4.2.1.2 Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung	24	421
4.2.1.3 Wesentliche Wertminderung des Grundstücks	28	423
4.2.1.4 Anspruchsziel	29	423
4.2.2 Entschädigung bei planerischen Eingriffen innerhalb der Siebenjahresfrist (Schutzfrist) nach § 42 Abs. 2 BauGB	30	423
4.2.3 Entschädigung bei planerischen Eingriffen nach Ablauf der Siebenjahresfrist	31	424
4.2.3.1 Der Grundtatbestand (§ 42 Abs. 3, Abs. 4 BauGB)	31	424
4.2.3.2 Besondere Vertrauenstatbestände (§ 42 Abs. 5 bis 7 BauGB)	32	425
5. Sonstige Regelungen	35	426
5.1 Entschädigungspflichtige	35	426

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
5.2 Entschädigungsverfahren	36	426
5.3 Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche	37	427

§ 10. Instrumentarium der Plansicherung (Bötker)

1. Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen	2	428
1.1 Gesetzssystematik	3	428
1.2 Erlass der Veränderungssperre	11	429
1.3 Verbote des § 14 BauGB	24	432
1.4 Geltungsdauer der Veränderungssperre	40	434
1.5 Zurückstellung von Baugesuchen	56	437
1.6 Entschädigung	70	439
2. Teilungsgenehmigung	86	442
2.1 Gesetzssystematik	87	442
2.2 Genehmigungsbedürftige Rechtsgeschäfte	93	443
2.3 Prüfung des Genehmigungsantrages	101	444
2.4 Rechtsfolgen	116	446
3. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion	126	448
3.1 Begründung des Genehmigungsvorbehaltes	134	449
3.2 Genehmigungserteilung	145	451
4. Gemeindliche Vorkaufsrechte	153	452
4.1 Gesetzssystematik	154	452
4.2 Rechtsnatur des Vorkaufsrechts	157	453
4.3 Entstehung der Vorkaufsrechte	171	455
4.3.1 Allgemeines Vorkaufsrecht	172	456
4.3.2 Besonderes Vorkaufsrecht	178	457
4.3.3 Verhältnis der Vorkaufsrechte	183	458
4.4 Ausübung des Vorkaufsrechts	185	458
4.5 Rechtsfolgen	196	460

§ 11. Bodenordnende Maßnahmen (Schieferdecker)

1. Umlegung	2	463
1.1 Begriff und Zweck der Umlegung	2	463
1.2 Grundsätze der Umlegung	4	464
1.2.1 Rechtsnatur der Umlegung	4	464
1.2.2 Rechtsänderung in der Umlegung	6	466
1.3 Voraussetzungen der Umlegung	7	466
1.3.1 Wirksamer Bebauungsplan oder Gebiet nach § 34 BauGB	7	466
1.3.2 Erforderlichkeit	8	467
1.4 Verteilung der Grundstücke	10	468
1.4.1 Umlegungs- und Verteilungsmasse	10	468
1.4.2 Verteilungsgrundsätze	11	469
1.4.2.1 Verteilung nach dem Wertmaßstab (§ 57 BauGB)	12	469
1.4.2.2 Verteilung nach dem Flächenmaßstab (§ 58 BauGB) ...	13	470
1.4.2.3 Tatsächliche Zuteilung	14	471
1.4.3 Zuteilung von Gemeinschaftsanlagen	17	471
1.4.4 Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft	18	472
1.5 Verfahren der Umlegung	22	473
1.5.1 Zuständigkeit	22	473
1.5.2 Anordnung und Einleitung der Umlegung	25	474
1.5.3 Bestandskarte und Bestandsverzeichnis	30	475
1.5.4 Umlegungsplan	31	476
1.5.5 Institute zur Beschleunigung des Verfahrens	33	477
1.5.6 Kosten	38	477
1.6 Rechtsbehelfe	39	477

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
2. Grenzregelung	40	478
2.1 Begriff und Zweck der Grenzregelung	40	478
2.2 Grundsätze der Grenzregelung	42	478
2.3 Voraussetzungen der Grenzregelung	47	479
2.4 Verfahren der Grenzregelung	52	480
3. Bodenordnende Maßnahmen im Sanierungsgebiet und im Entwicklungsbereich	55	481
4. Konsensuale Formen der Bodenordnung	57	482
4.1 Die freiwillige Umliegung	57	482
4.2 Die vereinbarte amtliche Umliegung	60	484

§ 12. Die förmliche Enteignung (§§ 85 bis 122 BauGB) (Just)

1. Überblick	1	485
2. Grundlagen des Enteignungsrechts	3	485
3. Die Enteignung nach dem BauGB	8	489
3.1 Materielle Voraussetzungen der Enteignung	9	490
3.1.1 Der Enteignungszweck (§ 85 BauGB)	10	490
3.1.2 Gegenstand der Enteignung (§ 86 BauGB)	17	493
3.1.3 Zulässigkeitsvoraussetzungen der Enteignung (§§ 87 ff. BauGB)	20	494
3.1.4 Veräußerungspflicht der Gemeinde (§ 89 BauGB)	26	498
3.2 Die Enteignungsentschädigung	30	500
3.2.1 Grundsätze der Enteignungsentschädigung	30	500
3.2.2 Art und Höhe der Enteignungsentschädigung	32	501
3.2.3 Maßgeblicher Zeitpunkt	42	504
3.3 Das Enteignungsverfahren	45	506
4. Anhang: Der Härteausgleich (§ 181 BauGB)	52	508

§ 13. Zusammenarbeit der Gemeinde mit Privaten (Bönker)

1. Städtebauliche Verträge	2	509
1.1 Begriff und Rechtsnatur	6	510
1.2 Zulässigkeit	19	513
1.3 Gegenstände	22	514
1.3.1 Verträge nach § 11 BauGB	23	514
1.3.1.1 Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen	24	514
a) Neuordnung der Grundstücksverhältnisse	25	514
b) Bodensanierung und sonstige vorbereitende Maßnahmen	28	515
c) Ausarbeitung städtebaulicher Planungen	31	516
1.3.1.2 Förderung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele	37	518
a) Grundstücksnutzung	38	518
b) Ausgleich nach § 1 a Abs. 3 BauGB	43	519
c) Deckung von Wohnbedarf	47	520
1.3.1.3 Übernahme von Kosten und sonstigen Aufwendungen	51	521
1.3.2 Andere städtebauliche Verträge	61	523
1.3.2.1 Erschließungsvertrag	62	523
1.3.2.2 Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan	79	527
1.3.2.3 Verträge im Besonderen Städtebaurecht	90	529
1.3.2.4 Sonstige Vertragstypen	94	530
1.4 Form	97	531
1.5 Materielle Rechtmäßigkeit	104	533
1.5.1 Angemessenheit	105	533

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
1.5.2 Koppelungsverbot	110	534
1.5.3 Sonstige Gesetzesverstöße	117	536
1.6 Leistungsstörungen	127	538
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan	147	542
2.1 Begriff und Rechtsnatur	150	543
2.2 Vorhabenträger	163	546
2.3 Vorhaben- und Erschließungsplan	172	548
2.3.1 Inhalt	173	548
2.3.2 Abstimmung mit der Gemeinde	182	550
2.4 Durchführungsvertrag	185	550
2.5 Bebauungsplan	189	551
 § 14. Besonderes Städtebaurecht (Böcker)		
1. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	6	555
1.1 Begriff und Voraussetzungen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen	7	555
1.2 Vorbereitung der Sanierung	15	557
1.2.1 Vorbereitende Untersuchungen	16	557
1.2.2 Begrenzung des Sanierungsgebietes	21	558
1.2.3 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes	23	558
1.2.3.1 Sanierungssatzung	24	559
1.2.3.2 Rechtsfolgen der Sanierungssatzung	30	560
a) Sanierungsvermerk	31	560
b) Veränderungs- und Verfügungssperre	33	560
c) Grundbuchsperre	44	563
d) Vorkaufsrecht	45	563
e) Sonstige Rechtsfolgen	46	564
1.2.4 Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung	47	564
1.2.5 Städtebauliche Planung	49	564
1.2.6 Sozialplan	51	565
1.3 Durchführung der Sanierung	52	565
1.3.1 Ordnungsmaßnahmen	53	565
1.3.2 Baumaßnahmen	56	566
1.4 Bodenwertabschöpfung und Ausgleichsbetrag	59	566
1.5 Sanierungsbeauftragter	67	569
1.6 Kosten und Finanzierung	70	570
1.7 Abschluss der Sanierung	73	570
2. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	78	571
2.1 Begriff und Zweck städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen	85	573
2.2 Voraussetzungen für die förmliche Festlegung des Entwicklungsbereichs	91	574
2.2.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Entwicklungsmaßnahme	92	575
2.2.2 Wohl der Allgemeinheit	94	575
2.2.3 Vorrang einer Vertrags- oder Veräußerungsregelung	98	576
2.2.4 Zügige Durchführung der Maßnahme	100	577
2.3 Vorbereitende Untersuchungen	102	577
2.4 Begrenzung des Entwicklungsbereiches	103	578
2.5 Förmliche Festlegung des Entwicklungsbereiches	107	578
2.5.1 Entwicklungssatzung	109	579
2.5.2 Rechtsfolgen der Entwicklungssatzung	112	579
2.5.2.1 Entwicklungsvermerk	113	579
2.5.2.2 Veränderungs- und Verfügungssperre	114	580
2.5.2.3 Grundbuchsperre	116	580
2.5.2.4 Vorkaufsrecht	117	580
2.5.2.5 Erwerbspflicht	118	580
2.5.2.6 Erleichterte Enteignung	120	581
2.5.2.7 Veräußerungspflicht	122	581

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
2.6 Anpassungsgebiete im Entwicklungsbereich	124	582
2.7 Bodenwertabschöpfung und Ausgleichsbetrag	128	582
2.8 Zuständigkeit und Aufgaben	133	584
2.9 Kosten und Finanzierung	137	585
2.10 Abschluss der Entwicklungsmaßnahme	140	585
3. Erhaltungssatzung	142	586
3.1 Festlegung des Erhaltungsgebiets durch Satzung	143	586
3.1.1 Gegenstand der Erhaltungssatzung	144	586
3.1.2 Erlass der Erhaltungssatzung	149	587
3.2 Genehmigung	154	588
3.2.1 Genehmigungsvoraussetzungen	155	588
3.2.2 Zuständigkeit und Verfahren	166	591
3.3 Vorkaufsrecht	167	591
4. Städtebauliche Gebote	169	592
4.1 Baugebot	172	593
4.2 Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot	181	595
4.3 Pflanzgebot	188	597
4.4 Rückbau- und Entsiegelungsgebot	191	597
5. Sozialplan und Härteausgleich	195	598
5.1 Sozialplan	196	598
5.2 Härteausgleich	199	599
6. Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen	202	600
7. Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur	204	600

Vierter Abschnitt: Das Bauordnungsrecht

§ 15. Das materielle Bauordnungsrecht (*Grotefels*)

1. Begriffe des materiellen Bauordnungsrechts	2	603
1.1 Begriff der baulichen Anlage	3	603
1.2 Sonstige Legaldefinitionen	6	605
1.3 Begriff des Grundstücks	7	606
2. Allgemeine Anforderungen	8	607
2.1 Die bauordnungsrechtliche Generalklausel	9	607
2.2 Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung	12	608
2.3 Allgemein anerkannte Regeln der Technik	13	609
3. Anforderungen an das Grundstück und seine Bebauung	16	610
3.1 Eignung des Grundstücks für eine Bebauung	17	611
3.2 Abstandsflächen	18	611
3.3 Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke	22	615
4. Anforderungen an die baulichen Anlagen	23	615
4.1 Baugestaltung	24	615
4.2 Bauausführung	29	618
4.3 Einzelne Bauwerksbestandteile	31	618
4.3.1 Bauprodukte und Bauarten	32	618
4.3.2 Bauwerksteile	33	619
4.4 Besondere Anlagen	38	620
4.4.1 Stellplätze und Garagen	39	620
4.4.1.1 Inhalt der Stellplatzpflicht	41	621
4.4.1.2 Stellplatzablösung	44	623
4.4.1.3 Die Konkretisierung der Stellplatzpflicht und ihrer Ablösung	49	624
4.4.2 Sonstige besondere Anlagen	51	625

§ 16. Das formelle Bauordnungsrecht (*Grottel's*)

	Rdn.	Seite
1. Die Bauaufsichtsbehörden	2	626
2. Die Verantwortlichkeit der am Bau Beteiligten	4	627
3. Die Baugenehmigung	10	628
3.1 Die bauordnungsrechtliche Genehmigungspflicht	11	628
3.2 Sonderregelungen gegenüber der Genehmigungspflicht	14	629
3.2.1 Genehmigungsfreie Vorhaben und Anlagen	15	630
3.2.2 Deregulierungstendenzen sowie Bestrebungen zur Beschleunigung des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens	19	631
3.2.3 Vereinfachtes Genehmigungsverfahren	20	632
3.2.4 Genehmigungsfreistellungsverfahren sowie Anzeige- und Kennznisgabeverfahren	24	634
3.3 Baugenehmigungsverfahren	32	637
3.3.1 Bauantrag und Bauvorlagen	33	638
3.3.2 Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde	37	639
3.3.3 Beteiligung anderer Fachbehörden	41	641
3.3.4 Beteiligung der Nachbarn	43	641
3.3.5 Umfang der behördlichen Sachentscheidungskompetenz	48	643
3.3.6 Entscheidung über die Erteilung der Baugenehmigung	49	644
3.4 Regelungsgehalt der Baugenehmigung	51	644
3.4.1 Ausnahmen und Befreiungen	54	646
3.4.2 Nebenbestimmungen	55	647
3.5 Rechtsfolgen der Baugenehmigung	58	649
3.5.1 Sicherungswirkungen der bestandskräftigen Baugenehmigung	58	649
3.5.2 Fehlende privatrechtsgestaltende Wirkung	60	650
3.5.3 Geltungsdauer der Baugenehmigung	61	651
4. Sonstige baurechtliche Genehmigungen	63	652
4.1 Vorbescheid und Teilbaugenehmigung	64	652
4.1.1 Vorbescheid	65	653
4.1.2 Teilbaugenehmigung	72	656
4.2 Typengenehmigung	76	657
4.3 Benutzungsgenehmigung	77	658
4.4 Genehmigung „Fliegender Bauten“	78	658
5. Die bauaufsichtsbehördlichen Eingriffsbefugnisse	79	659
5.1 Ermächtigungsgrundlagen für die Bauaufsichtsbehörde	80	659
5.2 Bauüberwachung	81	660
5.3 Bauaufsichtsbehördliche Eingriffsbefugnisse beim Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften	85	662
5.3.1 Formelle und materielle Illegalität	86	662
5.3.2 Bauaufsichtsbehördliche Eingriffe	87	663
5.3.2.1 Baueinstellungsverfügung	88	663
5.3.2.2 Besetzungsanordnung	89	664
5.3.2.3 Nutzungsuntersagung	95	666
5.3.3 Entscheidung der Behörde	96	667
5.3.3.1 Ermessen der Behörde	96	667
5.3.3.2 Allgemeine ordnungsrechtliche Voraussetzungen	101	671
5.3.3.3 Adressat der bauaufsichtlichen Verfügung	102	671
5.3.4 Durchsetzung bauaufsichtsbehördlicher Eingriffsverfügungen	104	673
6. Die Baulast	106	674

Fünfter Abschnitt: Der Rechtsschutz im öffentlichen Baurecht

§ 17. Rechtsschutz gegen Bauleitpläne und städtebauliche Satzungen
(Bonker)

	Rdn.	Seite
1. Gerichtliche Kontrolle von Flächennutzungsplänen	7	678
2. Gerichtliche Kontrolle von Bebauungsplänen und städtebaulichen Satzungen	11	679
2.1 Normenkontrollverfahren	15	679
2.1.1 Gegenstand	16	680
2.1.2 Zuständigkeit und Verfahrensbeteiligte	21	681
2.1.3 Frist	27	682
2.1.4 Antragsbefugnis	32	683
2.1.5 Rechtsschutzbedürfnis	48	687
2.1.6 Prüfungsmaßstab, Inhalt und Form der Entscheidung	51	687
2.1.7 Rechtsmittel	63	689
2.1.8 Einstweilige Anordnung	66	690
2.2 Andere Verfahrensarten	73	691
2.3 Gerichtliche Kontrolldichte und Planerhaltung	79	693
2.3.1 Fehlerbeachtlichkeit	83	694
2.3.1.1 Verfahrens- und Formfehler	85	694
2.3.1.2 Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan	94	697
2.3.1.3 Abwägungsmängel	96	698
2.3.2 Rügefrist	102	700
2.3.3 Ergänzendes Verfahren	106	701
2.3.3.1 Behebung von Mängeln	108	701
2.3.3.2 Rückwirkendes Inkraftsetzen	118	703

§ 18. Rechtsschutz gegen Einzelentscheidungen (Bonker)

1. Rechtsschutz des Bauherrn	2	705
1.1 Rechtsschutz bei der Ablehnung des Baugenehmigungsantrags	3	705
1.1.1 Hauptsache	4	705
1.1.2 Vorläufiger Rechtsschutz	15	708
1.2 Rechtsschutz bei Verzögerung der Baugenehmigungserteilung	20	709
1.3 Rechtsschutz bei Zurückstellung des Baugesuchs	24	709
1.4 Rechtsschutz bei Abweichen der Genehmigung vom Bauantrag	26	710
1.5 Rechtsschutz bei der Anfechtung der Baugenehmigung durch Dritte	36	712
1.6 Rechtsschutz bei Eingriffsverfügungen	40	713
2. Rechtsschutz des Nachbarn	43	713
2.1 Grundlagen des baurechtlichen Nachbarschutzes	44	714
2.1.1 Verhältnis von öffentlich-rechtlichem und privatrechtlichem Nachbarschutz	45	714
2.1.2 Voraussetzungen des öffentlich-rechtlichen Nachbarschutzes	56	717
2.1.2.1 Begriff des Nachbarn	57	717
2.1.2.2 Nachbarschützender Charakter einer Norm	62	719
2.1.2.3 Erfordernis der tatsächlichen Beeinträchtigung	71	720
2.1.3 Nachbarschützende Vorschriften und behördliche Entscheidungen	73	721
2.1.3.1 Bauplanungsrecht	74	721
a) Festsetzungen des Bebauungsplans	76	721
aa) Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung	79	722
bb) Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung	85	724

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
cc) Festsetzungen über die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche	87	724
dd) Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	90	725
ee) Ausnahmen und Befreiungen	92	725
b) Vorabgenehmigung	96	726
c) Genehmigungstatbestände des § 34 BauGB	97	726
d) Genehmigungstatbestände des § 35 BauGB	100	727
2.1.3.2 Bauordnungsrecht	103	728
a) Bauordnungsrechtliche Generalklausel	104	728
b) Vorschriften über die Abstandsflächen	107	729
c) Vorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlage	112	730
d) Vorschriften über den Brandschutz	114	730
e) Vorschriften über den Immissionsschutz	115	730
f) Andere bauordnungsrechtliche Vorschriften	116	731
2.1.3.3 Sonstige Vorschriften des einfachen materiellen Rechts	119	731
2.1.3.4 Materielles Verfassungsrecht	120	731
2.1.3.5 Verfahrensrecht	125	732
2.1.3.6 Zusicherung	129	733
2.2 Rechtsschutz bei einem den Bauherren begünstigenden Rechtsakt	130	733
2.2.1 Rechtsschutz bei einer Baugenehmigung	131	734
2.2.1.1 Anfechtung der Baugenehmigung	132	734
a) Rechtsschutz in der Hauptsache	133	734
b) Vorläufiger Rechtsschutz	143	737
2.2.1.2 Vorbeugende Unterlassungsklage gegen bevorstehende Baugenehmigung	154	739
2.2.1.3 Verpflichtungsklage auf Aufhebung der Baugenehmigung	156	740
2.2.2 Rechtsschutz bei einem Vorbescheid	158	740
2.2.3 Rechtsschutz bei einer Teilbaugenehmigung	162	741
2.2.4 Rechtsschutz bei einer Teilungsgenehmigung	164	741
2.3 Rechtsschutz bei illegalem Bauen	165	742
2.3.1 Anspruch des Nachbarn auf behördliches Einschreiten	167	742
2.3.2 Hauptsache	173	743
2.3.3 Vorläufiger Rechtsschutz	178	744
2.4 Rechtsschutz bei Vorhaben öffentlicher Bauherren	182	745
2.5 Verlust von Rechten	185	746
2.5.1 Verzicht	186	746
2.5.2 Verwirkung und Rechtsmissbrauch	191	747
3. Rechtsschutz der Gemeinde	197	749
4. Rechtsmittel	206	750
4.1 Berufung	207	751
4.2 Beschwerde	211	751
4.3 Revision	213	752

§ 19. Verfahren vor den Baulandkammern (Bonker)

1. Überblick	1	753
2. Baulandgerichte	6	754
2.1 Zusammensetzung der Baulandgerichte	7	754
2.2 Sachliche Zuständigkeit	11	754
2.3 Örtliche Zuständigkeit	13	755
3. Antrag auf gerichtliche Entscheidung	15	755
3.1 Vorverfahren	16	755
3.2 Antragsbefugnis	18	756

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
3.3 Form und Inhalt	19	756
3.4 Frist	26	757
3.5 Einreichung bei der zuständigen Stelle	28	757
3.6 Rechtsfolgen	32	758
4. Verfahren vor den Baulandgerichten	36	758
4.1 Maßgebliches Verfahrensrecht	37	758
4.2 Überprüfungsbefugnis des Gerichts	39	759
4.3 Beteiligte	41	759
4.4 Anwaltszwang	44	760
5. Urteil	46	760
6. Berufung, Beschwerde	51	761
7. Einigung	53	761

Sechster Abschnitt: Öffentliches Baurecht und Staatshaftung

§ 20. Öffentliches Baurecht und Staatshaftung (Schieferdecker)

1. Staatshaftung für rechtmäßige und rechtswidrige Eingriffe in private Rechte und Rechtsgüter	1	762
2. Typische Schadenskonstellationen bei Baurechtsverletzungen	4	763
3. Voraussetzungen der Amtshaftung gem. Art. 34 GG, § 839 BGB	7	764
3.1 Allgemeine Voraussetzungen	8	764
3.2 Verletzung einer drittschützenden Amtspflicht	10	765
3.2.1 Bestimmung der Amtspflichten	11	765
3.2.2 Bestimmung des Drittbezugs der Amtspflicht	13	766
3.2.2.1 Personaler Schutzbereich der Amtspflicht	14	766
3.2.2.2 Sachlicher Schutzbereich der Amtspflicht	18	768
4. Amtshaftung bei Bauplanungsfehlern	23	769
4.1 Haftungskonstellation	23	769
4.2 Handeln in Ausübung eines öffentlichen Amtes	24	770
4.3 Verletzung einer drittschützenden Amtspflicht	25	770
4.3.1 Verletzung der Amtspflicht zur Beachtung eines ordnungsgemäßen Verfahrens	26	771
4.3.2 Verstoß gegen die Pflicht zur Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB)	28	772
4.3.2.1 Inhalt der Amtspflicht	28	772
a) Abwägungsgebot als Anknüpfungspunkt der verletzten Amtspflicht	30	773
b) Pflicht zur Aufklärung von Gesundheitsbelangen	31	774
c) Ordnungsgemäße Gewichtung von Gesundheitsbelangen in der Abwägung	33	775
4.3.2.2 Personaler Schutzbereich – Drittschutz Personen	34	775
a) Grundeigentümer innerhalb des Plangebietes	34	775
b) Zukünftige Grundeigentümer	36	776
c) Sonstige geschützte Dritte	38	777
d) Nicht geschützter Personenkreis	40	777
4.3.2.3 Sachlicher Schutzbereich	41	778
a) Bestehen einer Verlässlichkeitsgrundlage	42	778
b) Verantwortungsbereich der planenden Gemeinde	43	778
c) Fehlendes Vertrauen, Mitverschulden	45	779
4.3.2.4 Ersatzfähiger Schaden	46	779
4.3.3 Sonstige Abwägungsfehler	48	780
4.3.3.1 Schutz privater Bestands- und Nutzungsinteressen	48	780
4.3.3.2 Kausale Schädigung durch Abwägungsfehler	50	781
4.3.3.3 Durch das Abwägungsgebot drittschutzte Personen	53	782

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
4.3.4 Verschulden der Gemeinderatsmitglieder	54	782
4.3.5 Mitverschulden des Geschädigten	55	783
4.3.6 Anderweitige Ersatzmöglichkeit	56	783
5. Amtshaftung bei Erteilung einer fehlerhaften Baugenehmigung	57	783
5.1 Haftungskonstellation	57	783
5.2 Verletzung einer drittgerichteten Amtspflicht	58	784
5.2.1 Verletzung der Amtspflicht, eine Genehmigung nur bei Vorliegen der Genehmigungsvoraussetzungen zu erteilen	59	784
5.2.2 Personaler Schutzbereich der Amtspflicht – Geschützter Personenkreis	61	785
5.2.3 Sachlicher Schutzbereich der Amtspflicht	62	786
5.2.3.1 Aufwendungen im Vertrauen auf die Baugenehmigung	63	786
5.2.3.2 Abgrenzung der Verantwortungsbereiche	65	787
5.2.3.3 Schutzwürdigkeit des Vertrauens, Mitverschulden	72	789
5.2.4 Amtspflicht zu rechtmäßigem Handeln in Bezug auf nachbar- und drittschützende Vorschriften	74	790
5.3 Kausalität	75	790
5.4 Verschulden	76	790
5.5 Anteilige Haftung mehrerer Ersatzpflichtiger	77	791
6. Amtshaftung bei rechtswidriger Versagung oder Verzögerung der Baugenehmigung	78	791
6.1 Amtspflichtverletzung	78	791
6.2 Personaler Schutzbereich der Amtspflicht – Drittgeschützte Personen	79	792
6.3 Sachlicher Schutzbereich der Amtspflicht – Ersatzfähiger Schaden ...	80	792
6.4 Kausalität	82	793
6.5 Verschulden	87	794
6.6 Vorrang des Primärrechtsschutzes (§ 839 Abs. 3 BGB)	88	795
6.7 Anteilige Haftung mehrerer Ersatzpflichtiger und Haftung der Gemeinde wegen Versagung des Einvernehmens nach § 36 BauGB	89	795
6.8 Enteignungsgleicher Eingriff	91	796
7. Andere Gründe für Amtshaftungsansprüche	92	796
Anhang: Synopse der Landesbauordnungen		797
Sachverzeichnis		805