

Inhaltsübersicht

Inhaltsverzeichnis	Rdn.	Seite
Abkürzungsverzeichnis		XIII
		XXIX

Erster Abschnitt: Grundlagen des öffentlichen Baurechts

§ 1. Systematik, Rechtsquellen und Geschichte des öffentlichen Baurechts in Grundzügen (*Hoppe*)

1. Systematik	1	1
2. Wesentliche Rechtsquellen	17	5
3. Geschichte des öffentlichen Baurechts und des Rechts der Raumordnung in Grundzügen	25	8

§ 2. Verfassungsrechtliche Grundlagen (*Just*)

1. Gesetzgebungskompetenzen	1	17
2. Selbstverwaltungsgarantie und Planungshoheit	16	21
3. Eigentumsgarantie und Baufreiheit	40	25

Zweiter Abschnitt: Recht der Raumordnung

§ 3. Verfassungsrechtliche und gemeinschaftsrechtliche Grundlagen des ROG 2008 (*Hoppe*)

1. Entwicklung und Grundlagen des ROG 2008	1	35
2. Das ROG 2008 im Rahmen des Gemeinschaftsrechts und der Föderalismusreform I	3	36
3. Grundlegende Kritik am ROG 2008 wegen der mangelnden Steuerungskraft der Raumordnung des Bundes	11	39

§ 4. Aufgaben und Instrumente im ROG 2008 (*Hoppe*)

1. Grundstrukturen des ROG 2008	1	41
2. Aufgaben und Leitvorstellungen der Raumordnung (§ 1 ROG)	4	41
3. Zentrale Begriffsbestimmungen des ROG (§ 3 ROG)	9	44
4. Ziele der Raumordnung (§ 3 Abs. 2 ROG)	10	45
5. Ausnahmen und Zielabweichungen (§ 6 ROG)	22	49
6. Grundsätze der Raumordnung (§ 2 ROG)	24	50
7. Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung (§ 4 ROG)	33	53
8. Raumordnungspläne: Allgemeine Vorschriften (§ 7 ROG)	36	55
9. Neue Struktur der Raumordnung in den Ländern (Abschnitt 2 ROG)	39	57
10. Vorgaben für die Raumordnungspläne der Länder (§ 8 ROG)	40	57
11. Die raumordnungsrechtlichen Gebietskategorien und ihre Bindungswirkungen (§ 8 Abs. 7 ROG)	45	59
12. Die bauplanungsrechtliche Raumordnungsklausel des § 35 Abs. 3 BauGB	55	63
13. Umweltprüfung (§ 9 ROG)	60	65
14. Der Rechtsgrundsatz der Planerhaltung (§ 12 ROG)	61	65
15. Sonstige Instrumente der Raumordnung	65	67
16. Raumordnung im Bund (Abschnitt 3 ROG)	70	69
17. Zusammenarbeit von Bund und Ländern, Ministerkonferenz für Raumordnung (§ 26 ROG)	77	73

IX

Dritter Abschnitt: Städtebaurecht

§ 5. Gemeindliche Bauleitplanung (*Bönker*)

	Rdn.	Seite
1. Planung und Bauleitplanung im BauGB	2	75
2. Zweistufigkeit der Bauleitplanung	22	78
3. Inhalt und Rechtscharakter der Bauleitpläne	46	84
4. Materielle Anforderungen an die Bauleitplanung	92	95
5. Verfahren der Planaufstellung	144	111

§ 6. Darstellungen und Festsetzungen nach der Baunutzungsverordnung (*Bönker*)

1. Sachlicher Geltungsbereich	1	143
2. Zeitlicher Geltungsbereich	19	146
3. Einzelne Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten	24	146

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

1. Die aus dem Wesen der Planung und der Abwägung entwickelten und weiterhin maßgeblichen Grundlagen des Abwägungsgebots	1	166
2. Belange in der Abwägung, Abwägungsnormen als Handlungsnormen	5	169
3. Die planerische Gestaltungsfreiheit und ihre rechtlichen Schranken	9	171
4. Die Struktur der Abwägung als Entscheidungsmethode	32	180
5. Die Ermittlung von Belangen (Erste Phase)	40	183
6. Die Einstellung von Belangen (Zweite Phase)	54	191
7. Die Gewichtung von Belangen (Dritte Phase)	60	193
8. Die Planungsentscheidung (Vierte Phase)	68	196
9. Die Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) in der Abwägung	74	198
10. Die Fehler bei der Abwägung und ihre Rechtskontrolle	90	204
11. Abwägungsvorgang und Abwägungsergebnis	127	214
12. Zentrale Planungsgrundsätze zur Konkretisierung des Abwägungsgebotes	131	215
13. Der Grundsatz der Planerhaltung und Planergänzung	161	223

§ 8. Zulässigkeit von Vorhaben (*Bönker*)

1. Systematik der §§ 29 ff. BauGB	2	225
2. Genehmigungstatbestände im beplanten Bereich	21	228
3. Genehmigung im nicht qualifiziert beplanten Innenbereich	99	242
4. Genehmigung im Außenbereich	173	258
5. Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder	281	283
6. Planverdrängende Festsetzungen des Fachplanungsrechts	285	285

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

1. Das Planungsschadensrecht im System des BauGB	1	288
2. Die Generalklausel für Vertrauensschäden (§ 39 BauGB)	5	289
3. Ausgleich und Entschädigung für fremdnützige Festsetzungen im Bebauungsplan (§§ 40, 41 BauGB)	12	291
4. Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung (§ 42 BauGB)	19	294
5. Sonstige Regelungen	35	300

§ 10. Instrumentarium der Plansicherung (*Bönker*)

1. Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen	2	302
2. Teilung von Grundstücken	45	314
3. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion	49	315
4. Gemeindliche Vorkaufsrechte	61	318

Inhaltsübersicht

§ 11. Bodenordnende Maßnahmen (*Schieferdecker*)

	Rdn.	Seite
1. Begriff und Zweck der Umlegung	2	326
2. Grundsätze der Umlegung	4	326
3. Voraussetzungen der Umlegung	7	328
4. Verteilung der Grundstücke	10	329
5. Verfahren der Umlegung	22	334
6. Rechtsbehelfe	36	337
7. Vereinfachte Umlegung	37	338
8. Konsensuale Formen der Bodenordnung	48	340

§ 12. Förmliche Enteignung (§§ 85 bis 122 BauGB) (*Just*)

1. Grundlagen des Enteignungsrechts	1	342
2. Enteignung nach dem BauGB	3	343

§ 13. Zusammenarbeit der Gemeinde mit Privaten (*Bönker*)

1. Städtebauliche Verträge	2	353
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan	137	377

§ 14. Besonderes Städtebaurecht (*Bönker*)

1. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	3	388
2. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	64	401
3. Stadtrumbau und Soziale Stadt	119	412
4. Erhaltungssatzung	130	415
5. Städtebauliche Gebote	157	420
6. Weitere Instrumente	176	425

Vierter Abschnitt: Bauordnungsrecht

§ 15. Materielles Bauordnungsrecht (*Grotefels*)

1. Begriffe des materiellen Bauordnungsrechts	2	430
2. Allgemeine Anforderungen	8	433
3. Anforderungen an das Grundstück und seine Bebauung	16	435
4. Anforderungen an die baulichen Anlagen	23	440

§ 16. Formelles Bauordnungsrecht (*Grotefels*)

1. Die Bauaufsichtsbehörden	2	448
2. Die Verantwortlichkeit der am Bau Beteiligten	4	449
3. Die Baugenehmigung	10	449
4. Sonstige baurechtliche Genehmigungen	64	469
5. Die bauaufsichtsbehördlichen Eingriffsinstrumente	78	474
6. Die Baulast	105	487

Fünfter Abschnitt: Rechtsschutz und Staatshaftung im öffentlichen Baurecht

§ 17. Rechtsschutz gegen Bauleitpläne und städtebauliche Satzungen (*Bönker*)

1. Gerichtliche Kontrolle von Flächennutzungsplänen	4	489
2. Gerichtliche Kontrolle von Bebauungsplänen und städtebaulichen Satzungen	8	490

Inhaltsübersicht

§ 18. Rechtsschutz gegen Einzelentscheidungen (*Bönker*)

	Rdn.	Seite
1. Rechtsschutz des Bauherrn	4	504
2. Rechtsschutz des Nachbarn	29	510
3. Rechtsschutz der Gemeinde	114	530
4. Rechtsmittel	119	531

§ 19. Öffentliches Baurecht und Staatshaftung (*Schieferdecker*)

1. Einleitung	1	533
2. Amtshaftung bei Bauplanungsfehlern	3	533
3. Amtshaftung bei Erteilung einer fehlerhaften Baugenehmigung	25	541
4. Amtshaftung bei rechtswidriger Versagung oder Verzögerung der Baugenehmigung	43	546
Literaturverzeichnis		551
Sachverzeichnis		589

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	Rdn.	Seite
		XXIX

Erster Abschnitt: Grundlagen des öffentlichen Baurechts

§ 1. Systematik, Rechtsquellen und Geschichte des öffentlichen Baurechts in Grundzügen (*Hoppe*)

1. Systematik	1	1
1.1 Raumplanungsrecht	2	1
1.2 Bauplanungsrecht	5	2
1.3 Bauordnungsrecht	9	3
1.4 Recht der Raumordnung	11	3
1.4.1 Das Raumordnungsgesetz 2008 und seine Leitvorstellungen	11	3
1.4.2 Das Raumordnungsgesetz nach der Föderalismusreform I	14	4
1.5 Abgrenzung der Raumordnung zur Bauleitplanung und Fachplanung	15	4
2. Wesentliche Rechtsquellen	17	5
2.1 ROG 2008	17	5
2.2 Bauplanungsrecht	19	6
2.2.1 BauGB 2004 als Europarechtsanpassungsgesetz	20	6
2.2.2 BauGB 2006 als Gesetz zur Erleichterung der Innenstadtentwicklung	21	7
2.2.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)	22	7
2.2.4 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	23	7
2.3 Bauordnungsrecht	24	8
3. Geschichte des öffentlichen Baurechts und des Rechts der Raumordnung in Grundzügen	25	8

§ 2. Verfassungsrechtliche Grundlagen (*Just*)

1. Gesetzgebungskompetenzen	1	17
1.1 Öffentliches Baurecht	4	18
1.1.1 Recht der städtebaulichen Planung	5	18
1.1.2 Recht der Baulandumlegung, Zusammenlegung von Grundstücken und Bodenbewertung	7	19
1.1.3 Erschließungsrecht	9	19
1.1.4 Bodenverkehrsrecht	10	20
1.1.5 Bauordnungsrecht	11	20
1.2 Raumordnung	12	20
2. Selbstverwaltungsgarantie und Planungshoheit	16	21
2.1 Selbstverwaltungsgarantie des Art. 28 Abs. 2 GG	17	21
2.1.1 Schutzbereich des Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG	18	21
2.1.2 Gesetzesvorbehalt des Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG und seine Schranken	21	22
2.2 Planungshoheit als Gegenstand der Selbstverwaltungsgarantie	26	23
2.2.1 Begriff und Wesen der Planungshoheit	27	23
2.2.2 Einschränkungen der Planungshoheit	33	23
2.3 Planungshoheit als Partizipationsgrund	37	24
2.4 Planungshoheit als wehrfähiges Recht	39	25
3. Eigentumsgarantie und Baufreiheit	40	25
3.1 Eigentumsgarantie des Art. 14 GG	41	25
3.1.1 Schutzbereich des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG	41	25
3.1.1.1 „Eigentum“ i. S. des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG	42	25
3.1.1.2 Institutsgarantie	45	26
3.1.1.3 Individualgarantie	47	26
3.1.2 Inhalts- und Schrankenbestimmung i. S. des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG	48	27

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
3.1.3 Enteignung gem. Art. 14 Abs. 3 GG	50	28
3.1.3.1 Legal- und Administrativenteignung	51	28
3.1.3.2 Folgen einer verfassungswidrigen Enteignung	53	29
3.2 Baufreiheit als Gegenstand der Eigentumsgarantie	55	29
3.3 Folgen des verfassungsrechtlichen Schutzes der Baufreiheit	57	30
3.3.1 Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung	58	30
3.3.2 Bestandsschutz	59	30
3.3.2.1 Inhalt des Bestandsschutzes	60	30
3.3.2.2 Vorrang gesetzlicher Regelungen	63	31
3.4 Grenzen der Baufreiheit	66	32

Zweiter Abschnitt: Recht der Raumordnung

§ 3. Verfassungsrechtliche und gemeinschaftsrechtliche Grundlagen des ROG 2008 (Hoppe)

1. Entwicklung und Grundlagen des ROG 2008	1	35
1.1 Entstehungsgeschichte des ROG 2008	1	35
1.2 Grundlagen und Ziele des ROG 2008 im Regierungsentwurf	2	35
2. Das ROG 2008 im Rahmen des Gemeinschaftsrechts und der Föderalismusreform I	3	36
3. Grundlegende Kritik am ROG 2008 wegen der mangelnden Steuerungskraft der Raumordnung des Bundes	11	39

§ 4. Aufgaben und Instrumente im ROG 2008 (Hoppe)

1. Grundstrukturen des ROG 2008	1	41
2. Aufgaben und Leitvorstellungen der Raumordnung (§ 1 ROG)	4	41
3. Zentrale Begriffsbestimmungen des ROG (§ 3 ROG)	9	44
4. Ziele der Raumordnung (§ 3 Abs. 2 ROG)	10	45
4.1 Der Begriff der Ziele der Raumordnung	10	45
4.2 Rechtliche Voraussetzungen der Zielbindung	15	47
5. Ausnahmen und Zielabweichungen (§ 6 ROG)	22	49
5.1 Ausnahmen in Raumordnungsplänen (§ 6 Abs. 1 ROG)	22	49
5.2 Zielabweichung (§ 6 Abs. 2 ROG)	23	50
6. Grundsätze der Raumordnung (§ 2 ROG)	24	50
6.1 Unterschiede zu Zielen der Raumordnung	25	51
6.2 Wesentliche Inhalte der Grundsätze der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 Nr. 1–8 ROG)	27	51
7. Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung (§ 4 ROG)	33	53
7.1 Raumordnungsrechtliche Bindungswirkungen (§ 4 ROG)	33	53
7.2 Bauplanungsrechtliche Bindungswirkungen (§ 1 Abs. 4, § 1 Abs. 6 BauGB)	34	54
7.3 Bindungswirkung von Zielen der Raumordnung (§ 5 ROG)	35	55
8. Raumordnungspläne: Allgemeine Vorschriften (§ 7 ROG)	36	55
8.1 Zur Neufassung des raumordnungsrechtlichen Abwägungsgebots (§ 7 Abs. 2 ROG)	37	56
8.2 Zur Wirkung der Kennzeichnung (§ 7 Abs. 4 ROG)	38	56
9. Neue Struktur der Raumordnung in den Ländern (Abschnitt 2 ROG)	39	57
10. Vorgaben für die Raumordnungspläne der Länder (§ 8 ROG)	40	57
10.1 Die verschiedenen Raumordnungspläne und ihre Voraussetzungen (§ 8 Abs. 1, Abs. 2 S. 1 ROG)	41	57
10.2 Die Regionalpläne und ihre Funktionen (§ 8 Abs. 3, Abs. 4 ROG)	42	58
10.3 Festlegungen in Raumordnungsplänen (§ 8 Abs. 5, Abs. 6, Abs. 7 ROG)	44	58
11. Die raumordnungsrechtlichen Gebietskategorien und ihre Bindungswirkungen (§ 8 Abs. 7 ROG)	45	59
11.1 Bindungswirkung von Vorranggebietsfestlegungen (§ 8 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 ROG)	47	60
11.2 Bindungswirkungen von Vorbehaltsgebietsfestlegungen (§ 8 Abs. 7 Satz 1 Nr. 2 ROG)	50	61
11.3 Bindungswirkungen von Eignungsgebieten (§ 8 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 ROG) und von Vorranggebieten mit der Wirkung von Eignungsgebieten (§ 8 Abs. 7 Satz 2 ROG)	52	62

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
12. Die bauplanungsrechtliche Raumordnungsklausel des § 35 Abs. 3 BauGB.....	55	63
13. Umweltprüfung (§ 9 ROG).....	60	65
14. Der Rechtsgrundsatz der Planerhaltung (§ 12 ROG).....	61	65
14.1 Kontrolldichte und Planerhaltung (§ 12 ROG).....	61	65
14.2 Beachtlichkeit und Nichtbeachtlichkeit von Verfahrens- und Formvorschriften	62	66
14.3 Beteiligung und Bekanntmachung (§§ 10, 11 ROG).....	64	67
15. Sonstige Instrumente der Raumordnung.....	65	67
15.1 Koordination durch Kooperation: Raumordnerische Zusammenarbeit (§ 13 ROG)	65	67
15.2 Untersagung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen (§ 14 ROG).....	66	67
15.3 Raumordnungsverfahren (§§ 15,16 ROG)	67	68
16. Raumordnung im Bund (Abschnitt 3 ROG)	70	69
16.1 Raumordnungspläne für den Gesamttraum und für die deutsche ausschließliche Wirtschaftszone (§§ 17, 29 ROG)	70	69
16.2 Die Neuregelung der parlamentarischen Mitwirkung bei der Aufstellung von Raumordnungsplänen des Bundes (§ 17 Abs. 6 ROG)	74	71
16.3 Verfahrensvorschriften bei der Aufstellung von Raumordnungsplänen des Bundes (§§ 18 bis 22 ROG), Verordnungsermächtigungen (§ 23 ROG).....	75	72
16.4 Beirat für Raumentwicklung (§ 24 ROG), Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (§ 25 ROG).....	76	72
17. Zusammenarbeit von Bund und Ländern, Ministerkonferenz für Raumordnung (§ 26 ROG)	77	73

Dritter Abschnitt: Städtebaurecht

§ 5. Gemeindliche Bauleitplanung (Böcker)

1. Planung und Bauleitplanung im BauGB	2	75
1.1 Entwicklungs- und Ordnungsauftrag der Bauleitplanung	3	75
1.2 Besonderheiten der Planungsrechtsnormen	11	76
1.2.1 Funktionale Bestimmung der Planungsrechtsnormen	12	76
1.2.2 Bauleitpläne als Programme	13	77
1.2.3 Struktur der Normen des Planungsrechts	14	77
1.3 Bauleitplanung im Gefüge des Städtebaurechts	16	77
2. Zweistufigkeit der Bauleitplanung	22	78
2.1 Formen der Bauleitplanung	25	79
2.1.1 Flächennutzungsplan	26	79
2.1.2 Bebauungsplan	33	80
2.2 Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan	37	81
2.2.1 Regelfall: Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan.....	38	81
2.2.2 Parallelverfahren	42	82
2.2.3 Selbstständiger Bebauungsplan	43	83
2.2.4 Vorzeitiger Bebauungsplan	44	83
3. Inhalt und Rechtscharakter der Bauleitpläne	46	84
3.1 Regelungsinhalt der Bauleitpläne	47	84
3.1.1 Inhalt des Flächennutzungsplans	48	84
3.1.1.1 Räumlicher Geltungsbereich	49	84
3.1.1.2 Darstellungen	53	85
3.1.1.3 Kennzeichnungspflichten	59	87
3.1.1.4 Nachrichtliche Übernahme	61	87
3.1.2 Bebauungsplan	63	88
3.1.2.1 Festsetzungsmöglichkeiten	64	88
3.1.2.2 Kennzeichnungspflichten	76	92
3.1.2.3 Nachrichtliche Übernahme	77	92
3.1.2.4 Räumlicher Geltungsbereich	78	92
3.2 Rechtsnatur der Bauleitpläne	81	93
3.2.1 Flächennutzungsplan	83	93
3.2.2 Bebauungsplan	87	94

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
4. Materielle Anforderungen an die Bauleitplanung	92	95
4.1 Grundprinzipien der Bauleitpläne	93	95
4.1.1 Prinzip der Plan- und Plantypmäßigkeit	94	96
4.1.2 Prinzip der Planungspflicht	99	96
4.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung	103	97
4.3 Abwägungsgebot	104	98
4.3.1 Inhalt	105	99
4.3.2 Abwägungsdirektiven	106	99
4.3.2.1 Katalog abwägungsrelevanter Belange	107	99
4.3.2.2 Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz	110	100
a) Bodenschutzklausel	111	100
b) Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen in Natur und Land- schaft	115	101
aa) Eingriffsregelung nach dem BNatSchG	117	102
bb) Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen bei der Bauleitpla- nung	121	103
c) FFH- und Vogelschutzrichtlinie	131	106
4.4 Interkommunale Abstimmung	141	110
5. Verfahren der Planaufstellung	144	111
5.1 Zuständigkeit	145	112
5.1.1 Verfahrensherrschaft der Gemeinde	146	112
5.1.2 Besondere Zuständigkeitsregelungen	147	113
5.1.3 Einschaltung Dritter	151	113
5.2 Aufstellungsbeschluss	155	114
5.3 Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials	158	115
5.3.1 Allgemeine Anforderungen	159	115
5.3.2 Umweltprüfung	162	116
5.3.2.1 Anwendungsbereich	163	116
5.3.2.2 Ablauf der Umweltprüfung	167	117
5.3.2.3 Monitoring	178	119
5.4 Begründung und Umweltbericht	181	120
5.5 Beteiligungsverfahren	187	121
5.5.1 Öffentlichkeitsbeteiligung	188	122
5.5.1.1 Vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung	189	122
5.5.1.2 Öffentliche Auslegung und Stellungnahmen	196	123
5.5.2 Beteiligung der Behörden	214	127
5.5.3 Gemeinsame Vorschriften über die Beteiligung	223	129
5.5.3.1 Zeitgleiche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	224	129
5.5.3.2 Erneute Auslegung und Einholung von Stellungnahmen	225	129
5.5.3.3 Nutzung elektronischer Medien	228	130
5.5.3.4 Grenzüberschreitende Unterrichtung und Beteiligung	230	130
5.5.3.5 Präklusion	231	131
5.6 Satzungsbeschluss	232	131
5.7 Aufsichtsbehördliche Kontrolle	238	133
5.7.1 Genehmigung	239	133
5.7.2 Anzeige	248	135
5.8 Ausfertigung	252	136
5.9 Inkrafttreten	255	136
5.9.1 Flächennutzungsplan	256	136
5.9.2 Bebauungsplan	261	138
5.10 Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen	265	139
5.10.1 Verwerfungskompetenz und Regelverfahren	266	139
5.10.2 Vereinfachtes Verfahren	271	140
5.10.3 Funktionslosigkeit und entgegenstehendes Gewohnheitsrecht	278	141
 § 6. Darstellungen und Festsetzungen nach der Baunutzungsverordnung (Böcker)		
1. Sachlicher Geltungsbereich	1	143
2. Zeitlicher Geltungsbereich	19	146

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
3. Einzelne Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten	24	146
3.1 Art der baulichen Nutzung	25	147
3.1.1 Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO)	26	147
3.1.2 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)	30	147
3.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	33	149
3.1.4 Besondere Wohngebiete (§ 4 a BauNVO)	38	150
3.1.5 Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)	43	151
3.1.6 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)	48	152
3.1.7 Kerngebiete (§ 7 BauNVO)	52	153
3.1.8 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)	54	154
3.1.9 Industriegebiete (§ 9 BauNVO)	57	154
3.1.10 Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)	61	155
3.1.11 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)	67	156
3.1.12 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)	75	158
3.1.13 Gebäude und Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO)	78	159
3.1.14 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)	80	159
3.1.15 Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen (§ 15 BauNVO)	84	160
3.2 Maß der baulichen Nutzung	86	161
3.2.1 Kriterien	87	161
3.2.1.1 Höhe baulicher Anlagen	89	162
3.2.1.2 Zahl der Vollgeschosse	90	162
3.2.1.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche	91	162
3.2.1.4 Geschossflächenzahl, Geschossfläche	93	163
3.2.1.5 Baumassenzahl, Baumasse	96	163
3.2.2 Obergrenzen	98	163
3.2.3 Bauweise	100	164
3.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen	102	164

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

1. Die aus dem Wesen der Planung und der Abwägung entwickelten und weiterhin maßgeblichen Grundlagen des Abwägungsgebots	1	166
2. Belange in der Abwägung, Abwägungsnormen als Handlungsnormen	5	169
3. Die planerische Gestaltungsfreiheit und ihre rechtlichen Schranken	9	171
3.1 Die Gestaltungsfreiheit als Wesenselement der Planung	10	171
3.2 Die normative Einbettung der Planung durch die Planung eröffnende, sie steuernde und sie kontrollierende Rechtsnormen	11	172
3.3 Die planungseröffnende Planrechtfertigung	14	174
3.4 Die planungssteuernde Abwägung als allgemeine Denk- und Rechtsfindungsmethode	16	175
3.5 Die planungssteuernden Planungsleitsätze als Subsumtionsregeln	21	176
3.6 Die planungssteuernden Elemente der Abwägung	23	177
3.6.1 Abwägungsdirektiven (generelle Planungsziele, konkrete Planungsleitlinien)	24	177
3.6.2 Planungsgrundsätze	27	178
4. Die Struktur der Abwägung als Entscheidungsmethode	32	180
4.1 Die Phasen der Abwägung	32	180
4.2 Die Einbeziehung von Planungsalternativen in die Abwägung	38	182
4.3 Abwägungsgebote und Abwägungsfehler im Überblick	39	182
5. Die Ermittlung von Belangen (Erste Phase)	40	183
5.1 Die Ermittlung als Vorgang der Informationsgewinnung	40	183
5.2 Die Abwägungsbeachtlichkeit als Selektionskriterium für die Informationsgewinnung und -verarbeitung (Grobselektion)	41	184
5.3 Die generelle Abwägungsbeachtlichkeit bei der Ermittlung	43	185
5.4 Ermittlung und Planungsalternativen	48	187
5.5 Ermittlung künftiger Belange und Lebenssachverhalte durch Prognose	50	188
5.5.1 Die Anforderungen an die Prognose	51	189
5.5.2 Die Elemente der Prognose	52	189
5.5.3 Die Grenzen der Prognose und die eingeschränkte richterliche Prognose- und Prognosegutachten-Kontrolle	53	190

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
6. Die Einstellung von Belangen (Zweite Phase)	54	191
6.1 Das Einstellungsgebot	55	191
6.1.1 Die Einstellung als Verbindungsglied zwischen Ermittlung und Gewichtung	55	191
6.1.2 Die generelle Anforderung des Einstellungsgebots	56	191
6.2 Die konkrete Abwägungsbeachtlichkeit bei der Einstellung „nach Lage der Dinge“	57	192
6.3 Einstellung und Planungsalternativen	59	193
7. Die Gewichtung von Belangen (Dritte Phase)	60	193
7.1 Das Gewichtungsgebot	60	193
7.2 Gewichtungsmaßstäbe und Vorrangregeln	61	194
7.3 Gewichtung und Planungsalternativen	67	196
8. Die Planungsentscheidung (Vierte Phase)	68	196
8.1 Die Planungsentscheidung als schöpferisch-gestaltender Vorgang	68	196
8.2 Das Ausgleichsgebot bei der Planungsentscheidung	69	196
8.3 Die Behandlung von Planungsalternativen	71	197
9. Die Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) in der Abwägung	74	198
9.1 Zentrale Elemente der Umweltprüfung	74	198
9.2 Die Umweltprüfung als „Zwischenschritt“ zwischen der allgemeinen Ermittlung und der allgemeinen Einstellung	81	200
9.3 Die Strukturen der Abwägung bei der Umweltprüfung	84	201
9.4 Die Berücksichtigung des Ergebnisses der Umweltprüfung bei der Planungsentscheidung	87	202
9.5 Planungsalternativen bei der Umweltprüfung	88	203
10. Die Fehler bei der Abwägung und ihre Rechtskontrolle	90	204
10.1 Ermittlungsfehler	93	206
10.2 Rechtskontrolle der Ermittlung	98	207
10.3 Prognoseermittlungsfehler	101	208
10.4 Rechtskontrolle der Prognose	105	208
10.5 Einstellungsfehler	110	210
10.6 Rechtskontrolle der Einstellung	115	210
10.7 Gewichtungsfehler	116	211
10.8 Rechtskontrolle der Gewichtung	117	211
10.9 Entscheidungsfehler	118	211
10.10 Rechtskontrolle der Planungsentscheidung	121	211
10.11 Selbstbindende Vorentscheidung und die so genannte „subjektive Abwägungssperre“	123	212
11. Abwägungsvorgang und Abwägungsergebnis	127	214
11.1 Dynamische und statische Komponenten der Abwägung	127	214
11.2 Die Maßstäbe für die Kontrolle von Vorgang und Ergebnis der Abwägung	128	214
12. Zentrale Planungsgrundsätze zur Konkretisierung des Abwägungsgebotes	131	215
12.1 Der Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung	133	216
12.1.1 Begriff, Entstehung und Grundlagen des Grundsatzes der Konfliktbewältigung	134	216
12.1.2 Die Ausprägungen des Grundsatzes der planerischen Konfliktbewältigung	140	217
12.2 Der Grundsatz der Rücksichtnahme auf schutzwürdige Individualinteressen	144	218
12.2.1 Die allgemeine Ausprägung des Grundsatzes	146	218
12.2.2 Einzelne Ausprägungen des Rücksichtnahmegrundsatzes	147	219
12.3 Modifizierung der Grundsätze in Gemengelage	156	221
13. Der Grundsatz der Planerhaltung und Planergänzung	161	223

§ 8. Zulässigkeit von Vorhaben (Bönker)

1. Systematik der §§ 29 ff. BauGB	2	225
1.1 § 29 BauGB als Grundnorm	3	225
1.2 Einzelne Genehmigungstatbestände	17	227
2. Genehmigungstatbestände im beplanten Bereich	21	228
2.1 Plankonforme Genehmigungen	22	228

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
2.1.1 Genehmigung nach § 30 Abs. 1 BauGB	23	228
2.1.1.1 Mindestinhalt eines qualifizierten Bebauungsplans	24	228
2.1.1.2 Kein Widerspruch zu Bebauungsplanfestsetzungen	27	229
2.1.1.3 Gesicherte Erschließung	29	230
a) Begriff der Erschließung	30	230
b) Sicherung der Erschließung	35	231
2.1.1.4 Verfahrensfragen	37	232
2.1.2 Genehmigung auf Grund einer Ausnahme	38	232
2.1.2.1 Voraussetzungen	39	232
2.1.2.2 Ausnahmeermessen	44	233
2.1.2.3 Verfahrensfragen	46	233
2.2 Befreiung	55	235
2.2.1 Abgrenzung von Ausnahme und Befreiung	56	235
2.2.2 Voraussetzungen der Befreiung	60	236
2.2.2.1 Gemeinwohlerforderliche Befreiung	61	236
2.2.2.2 Städtebaulich vertretbare Befreiung	64	237
2.2.2.3 Offenbar nicht beabsichtigte Härte	66	237
2.2.2.4 Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen	68	238
2.2.2.5 Würdigung nachbarlicher Interessen	70	238
2.2.3 Befreiungsermessen	74	239
2.2.4 Verfahrensfragen	77	239
2.3 Genehmigung auf Grund künftiger Plankonformität	80	239
2.3.1 Funktion von § 33 BauGB	81	239
2.3.2 Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 BauGB	84	240
2.3.2.1 Planaufstellungsbeschluss	85	240
2.3.2.2 Planreife	86	240
2.3.2.3 Plananerkennntnis	89	241
2.3.2.4 Gesicherte Erschließung	93	241
2.3.3 Genehmigung nach § 33 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB	94	241
2.3.4 Verfahrensfragen	98	242
3. Genehmigung im nicht qualifiziert beplanten Innenbereich	99	242
3.1 Regelungszweck und praktische Bedeutung des § 34 BauGB	100	242
3.2 Anwendungsbereich des § 34 BauGB	103	243
3.2.1 Vorhaben	104	243
3.2.2 Nichtvorhandensein eines qualifizierten Bebauungsplans	105	243
3.2.3 Im Zusammenhang bebaute Ortsteile	106	243
3.2.3.1 Begriffsbestimmung nach § 34 Abs. 1 BauGB	107	243
3.2.3.2 Begriffsbestimmung über Innenbereichssatzungen	110	245
a) Klarstellungssatzung	112	245
b) Entwicklungssatzung	114	246
c) Ergänzungssatzung	116	246
d) Weitere Voraussetzungen und Inhalte von Innenbereichssatzungen	119	247
e) Aufstellungsverfahren	123	247
3.3 Struktur des § 34 BauGB	127	248
3.3.1 Genehmigungstatbestände	128	248
3.3.1.1 Unterscheidung von § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB	129	248
3.3.1.2 Eigenart der näheren Umgebung	132	249
3.3.1.3 Zuordnung zu einem BauNVO-Baugebiet	135	250
3.3.1.4 Ausnahme und Befreiung nach § 34 Abs. 2 HS 2 BauGB	137	250
3.3.2 Zulässigkeitsvoraussetzungen	142	251
3.3.2.1 Sich-Einfügen	143	251
a) Grundmaßstab: Einhaltung eines Rahmens	145	251
b) Einengendes Korrektiv: Gebot der Rücksichtnahme	150	253
c) Erweiterndes Korrektiv: Verbot der Begründung oder Erhöhung von bewältigungsbedürftigen Spannungen	152	254
d) Abweichung vom Erfordernis des Sich-Einfügens	154	255
3.3.2.2 Weitere Merkmale	157	256
a) Gesicherte Erschließung	158	256

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
b) Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, keine Beeinträchtigung des Ortsbildes	160	256
c) Keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbe- reiche	164	257
d) Kein Widerspruch zu einem einfachen Bebauungsplan	167	257
3.4 Verfahrensfragen	168	257
4. Genehmigung im Außenbereich	173	258
4.1 Regelungszweck und praktische Bedeutung des § 35 BauGB	174	258
4.2 Anwendungsbereich des § 35 BauGB	177	259
4.2.1 Vorhaben	178	259
4.2.2 Nichtvorhandensein eines qualifizierten Bebauungsplans	179	259
4.2.3 Begriff des Außenbereichs	180	259
4.3 Struktur des § 35 BauGB	182	260
4.3.1 Unterscheidung zwischen privilegierten, teilprivilegierten und sonstigen Vorhaben	183	260
4.3.2 Nachvollziehende Abwägung	185	260
4.3.3 Rechtsanspruch auf Genehmigung	188	261
4.4 Prüfung der öffentlichen Belange	190	262
4.4.1 Beispielhafte Aufzählung	191	262
4.4.2 Bedeutung von rechtserheblichen Planungen	195	263
4.4.3 Andere öffentliche Belange	213	266
4.5 Außenbereichssatzung	225	269
4.6 Privilegierte Vorhaben	233	271
4.6.1 Einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienende Vorhaben	234	271
4.6.2 Einem Betrieb der gartenbaulichen Nutzung dienende Vorhaben	240	273
4.6.3 Ortsgebundene Vorhaben	242	273
4.6.4 Vorhaben, die im Außenbereich ausgeführt werden „sollen“	245	274
4.6.5 Anlagen der Wind- oder Wasserenergie	250	276
4.6.6 Anlagen zur Nutzung von Biomasse.....	251	276
4.6.7 Kerntechnische Anlagen	252	276
4.7 Teilprivilegierte sonstige Vorhaben	253	277
4.7.1 Nutzungsänderung entprivilegierter land- und forstwirtschaftlicher An- lagen	258	278
4.7.2 Ersatz selbst genutzter Wohngebäude	263	279
4.7.3 Wiederaufbau zerstörter Gebäude	266	279
4.7.4 Änderung erhaltenswerter, landschaftsprägender Gebäude	268	280
4.7.5 Erweiterung von Wohngebäuden	269	280
4.7.6 Erweiterung von Gewerbebetrieben	271	281
4.8 Weitere Voraussetzungen	273	282
4.8.1 Bodenschutz und Rückbauverpflichtung	274	282
4.8.2 Sicherung der ausreichenden Erschließung	276	282
4.9 Verfahrensfragen	280	283
5. Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder	281	283
6. Planverdrängende Festsetzungen des Fachplanungsrechts	285	285

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

1. Das Planungsschadensrecht im System des BauGB	1	288
1.1 Rechtsnatur der Entschädigung für Planungsschäden	1	288
1.2 Überblick über die gesetzliche Regelung	4	289
2. Die Generalklausel für Vertrauensschäden (§ 39 BauGB)	5	289
2.1 Anspruchsberechtigte	6	289
2.2 Wertlos gewordene Aufwendungen	7	290
2.3 Berechtigtes Vertrauen in den Bestand eines Bebauungsplans	9	290
2.3.1 Bestand eines Bebauungsplans	9	290
2.3.2 Existenz einer Nutzungsmöglichkeit nach §§ 34, 35 BauGB?	10	291
2.3.3 Berechtigtes Vertrauen	11	291

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
3. Ausgleich und Entschädigung für fremdnützige Festsetzungen im Bebauungsplan (§§ 40, 41 BauGB)	12	291
3.1 Flächen für öffentlichen und Gemeinbedarf (§ 40 BauGB)	13	292
3.1.1 Übernahmeanspruch	14	292
3.1.2 Anspruch auf Begründung von Miteigentum	15	293
3.1.3 Anspruch auf Entschädigung	16	293
3.2 Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 41 Abs. 1 BauGB)	17	293
3.3 Entschädigung für die Bindungen für Bepflanzungen (§ 41 Abs. 2 BauGB)	18	294
4. Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung (§ 42 BauGB)	19	294
4.1 Die Bedeutung und Stellung von § 42 BauGB im System des Planungsschadensrechts	19	294
4.2 Grundvoraussetzung des Entschädigungsanspruchs	21	295
4.2.1 Zulässige Nutzung	22	295
4.2.2 Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung	24	296
4.2.2.1 Durch Bebauungsplan	24	296
4.2.2.2 Durch Änderung der BauNVO	25	296
4.2.2.3 Durch § 34 Abs. 3 BauGB	25	297
4.2.2.4 Durch Veränderungen in Gebieten nach §§ 34, 35 BauGB	26	297
4.2.2.5 Unbeachtlichkeit rechtswidriger Beschränkungen	27	298
4.2.3 Wesentliche Wertminderung des Grundstücks	28	298
4.2.4 Art der Entschädigung	29	298
4.3 Entschädigung bei planerischen Eingriffen innerhalb der Siebenjahresfrist (Schutzfrist) nach § 42 Abs. 2 BauGB	30	298
4.4 Entschädigung bei planerischen Eingriffen nach Ablauf der Siebenjahresfrist	31	299
4.4.1 Der Grundtatbestand (§ 42 Abs. 3, Abs. 4 BauGB)	31	299
4.4.2 Besondere Vertrauensverhältnisse (§ 42 Abs. 5 bis 7 BauGB)	32	299
5. Sonstige Regelungen	35	300

§ 10. Instrumentarium der Plansicherung (Böcker)

1. Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen	2	302
1.1 Gesetzssystematik	3	302
1.2 Erlass der Veränderungssperre	8	303
1.3 Verbote des § 14 BauGB	16	305
1.4 Geltungsdauer der Veränderungssperre	22	307
1.5 Zurückstellung von Baugesuchen	29	309
1.6 Entschädigung	38	312
2. Teilung von Grundstücken	45	314
3. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion	49	315
3.1 Begründung des Genehmigungsvorbehalts	50	316
3.2 Genehmigungserteilung	57	317
4. Gemeindliche Vorkaufsrechte	61	318
4.1 Gesetzssystematik	62	319
4.2 Rechtsnatur des Vorkaufsrechts	63	319
4.3 Entstehung der Vorkaufsrechte	69	321
4.3.1 Allgemeines Vorkaufsrecht	70	321
4.3.2 Besonderes Vorkaufsrecht	72	322
4.3.3 Verhältnis der Vorkaufsrechte	75	323
4.4 Ausübung des Vorkaufsrechts	76	323
4.5 Rechtsfolgen	82	324

§ 11. Bodenordnende Maßnahmen (Schieferdecker)

1. Begriff und Zweck der Umlegung	2	326
2. Rechtsnatur der Umlegung	4	326
3. Voraussetzungen der Umlegung	7	328
3.1 Wirksamer Bebauungsplan oder Gebiet nach § 34 BauGB	7	328
3.2 Erforderlichkeit	8	329

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
4. Verteilung der Grundstücke	10	329
4.1 Umlegungs- und Verteilungsmasse	10	329
4.2 Verteilungsgrundsätze	11	330
4.2.1 Verteilung nach dem Wertmaßstab (§ 57 BauGB)	12	330
4.2.2 Verteilung nach dem Flächenmaßstab (§ 58 BauGB)	13	331
4.2.3 Tatsächliche Zuteilung	14	332
4.3 Zuteilung von Gemeinschaftsanlagen	17	332
4.4 Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft	18	333
5. Verfahren der Umlegung	22	334
5.1 Zuständigkeit	22	334
5.2 Anordnung und Einleitung der Umlegung	25	334
5.3 Bestandskarte und Bestandsverzeichnis	30	336
5.4 Umlegungsplan	31	336
5.5 Institute zur Beschleunigung des Verfahrens	34	337
5.6 Kosten	35	337
6. Rechtsbehelfe	36	337
7. Vereinfachte Umlegung	37	338
7.1 Anwendungsbereich der vereinfachten Umlegung	37	338
7.2 Grundsätze der vereinfachten Umlegung	38	338
7.3 Voraussetzungen der vereinfachten Umlegung	41	339
7.4 Verfahren der vereinfachten Umlegung	46	339
8. Konsensuale Formen der Bodenordnung	48	340

§ 12. Förmliche Enteignung (§§ 85 bis 122 BauGB) (*Just*)

1. Grundlagen des Enteignungsrechts	1	342
2. Enteignung nach dem BauGB	3	343
2.1 Materielle Voraussetzungen der Enteignung	4	343
2.1.1 Enteignungszweck (§ 85 BauGB)	5	343
2.1.2 Gegenstand der Enteignung (§ 86 BauGB)	12	345
2.1.3 Zulässigkeitsvoraussetzungen der Enteignung (§§ 87 ff. BauGB).....	15	345
2.1.4 Veräußerungspflicht der Gemeinde (§ 89 BauGB)	21	347
2.2 Enteignungsentschädigung	25	348
2.2.1 Grundsätze der Enteignungsentschädigung	25	348
2.2.2 Art und Höhe der Enteignungsentschädigung	27	348
2.2.3 Zeitpunkt der Qualitätsbestimmung	37	350
2.3 Enteignungsverfahren.....	40	351

§ 13. Zusammenarbeit der Gemeinde mit Privaten (*Bönker*)

1. Städtebauliche Verträge	2	353
1.1 Begriff und Rechtsnatur	5	353
1.2 Zulässigkeit	19	356
1.3 Gegenstände	22	356
1.3.1 Verträge nach § 11 BauGB	23	356
1.3.1.1 Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen	24	356
a) Neuordnung der Grundstücksverhältnisse	25	357
b) Bodensanierung und sonstige vorbereitende Maßnahmen	28	357
c) Ausarbeitung städtebaulicher Planungen	31	358
1.3.1.2 Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele	37	359
a) Grundstücksnutzung	38	359
b) Ausgleich nach § 1 a Abs. 3 BauGB	43	360
c) Deckung von Wohnbedarf	47	361
d) Übernahme von Kosten und sonstigen Aufwendungen	51	361
e) Nutzung der Kraft-Wärme-Kopplung sowie von Solaranlagen	60	363
1.3.2 Andere städtebauliche Verträge	61	363
1.3.2.1 Erschließungsvertrag	62	364
1.3.2.2 Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan	79	366

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
1.3.2.3 Verträge im Besonderen Städtebaurecht	80	366
1.3.2.4 Sonstige Vertragstypen	84	367
1.4 Form	87	368
1.5 Materielle Rechtmäßigkeit	94	369
1.5.1 Angemessenheit	95	369
1.5.2 Koppelungsverbot	100	370
1.5.3 Sonstige Gesetzesverstöße	107	372
1.6 Leistungsstörungen	117	374
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan	137	377
2.1 Begriff und Rechtsnatur	139	377
2.2 Vorhabenträger	152	379
2.3 Vorhaben- und Erschließungsplan	161	381
2.3.1 Inhalt	162	381
2.3.2 Abstimmung mit der Gemeinde	171	382
2.4 Durchführungsvertrag	174	383
2.5 Bebauungsplan	184	385

§ 14. Besonderes Städtebaurecht (Böcker)

1. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	3	388
1.1 Begriff und Voraussetzungen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen	4	388
1.2 Vorbereitung der Sanierung	10	389
1.2.1 Vorbereitende Untersuchungen	11	389
1.2.2 Begrenzung des Sanierungsgebiets	16	390
1.2.3 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes	18	391
1.2.3.1 Sanierungssatzung	19	391
1.2.3.2 Rechtsfolgen der Sanierungssatzung	24	392
a) Sanierungsvermerk	25	392
b) Veränderungs- und Verfügungssperre	26	392
c) Grundbuchsperre	33	394
d) Vorkaufsrecht	34	395
e) Sonstige Rechtsfolgen	35	395
1.2.4 Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung	36	395
1.2.5 Städtebauliche Planung	38	395
1.2.6 Sozialplan	40	396
1.3 Durchführung der Sanierung	41	396
1.3.1 Ordnungsmaßnahmen	42	396
1.3.2 Baumaßnahmen	45	397
1.4 Bodenwertabschöpfung und Ausgleichsbetrag	48	397
1.5 Sanierungsbeauftragter	55	399
1.6 Kosten und Finanzierung	58	400
1.7 Abschluss der Sanierung	60	400
2. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	64	401
2.1 Begriff und Zweck städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen	66	402
2.2 Voraussetzungen für die förmliche Festlegung des Entwicklungsbereichs	72	403
2.2.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Entwicklungsmaßnahme	73	403
2.2.2 Wohl der Allgemeinheit	75	404
2.2.3 Vorrang einer Vertrags- oder Veräußerungsregelung	78	405
2.2.4 Zügige Durchführung der Maßnahme	79	405
2.3 Vorbereitende Untersuchungen	81	405
2.4 Begrenzung des Entwicklungsbereichs	82	406
2.5 Förmliche Festlegung des Entwicklungsbereichs	86	406
2.5.1 Entwicklungssatzung	88	407
2.5.2 Rechtsfolgen der Entwicklungssatzung	91	407
2.5.2.1 Entsprechende Anwendung des Sanierungsrechts	92	407
2.5.2.2 Erwerbspflicht	97	408
2.5.2.3 Erleichterte Enteignung	99	408
2.5.2.4 Veräußerungspflicht	101	409
2.6 Bodenwertabschöpfung und Ausgleichsbetrag	105	409
2.7 Zuständigkeit und Aufgaben	110	410

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
2.8 Kosten und Finanzierung	114	411
2.9 Abschluss der Entwicklungsmaßnahme	117	411
3. Stadtbau, Soziale Stadt und Private Initiativen	119	412
3.1 Stadtbau	120	412
3.2 Soziale Stadt	127	414
3.3 Private Initiativen.....	129	414
4. Erhaltungssatzung	130	415
4.1 Festlegung des Erhaltungsgebiets durch Satzung	131	415
4.1.1 Gegenstand der Erhaltungssatzung	132	415
4.1.2 Erlass der Erhaltungssatzung	137	416
4.2 Genehmigung	142	417
4.2.1 Genehmigungsvoraussetzungen	143	417
4.2.2 Zuständigkeit und Verfahren	154	419
4.3 Vorkaufsrecht	155	420
5. Städtebauliche Gebote	157	420
5.1 Allgemeine Anforderungen	158	420
5.2 Baugebot	159	421
5.3 Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot	164	423
5.4 Pflanzgebot	171	424
5.5 Rückbau- und Entsigelungsgebot	173	424
6. Weitere Instrumente	176	425

Vierter Abschnitt: Bauordnungsrecht

§ 15. Materielles Bauordnungsrecht (*Grotefels*)

1. Begriffe des materiellen Bauordnungsrechts	2	430
1.1 Begriff der baulichen Anlage	3	430
1.2 Sonstige Legaldefinitionen	6	431
1.3 Begriff des Grundstücks	7	432
2. Allgemeine Anforderungen	8	433
2.1 Die bauordnungsrechtliche Generalklausel	9	433
2.2 Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung	12	434
2.3 Technische Regeln.....	13	434
3. Anforderungen an das Grundstück und seine Bebauung	16	435
3.1 Eignung des Grundstücks für eine Bebauung	17	436
3.2 Abstandsflächen	18	436
3.3 Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke	22	439
4. Anforderungen an die baulichen Anlagen	23	440
4.1 Baugestaltung	24	440
4.2 Bauausführung	29	441
4.3 Einzelne Bauwerksbestandteile	31	442
4.3.1 Bauprodukte und Bauarten	32	442
4.3.2 Bauwerksteile	33	442
4.4 Besondere Anlagen	38	443
4.4.1 Stellplätze und Garagen	39	443
4.4.1.1 Inhalt der Stellplatzpflicht	41	444
4.4.1.2 Stellplatzablösung	44	445
4.4.1.3 Die Konkretisierung der Stellplatzpflicht und ihrer Ablösung	49	446
4.4.2 Sonstige besondere Anlagen	51	447

§ 16. Formelles Bauordnungsrecht (*Grotefels*)

1. Die Bauaufsichtsbehörden	2	448
2. Die Verantwortlichkeit der am Bau Beteiligten	4	449
3. Die Baugenehmigung	10	449
3.1 Die bauordnungsrechtliche Genehmigungspflicht	11	450
3.2 Sonderregelungen gegenüber der Genehmigungspflicht	14	450
3.2.1 Genehmigungsfreie Vorhaben und Anlagen.....	17	451

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
3.2.2 Vereinfachtes Genehmigungsverfahren	21	453
3.2.3 Genehmigungsfreistellungsverfahren sowie Anzeige- und Kenntnisgabeverfahren	25	454
3.3 Baugenehmigungsverfahren	33	457
3.3.1 Bauantrag und Bauvorlagen	34	457
3.3.2 Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde	38	458
3.3.3 Beteiligung anderer Fachbehörden	42	460
3.3.4 Beteiligung der Nachbarn	44	460
3.3.5 Umfang der behördlichen Sachentscheidungskompetenz	49	461
3.3.6 Entscheidung über die Erteilung der Baugenehmigung	50	462
3.4 Regelungsgehalt der Baugenehmigung	52	463
3.4.1 Abweichungen	55	464
3.4.2 Nebenbestimmungen	56	465
3.5 Rechtsfolgen der Baugenehmigung	59	467
3.5.1 Sicherungswirkungen der bestandskräftigen Baugenehmigung	59	467
3.5.2 Fehlende privatrechtsgestaltende Wirkung	61	468
3.5.3 Geltungsdauer der Baugenehmigung	62	468
4. Sonstige baurechtliche Genehmigungen	64	469
4.1 Vorbescheid und Teilbaugenehmigung	64	469
4.1.1 Vorbescheid	65	469
4.1.2 Teilbaugenehmigung	72	472
4.2 Typengenehmigung	76	473
4.3 Genehmigung „Fliegender Bauten“	77	473
5. Die bauaufsichtsbehördlichen Eingriffsinstrumente	78	474
5.1 Ermächtigungsgrundlagen für die Bauaufsichtsbehörde	79	474
5.2 Bauüberwachung	80	475
5.3 Bauaufsichtsbehördliche Eingriffsbefugnisse	84	476
5.3.1 Formelle und materielle Illegalität	85	476
5.3.2 Bauaufsichtsbehördliche Eingriffe	86	477
5.3.2.1 Baueinstellungsverfügung	87	477
5.3.2.2 Beseitigungsanordnung	88	478
5.3.2.3 Nutzungsuntersagung	94	480
5.3.3 Entscheidung der Behörde	95	481
5.3.3.1 Ermessen der Behörde	95	481
5.3.3.2 Allgemeine ordnungsrechtliche Voraussetzungen	100	484
5.3.3.3 Adressat der bauaufsichtlichen Verfügung	101	484
5.3.4 Durchsetzung bauaufsichtsbehördlicher Eingriffsverfügungen	103	485
6. Die Baulast	105	487

Fünfter Abschnitt: Rechtsschutz und Staatshaftung im öffentlichen Baurecht

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

1. Gerichtliche Kontrolle von Flächennutzungsplänen	4	489
2. Gerichtliche Kontrolle von Bebauungsplänen und städtebaulichen Satzungen	8	490
2.1 Normenkontrollverfahren	10	490
2.1.1 Gegenstand	11	490
2.1.2 Zuständigkeit und Verfahrensbeteiligte	13	491
2.1.3 Frist	15	491
2.1.4 Antragsbefugnis	18	492
2.1.5 Rechtsschutzbedürfnis	25	494
2.1.6 Prüfungsmaßstab, Inhalt und Form der Entscheidung	26	494
2.1.7 Rechtsmittel	33	496
2.1.8 Einstweilige Anordnung	35	496
2.2 Andere Verfahrensarten	37	497
2.3 Gerichtliche Kontrolldichte und Planerhaltung	39	498
2.3.1 Fehlerbeachtlichkeit	41	498

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
2.3.2 Rügefrist	45	501
2.3.3 Ergänzendes Verfahren	47	502
§ 18. Rechtsschutz gegen Einzelentscheidungen (Bönker)		
1. Rechtsschutz des Bauherrn	4	504
1.1 Rechtsschutz bei der Ablehnung des Baugenehmigungsantrags	5	504
1.1.1 Hauptsache	6	504
1.1.2 Vorläufiger Rechtsschutz	13	506
1.2 Rechtsschutz bei Verzögerung der Baugenehmigungserteilung	16	506
1.3 Rechtsschutz bei Zurückstellung des Baugesuchs	18	507
1.4 Rechtsschutz bei Abweichen der Genehmigung vom Bauantrag	20	507
1.5 Rechtsschutz bei der Anfechtung der Baugenehmigung durch Dritte	25	509
1.6 Rechtsschutz bei Eingriffsverfügungen	27	509
2. Rechtsschutz des Nachbarn	29	510
2.1 Grundlagen des baurechtlichen Nachbarschutzes	30	510
2.1.1 Verhältnis von öffentlich-rechtlichem und privatrechtlichem Nachbarschutz	31	510
2.1.2 Voraussetzungen des öffentlich-rechtlichen Nachbarschutzes	34	511
2.1.2.1 Begriff des Nachbarn	35	512
2.1.2.2 Nachbarschützender Charakter einer Norm	38	512
2.1.2.3 Erfordernis der tatsächlichen Beeinträchtigung	39	513
2.1.3 Nachbarschützende Vorschriften und behördliche Entscheidungen	40	513
2.1.3.1 Bauplanungsrecht	41	513
a) Festsetzungen des Bebauungsplans	42	513
aa) Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung	43	514
bb) Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung	47	515
cc) Festsetzungen über die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche	48	515
dd) Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	51	516
ee) Ausnahmen und Befreiungen	52	516
b) Vorabgenehmigung	56	517
c) Genehmigungstatbestände des § 34 BauGB	57	517
d) Genehmigungstatbestände des § 35 BauGB	59	517
2.1.3.2 Bauordnungsrecht	60	518
a) Bauordnungsrechtliche Generalklausel	61	518
b) Vorschriften über die Abstandsflächen	63	518
c) Vorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlage	64	519
d) Vorschriften über den Brandschutz	66	519
e) Vorschriften über den Immissionsschutz	67	519
f) Andere bauordnungsrechtliche Vorschriften	68	520
2.1.3.3 Sonstige Vorschriften des einfachen materiellen Rechts	69	520
2.1.3.4 Materielles Verfassungsrecht	70	520
2.1.3.5 Verfahrensrecht	71	521
2.1.3.6 Zusicherung	73	521
2.2 Rechtsschutz bei einem den Bauherrn begünstigenden Rechtsakt	74	521
2.2.1 Rechtsschutz bei einer Baugenehmigung	75	521
2.2.1.1 Hauptsache	76	522
2.2.1.2 Vorläufiger Rechtsschutz	85	523
2.2.2 Rechtsschutz bei einem Vorbescheid	95	525
2.2.3 Rechtsschutz bei einer Teilbaugenehmigung	97	526
2.3 Rechtsschutz bei illegalem Bauen	98	526
2.3.1 Anspruch des Nachbarn auf behördliches Einschreiten	99	526
2.3.2 Hauptsache	102	526
2.3.3 Vorläufiger Rechtsschutz	106	527
2.4 Rechtsschutz bei Vorhaben öffentlicher Bauherren	109	528
2.5 Verlust von Rechten	110	528
2.5.1 Verzicht	111	528
2.5.2 Verwirkung und Rechtsmissbrauch	112	529

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
3. Rechtsschutz der Gemeinde	114	530
4. Rechtsmittel	119	531
4.1 Berufung	120	531
4.2 Beschwerde	121	531
4.3 Revision	122	532

§ 19. Öffentliches Baurecht und Staatshaftung (*Schieferdecker*)

1. Einleitung	1	533
2. Amtshaftung bei Bauplanungsfehlern	3	533
2.1 Handeln in Ausübung eines öffentlichen Amtes	4	534
2.2 Verletzung einer drittgerichteten Amtspflicht	5	534
2.2.1 Drittbezug von Amtspflichten in der Bauleitplanung	5	534
2.2.2 Altlasten und andere Bodenrisiken	6	535
2.2.2.1 Inhalt der Amtspflicht zur Wahrung gesunder und sicherer Wohn- und Arbeitsverhältnisse	6	535
2.2.2.2 Personaler Schutzbereich – Drittgeschützte Personen	10	536
a) Grundeigentümer innerhalb des Plangebietes	10	536
b) Zukünftige Grundeigentümer	12	536
c) Sonstige geschützte Dritte	14	537
d) Nicht geschützter Personenkreis	16	538
2.2.2.3 Sachlicher Schutzbereich	17	538
a) Bestehen einer Verlässlichkeitsgrundlage	18	538
b) Verantwortungsbereich der planenden Gemeinde	19	539
c) Fehlendes Vertrauen, Mitverschulden	21	539
d) Ersatzfähiger Schaden	22	539
2.2.3 Nicht geschaffenes Baurecht	23	540
2.3 Anderweitige Ersatzmöglichkeit	24	540
3. Amtshaftung bei Erteilung einer fehlerhaften Baugenehmigung	25	541
3.1 Verletzung der Amtspflicht, eine Genehmigung nur bei Vorliegen der Genehmigungsvoraussetzungen zu erteilen	26	541
3.2 Personaler Schutzbereich der Amtspflicht – Geschützter Personenkreis	28	542
3.3 Sachlicher Schutzbereich der Amtspflicht	30	542
3.3.1 Aufwendungen im Vertrauen auf die Baugenehmigung	31	543
3.3.2 Schutzwürdigkeit des Vertrauens	35	544
3.4 Mitverschulden	42	545
4. Amtshaftung bei rechtswidriger Versagung oder Verzögerung der Baugenehmigung	43	546
4.1 Amtspflichtverletzung	43	546
4.2 Personaler Schutzbereich der Amtspflicht – Drittgeschützte Personen	44	546
4.3 Sachlicher Schutzbereich der Amtspflicht – Ersatzfähiger Schaden	45	546
4.4 Kausalität und Einwand rechtmäßigen Alternativverhaltens	47	547
4.5 Verschulden	53	549
4.6 Vorrang des Primärrechtsschutzes (§ 839 Abs. 3 BGB)	54	549
4.7 Anteilige Haftung mehrerer Ersatzpflichtiger und Haftung der Gemeinde wegen Versagung des Einvernehmens nach § 36 BauGB	55	549
4.8 Enteignungsgleicher Eingriff	57	550
Literaturverzeichnis		551
Sachverzeichnis		589