

# Inhalt

Vorwort . . . . .	V
Abkürzungsverzeichnis . . . . .	XIII
Verzeichnis der abgekürzt verwendeten Literatur . . . . .	XVII
<b>1. Teil: Grundlagen . . . . .</b>	<b>1</b>
I. Begriffe, Bedeutung und Entwicklung . . . . .	1
1. Öffentliches Baurecht und Raumordnungsrecht in der Rechtsordnung . . . . .	1
2. Entwicklungslinien des öffentlichen Baurechts . . . . .	3
3. Das geltende Recht . . . . .	11
II. Raumplanung als Typus hoheitlicher Planung . . . . .	12
1. Arten der Planung . . . . .	12
2. Planungsprozess und Planungsnormen . . . . .	14
<b>2. Teil: Raumordnungsrecht . . . . .</b>	<b>19</b>
I. Grundbegriffe und Entwicklung . . . . .	19
1. Raumordnerische Grundbegriffe . . . . .	19
2. Entwicklung und Perspektiven der Raumordnung . . . . .	20
II. Gesetzliche Grundlagen . . . . .	26
III. Aufgaben, Leitvorstellung und Grundsätze der Raumordnung . . . . .	26
1. Nachhaltige Raumentwicklung . . . . .	26
2. Grundsätze der Raumordnung . . . . .	27
3. Geltung der Grundsätze . . . . .	30
4. Allgemeine Anforderungen an Raumordnungspläne . . . . .	30
IV. Raumordnung in den Ländern . . . . .	32
1. Raumordnungspläne auf Landesebene . . . . .	32
2. Raumordnungspläne auf Regionalebene . . . . .	33
3. Ziele der Raumordnung . . . . .	35
a) Aufstellung und Beachtenspflicht . . . . .	35
b) Bindung der Bauleitplanung . . . . .	37
c) Bindung der Fachplanungen . . . . .	38
d) Rechtswirkungen für Private . . . . .	38
4. Raumordnungsverfahren . . . . .	39
5. Raumordnerische Untersagung . . . . .	40
6. Planungsgebot . . . . .	40
7. Weitere Instrumente . . . . .	41
V. Landesplanerische Entschädigung . . . . .	41
1. Entschädigung der Gemeinde . . . . .	42
2. Entschädigung Privater . . . . .	42
VI. Raumordnung im Bund . . . . .	43

<b>3. Teil: Die Bauleitplanung</b>	<b>45</b>
I. Begriff und Funktionen	45
II. Die Bauleitplanung innerhalb des Geflechts hoheitlicher Planungen	46
1. Kommunale Planungshoheit	46
2. Ziele der Raumordnung	49
3. Nachbargemeindliche Abstimmungspflicht	50
4. Andere Träger öffentlicher Belange, insbesondere Fachplanungen	50
5. Sonstige städtebauliche Planungen	53
III. Bauleitplanung und Eigentum	54
1. Baufreiheit	54
2. Situationsgebundenheit des Grundeigentums	55
3. Kooperationsgebot	57
IV. Bauleitplanung und Umweltschutz	59
V. Inhalt und Rechtsnatur der Bauleitpläne	62
1. Der Flächennutzungsplan	62
a) Inhalt	62
b) Rechtswirkungen	64
c) Rechtsschutz	66
2. Der Bebauungsplan	66
a) Inhalt	66
b) Rechtswirkungen	71
c) Rechtsnatur	72
3. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan	73
VI. Verfahren der Planaufstellung	74
1. Aufstellungsbeschluss	74
2. Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials	74
a) Umweltprüfung und Umweltbericht	75
b) Beteiligung der Öffentlichkeit	75
aa) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	76
bb) Auslegung der Entwürfe	76
c) Beteiligung der Behörden	77
d) Einschaltung eines Dritten, Mediation	78
3. Beschlussfassung	78
4. Anzeige und Genehmigung	79
5. Bekanntmachung und Auslegung	80
6. Änderung, Ergänzung und Aufhebung	80
VII. Planungsgrundsätze und Planentscheidung	81
1. Generelle Planungsziele und Planungsleitlinien	82
2. Abwägungsgebot	84
3. Kontrolle der Abwägung	86
a) Problemaufriss	86
b) Auslegung der Planungsleitlinien	87

c) Gewichtung und Bewertung des Abwägungsmaterials – Abwägungsfehlerlehre . . . . .	88
d) Weitere Abwägungsmaßstäbe . . . . .	90
4. Planerhaltung . . . . .	91
4. Teil: Sicherung und Verwirklichung der Bauleitplanung . . . . .	97
I. Überblick . . . . .	97
II. Plansichernde Maßnahmen . . . . .	97
1. Veränderungssperre . . . . .	98
2. Zurückstellung von Baugesuchen, vorläufige Untersagung . . . . .	99
3. Teilung von Grundstücken . . . . .	100
4. Die gemeindlichen Vorkaufsrechte . . . . .	100
5. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen . . . . .	102
III. Planverwirklichendes Instrumentarium . . . . .	102
1. Umlegung . . . . .	102
a) Bodenordnende Maßnahmen . . . . .	103
b) Arten und Verfahren . . . . .	104
2. Enteignung . . . . .	104
a) Verfassungsrechtliche Grundlagen . . . . .	104
b) Planungsschadensrecht . . . . .	105
c) Städtebauliche Administrativenteignung . . . . .	108
3. Erschließung . . . . .	113
4. Maßnahmen für den Naturschutz . . . . .	117
5. Teil: Städtebauliche Zulässigkeit von Vorhaben . . . . .	121
I. Städtebauliche Zulässigkeitsprüfung – § 29 BauGB . . . . .	121
II. Die Genehmigungstatbestände . . . . .	121
1. Systematik: Grundtatbestände und Ausnahmen . . . . .	121
2. Beteiligung der Gemeinde – § 36 BauGB . . . . .	122
3. Vorhaben im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans . . . . .	125
a) Grundtatbestand – § 30 I sowie § 30 II BauGB . . . . .	125
b) Ausnahmen und Befreiungen – § 31 BauGB . . . . .	126
4. Vorhaben im nicht qualifiziert beplanten Innenbereich – § 34 BauGB . . . . .	129
a) § 34 BauGB als Planersatz . . . . .	129
b) Der räumliche Geltungsbereich . . . . .	131
c) Zulässigkeitskriterien innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs . . . . .	132
5. Vorhaben im Außenbereich – § 35 BauGB . . . . .	134
a) Zielsetzungen der gesetzlichen Ersatzplanung . . . . .	134
b) Regelungsstruktur des § 35 BauGB . . . . .	135
c) Privilegierte Vorhaben – Absatz 1 . . . . .	136
d) Nichtprivilegierte Vorhaben – Absatz 2 . . . . .	139
e) Teilprivilegierte Vorhaben – Absatz 4 . . . . .	140
6. Vorhaben während der Planaufstellung – § 33 BauGB . . . . .	140

<b>6. Teil: Besonderes Städtebaurecht</b>	145
I. Genese und Funktion des Besonderen Städtebaurechts	145
II. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	147
1. Grundbegriffe	147
2. Verfahren und Instrumentarium der Sanierung	149
a) Vorbereitende Untersuchungen	149
b) Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets im Regel- und im vereinfachten Verfahren	150
c) Verfügungs- und Veränderungssperre (§§ 144, 145 BauGB)	151
d) Aufstellung von Bebauungsplänen	153
e) Kosten- und Finanzierungsübersicht	153
f) Ordnungs- und Baumaßnahmen	153
3. Sanierungsträger	154
4. Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen	155
III. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	156
IV. Stadtumbau und Soziale Stadt	158
V. Private Initiativen	159
VI. Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote	159
1. Erhaltungssatzung	159
2. Städtebauliche Gebote	161
VII. Sozialplan und Härteausgleich	163
1. Sozialplan	164
2. Härteausgleich	165
VIII. Aufhebung und Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen	166
IX. Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur	166
<b>7. Teil: Bauordnungsrecht</b>	169
I. Rechtsgrundlagen	169
II. Materielles Bauordnungsrecht	172
1. Bauordnungsrechtliche Grundbegriffe	172
a) Ermächtigungsgrundlagen und bauordnungsrechtliche Generalklausel	172
b) Bauliche Anlagen	173
c) Das Grundstück und seine Bebauung	173
d) Die am Bau Beteiligten	176
2. Anforderungen an die Bausicherheit	176
3. Baugestalterische Anforderungen	178
4. Soziale Anforderungen	182
5. Ökologische Anforderungen	183
III. Das bauordnungsrechtliche Verfahrensrecht	183
1. Bauordnungsrechtliche Genehmigungsvorbehalte	183
a) Grundlagen	183
b) Verfahrensfreie Vorhaben	185
c) Genehmigungsfreistellung	185

d) Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren . . . . .	186
e) Abweichung, Ausnahme und Befreiung . . . . .	186
f) Nebenbestimmungen . . . . .	187
g) Öffentliche Bauten . . . . .	188
h) Andere als bauaufsichtsbehördliche Verfahren . . . . .	188
2. Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens . . . . .	189
a) Regelverfahren . . . . .	189
b) Sonderverfahren . . . . .	192
aa) Vorbescheid . . . . .	192
bb) Teilbaugenehmigung . . . . .	193
cc) Typengenehmigung . . . . .	194
ee) Fliegende Bauten . . . . .	194
3. Rechtsfolgen der Baugenehmigung . . . . .	195
a) Deklaratorische und konstitutive Wirkung . . . . .	195
b) Geltungsdauer . . . . .	196
c) Rechte privater Dritter . . . . .	198
IV. Die Bauüberwachung . . . . .	199
1. Aufgaben und Formen der Überwachung . . . . .	199
2. Rechtsfolgen ungenehmigten Bauens . . . . .	200
a) Grundlagen . . . . .	200
b) Formelle Illegalität . . . . .	201
c) Formelle und materielle Illegalität . . . . .	202
d) Ermessensausübung . . . . .	205
e) Rechtsnachfolge . . . . .	207
8. Teil: Gerichtlicher Rechtsschutz . . . . .	211
1. Rechtsschutz gegen städtebauliche Pläne . . . . .	212
a) Normenkontrollverfahren . . . . .	212
2. Inzidentkontrolle . . . . .	215
3. Verfassungsbeschwerde . . . . .	216
II. Klage auf Aufstellung eines Bauleitplans . . . . .	216
III. Klage auf Erteilung einer Genehmigung . . . . .	217
IV. Nachbarklage . . . . .	217
1. Zum Verhältnis von privatrechtlichem und öffentlich-rechtlichem Nachbarschutz . . . . .	217
2. Materielles Recht . . . . .	220
a) Schutznormtheorie . . . . .	220
b) Generell und partiell nachbarschützende Baurechtsnormen . . . . .	221
c) Nachbarschutz aus Grundrechten . . . . .	225
d) Einwendungsberechtigte Dritte („Nachbarn“) . . . . .	226
3. Prozessuale Probleme . . . . .	226
a) Klageverfahren . . . . .	227
b) Vorläufiger Rechtsschutz . . . . .	228
4. Gemeindenachbarklage . . . . .	229

V. Kammern und Senate für Baulandsachen . . . . .	229
1. Entstehung und Zweck des Verfahrens . . . . .	229
2. Überblick über das Verfahren . . . . .	230
Stichwortverzeichnis . . . . .	235