

Inhalt

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XIII
Verzeichnis der abgekürzt verwendeten Literatur	XVII

1. Teil: Grundlagen	1
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
2. Teil: Raumordnungsrecht	19
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 Beachtungspflicht	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

3. Teil: Die Bauleitplanung	45
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

Inhalt

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

6. Teil: Besonderes Städtebaurecht	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. Stadtbau 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
 7. Teil: Bauordnungsrecht	 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