

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Aus dem Vorwort zur 1. Auflage	VI
Literaturverzeichnis	XVII

Erster Teil

Grundlagen und Grundbegriffe	1
A. Bedeutung, Begriffe und Unterscheidungen des Baurechts	1
I. Das öffentliche Baurecht und seine Stellung in der Rechtsordnung	1
II. Privates und öffentliches Baurecht	2
1. Privates Baurecht	2
2. Öffentliches Baurecht	3
3. Zusammenhänge zwischen öffentlichem und privatem Baurecht	3
III. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht	3
1. Abgrenzung	3
a) Bauplanungsrecht	4
b) Bauordnungsrecht	4
2. Verknüpfungen von Bauplanungs- und Bauordnungsrecht	5
B. Überblick über die Entwicklung des Baurechts	5
C. Rechtsquellen des öffentlichen Baurechts	12
I. Gesetzgebungszuständigkeiten	12
1. Bundesrecht	12
2. Landesrecht	13
II. Verfassungsrechtliche Vorgaben für die Ausgestaltung des öffentlichen Baurechts	14
1. Der verfassungsrechtliche Schutz des Eigentums	14
a) Eigentumsgarantie	14
b) Sozialpflichtigkeit des Eigentums	15
c) Baufreiheit	15
2. Planungshoheit der Gemeinde	16
D. Städtebauliche Steuerung durch Planung	17
I. Planungsrechtliche Grundbegriffe	17
1. Planung	17
2. Plan	18
II. Raumordnung und Landesplanung	18

Zweiter Teil	
Raumordnung, Landesplanung und Fachplanung	20
A. Raumordnung	20
I. Aufgaben, Leitvorstellungen und Organisation der Raumordnung	20
1. Gesetzliche Grundlagen	20
2. Aufgaben der Raumordnung	21
3. Leitvorstellung und Grundsätze der Raumordnung	22
a) Nachhaltige Raumentwicklung, § 1 Abs. 2 ROG	22
b) Grundsätze der Raumordnung, § 2 ROG	24
4. Verwirklichung der Grundsätze und Ziele der Raumordnung	26
II. Bundesraumordnungsprogramm und raumordnungspolitischer Orientierungsrahmen	27
B. Landesplanung	28
I. Aufgaben und Instrumente der Landesplanung	28
1. Raumordnungspläne	29
2. Regionalpläne	30
3. Ziele der Raumordnung	30
II. Realisierung der Landesplanung im Einzelnen	33
1. Die Landesplanung am Beispiel des Freistaats Thüringen	33
2. Raumordnungsverfahren	34
III. Weitere Sicherungsinstrumente der Landesplanung	35
1. Untersagung nach § 14 ROG	35
2. Planungsgebote	36
IV. Rechtsschutzfragen der Landesplanung	37
C. Fachplanung	38
Dritter Teil	
Kommunale Bauleitplanung	40
A. Kommunale Planungshoheit	40
I. Die Verfassungsgarantie der kommunalen Selbstverwaltung	40
II. Kennzeichen der kommunalen Planungshoheit	41
III. Bindungen und Grenzen der kommunalen Planungshoheit	44
IV. Rechtsschutz der Gemeinde	49
B. Rechtsformen kommunaler Bauleitplanung	49
I. Bauleitpläne als Instrumente der Plangestaltung	49
II. Besondere Funktion der BauNVO: Mögliche Inhalte eines Bauleitplans im Überblick	50
III. Flächennutzungsplan	55
1. Funktion des Flächennutzungsplans	55
2. Inhalt des Flächennutzungsplans	56
a) Darstellungen des Flächennutzungsplans	56
aa) Art der baulichen Nutzung	57

bb) Maß der baulichen Nutzung	57
cc) Weitere Darstellungen	57
b) Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke	58
c) Begründung	58
3. Form des Flächennutzungsplans	58
4. Räumlicher Geltungsbereich	59
5. Rechtliche Wirkungen	60
a) Anpassungspflicht für öffentliche Planungsträger	60
b) Entwicklungsgebot	60
c) Rechtswirkungen gegenüber Dritten	61
IV. Bebauungsplan	61
1. Funktion des Bebauungsplans	61
2. Form und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	62
3. Inhalt des Bebauungsplans	63
a) Überblick	63
b) Bauliche und sonstige Festsetzungen, § 9 BauGB	63
aa) Art der baulichen Nutzung	64
bb) Maß der baulichen Nutzung	65
cc) Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplans	66
dd) Festsetzungen der Länder	67
ee) Bedingung/Befristung	68
ff) Bestimmtheitsgrundsatz	68
c) Kennzeichnungen	68
d) Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke	69
4. Die verschiedenen Arten von Bebauungsplänen	69
a) Unterscheidung nach dem Inhalt	69
aa) Der qualifizierte Bebauungsplan	69
bb) Der einfache Bebauungsplan	69
cc) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan	70
dd) Der Bebauungsplan der Innenentwicklung	70
b) Unterscheidung nach dem Verhältnis zum Flächennutzungsplan ..	72
aa) Der aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungsplan	72
bb) Das Parallelverfahren	72
cc) Der vorzeitige Bebauungsplan	73
dd) Der selbständige Bebauungsplan	74
C. Verfahrensrechtliche Vorgaben für die Bauleitplanung der Gemeinde	74
1. Das Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen	74
1. Planaufstellungsbeschluss	76
2. Umweltprüfung	76
3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, § 3 Abs. 1 BauGB	78
4. Frühzeitige Behördenbeteiligung, § 4 Abs. 1 BauGB	79
5. Planentwurfsbeschluss	80
6. Öffentliche Auslegung, § 3 Abs. 2 BauGB	80
7. Stellungnahmen der betroffenen Behörden, § 4 Abs. 2 BauGB	83

8. Planbeschluss	84
9. Genehmigungsverfahren, §§ 6; 10 Abs. 2 BauGB	86
a) Flächennutzungsplan	86
b) Bebauungsplan	87
c) Befugnisse der Genehmigungsbehörde	87
10. Ausfertigung	88
11. Bekanntmachung und In-Kraft-Treten	89
II. Sonderfragen des Zustandekommens und der Wirksamkeit von Bauleitplänen	91
1. Änderung und Ergänzung der Bauleitpläne	91
2. Außer-Kraft-Treten von Bauleitplänen	91
a) Aufhebung eines wirksamen Bauleitplans	91
b) Aufhebung unwirksamer Bebauungspläne	92
c) Der funktionslose Bebauungsplan	92
D. Planungsermessen der Gemeinde und seine Vorgaben	94
I. Planungspflicht	94
II. Bindung an die Planungsziele des BauGB	97
1. Planungsziele und Planungsleitlinien	97
2. Die Planungsziele des § 1 Abs. 5 BauGB im Einzelnen	98
a) Nachhaltige und am Klimaschutz orientierte städtebauliche Entwicklung	98
b) Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung	99
c) Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen	100
3. Planungsleitlinien i.S.v. § 1 Abs. 6 BauGB	100
a) Öffentliche Belange	101
b) Private Belange	105
4. Umwidmungssperrklausel	106
III. Abwägungsgebot, § 1 Abs. 7 BauGB	106
1. Abwägungsphasen	107
2. Rechtliche Vorgaben für die Abwägung	110
3. Abwägungsmängel im Einzelnen	111
a) Mängel im Abwägungsvorgang	112
b) Mängel im Abwägungsergebnis	113
c) Insbesondere die Planungsgrundsätze	114
4. Insbesondere der Umweltschutz als Belang in der Abwägung	118
a) Bodenschutzklausel und Klimaschutzklausel	119
b) Darstellungen von Landschafts- und sonstigen umweltrelevanten Plänen	120
c) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	120
d) Umweltprüfung	121
e) Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und Europäische Vogelschutzrichtlinie	122

E. Grundsatz der Planerhaltung	123
I. Überblick	124
II. Unbeachtliche Fehler	125
III. Zeitlich befristet beachtliche Fehler	128
IV. Absolut beachtliche Fehler	128
V. Heilungsmöglichkeit nach § 214 Abs. 4 BauGB	129
VI. Grundsatz der Planerhaltung und die Befugnisse der Aufsichtsbehörde, § 216 BauGB	131
F. Rechtsschutz gegen Bauleitpläne	132
I. Rechtsschutz gegen Flächennutzungspläne	132
II. Rechtsschutz gegen Bebauungspläne	134
1. Prinzipiale Normenkontrolle	134
a) Eröffnung des Verwaltungsrechtsweges	134
b) Zulässigkeit	135
aa) Statthaftigkeit des Antrag	135
bb) Antragsbefugnis, § 47 Abs. 2 S. 1 VwGO	135
cc) Beteiligungs- und Prozessfähigkeit	137
dd) Rechtsschutzbedürfnis	137
ee) Form	138
c) Begründetheit	138
d) Entscheidungsmöglichkeiten des Gerichts	139
e) Vorläufiger Rechtsschutz	141
2. Inzidentkontrolle	141
Vierter Teil	
Sicherung und Verwirklichung der Bauleitplanung	143
A. Veränderungssperre	143
I. Zweck der Veränderungssperre	143
II. Voraussetzungen der Veränderungssperre	143
1. Vorliegen eines Planaufstellungsbeschlusses	143
2. Kriterium der Erforderlichkeit	144
III. Verfahren	145
IV. Inhalt, Rechtsfolgen und Ausnahmen	145
V. Geltungsdauer der Veränderungssperre	146
VI. Veränderungssperre und Entschädigung	147
B. Zurückstellung von Baugesuchen	148
C. Teilungsgenehmigung	151
D. Gemeindliche Vorkaufsrechte	151
E. Umlegung	153
F. Enteignung	154

Fünfter Teil	
Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben	156
A. Grundlagen	156
I. Begriff des Vorhabens, § 29 BauGB	156
1. Bauliche Anlage	156
2. Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung	157
3. Ausnahmen von der Anwendbarkeit der §§ 30 ff. BauGB	158
II. Überblick über die Planbereichskategorien der §§ 30 ff. BauGB	159
1. Der beplante Bereich, § 30 BauGB	160
2. Nicht beplanter Innenbereich, § 34 BauGB	160
3. Außenbereich, § 35 BauGB	162
B. Einzelprüfung der §§ 30 ff. BauGB	162
I. Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, § 30 Abs. 1 BauGB	162
II. Vorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans, § 30 Abs. 3 BauGB	163
III. Einzelfallbezogene Modifikationen planungsrechtlicher Zulässigkeit	164
1. Ausnahmen und Befreiungen, § 31 BauGB	164
a) Ausnahmen, § 31 Abs. 1 BauGB	166
b) Befreiungen, § 31 Abs. 2 BauGB	166
2. Ausschluss planungsrechtlich zulässiger Vorhaben nach § 15 Abs. 1 BauNVO	168
IV. Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung, § 33 BauGB	169
V. Vorhaben im Innenbereich, § 34 BauGB	170
1. Räumlicher Anwendungsbereich	171
2. Der „im Zusammenhang bebaute Ortsteil“	172
a) Ortsteil	173
b) Bebauungszusammenhang	173
3. Maßstab des Einfügens	175
a) Maßgeblicher Rahmen	175
b) „Einfügen“ in die Eigenart der näheren Umgebung	176
aa) Die „nähere“ Umgebung	176
bb) Die „Eigenart“ der näheren Umgebung	176
cc) Das Kriterium des „Einfügens“	177
c) Erschließung	181
d) Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	181
e) Beeinträchtigung des Ortsbildes, § 34 Abs. 1 S. 2 Hs. 2 BauGB	182
f) Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche, § 34 Abs. 3 BauGB	182
g) Möglichkeit der Abweichung vom Erfordernis des Einfügens nach § 34 Abs. 3a BauGB	183
VI. Vorhaben im Außenbereich	185
1. Privilegierte Vorhaben	186

a)	Land- und forstwirtschaftlichen Betrieben dienende Vorhaben, § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	186
b)	Der gartenbaulichen Erzeugung dienende Vorhaben, § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	188
c)	Der öffentlichen Versorgung oder einem ortsgebundenen Betrieb dienende Vorhaben, § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB	189
d)	Standortgebundene Vorhaben, § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB	190
e)	Vorhaben im Zusammenhang mit Wind- oder Wasserkraftenergie, § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB	192
f)	Vorhaben im Zusammenhang mit der energetischen Nutzung von Biomasse, § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB	192
g)	Vorhaben im Zusammenhang mit der Nutzung der Kernenergie, § 35 Abs. 1 Nr. 7 BauGB	193
h)	Vorhaben zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie, § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB	193
i)	Entgegenstehende öffentliche Belange	193
aa)	Widerspruch zum Flächennutzungsplan, § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauGB	194
bb)	Widerspruch zu Darstellungen eines Landschaftsplans oder eines sonstigen Plans, § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB	194
cc)	Schädliche Umwelteinwirkungen, § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 BauGB	194
dd)	Unwirtschaftliche Aufwendungen für öffentliche Einrichtungen, § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 BauGB	195
ee)	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 5 BauGB	195
ff)	Belange der Agrarstruktur und Wasserkraftwirtschaft, § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 6 BauGB	196
gg)	Splittersiedlung, § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 BauGB	196
hh)	Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen, § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 8 BauGB	197
ii)	Weitere öffentliche Belange	198
j)	Gesicherte Erschließung	199
2.	Nicht privilegierte Vorhaben im Außenbereich, § 35 Abs. 2 BauGB	199
a)	Öffentliche Belange	200
b)	Beeinträchtigung	200
c)	Die gesicherte Erschließung	201
3.	Teilprivilegierte Vorhaben, § 35 Abs. 4 BauGB	201
a)	Änderungen in der Nutzung land- oder forstwirtschaftlich genutzter Anlagen, § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB	202
b)	Ersatzbau für ein mängelbehaftetes Gebäude, § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB	203
c)	Wiederaufbau von durch außergewöhnliche Ereignisse zerstörten Gebäuden, § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB	204
d)	Änderung von erhaltenswerten, die Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 4 BauGB	205

e) Erweiterung von Wohngebäuden, § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 5 BauGB	205
f) Erweiterung von gewerblichen Betrieben, § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 6 BauGB	205
4. Sonstige Anforderungen an Außenbereichsvorhaben	206
5. Außenbereichssatzung, § 35 Abs. 6 BauGB	207
VII. Eigentumsgarantie und Bestandsschutz	209
1. Grundlegungen	209
a) Bestandsschutz in seiner allgemeinen Dimension	209
b) Baurechtlicher Bestandsschutz	209
2. Bestandsschutz und Eigentumsdogmatik	210
3. Verfassungsrechtlicher Bestandsschutz und einfaches Gesetzesrecht ..	210
4. Passiver und aktiver Bestandsschutz	211
a) Passiver Bestandsschutz	212
aa) Bisherige Ausgestaltung	212
bb) Passiver Bestandsschutz im Lichte der aktuellen Entwicklung	214
b) Aktiver Bestandsschutz	215
aa) Grundlegungen	215
bb) Der einfach-aktive Bestandsschutz	215
cc) Der qualifiziert-aktive Bestandsschutz	216
VIII. Abweichungen von bauplanungsrechtlichen Vorschriften, § 37 BauGB ..	218
IX. Exkurs: Kunstdfreiheit und Bauplanungsrecht	219
C. Erschließung, §§ 123 ff. BauGB	220
 Sechster Teil	
Bauordnungsrecht	222
A. Einführung	222
I. Formelles Bauordnungsrecht	222
II. Materielles Bauordnungsrecht	222
III. Materielles Bauordnungsrecht und Baulast	224
B. Bauaufsicht	225
C. Baugenehmigung	226
I. Grundlegungen	226
II. Besondere Formen der Genehmigung	230
1. Bauvorbescheid	230
2. Teilbaugenehmigung	231
3. Typengenehmigung	231
4. Ausführungsgenehmigung	232
III. Die bauaufsichtliche Sachentscheidungskompetenz	232
D. Baugenehmigungsverfahren	233
I. Die am Bau Beteiligten	234

II. Baugenehmigungspflicht	235
1. Genehmigungsbedürftige Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Abbruch	236
2. Genehmigungsfreie Bauvorhaben	237
3. Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen	238
III. Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens	239
1. Reguläres Verfahren	239
2. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren	243
IV. Abschluss des Baugenehmigungsverfahrens	244
E. Bauordnungsrechtliche Eingriffsbefugnisse	246
I. Zutritts-, Informations- und Prüfungsrecht	247
II. Baueinstellung	247
III. Beseitigung baulicher Anlagen	249
IV. Nutzungsuntersagung	251
F. Rechtsschutzfragen	252
I. Rechtsschutz des Bauherrn	253
1. Verpflichtungsklage auf Erteilung einer Baugenehmigung	253
a) Zulässigkeit	253
b) Beiladung	253
c) Begründetheit	253
2. Anfechtungsklage gegen bauaufsichtliche Anordnungen	254
II. Rechtsschutz des Nachbarn	255
1. Klage des Nachbarn gegen eine Baugenehmigung	255
a) Die nachbarschützenden Normen	256
aa) Nachbarschützende Bestimmungen des Bauordnungsrechts	256
bb) Nachbarschützende Bestimmungen des Bauplanungsrechts	257
b) Zulässigkeit und Begründetheit der Klage des Nachbarn	264
2. Klage auf Erlass einer Eingriffsverfügung	266
3. Einstweiliger Rechtsschutz	266
a) Die einstweilige Anordnung, § 123 Abs. 1 VwGO	266
b) Das Verfahren nach §§ 80, 80a VwGO	266
Siebter Teil	
Zusammenarbeit mit Privaten	269
A. Der städtebauliche Vertrag	269
I. Grundlegungen	269
II. Grenzen städtebaulicher Verträge	270
III. Die einzelnen Vertragstypen	270
1. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB: Maßnahmenvertrag	270
2. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB: Zielbindungsvertrag	271
3. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BauGB: Folgekostenvertrag	271

4. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 4 BauGB: Versorgungseinrichtungsvertrag	272
5. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 5 BauGB: Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden	272
B. Vorhaben- und Erschließungsplan	272
 Achter Teil	
Städtebauliches Sanierungs- und Entwicklungsrecht	275
A. Städtebauliches Sanierungsrecht, §§ 136 ff. BauGB	275
I. Vorbereitung	275
II. Durchführung	277
B. Städtebauliches Entwicklungsrecht, §§ 165 ff. BauGB	278
C. Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote	280
I. Erhaltungssatzung, §§ 172 ff. BauGB	280
II. Städtebauliche Gebote, §§ 175 ff. BauGB	281
 <i>Stichwortverzeichnis</i>	 283