

# Inhalt

Vorwort . . . . .	V
Abkürzungsverzeichnis . . . . .	XII
Verzeichnis der abgekürzt verwendeten Literatur . . . . .	XVI
<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 . . . . .	15
<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 . . . . .	25
III. Aufgaben, Leitvorstellung und Grundsätze der Raumordnung . . . . .	26
1. Nachhaltige Raumentwicklung . . . . .	26
2. Grundsätze der Raumordnung . . . . .	27
3. Geltung der Grundsätze . . . . .	29
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 . . . . .	36
c) Bindung der Fachplanungen . . . . .	37
d) Rechtswirkungen für Private . . . . .	38
4. Raumordnungsverfahren . . . . .	39
5. Raumordnerische Untersagung . . . . .	40
6. Planungsgebot und raumordnerische Zusammenarbeit . . . . .	40
7. Raumordnungskataster . . . . .	40
V. Landesplanerische Entschädigung . . . . .	41
1. Entschädigung der Gemeinde . . . . .	41
2. Entschädigung Privater . . . . .	42
VI. Raumordnung im Bund . . . . .	42
<b>3. Teil: Die Bauleitplanung . . . . .</b>	<b>46</b>
I. Begriff und Funktionen . . . . .	46
II. Die Bauleitplanung innerhalb des Geflechts hoheitlicher Planungen . . . . .	47

# Inhalt

1.	Kommunale Planungshoheit . . . . .	47
2.	Ziele der Raumordnung . . . . .	50
3.	Nachbargemeindliche Abstimmungspflicht . . . . .	51
4.	Andere Träger öffentlicher Belange, insbesondere Fachplanungen . . . . .	51
5.	Sonstige städtebauliche Planungen . . . . .	54
III.	Bauleitplanung und Eigentum . . . . .	55
1.	Baufreiheit . . . . .	55
2.	Situationsgebundenheit des Grundeigentums . . . . .	56
3.	Kooperationsgebot . . . . .	57
IV.	Bauleitplanung und Umweltschutz . . . . .	60
V.	Inhalt und Rechtsnatur der Bauleitpläne . . . . .	63
1.	Der Flächennutzungsplan . . . . .	63
a)	Inhalt . . . . .	63
b)	Rechtswirkungen . . . . .	65
c)	Rechtsschutz . . . . .	67
2.	Der Bebauungsplan . . . . .	67
a)	Inhalt . . . . .	67
b)	Rechtswirkungen . . . . .	72
c)	Rechtsnatur . . . . .	74
3.	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan . . . . .	74
VI.	Verfahren der Planaufstellung . . . . .	75
1.	Aufstellungsbeschluss . . . . .	75
2.	Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials . . . . .	76
a)	Umweltprüfung und Umweltbericht . . . . .	76
b)	Beteiligung der Öffentlichkeit . . . . .	77
aa)	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung . . . . .	77
bb)	Auslegung der Entwürfe . . . . .	77
c)	Beteiligung der Behörden . . . . .	79
d)	Einschaltung eines Dritten, Mediation . . . . .	79
3.	Beschlussfassung . . . . .	80
4.	Anzeige und Genehmigung . . . . .	80
5.	Bekanntmachung und Auslegung . . . . .	81
6.	Änderung, Ergänzung und Aufhebung . . . . .	82
VII.	Planungsgrundsätze und Planentscheidung . . . . .	83
1.	Generelle Planungsziele und Planungsleitlinien . . . . .	84
2.	Abwägungsgebot . . . . .	86
3.	Kontrolle der Abwägung . . . . .	88
a)	Problemaufriss . . . . .	88
b)	Auslegung der Planungsleitlinien . . . . .	89
c)	Gewichtung und Bewertung des Abwägungsmaterials – Abwägungsfehlerlehre . . . . .	89
d)	Weitere Abwägungsmaßstäbe . . . . .	91
4.	Planerhaltung . . . . .	92
4. Teil:	Sicherung und Verwirklichung der Bauleitplanung . . . . .	100
I.	Überblick . . . . .	100
II.	Plansichernde Maßnahmen . . . . .	100

## Inhalt

1.	Veränderungssperre . . . . .	101
2.	Zurückstellung von Baugesuchen, vorläufige Untersagung . . . . .	102
3.	Teilung von Grundstücken . . . . .	103
4.	Die gemeindlichen Vorkaufsrechte . . . . .	103
5.	Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen . . . . .	105
III.	Planverwirklichendes Instrumentarium . . . . .	105
1.	Umlegung . . . . .	105
a)	Bodenordnende Maßnahmen . . . . .	106
b)	Arten und Verfahren . . . . .	107
2.	Enteignung . . . . .	107
a)	Verfassungsrechtliche Grundlagen . . . . .	107
b)	Planungsschadensrecht . . . . .	108
c)	Städtebauliche Administrativenteignung . . . . .	111
3.	Erschließung . . . . .	116
4.	Maßnahmen für den Naturschutz . . . . .	120
<b>5. Teil: Städtebauliche Zulässigkeit von Vorhaben . . . . .</b>		<b>124</b>
I.	Städtebauliche Zulässigkeitsprüfung – § 29 BauGB . . . . .	124
II.	Die Genehmigungstatbestände . . . . .	124
1.	Systematik: Grundtatbestände und Ausnahmen . . . . .	124
2.	Beteiligung der Gemeinde – § 36 BauGB . . . . .	125
3.	Vorhaben im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans . . . . .	128
a)	Grundtatbestand – § 30 I sowie § 30 II BauGB . . . . .	128
b)	Ausnahmen und Befreiungen – § 31 BauGB . . . . .	129
4.	Vorhaben im nicht qualifiziert beplanten Innenbereich – § 34 BauGB . . . . .	132
a)	§ 34 BauGB als Planersatz . . . . .	132
b)	Der räumliche Geltungsbereich . . . . .	134
c)	Zulässigkeitskriterien innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs . . . . .	135
5.	Vorhaben im Außenbereich – § 35 BauGB . . . . .	138
a)	Zielsetzungen der gesetzlichen Ersatzplanung . . . . .	138
b)	Regelungsstruktur des § 35 BauGB . . . . .	138
c)	Privilegierte Vorhaben – Absatz 1 . . . . .	139
d)	Nichtprivilegierte Vorhaben – Absatz 2 . . . . .	142
e)	Teilprivilegierte Vorhaben – Absatz 4 . . . . .	143
6.	Vorhaben während der Planaufstellung – § 33 BauGB . . . . .	144
<b>6. Teil: Besonderes Städtebaurecht . . . . .</b>		<b>148</b>
I.	Genese und Funktion des Besonderen Städtebaurechts . . . . .	148
II.	Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen . . . . .	150
1.	Grundbegriffe . . . . .	150
2.	Verfahren und Instrumentarium der Sanierung . . . . .	152
a)	Vorbereitende Untersuchungen . . . . .	152
b)	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets im Regel- und im vereinfachten Verfahren . . . . .	153
c)	Verfügungs- und Veränderungssperre (§§ 144, 145 BauGB) . . . . .	154

## Inhalt

d)	Aufstellung von Bebauungsplänen . . . . .	155
e)	Kosten- und Finanzierungsübersicht . . . . .	156
f)	Ordnungs- und Baumaßnahmen . . . . .	156
3.	Sanierungsträger. . . . .	156
4.	Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen . . . . .	157
III.	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen . . . . .	159
IV.	Stadtumbau und Soziale Stadt . . . . .	160
V.	Private Initiativen . . . . .	161
VI.	Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote . . . . .	161
1.	Erhaltungssatzung . . . . .	161
2.	Städtebauliche Gebote. . . . .	163
VII.	Sozialplan und Härteausgleich. . . . .	166
1.	Sozialplan . . . . .	166
2.	Härteausgleich. . . . .	168
VIII.	Aufhebung und Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen. . . . .	168
IX.	Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur . . . . .	169
7. Teil:	Bauordnungsrecht . . . . .	172
I.	Rechtsgrundlagen . . . . .	172
II.	Materielles Bauordnungsrecht . . . . .	175
1.	Bauordnungsrechtliche Grundbegriffe . . . . .	175
a)	Ermächtigungsgrundlagen und bauordnungsrechtliche Ge- neralklausel . . . . .	175
b)	Bauliche Anlagen. . . . .	176
c)	Das Grundstück und seine Bebauung . . . . .	176
d)	Die am Bau Beteiligten. . . . .	179
2.	Anforderungen an die Bausicherheit . . . . .	179
3.	Baugestalterische Anforderungen . . . . .	181
4.	Soziale Anforderungen . . . . .	185
5.	Ökologische Anforderungen. . . . .	186
III.	Das bauordnungsrechtliche Verfahrensrecht. . . . .	186
1.	Bauordnungsrechtliche Genehmigungsvorbehalte. . . . .	186
a)	Grundlagen . . . . .	186
b)	Verfahrensfreie Vorhaben . . . . .	188
c)	Genehmigungsfreistellung. . . . .	188
d)	Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren . . . . .	189
e)	Abweichung, Ausnahme und Befreiung. . . . .	189
f)	Nebenbestimmungen . . . . .	190
g)	Öffentliche Bauten. . . . .	191
h)	Andere als bauaufsichtsbehördliche Verfahren . . . . .	191
2.	Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens. . . . .	192
a)	Regelverfahren . . . . .	192
b)	Sonderverfahren . . . . .	195
aa)	Vorbescheid. . . . .	195
bb)	Teilbaugenehmigung . . . . .	196
cc)	Typengenehmigung. . . . .	196
dd)	Fliegende Bauten . . . . .	197

3.	Rechtsfolgen der Baugenehmigung . . . . .	197
a)	Deklaratorische und konstitutive Wirkung . . . . .	197
b)	Geltungsdauer. . . . .	199
c)	Private Rechte Dritter . . . . .	201
IV.	Die Bauüberwachung. . . . .	202
1.	Aufgaben und Formen der Überwachung. . . . .	202
2.	Rechtsfolgen ungenehmigten Bauens . . . . .	203
a)	Grundlagen . . . . .	203
b)	Formelle Illegalität. . . . .	204
c)	Formelle und materielle Illegalität . . . . .	205
d)	Ermessensausübung . . . . .	207
e)	Rechtsnachfolge . . . . .	209
8. Teil:	Gerichtlicher Rechtsschutz. . . . .	214
I.	Rechtsschutz gegen städtebauliche Pläne . . . . .	215
1.	Normenkontrollverfahren . . . . .	215
2.	Inzidentkontrolle . . . . .	218
3.	Verfassungsbeschwerde . . . . .	219
II.	Klage auf Aufstellung eines Bauleitplans . . . . .	219
III.	Klage auf Erteilung einer Genehmigung . . . . .	219
IV.	Nachbarklage . . . . .	220
1.	Zum Verhältnis von privatrechtlichem und öffentlich-rechtlichem Nachbarschutz. . . . .	220
2.	Materielles Recht . . . . .	223
a)	Schutznormtheorie. . . . .	223
b)	Generell und partiell nachbarschützende Baurechtsnormen	224
c)	Nachbarschutz aus Grundrechten . . . . .	228
d)	Einwendungsberechtigte Dritte („Nachbarn“) . . . . .	229
3.	Prozessuale Probleme . . . . .	230
a)	Klageverfahren . . . . .	230
b)	Vorläufiger Rechtsschutz . . . . .	231
4.	Gemeindenachbarklage . . . . .	232
V.	Kammern und Senate für Baulandsachen . . . . .	232
1.	Entstehung und Zweck des Verfahrens. . . . .	232
2.	Überblick über das Verfahren. . . . .	233
	Stichwortverzeichnis . . . . .	237