

Inhalt

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XII
Verzeichnis der abgekürzt verwendeten Literatur	XVI
1. Teil: Grundlagen	1
I. Begriffe, Bedeutung und Entwicklung	1
1. Öffentliches Baurecht und Raumordnungsrecht in der Rechts- ordnung	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
2. Teil: Raumordnungsrecht	19
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
3. Teil: Die Bauleitplanung.	46
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

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
5.	Teil: Städtebauliche Zulässigkeit von Vorhaben	124
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
6.	Teil: Besonderes Städtebaurecht	148
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