

## Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis .....	Rdn.	Seite
Literaturverzeichnis .....		XXIX
		XXXVII

### Erster Abschnitt: Grundlagen des öffentlichen Baurechts

#### § 1. Begriffe, Systematik und Rechtsquellen (Hoppe)

1. Begriffe und Systematik .....	1	1
1.1 Raumplanungsrecht .....	3	1
1.2 Bauplanungsrecht .....	6	2
1.3 Bauordnungsrecht .....	7	3
1.4 Recht der Raumordnung .....	8	4
1.4.1 Übersicht über die Regelungsgegenstände .....	8	4
1.4.2 Unmittelbar geltendes Recht und Rahmenrecht .....	9	4
1.4.3 Begriff und Funktion der Raumordnung .....	10	5
1.4.4 Abgrenzung zur Bauleitplanung und Fachplanung .....	12	6
1.4.5 Aufbau der Raumordnung .....	13	7
2. Die Geschichte des öffentlichen Baurechts und des Rechts der Raumordnung .....	16	9
3. Wesentliche Rechtsquellen .....	17	9
3.1 Das EAG Bau .....	17	9
3.2 Bauplanungsrecht .....	18	9
3.2.1 Das Baugesetzbuch (BauGB) .....	19	10
3.2.2 Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) .....	20	10
3.2.3 Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) .....	21	10
3.3 Bauordnungsrecht .....	22	11

#### § 2. Verfassungsrechtliche Grundlagen (Just)

1. Gesetzgebungskompetenzen .....	1	12
1.1 Öffentliches Baurecht .....	3	13
1.1.1 Recht der städtebaulichen Planung .....	5	13
1.1.2 Recht der Baulandumlegung, Zusammenlegung von Grundstücken und Bodenbewertung .....	6	14
1.1.3 Erschließungsrecht .....	7	14
1.1.4 Bodenverkehrsrecht .....	9	15
1.1.5 Bauordnungsrecht .....	10	15
1.2 Recht der Raumordnung und Landesplanung .....	11	15
2. Selbstverwaltungsgarantie und Planungshoheit .....	16	17
2.1 Selbstverwaltungsgarantie des Art. 28 Abs. 2 GG .....	17	17
2.1.1 Schutzbereich des Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG .....	18	17
2.1.2 Gesetzesvorbehalt des Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG und seine Schranken .....	21	18
2.2 Planungshoheit als Gegenstand der Selbstverwaltungsgarantie .....	26	20
2.2.1 Begriff und Wesen der Planungshoheit .....	27	20
2.2.2 Einschränkungen der Planungshoheit .....	33	21
2.3 Planungshoheit als Partizipationsgrund .....	37	22
2.4 Planungshoheit als wehrfähiges Recht .....	39	23
3. Eigentumsgarantie und Baufreiheit .....	40	23
3.1 Eigentumsgarantie des Art. 14 GG .....	41	24
3.1.1 Schutzbereich des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG .....	41	24
3.1.1.1 „Eigentum“ i. S. des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG .....	42	24

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
3.1.1.2 Institutsgarantie .....	45	25
3.1.1.3 Individualgarantie .....	47	25
3.1.2 Inhalts- und Schrankenbestimmung i.S. des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG .....	48	26
3.1.3 Enteignung gem. Art. 14 Abs. 3 GG .....	50	28
3.1.3.1 Legal- und Administrativenteignung .....	51	28
3.1.3.2 Folgen einer verfassungswidrigen Enteignung .....	53	29
3.2 Baufreiheit als Gegenstand der Eigentumsgarantie .....	55	30
3.3 Folgen des verfassungsrechtlichen Schutzes der Baufreiheit .....	57	30
3.3.1 Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung .....	58	31
3.3.2 Bestandsschutz .....	59	31
3.3.2.1 Inhalt des Bestandsschutzes .....	60	31
3.3.2.2 Grenzen des Bestandsschutzes .....	61	32
3.3.2.3 Auswirkungen des Bestandsschutzes .....	62	32
3.3.2.4 Zurückdrängung des Bestandsschutzes .....	66	34
3.4 Einschränkungen der Baufreiheit .....	69	36

**Zweiter Abschnitt: Städtebaurecht**

**§ 3. Gemeindliche Bauleitplanung (Bönker)**

1. Planung und Bauleitplanung im BauGB .....	2	39
1.1 Entwicklungs- und Ordnungsauftrag der Bauleitplanung .....	3	39
1.2 Besonderheiten der Planungsrechtsnormen .....	11	41
1.2.1 Funktionale Bestimmung der Planungsrechtsnormen .....	12	41
1.2.2 Bauleitpläne als Programme .....	13	42
1.2.3 Struktur der Normen des Planungsrechts .....	14	42
1.3 Bauleitplanung im Gefüge des Städtebaurechts .....	16	43
2. Zweistufigkeit der Bauleitplanung .....	22	45
2.1 Formen der Bauleitplanung .....	25	45
2.1.1 Flächennutzungsplan .....	26	45
2.1.2 Bebauungsplan .....	33	47
2.2 Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan .....	37	48
2.2.1 Regelfall: Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan .....	38	48
2.2.2 Parallelverfahren .....	42	49
2.2.3 Selbstständiger Bebauungsplan .....	43	50
2.2.4 Vorzeitiger Bebauungsplan .....	44	50
3. Inhalt und Rechtscharakter der Bauleitpläne .....	46	51
3.1 Regelungsinhalt der Bauleitpläne .....	47	51
3.1.1 Inhalt des Flächennutzungsplans .....	48	51
3.1.1.1 Räumlicher Geltungsbereich .....	49	52
3.1.1.2 Darstellungen .....	53	53
3.1.1.3 Kennzeichnungspflichten .....	59	55
3.1.1.4 Nachrichtliche Übernahme .....	61	55
3.1.2 Bebauungsplan .....	63	55
3.1.2.1 Festsetzungsmöglichkeiten .....	64	56
3.1.2.2 Kennzeichnungspflichten .....	76	61
3.1.2.3 Nachrichtliche Übernahme .....	77	61
3.1.2.4 Räumlicher Geltungsbereich .....	78	61
3.2 Rechtsnatur der Bauleitpläne .....	81	62
3.2.1 Flächennutzungsplan .....	83	62
3.2.2 Bebauungsplan .....	87	63
4. Materielle Anforderungen an die Bauleitplanung .....	92	65
4.1 Grundprinzipien der Bauleitpläne .....	93	65
4.1.1 Prinzip der Plan- und Plantypmäßigkeit .....	94	65
4.1.1.1 Gebot konkreter Regelungen .....	95	65

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
4.1.1.2 Gebot äußerer Planeinheit .....	96	65
4.1.1.3 Gebot positiver Planung .....	97	66
4.1.2 Prinzip der Planungspflicht .....	99	66
4.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung .....	103	67
4.3 Abwägungsgebot .....	104	67
4.3.1 Inhalt .....	105	68
4.3.2 Abwägungsdirektiven .....	106	68
4.3.2.1 Katalog abwägungsrelevanter Belange .....	107	68
4.3.2.2 Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz .....	110	69
a) Bodenschutzklausel .....	111	70
b) Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft .....	115	71
aa) Eingriffsregelung nach dem BNatSchG .....	117	71
bb) Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen bei der Bauleitplanung .....	121	73
c) FFH- und Vogelschutzrichtlinie .....	131	76
4.4 Interkommunale Abstimmung .....	141	80
5. Verfahren der Planaufstellung .....	144	82
5.1 Zuständigkeit .....	145	83
5.1.1 Verfahrensherrschaft der Gemeinde .....	146	83
5.1.2 Besondere Zuständigkeitsregelungen .....	147	83
5.1.3 Einschaltung Dritter .....	151	84
5.2 Aufstellungsbeschluss .....	155	85
5.3 Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials .....	158	86
5.3.1 Allgemeine Anforderungen .....	159	87
5.3.2 Umweltprüfung .....	162	88
5.3.2.1 Anwendungsbereich .....	163	88
5.3.2.2 Ablauf der Umweltprüfung .....	177	90
5.3.2.3 Monitoring .....	178	92
5.4 Begründung und Umweltbericht .....	181	93
5.5 Beteiligungsverfahren .....	187	95
5.5.1 Öffentlichkeitsbeteiligung .....	188	95
5.5.1.1 Vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung .....	189	96
5.5.1.2 Öffentliche Auslegung und Stellungnahmen .....	196	98
5.5.2 Beteiligung der Behörden .....	214	103
5.5.2.1 Begriff der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	216	103
5.5.2.2 Beteiligungsverfahren .....	217	104
5.5.3 Gemeinsame Vorschriften über die Beteiligung .....	223	105
5.5.3.1 Zeitgleiche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung .....	224	105
5.5.3.2 Erneute Auslegung und Einholung von Stellungnahmen .....	225	106
5.5.3.3 Nutzung elektronischer Medien .....	228	106
5.5.3.4 Grenzüberschreitende Unterrichtung und Beteiligung .....	230	107
5.5.3.5 Präklusion .....	231	107
5.6 Satzungsbeschluss .....	232	108
5.7 Aufsichtsbehördliche Kontrolle .....	238	109
5.7.1 Genehmigung .....	239	110
5.7.2 Anzeige .....	248	113
5.8 Ausfertigung .....	252	113
5.9 Inkrafttreten .....	255	114
5.9.1 Flächennutzungsplan .....	256	114
5.9.2 Bebauungsplan .....	261	116
5.10 Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen .....	265	117
5.10.1 Verwerfungskompetenz und Regelverfahren .....	266	117
5.10.2 Vereinfachtes Verfahren .....	271	118
5.10.3 Funktionslosigkeit und entgegenstehendes Gewohnheitsrecht .....	278	120

Inhaltsverzeichnis

**§ 4. Darstellungen und Festsetzungen nach der  
BauNutzungsverordnung (Bönker)**

	Rdn.	Seite
1. Sachlicher Geltungsbereich .....	1	121
2. Zeitlicher Geltungsbereich .....	19	124
3. Einzelne Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten .....	24	125
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	25	125
3.1.1 Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO) .....	26	125
3.1.2 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO) .....	30	126
3.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) .....	33	127
3.1.4 Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO) .....	38	129
3.1.5 Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) .....	43	130
3.1.6 Mischgebiete (§ 6 BauNVO) .....	48	131
3.1.7 Kerngebiete (§ 7 BauNVO) .....	52	132
3.1.8 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) .....	54	133
3.1.9 Industriegebiete (§ 9 BauNVO) .....	57	134
3.1.10 Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) .....	61	134
3.1.11 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) .....	67	135
3.1.12 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) .....	75	138
3.1.13 Gebäude und Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO) .....	78	138
3.1.14 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) .....	80	139
3.1.15 Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen (§ 15 BauNVO) .....	84	140
3.2 Maß der baulichen Nutzung .....	86	141
3.2.1 Kriterien .....	87	141
3.2.1.1 Höhe baulicher Anlagen .....	89	141
3.2.1.2 Zahl der Vollgeschosse .....	90	141
3.2.1.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche .....	91	142
3.2.1.4 Geschossflächenzahl, Geschossfläche .....	93	142
3.2.1.5 Baumassenzahl, Baumasse .....	96	143
3.2.2 Obergrenzen .....	98	143
3.2.3 Bauweise .....	100	144
3.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen .....	102	144

**§ 5. Das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) (Hoppe)**

1. Die bisherigen Grundlagen des Abwägungsgebots und das Verständ- nis der Abwägung im EAG Bau .....	1	145
1.1 Die aus dem Wesen der Planung und der Abwägung bisher entwickelte Abwägungsdogmatik .....	1	145
1.2 Ein neues europäisches Verständnis der Abwägung in der „Verfah- rensgrundnorm“ des § 2 Abs. 3 BauGB .....	2	147
1.3 Die Beibehaltung der bisherigen Abwägungsdogmatik und Abwä- gungsfehlerlehre .....	3	149
2. Belange in der Abwägung, Abwägungsnormen als Handlungsnor- men .....	4	150
3. Die planerische Gestaltungsfreiheit und ihre rechtlichen Schranken	8	153
3.1 Die Gestaltungsfreiheit als Wesenselement der Planung .....	9	153
3.2 Die normative Einbettung der Planung durch die Planung eröff- nende, sie steuernde und sie kontrollierende Rechtsnormen .....	10	154
3.3 Die planungseröffnende Planrechtfertigung .....	15	156
3.4 Die planungssteuernde Abwägung als allgemeine Denk- und Rechtsfindungsmethode .....	17	157
3.4.1 Die Abwägung als allgemeine Entscheidungsweise .....	18	157
3.4.2 Die normtheoretische Unterscheidung von „Regel“ und „Prinzip“ .....	19	158
3.5 Die planungssteuernden Planungsleitsätze als Subsumtionsregeln ....	22	159
3.6 Die planungssteuernden Elemente der Abwägung .....	24	160
3.6.1 Abwägungsdirektiven (generelle Planungsziele, konkrete Planungsleitlinien) .....	25	160

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
3.6.2 Planungsgrundsätze .....	30	161
3.6.3 Das Optimierungsgebot .....	32	162
3.7 Die Elemente der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) im Rahmen der Abwägungsdogmatik .....	35	163
4. Die Struktur der Abwägung als Entscheidungsmethode .....	36	165
4.1 Die Phasen der Abwägung .....	36	165
4.2 Die Einbeziehung von Planungsalternativen in die Abwägung .....	42	167
4.3 Planungsalternativen bei der Umweltprüfung .....	43	168
4.4 Abwägungsphasen, Abwägungsgebote, Abwägungsfehler .....	44	168
5. Die Ermittlung von Belangen (Erste Phase) .....	45	169
5.1 Die Ermittlung als Vorgang der Informationsgewinnung .....	45	169
5.2 Die Abwägungsbeachtlichkeit als Selektionskriterium für die Informationsgewinnung und -verarbeitung .....	46	171
5.3 Die generelle Abwägungsbeachtlichkeit bei der Ermittlung .....	48	172
5.4 Ermittlung und Planungsalternativen .....	53	174
5.5 Optimierungsgebote bei der Ermittlung .....	55	175
5.6 Ermittlung künftiger Belange und Lebenssachverhalte durch Prognose .....	56	175
5.6.1 Die planerische Prognose in der Rechtsprechung .....	58	176
5.6.2 Die Elemente der Prognose .....	60	176
6. Die Einstellung von Belangen (Zweite Phase) .....	62	177
6.1 Das Einstellungsgebot .....	63	178
6.1.1 Die Einstellung als Verbindungsglied zwischen Ermittlung und Gewichtung .....	63	178
6.1.2 Die generelle Anforderung des Einstellungsgebots .....	64	178
6.1.3 Die spezielle Einstellung der ermittelten und beschriebenen Umweltbelange nach ihrer Bewertung .....	65	178
6.2 Die konkrete Abwägungsbeachtlichkeit bei der Einstellung „nach Lage der Dinge“ .....	66	179
6.3 Einstellung und Planungsalternativen .....	68	181
6.4 Optimierungsgebote bei der Einstellung .....	69	181
7. Die Ermittlung und Einstellung von Belangen des Umweltschutzes bei der Umweltprüfung .....	70	181
8. Die Gewichtung von Belangen (Dritte Phase) .....	71	183
8.1 Das Gewichtungsgebot .....	71	183
8.2 Gewichtungsmaßstäbe und Vorrangregeln .....	72	184
8.2.1 Gesetzliche und sonstige Vorrangregeln .....	73	184
8.2.2 Optimierungsgebote bei der Gewichtung, keine generelle Optimierung von Umweltbelangen .....	78	186
8.3 Gewichtung und Planungsalternativen .....	80	187
9. Die Planungsentscheidung (Vierte Phase) .....	81	187
9.1 Die Planungsentscheidung als schöpferisch-gestaltender Vorgang ...	81	187
9.2 Das Ausgleichsgebot bei der Planungsentscheidung .....	82	188
9.3 Die Berücksichtigung des Ergebnisses der Umweltprüfung bei der Planungsentscheidung .....	84	188
9.4 Optimierungsgebote bei der Planungsentscheidung .....	85	189
9.5 Die Behandlung von Planungsalternativen .....	89	190
9.5.1 Ausgleichsgebot und Planungsalternativen .....	90	190
9.5.2 Optimierungsgebote und Planungsalternativen .....	93	191
10. Die Fehler bei der Abwägung und ihre Rechtskontrolle .....	94	191
10.1 Ermittlungsfehler .....	96	194
10.1.1 Ermittlungsausfall .....	97	194
10.1.2 Ermittlungsdefizit .....	98	194
10.1.3 Ermittlungsfehlannahme .....	99	195
10.1.4 Ermittlungsüberschuss .....	100	195
10.1.5 Rechtskontrolle der Ermittlung .....	101	196
10.1.5.1 Die Belange als unbestimmte Rechtsbegriffe in der Rechtskontrolle .....	102	196

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
10.1.5.2 Die Kriterien der Abwägungsbeachtlichkeit in der Rechtskontrolle .....	103	197
10.2 Prognoseermittlungsfehler .....	104	197
10.2.1 Prognoseermittlungsausfall .....	105	197
10.2.2 Prognoseermittlungsdefizit .....	106	198
10.2.3 Prognoseunschlüssigkeit .....	107	198
10.2.4 Rechtskontrolle der Prognose .....	108	198
10.3 Einstellungsfehler .....	113	199
10.3.1 Einstellungsausfall .....	114	200
10.3.2 Einstellungsdefizit .....	115	200
10.3.3 Fehleinstellung .....	116	200
10.3.4 Einstellungsfehler bei der Prognose .....	117	201
10.3.5 Rechtskontrolle der Einstellung .....	118	201
10.4 Gewichtungsfehler .....	119	201
10.4.1 Fehleinschätzung .....	119	201
10.4.2 Rechtskontrolle der Gewichtung .....	120	202
10.5 Entscheidungsfehler .....	121	202
10.5.1 Disproportionalität .....	122	202
10.5.2 Disoptimierung .....	123	202
10.5.3 Rechtskontrolle der Planungsentscheidung .....	124	202
10.5.3.1 Rechtskontrolle der Ausgleichsentscheidung .....	125	203
10.5.3.2 Rechtskontrolle der Optimierungsentscheidung .....	126	203
10.6 Vorabbinding und durchgängige Abwägungssperre .....	129	204
11. Abwägungsvorgang und Abwägungsergebnis .....	133	206
11.1 Dynamische und statische Komponenten der Abwägung .....	133	206
11.2 Die Maßstäbe für die Kontrolle von Vorgang und Ergebnis der Abwägung .....	134	206
11.3 Abwägungsvorgang und Abwägungsergebnis in den Entwürfen des EAG Bau .....	137	207
12. Zentrale Planungsgrundsätze zur Konkretisierung des Abwägungs- gebotes .....	140	209
12.1 Der Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung .....	142	209
12.1.1 Begriff, Entstehung und Grundlagen des Grundsatzes der Konfliktbewältigung .....	143	209
12.1.2 Die Ausprägungen des Grundsatzes der planerischen Kon- fliktbewältigung .....	149	211
12.1.2.1 Gebot der Ausschöpfung des planungsrechtlichen Konfliktlösungspotentials .....	150	211
12.1.2.2 Verbot des Konflikttransfers .....	152	211
12.2 Der Grundsatz der Rücksichtnahme auf schutzwürdige Individual- interessen .....	153	212
12.2.1 Die allgemeine Ausprägung des Grundsatzes .....	156	213
12.2.2 Der Grundsatz der Rücksichtnahme in seinen einzelnen Ausprägungen .....	160	214
12.2.2.1 Der Grundsatz der Differenzierung und Schonung .....	161	214
12.2.2.2 Der Grundsatz der Trennung von unverträglicher Nutzung .....	162	215
12.2.2.3 Der Grundsatz der planerischen Vorbeugung .....	164	216
12.2.2.4 Der Grundsatz der Beherrschbarkeit von Immis- sionen .....	166	216
12.2.2.5 Der Grundsatz des Vorrangs der Konfliktver- meidung .....	167	217
12.2.3 Modifizierung der Grundsätze in Gemengelage .....	169	217
12.2.3.1 Gesteigerte Duldungspflichten, verminderte Ent- wicklungsmöglichkeiten .....	170	218
12.2.3.2 Die „Mittelwert“-Rechtsprechung des Bundesver- waltungsgerichts .....	172	218
12.2.3.3 Die Abwägung der Belange in Gemengelage .....	174	219

## Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
13. Der Grundsatz der Planerhaltung und Rechtsfolgen von Abwägungsfehlern .....	175	220

### § 6. Gemeindliche Bauleitplanung und die Erfordernisse der Raumordnung (Hoppe)

1. Aufgabe und Leitvorstellung der Raumordnung und ihre Steuerung der Bauleitplanung .....	1	222
1.1 Die Instrumente der Steuerung .....	1	222
1.2 Aufgaben und Leitvorstellungen der Raumordnung (§ 1 ROG) .....	2	222
1.3 Die zentralen Begriffsbestimmungen der Erfordernisse der Raumordnung: (Ziele, Grundsätze, Sonstige Erfordernisse der Raumordnung) (§ 3 ROG) .....	6	224
2. Ziele der Raumordnung und Grundsätze der Raumordnung .....	7	225
2.1 Ziele der Raumordnung (§ 3 Abs. 2 ROG) .....	7	226
2.1.1 Der Begriff der Ziele der Raumordnung .....	7	226
2.1.2 Rechtliche Voraussetzungen der Zielbindung .....	12	227
2.2 Grundsätze der Raumordnung (§ 3 Nr. 3 ROG) .....	19	229
3. Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung .....	23	232
3.1 Raumordnungsrechtliche Bindungswirkungen (§ 4 ROG) .....	23	232
3.2 Bauplanungsrechtliche Bindungswirkungen an raumordnungsrechtliche Vorgaben (§ 1 Abs. 4, § 1 Abs. 6 BauGB) .....	25	232
4. Bindung der Bauleitplanung durch Raumordnungspläne .....	26	233
4.1 Typik der Raumordnungspläne .....	27	233
4.1.1 Raumordnungspläne für das Landesgebiet (§ 8 ROG) .....	28	233
4.1.2 Regionalpläne (§ 9 ROG) .....	29	234
4.1.3 Der regionale Flächennutzungsplan .....	31	234
4.2 Festlegungen in Raumordnungsplänen (§ 7 Abs. 2, 3 ROG) .....	32	235
4.3 Regionale Entwicklungskonzepte, Stadtnetze, vertragliche Vereinbarungen (§ 13 ROG) .....	34	236
4.4 Raumordnungsrechtliche Gebietskategorien für die Bauleitplanung (§ 7 Abs. 4 ROG) .....	35	236
4.4.1 Die Gebietskategorien im Überblick .....	36	237
4.4.2 Die rechtlichen Bindungswirkungen der einzelnen Gebietsfestlegungen .....	37	238
4.4.2.1 Bindungswirkung von Vorranggebietsfestlegungen (§ 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 ROG) .....	37	238
4.4.2.2 Bindungswirkungen von Vorbehaltsgebietsfestlegungen (§ 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 ROG) .....	40	239
4.4.2.3 Bindungswirkungen von Eignungsgebieten (§ 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 ROG) und von Vorranggebieten mit der Wirkung von Eignungsgebieten (§ 7 Abs. 4 Satz 2 ROG) .....	42	240
4.4.2.4 Eignungsgebiete (Konzentrationszonen) und Ausschlussgebiete (Tabuzonen) bei Windenergieanlagen ...	46	242
5. Die Durchgriffswirkung von Raumordnungsplänen auf Zulässigkeitsstatbestände durch § 35 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB .....	48	244
6. Sonstige für die Bauleitplanung relevante Instrumente der Raumordnung .....	54	248
6.1 Zielabweichungsverfahren (§ 11 ROG) .....	54	248
6.2 Das Raumordnungsverfahren (§ 15 ROG) .....	55	249
6.3 Untersagung raumordnungswidriger Planungen und Maßnahmen (§ 12 ROG) .....	58	250

### § 7. Zulässigkeit von Vorhaben (Bönker)

1. Systematik der §§ 29 ff. BauGB .....	2	251
1.1 § 29 BauGB als Grundnorm .....	3	251
1.2 Einzelne Genehmigungstatbestände .....	17	253

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
2. Genehmigungstatbestände im beplanten Bereich .....	21	254
2.1 Plankonforme Genehmigungen .....	22	254
2.1.1 Genehmigung nach § 30 Abs. 1 BauGB .....	23	255
2.1.1.1 Mindestinhalt eines qualifizierten Bebauungsplans .....	24	255
2.1.1.2 Kein Widerspruch zu Bebauungsplanfestsetzungen .....	27	256
2.1.1.3 Gesicherte Erschließung .....	29	256
a) Begriff der Erschließung .....	30	256
b) Sicherung der Erschließung .....	35	258
2.1.1.4 Verfahrensfragen .....	37	258
2.1.2 Genehmigung auf Grund einer Ausnahme .....	38	259
2.1.2.1 Voraussetzungen .....	39	259
2.1.2.2 Ausnahmeermessen .....	44	260
2.1.2.3 Verfahrensfragen .....	46	260
2.2 Befreiung .....	55	262
2.2.1 Abgrenzung von Ausnahme und Befreiung .....	56	262
2.2.2 Voraussetzungen der Befreiung .....	60	263
2.2.2.1 Gemeinwohlerforderliche Befreiung .....	61	263
2.2.2.2 Städtebaulich vertretbare Befreiung .....	64	264
2.2.2.3 Offenbar nicht beabsichtigte Härte .....	66	264
2.2.2.4 Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen .....	68	265
2.2.2.5 Würdigung nachbarlicher Interessen .....	70	265
2.2.3 Befreiungsermessen .....	74	266
2.2.4 Verfahrensfragen .....	77	266
2.3 Genehmigung auf Grund künftiger Plankonformität .....	80	267
2.3.1 Funktion von § 33 BauGB .....	81	267
2.3.2 Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 BauGB .....	84	267
2.3.2.1 Planaufstellungsbeschluss .....	85	267
2.3.2.2 Planreife .....	86	267
2.3.2.3 Plananerkennntnis .....	89	268
2.3.2.4 Gesicherte Erschließung .....	93	269
2.3.3 Genehmigung nach § 33 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB .....	94	269
2.3.4 Verfahrensfragen .....	98	270
3. Genehmigung im nicht qualifiziert beplanten Innenbereich .....	99	270
3.1 Regelungszweck und praktische Bedeutung des § 34 BauGB .....	100	270
3.2 Anwendungsbereich des § 34 BauGB .....	103	270
3.2.1 Vorhaben .....	104	271
3.2.2 Nichtvorhandensein eines qualifizierten Bebauungsplans .....	105	271
3.2.3 Im Zusammenhang bebaute Ortsteile .....	106	271
3.2.3.1 Begriffsbestimmung nach § 34 Abs. 1 BauGB .....	107	271
3.2.3.2 Begriffsbestimmung über Innenbereichssatzungen .....	110	273
a) Klarstellungssatzung .....	112	274
b) Entwicklungssatzung .....	114	274
c) Ergänzungssatzung .....	116	275
d) Weitere Voraussetzungen und Inhalte von Innenbereichssatzungen .....	119	275
e) Aufstellungsverfahren .....	123	276
3.2.4 Struktur des § 34 BauGB .....	127	276
3.3.1 Genehmigungstatbestände .....	128	277
3.3.1.1 Unterscheidung von § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB ..	129	277
3.3.1.2 Eigenart der näheren Umgebung .....	132	277
3.3.1.3 Zuordnung zu einem BauNVO-Baugebiet .....	135	278
3.3.1.4 Ausnahme und Befreiung nach § 34 Abs. 2 HS 2 BauGB .....	137	279
3.3.2 Zulässigkeitsvoraussetzungen .....	142	280
3.3.2.1 Sich-Einfügen .....	143	280
a) Grundmaßstab: Einhaltung eines Rahmens .....	145	280
b) Einengendes Korrektiv: Gebot der Rücksichtnahme .....	150	282



Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
c) Erweitern des Korrektiv: Verbot der Begründung oder Erhöhung von bewältigungsbedürftigen Spannungen .....	152	283
d) Abweichung vom Erfordernis des Sich-Einfügens ..	154	284
3.3.2.2 Weitere Merkmale .....	157	285
a) Gesicherte Erschließung .....	158	285
b) Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, keine Beeinträchtigung des Ortsbildes .....	160	285
c) Keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche .....	164	287
d) Kein Widerspruch zu einem einfachen Bebauungsplan .....	167	287
3.4 Verfahrensfragen .....	168	288
4. Genehmigung im Außenbereich .....	173	289
4.1 Regelungszweck und praktische Bedeutung des § 35 BauGB .....	174	289
4.2 Anwendungsbereich des § 35 BauGB .....	177	290
4.2.1 Vorhaben .....	178	290
4.2.2 Nichtvorhandensein eines qualifizierten Bebauungsplans .....	179	290
4.2.3 Begriff des Außenbereichs .....	180	291
4.3 Struktur des § 35 BauGB .....	182	291
4.3.1 Unterscheidung zwischen privilegierten, teilprivilegierten und sonstigen Vorhaben .....	183	291
4.3.2 Nachvollziehende Abwägung .....	185	292
4.3.3 Rechtsanspruch auf Genehmigung .....	188	293
4.4 Prüfung der öffentlichen Belange .....	190	294
4.4.1 Beispielhafte Aufzählung .....	191	294
4.4.2 Bedeutung von rechtserheblichen Planungen .....	195	295
4.4.3 Andere öffentliche Belange .....	213	301
4.5 Außenbereichssatzung .....	225	305
4.5.1 Inhalt .....	226	306
4.5.2 Aufstellungsverfahren .....	231	307
4.6 Privilegierte Vorhaben .....	233	308
4.6.1 Einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienende Vorhaben .....	234	308
4.6.2 Einem Betrieb der gartenbaulichen Nutzung dienende Vorhaben .....	240	310
4.6.3 Ortsgebundene Vorhaben .....	242	310
4.6.4 Vorhaben, die im Außenbereich ausgeführt werden „sollen“ ..	245	312
4.6.5 Kerntechnische Anlagen .....	250	314
4.6.6 Anlagen der Wind- oder Wasserenergie .....	251	314
4.7 Teilprivilegierte sonstige Vorhaben .....	253	315
4.7.1 Nutzungsänderung entprivilegiertes land- und forstwirtschaftlicher Anlagen .....	258	316
4.7.2 Ersatz selbst genutzter Wohngebäude .....	263	318
4.7.3 Wiederaufbau zerstörter Gebäude .....	266	319
4.7.4 Änderung erhaltenswerter, landschaftsprägender Gebäude .....	268	319
4.7.5 Erweiterung von Wohngebäuden .....	269	320
4.7.6 Erweiterung von Gewerbebetrieben .....	271	320
4.8 Weitere Voraussetzungen .....	273	321
4.8.1 Bodenschutz und Rückbauverpflichtung .....	274	321
4.8.2 Sicherung der ausreichenden Erschließung .....	276	322
4.9 Verfahrensfragen .....	280	323
5. Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder .....	281	323
6. Planverdrängende Festsetzungen des Fachplanungsrechts .....	285	325

Inhaltsverzeichnis

**§ 8. Entschädigung für Planungsmaßnahmen**  
**(§§ 39 ff. BauGB)** (Schieferdecker)

	Rdnr.	Seite
1. Das Planungsschadensrecht im System des BauGB .....	1	328
1.1 Rechtsnatur der Entschädigung für Planungsschäden .....	1	328
1.2 Überblick über die gesetzliche Regelung .....	4	329
2. Die Generalklausel für Vertrauensschäden (§ 39 BauGB) .....	5	330
2.1 Anspruchsberechtigte .....	6	330
2.2 Wertlos gewordene Aufwendungen .....	7	331
2.3 Berechtigtes Vertrauen in den Bestand eines Bebauungsplans .....	9	332
2.3.1 Bestand eines Bebauungsplans .....	9	332
2.3.2 Existenz einer Nutzungsmöglichkeit nach §§ 34, 35 BauGB? ..	10	332
2.3.3 Berechtigtes Vertrauen .....	11	332
3. Ausgleich und Entschädigung für fremdnützige Festsetzungen im Bebauungsplan (§§ 40, 41 BauGB) .....	12	333
3.1 Flächen für öffentlichen und Gemeinbedarf (§ 40 BauGB) .....	13	333
3.1.1 Übernahmeanspruch .....	14	334
3.1.2 Anspruch auf Begründung von Miteigentum .....	15	334
3.1.3 Anspruch auf Entschädigung .....	16	335
3.2 Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 41 Abs. 1 BauGB) .....	17	335
3.3 Entschädigung für die Bindungen für Bepflanzungen (§ 41 Abs. 2 BauGB) .....	18	335
4. Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung (§ 42 BauGB) .....	19	336
4.1 Die Bedeutung und Stellung von § 42 BauGB im System des Planungsschadensrechts .....	19	336
4.2 Grundzüge der Regelung des § 42 BauGB .....	21	337
4.2.1 Grundvoraussetzung des Entschädigungsanspruchs und Art der Entschädigung .....	21	337
4.2.1.1 Zulässige Nutzung .....	22	337
4.2.1.2 Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung .....	24	338
4.2.1.3 Wesentliche Wertminderung des Grundstücks .....	28	340
4.2.1.4 Anspruchsziel .....	29	340
4.2.2 Entschädigung bei planerischen Eingriffen innerhalb der Siebenjahresfrist (Schutzfrist) nach § 42 Abs. 2 BauGB .....	30	340
4.2.3 Entschädigung bei planerischen Eingriffen nach Ablauf der Siebenjahresfrist .....	31	341
4.2.3.1 Der Grundtatbestand (§ 42 Abs. 3, Abs. 4 BauGB) .....	31	341
4.2.3.2 Besondere Vertrauenstatbestände (§ 42 Abs. 5 bis 7 BauGB) .....	32	342
5. Sonstige Regelungen .....	35	343

**§ 9. Instrumentarium der Plansicherung** (Bönker)

1. Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen .....	2	344
1.1 Gesetzssystematik .....	3	344
1.2 Erlass der Veränderungssperre .....	8	345
1.3 Verbote des § 14 BauGB .....	16	348
1.4 Geltungsdauer der Veränderungssperre .....	22	350
1.5 Zurückstellung von Baugesuchen .....	29	353
1.6 Entschädigung .....	38	355
2. Teilung von Grundstücken .....	45	358
3. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion .....	49	359
3.1 Begründung des Genehmigungsvorbehalts .....	50	360
3.2 Genehmigungserteilung .....	57	362
4. Gemeindliche Vorkaufsrechte .....	61	363
4.1 Gesetzssystematik .....	62	364
4.2 Rechtsnatur des Vorkaufsrechts .....	63	364

## Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
4.3 Entstehung der Vorkaufsrechte .....	69	366
4.3.1 Allgemeines Vorkaufsrecht .....	70	366
4.3.2 Besonderes Vorkaufsrecht .....	72	367
4.3.3 Verhältnis der Vorkaufsrechte .....	75	368
4.4 Ausübung des Vorkaufsrechts .....	76	368
4.5 Rechtsfolgen .....	82	370

### § 10. Bodenordnende Maßnahmen (Schieferdecker)

1. Begriff und Zweck der Umlegung .....	2	372
2. Grundsätze der Umlegung .....	4	373
2.1 Rechtsnatur der Umlegung .....	4	373
2.2 Rechtsänderungen in der Umlegung .....	6	375
3. Voraussetzungen der Umlegung .....	7	375
3.1 Wirksamer Bebauungsplan oder Gebiet nach § 34 BauGB .....	7	375
3.2 Erforderlichkeit .....	8	376
4. Verteilung der Grundstücke .....	10	376
4.1 Umlegungs- und Verteilungsmasse .....	10	376
4.2 Verteilungsgrundsätze .....	11	377
4.2.1 Verteilung nach dem Wertmaßstab (§ 57 BauGB) .....	12	378
4.2.2 Verteilung nach dem Flächenmaßstab (§ 58 BauGB) .....	13	378
4.2.3 Tatsächliche Zuteilung .....	14	379
4.3 Zuteilung von Gemeinschaftsanlagen .....	17	380
4.4 Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft .....	18	381
5. Verfahren der Umlegung .....	22	381
5.1 Zuständigkeit .....	22	381
5.2 Anordnung und Einleitung der Umlegung .....	25	382
5.3 Bestandskarte und Bestandsverzeichnis .....	30	383
5.4 Umlegungsplan .....	31	384
5.5 Institute zur Beschleunigung des Verfahrens .....	34	385
5.6 Kosten .....	38	385
6. Rechtsbehelfe .....	39	385
7. Vereinfachte Umlegung .....	40	386
7.1 Anwendungsbereich der vereinfachten Umlegung .....	41	386
7.2 Grundsätze der vereinfachten Umlegung .....	42	386
7.3 Voraussetzungen der vereinfachten Umlegung .....	46	387
7.4 Verfahren der vereinfachten Umlegung .....	51	388
8. Konsensuale Formen der Bodenordnung .....	53	388

### § 11. Förmliche Enteignung (§§ 85 bis 122 BauGB) (Just)

1. Grundlagen des Enteignungsrechts .....	1	390
2. Enteignung nach dem BauGB .....	3	391
2.1 Materielle Voraussetzungen der Enteignung .....	4	391
2.1.1 Enteignungszweck (§ 85 BauGB) .....	5	392
2.1.2 Gegenstand der Enteignung (§ 86 BauGB) .....	12	394
2.1.3 Zulässigkeitsvoraussetzungen der Enteignung (§§ 87 ff. BauGB) .....	15	395
2.1.4 Veräußerungspflicht der Gemeinde (§ 89 BauGB) .....	21	397
2.2 Enteignungsentschädigung .....	25	399
2.2.1 Grundsätze der Enteignungsentschädigung .....	25	399
2.2.2 Art und Höhe der Enteignungsentschädigung .....	27	399
2.2.3 Zeitpunkt der Qualitätsbestimmung .....	37	401
2.3 Enteignungsverfahren .....	40	403

### § 12. Zusammenarbeit der Gemeinde mit Privaten (Bönker)

1. Städtebauliche Verträge .....	2	406
1.1 Begriff und Rechtsnatur .....	5	406

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
1.2 Zulässigkeit .....	19	409
1.3 Gegenstände .....	22	410
1.3.1 Verträge nach § 11 BauGB .....	23	410
1.3.1.1 Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen .....	24	410
a) Neuordnung der Grundstücksverhältnisse .....	25	411
b) Bodensanierung und sonstige vorbereitende Maßnahmen .....	28	411
c) Ausarbeitung städtebaulicher Planungen .....	31	412
1.3.1.2 Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele .....	37	414
a) Grundstücksnutzung .....	38	414
b) Ausgleich nach § 1 a Abs. 3 BauGB .....	43	415
c) Deckung von Wohnbedarf .....	47	416
d) Übernahme von Kosten und sonstigen Aufwendungen .....	51	417
e) Nutzung der Kraft-Wärme-Kopplung sowie von Solaranlagen .....	60	419
1.3.2 Andere städtebauliche Verträge .....	61	419
1.3.2.1 Erschließungsvertrag .....	62	420
1.3.2.2 Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan .....	79	423
1.3.2.3 Verträge im Besonderen Städtebaurecht .....	80	423
1.3.2.4 Sonstige Vertragstypen .....	84	425
1.4 Form .....	87	425
1.5 Materielle Rechtmäßigkeit .....	94	427
1.5.1 Angemessenheit .....	95	427
1.5.2 Koppelungsverbot .....	100	428
1.5.3 Sonstige Gesetzesverstöße .....	107	430
1.6 Leistungsstörungen .....	117	433
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan .....	137	437
2.1 Begriff und Rechtsnatur .....	139	437
2.2 Vorhabenträger .....	152	440
2.3 Vorhaben- und Erschließungsplan .....	161	442
2.3.1 Inhalt .....	162	442
2.3.2 Abstimmung mit der Gemeinde .....	171	444
2.4 Durchführungsvertrag .....	174	444
2.5 Bebauungsplan .....	184	447

**§ 13. Besonderes Städtebaurecht (Böcker)**

1. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen .....	3	450
1.1 Begriff und Voraussetzungen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen .....	4	450
1.2 Vorbereitung der Sanierung .....	10	452
1.2.1 Vorbereitende Untersuchungen .....	11	452
1.2.2 Begrenzung des Sanierungsgebiets .....	16	453
1.2.3 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes .....	18	453
1.2.3.1 Sanierungssatzung .....	19	454
1.2.3.2 Rechtsfolgen der Sanierungssatzung .....	24	455
a) Sanierungsvermerk .....	25	455
b) Veränderungs- und Verfügungssperre .....	26	455
c) Grundbuchsperre .....	33	458
d) Vorkaufsrecht .....	34	458
e) Sonstige Rechtsfolgen .....	35	458
1.2.4 Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung .....	36	458
1.2.5 Städtebauliche Planung .....	38	459
1.2.6 Sozialplan .....	40	459

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
1.3 Durchführung der Sanierung .....	41	459
1.3.1 Ordnungsmaßnahmen .....	42	460
1.3.2 Baumaßnahmen .....	45	460
1.4 Bodenwertabschöpfung und Ausgleichsbetrag .....	48	461
1.5 Sanierungsbeauftragter .....	55	463
1.6 Kosten und Finanzierung .....	58	464
1.7 Abschluss der Sanierung .....	60	465
2. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen .....	64	466
2.1 Begriff und Zweck städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen .....	66	466
2.2 Voraussetzungen für die förmliche Festlegung des Entwicklungs-		
bereichs .....	72	468
2.2.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Entwicklungsmaß-		
nahme .....	73	468
2.2.2 Wohl der Allgemeinheit .....	75	468
2.2.3 Vorrang einer Vertrags- oder Veräußerungsregelung .....	78	470
2.2.4 Zügige Durchführung der Maßnahme .....	79	470
2.3 Vorbereitende Untersuchungen .....	81	470
2.4 Begrenzung des Entwicklungsbereichs .....	82	471
2.5 Förmliche Festlegung des Entwicklungsbereichs .....	86	471
2.5.1 Entwicklungssatzung .....	88	472
2.5.2 Rechtsfolgen der Entwicklungssatzung .....	91	472
2.5.2.1 Entwicklungsvermerk .....	92	472
2.5.2.2 Veränderungs- und Verfügungssperre .....	93	473
2.5.2.3 Grundbuchsperrung .....	95	473
2.5.2.4 Vorkaufsrecht .....	96	473
2.5.2.5 Erwerbspflicht .....	97	473
2.5.2.6 Erleichterte Enteignung .....	99	474
2.5.2.7 Veräußerungspflicht .....	101	474
2.6 Anpassungsgebiete im Entwicklungsbereich .....	102	475
2.7 Bodenwertabschöpfung und Ausgleichsbetrag .....	105	475
2.8 Zuständigkeit und Aufgaben .....	110	476
2.9 Kosten und Finanzierung .....	114	477
2.10 Abschluss der Entwicklungsmaßnahme .....	117	477
3. Stadttumbau und Soziale Stadt .....	119	478
3.1 Stadttumbau .....	120	478
3.2 Soziale Stadt .....	127	480
4. Erhaltungssatzung .....	130	481
4.1 Festlegung des Erhaltungsgebiets durch Satzung .....	131	481
4.1.1 Gegenstand der Erhaltungssatzung .....	132	481
4.1.2 Erlass der Erhaltungssatzung .....	137	482
4.2 Genehmigung .....	142	483
4.2.1 Genehmigungsvoraussetzungen .....	143	483
4.2.2 Zuständigkeit und Verfahren .....	154	486
4.3 Vorkaufsrecht .....	155	486
5. Städtebauliche Gebote .....	157	486
5.1 Allgemeine Anforderungen .....	158	487
5.2 Baugebot .....	159	487
5.3 Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot .....	164	490
5.4 Pflanzgebot .....	171	491
5.5 Rückbau- und Entsiegelungsgebot .....	173	491
6. Sozialplan und Härteausgleich .....	176	492
6.1 Sozialplan .....	177	492
6.2 Härteausgleich .....	180	493
7. Aufhebung und Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen .....	182	494
8. Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen		
zur Verbesserung der Agrarstruktur .....	184	494

**Dritter Abschnitt: Das Bauordnungsrecht**

<b>§ 14. Das materielle Bauordnungsrecht (Grotefels)</b>		Rdnr.	Seite
1. Begriffe des materiellen Bauordnungsrechts .....	2	496	
1.1 Begriff der baulichen Anlage .....	3	496	
1.2 Sonstige Legaldefinitionen .....	6	497	
1.3 Begriff des Grundstücks .....	7	498	
2. Allgemeine Anforderungen .....	8	499	
2.1 Die bauordnungsrechtliche Generalklausel .....	9	499	
2.2 Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung .....	12	500	
2.3 Allgemein anerkannte Regeln der Technik .....	13	500	
3. Anforderungen an das Grundstück und seine Bebauung .....	16	502	
3.1 Eignung des Grundstücks für eine Bebauung .....	17	502	
3.2 Abstandsflächen .....	18	503	
3.3 Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke .....	22	505	
4. Anforderungen an die baulichen Anlagen .....	23	506	
4.1 Baugestaltung .....	24	506	
4.2 Bauausführung .....	29	508	
4.3 Einzelne Bauwerksbestandteile .....	31	508	
4.3.1 Bauprodukte und Bauarten .....	32	508	
4.3.2 Bauwerksteile .....	33	509	
4.4 Besondere Anlagen .....	38	510	
4.4.1 Stellplätze und Garagen .....	39	510	
4.4.1.1 Inhalt der Stellplatzpflicht .....	41	511	
4.4.1.2 Stellplatzablösung .....	44	512	
4.4.1.3 Die Konkretisierung der Stellplatzpflicht und ihrer Ablösung .....	49	513	
4.4.2 Sonstige besondere Anlagen .....	51	514	
<b>§ 15. Das formelle Bauordnungsrecht (Grotefels)</b>			
1. Die Bauaufsichtsbehörden .....	2	515	
2. Die Verantwortlichkeit der am Bau Beteiligten .....	4	516	
3. Die Baugenehmigung .....	10	517	
3.1 Die bauordnungsrechtliche Genehmigungspflicht .....	11	517	
3.2 Sonderregelungen gegenüber der Genehmigungspflicht .....	14	518	
3.2.1 Genehmigungsfreie Vorhaben und Anlagen .....	15	518	
3.2.2 Deregulierungstendenzen sowie Bestrebungen zur Beschleunigung des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens ..	19	520	
3.2.3 Vereinfachtes Genehmigungsverfahren .....	20	521	
3.2.4 Genehmigungsfreistellungsverfahren sowie Anzeige- und Kenntnisgabeverfahren .....	24	522	
3.3 Baugenehmigungsverfahren .....	32	525	
3.3.1 Bauantrag und Bauvorlagen .....	32	525	
3.3.2 Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungs- behörde .....	36	526	
3.3.3 Beteiligung anderer Fachbehörden .....	40	528	
3.3.4 Beteiligung der Nachbarn .....	42	529	
3.3.5 Umfang der behördlichen Sachentscheidungskompetenz .....	47	530	
3.3.6 Entscheidung über die Erteilung der Baugenehmigung .....	48	530	
3.4 Regelungsgehalt der Baugenehmigung .....	50	531	
3.4.1 Ausnahmen und Befreiungen .....	53	532	
3.4.2 Nebenbestimmungen .....	54	533	
3.5 Rechtsfolgen der Baugenehmigung .....	57	536	
3.5.1 Sicherungswirkungen der bestandskräftigen Baugenehmi- gung .....	57	536	
3.5.2 Fehlende privatrechtsgestaltende Wirkung .....	59	537	
3.5.3 Geltungsdauer der Baugenehmigung .....	60	537	

## Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
4. Sonstige baurechtliche Genehmigungen .....	62	538
4.1 Vorbescheid und Teilbaugenehmigung .....	62	538
4.1.1 Vorbescheid .....	63	539
4.1.2 Teilbaugenehmigung .....	70	541
4.2 Typengenehmigung .....	74	542
4.3 Benutzungsgenehmigung .....	75	543
4.4 Genehmigung „Fliegender Bauten“ .....	76	543
5. Die bauaufsichtsbehördlichen Eingriffsbefugnisse .....	77	544
5.1 Ermächtigungsgrundlagen für die Bauaufsichtsbehörde .....	78	544
5.2 Bauüberwachung .....	79	545
5.3 Bauaufsichtsbehördliche Eingriffsbefugnisse beim Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften .....	83	547
5.3.1 Formelle und materielle Illegalität .....	84	547
5.3.2 Bauaufsichtsbehördliche Eingriffe .....	85	547
5.3.2.1 Baueinstellungsverfügung .....	86	548
5.3.2.2 Beseitigungsanordnung .....	87	548
5.3.2.3 Nutzungsuntersagung .....	93	551
5.3.3 Entscheidung der Behörde .....	94	552
5.3.3.1 Ermessen der Behörde .....	94	552
5.3.3.2 Allgemeine ordnungsrechtliche Voraussetzungen .....	99	555
5.3.3.3 Adressat der bauaufsichtlichen Verfügung .....	100	555
5.3.4 Durchsetzung bauaufsichtsbehördlicher Eingriffsverfügungen ..	102	556
6. Die Baulast .....	104	558
<b>§ 16. Synopse der Landesbauordnungen (Grotfels)</b> .....		561

### Vierter Abschnitt: Rechtsschutz und Staatshaftung im öffentlichen Baurecht

#### § 17. Rechtsschutz gegen Bauleitpläne und städtebauliche Satzungen (Bönker)

1. Gerichtliche Kontrolle von Flächennutzungsplänen .....	4	567
2. Gerichtliche Kontrolle von Bebauungsplänen und städtebaulichen Satzungen .....	8	568
2.1 Normenkontrollverfahren .....	10	569
2.1.1 Gegenstand .....	11	569
2.1.2 Zuständigkeit und Verfahrensbeteiligte .....	13	570
2.1.3 Frist .....	15	570
2.1.4 Antragsbefugnis .....	18	571
2.1.5 Rechtsschutzbedürfnis .....	25	574
2.1.6 Prüfungsmaßstab, Inhalt und Form der Entscheidung .....	26	574
2.1.7 Rechtsmittel .....	33	576
2.1.8 Einstweilige Anordnung .....	35	576
2.2 Andere Verfahrensarten .....	37	578
2.3 Gerichtliche Kontrolldichte und Planerhaltung .....	39	578
2.3.1 Fehlerbeachtlichkeit .....	41	579
2.3.2 Rügefrist .....	45	581
2.3.3 Ergänzendes Verfahren .....	47	582

#### § 18. Rechtsschutz gegen Einzelentscheidungen (Bönker)

1. Rechtsschutz des Bauherrn .....	4	585
1.1 Rechtsschutz bei der Ablehnung des Baugenehmigungsantrags .....	5	585
1.1.1 Hauptsache .....	6	586
1.1.2 Vorläufiger Rechtsschutz .....	13	588
1.2 Rechtsschutz bei Verzögerung der Baugenehmigungserteilung .....	16	588
1.3 Rechtsschutz bei Zurückstellung des Baugesuchs .....	18	589

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
1.4 Rechtsschutz bei Abweichen der Genehmigung vom Bauantrag .....	20	590
1.5 Rechtsschutz bei der Anfechtung der Baugenehmigung durch Dritte .....	25	592
1.6 Rechtsschutz bei Eingriffsverfügungen .....	27	592
2. Rechtsschutz des Nachbarn .....	29	593
2.1 Grundlagen des baurechtlichen Nachbarschutzes .....	30	593
2.1.1 Verhältnis von öffentlich-rechtlichem und privatrechtlichem Nachbarschutz .....	31	593
2.1.2 Voraussetzungen des öffentlich-rechtlichen Nachbarschutzes ..	34	595
2.1.2.1 Begriff des Nachbarn .....	35	595
2.1.2.2 Nachbarschützender Charakter einer Norm .....	38	597
2.1.2.3 Erfordernis der tatsächlichen Beeinträchtigung .....	39	597
2.1.3 Nachbarschützende Vorschriften und behördliche Entscheidungen .....	40	598
2.1.3.1 Bauplanungsrecht .....	41	598
a) Festsetzungen des Bebauungsplans .....	42	598
aa) Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung .....	43	598
bb) Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung .....	47	600
cc) Festsetzungen über die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche .....	48	600
dd) Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	51	601
ee) Ausnahmen und Befreiungen .....	52	601
b) Vorabgenehmigung .....	56	602
c) Genehmigungstatbestände des § 34 BauGB .....	57	602
d) Genehmigungstatbestände des § 35 BauGB .....	59	603
2.1.3.2 Bauordnungsrecht .....	60	603
a) Bauordnungsrechtliche Generalklausel .....	61	603
b) Vorschriften über die Abstandsflächen .....	63	604
c) Vorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlage .....	64	605
d) Vorschriften über den Brandschutz .....	66	605
e) Vorschriften über den Immissionsschutz .....	67	605
f) Andere bauordnungsrechtliche Vorschriften .....	68	606
2.1.3.3 Sonstige Vorschriften des einfachen materiellen Rechts .....	69	606
2.1.3.4 Materielles Verfassungsrecht .....	70	606
2.1.3.5 Verfahrensrecht .....	71	607
2.1.3.6 Zusicherung .....	73	608
2.2 Rechtsschutz bei einem den Bauherm begünstigenden Rechtsakt ....	74	608
2.2.1 Rechtsschutz bei einer Baugenehmigung .....	75	608
2.2.1.1 Anfechtung der Baugenehmigung .....	76	608
a) Rechtsschutz in der Hauptsache .....	77	608
b) Vorläufiger Rechtsschutz .....	85	610
2.2.1.2 Vorbeugende Unterlassungsklage gegen bevorstehende Baugenehmigung .....	91	613
2.2.1.3 Verpflichtungsklage auf Aufhebung der Baugenehmigung .....	93	613
2.2.2 Rechtsschutz bei einem Vorbescheid .....	95	613
2.2.3 Rechtsschutz bei einer Teilbaugenehmigung .....	97	614
2.3 Rechtsschutz bei illegalem Bauen .....	98	614
2.3.1 Anspruch des Nachbarn auf behördliches Einschreiten .....	99	615
2.3.2 Hauptsache .....	102	616
2.3.3 Vorläufiger Rechtsschutz .....	106	616
2.4 Rechtsschutz bei Vorhaben öffentlicher Bauherren .....	109	617
2.5 Verlust von Rechten .....	110	618
2.5.1 Verzicht .....	111	618
2.5.2 Verwirkung und Rechtsmissbrauch .....	112	619



## Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
3. Rechtsschutz der Gemeinde .....	114	620
4. Rechtsmittel .....	119	622
4.1 Berufung .....	120	622
4.2 Beschwerde .....	121	622
4.3 Revision .....	122	623
<b>§ 19. Öffentliches Baurecht und Staatshaftung (Schieferdecker)</b>		
1. Einleitung .....	1	624
2. Amtshaftung bei Bauplanungsfehlern .....	3	624
2.1 Handeln in Ausübung eines öffentlichen Amtes .....	4	625
2.2 Verletzung einer drittgerichteten Amtspflicht .....	5	625
2.2.1 Drittbezug von Amtspflichten in der Bauleitplanung .....	5	625
2.2.2 Altlasten und andere Bodenrisiken .....	6	626
2.2.2.1 Inhalt der Amtspflicht zur Wahrung gesunder und sicherer Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	6	626
2.2.2.2 Personaler Schutzbereich – Drittgeschützte Personen ..	10	628
a) Grundeigentümer innerhalb des Plangebietes .....	10	628
b) Zukünftige Grundeigentümer .....	12	628
c) Sonstige geschützte Dritte .....	14	629
d) Nicht geschützter Personenkreis .....	16	630
2.2.2.3 Sachlicher Schutzbereich .....	17	630
a) Bestehen einer Verlässlichkeitsgrundlage .....	18	631
b) Verantwortungsbereich der planenden Gemeinde ...	19	631
c) Fehlendes Vertrauen, Mitverschulden .....	21	631
d) Ersatzfähiger Schaden .....	22	632
2.2.3 Drittgerichtetheit des Abwägungsgebots .....	23	632
2.3 Verschulden der Gemeinderatsmitglieder .....	27	633
2.4 Mitverschulden des Geschädigten .....	28	634
2.5 Anderweitige Ersatzmöglichkeit .....	29	634
3. Amtshaftung bei Erteilung einer fehlerhaften Baugenehmigung .....	30	634
3.1 Verletzung der Amtspflicht, eine Genehmigung nur bei Vorliegen der Genehmigungsvoraussetzungen zu erteilen .....	31	635
3.2 Personaler Schutzbereich der Amtspflicht – Geschützter Personen- kreis .....	33	636
3.3 Sachlicher Schutzbereich der Amtspflicht .....	35	636
3.3.1 Aufwendungen im Vertrauen auf die Baugenehmigung .....	36	637
3.3.2 Abgrenzung der Verantwortungsbereiche .....	38	637
3.3.3 Schutzwürdigkeit des Vertrauens, Mitverschulden .....	45	639
3.4 Anteilige Haftung mehrerer Ersatzpflichtiger .....	47	640
4. Amtshaftung bei rechtswidriger Versagung oder Verzögerung der Baugenehmigung .....	48	641
4.1 Amtspflichtverletzung .....	48	641
4.2 Personaler Schutzbereich der Amtspflicht – Drittgeschützte Per- sonen .....	49	641
4.3 Sachlicher Schutzbereich der Amtspflicht – Ersatzfähiger Schaden ...	50	642
4.4 Kausalität .....	52	642
4.5 Verschulden .....	57	644
4.6 Vorrang des Primärrechtsschutzes (§ 839 Abs. 3 BGB) .....	58	644
4.7 Anteilige Haftung mehrerer Ersatzpflichtiger und Haftung der Gemeinde wegen Versagung des Einvernehmens nach § 36 BauGB ...	59	644
4.8 Enteignungsgleicher Eingriff .....	61	645
<b>Sachverzeichnis</b> .....		647

*Inhaltsverzeichnis*

