

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 Abwägungsgebotes | 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 Konfliktbewältigung | 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 Individualinteressen | 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 Immissionen | 166 | 216 |
| 12.2.2.5 Der Grundsatz des Vorrangs der Konfliktvermeidung | 167 | 217 |
| 12.2.3 Modifizierung der Grundsätze in Gemengelage | 169 | 217 |
| 12.2.3.1 Gesteigerte Duldungspflichten, verminderte Entwicklungsmöglichkeiten | 170 | 218 |
| 12.2.3.2 Die „Mittelwert“-Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts | 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 Entwicklungsbereichs | 72 | 468 |
| 2.2.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Entwicklungsmaßnahme | 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. Stadtbau und Soziale Stadt | 119 | 478 |
| 3.1 Stadtbau | 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

| § 14. Das materielle Bauordnungsrecht (Grotefels) | | 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 | |
| § 15. Das formelle Bauordnungsrecht (Grotefels) | | | |
| 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 |
| § 16. Synopse der Landesbauordnungen (Grotfels) | | 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 |
| § 19. Öffentliches Baurecht und Staatshaftung (Schieferdecker) | | |
| 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 |
| Sachverzeichnis | | 647 |

Inhaltsverzeichnis

