

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Schrifttum	17
Abkürzungen	23
Einleitung	31
1. Teil Raumordnung und Landesplanung	35
§ 1 Grundlagen	35
I. Gesetzgebungskompetenzen sowie bundes- und landesgesetzliche Regelungen auf dem Gebiet der Raumordnung	35
II. Begriffliche Klärungen und Abgrenzungen	39
1. Raumordnung, Städtebau und fachliche Raumgestaltung	39
2. Der Begriff der raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen	40
III. Das System der Raumplanung	42
IV. Aufgabe, Leitvorstellung und Wirkungsfeld der Raumordnung sowie das Gegenstromprinzip	46
§ 2 Geschichtliche Entwicklung der Raumordnung und Landesplanung	48
§ 3 Erfordernisse der Raumordnung	51
I. Allgemeine Charakterisierung	52
II. Grundsätze der Raumordnung	52
1. Begriff	52
2. Rechtsgrundlagen und Inhalte	53
3. Bindungswirkung	54
III. Ziele der Raumordnung	56
1. Begriff	56
2. Rechtsgrundlagen und Inhalte	57
3. Bindungswirkung	61
4. Rechtsnatur	67
IV. Sonstige Erfordernisse der Raumordnung	68
1. Begriff	68
2. Bindungswirkungen	68
§ 4 Die bundesrechtliche Konzeption der Raumordnung in den Ländern	71
I. Planungsverpflichtung und Planungsberechtigung auf Landes-ebene und regionaler Ebene	71
II. Planungsverfahren und Überwachung (Monitoring)	73
III. Inhaltliche Ausgestaltung der Raumordnungspläne einschließlich der planerischen Abwägung und Abstimmung	75
IV. Planerhaltung	76

§ 5	Die landesrechtlichen Regelungen zur Raumordnungsplanung	78
I.	Baden-Württemberg	79
	1. Raumordnungsplanung auf Landesebene	79
	2. Raumordnungsplanung auf regionaler Ebene (Regionalplanung)	80
II.	Bayern	83
	1. Allgemeine Regelungen zur Raumordnungsplanung	83
	2. Sonderregelungen zur Raumordnungsplanung auf Landesebene	84
	3. Sonderregelungen zur Raumordnungsplanung auf regionaler Ebene (Regionalplanung)	85
III.	Berlin und Brandenburg	87
	1. Raumordnungsplanung auf Landesebene	87
	2. Raumordnungsplanung auf regionaler Ebene (Regionalplanung) in Brandenburg	89
IV.	Hessen	93
	1. Allgemeine Regelungen zur Raumordnungsplanung	93
	2. Regelungen zur Raumordnungsplanung auf Landesebene	93
	3. Regelungen zur Raumordnungsplanung auf regionaler Ebene (Regionalplanung)	95
V.	Mecklenburg-Vorpommern	98
	1. Allgemeine Regelungen zur Raumordnungsplanung	98
	2. Raumordnungsplanung auf Landesebene	99
	3. Raumordnungsplanung auf regionaler Ebene (Regionalplanung)	101
VI.	Niedersachsen	102
	1. Allgemeine Regelungen zur Raumordnungsplanung	102
	2. Besondere Regelungen zur Raumordnungsplanung auf Landesebene	103
	3. Besondere Regelungen zur Raumordnungsplanung auf regionaler Ebene (Regionalplanung)	104
VII.	Nordrhein-Westfalen	105
	1. Allgemeine Regelungen zur Raumordnungsplanung	105
	2. Besondere Regelungen zur Raumordnungsplanung auf Landesebene	106
	3. Besondere Regelungen zur Raumordnungsplanung auf regionaler Ebene (Regionalplanung)	107
VIII.	Rheinland-Pfalz	111
	1. Vorbemerkung	111
	2. Allgemeine Regelungen zur Raumordnungsplanung	111
	2. Sonderregelungen zur Raumordnungsplanung auf Landesebene	112
	3. Sonderregelungen zur Raumordnungsplanung auf regionaler Ebene (Regionalplanung)	114

IX.	Saarland	116
X.	Sachsen	118
	1. Vorbemerkung	118
	2. Allgemeine Regelungen zur Raumordnungsplanung	119
	3. Sonderregelungen zur Raumordnungsplanung auf Landes- ebene	120
	4. Sonderregelungen zur Raumordnungsplanung auf regionaler Ebene (Regionalplanung)	121
XI.	Sachsen-Anhalt	123
	1. Vorbemerkung	123
	2. Allgemeine Regelungen zur Raumordnungsplanung	123
	3. Sonderregelungen zur Raumordnungsplanung auf Landes- ebene	125
	3. Sonderregelungen zur Raumordnungsplanung auf regionaler Ebene (Regionalplanung)	126
XII.	Schleswig-Holstein	129
	1. Allgemeine Regelungen zur Raumordnungsplanung	129
	2. Sonderregelungen zur Raumordnungsplanung auf Landesebene	131
	3. Sonderregelungen zur Raumordnungsplanung auf regionaler Ebene (Regionalplanung)	132
XIII.	Thüringen	133
	1. Allgemeine Regelungen zur Raumordnungsplanung	133
	2. Sonderregelungen zur Raumordnungsplanung auf Landes- ebene	134
	3. Sonderregelungen zur Raumordnungsplanung auf regionaler Ebene (Regionalplanung)	135
§ 6	Raumordnung im Bund (Bundesraumordnung, Bundesplanung)	138
I.	Die Raumordnungspläne des Bundes	138
	1. Gemeinsamkeiten der Raumordnungspläne des Bundes	138
	2. Der Grundsätze-Plan (§ 17 Abs. 1 ROG)	139
	3. Die Standort-Pläne (§ 17 Abs. 2 ROG)	139
	4. Der AWZ-Plan (§ 17 Abs. 3 ROG)	141
II.	Sonstige Formen der Raumordnung im Bund	142
§ 7	Vorbereitung, Verwirklichung und Sicherung der Raumordnungs- planung	144
I.	Vorbemerkung	144
II.	Untersagung raumordnungswidriger Planungen und Maßnahmen	144
III.	Raumordnungsverfahren	146
	1. Rechtliche Grundlagen	146
	2. Allgemeine Charakterisierung	146
	3. Gegenstand	147
	4. Verfahrensdurchführung	148
	5. Rechtswirkungen und Rechtsnatur des Ergebnisses	149
IV.	Zusammenarbeit von Bund und Ländern	150

V.	Landesgesetzliche Informations- und Beratungspflichten	151
VI.	Raumordnungskataster, Raumb Beobachtung und raumordnerisches Informationssystem	152
VII.	Beirats- und Berichtswesen	152
	1. Planungsbeiräte	152
	2. Raumordnungsberichte (Landesentwicklungsberichte)	153
§ 8	Raumordnung und Gemeinden	155
	I. Einführende Hinweise	156
	II. Die Bindung der Gemeinden an die Ziele der Raumordnung	157
	III. Die landesplanerische Entschädigung	160
	IV. Zur Frage inhaltlicher Bestimmtheit raumordnerischer Pläne	161
§ 9	Gerichtlicher Rechtsschutz gegenüber Raumordnungsplänen	167
	I. Vorbemerkungen	168
	II. Der Rechtsschutz von Personen des Privatrechts	169
	1. Verwaltungsgerichtliches Normenkontrollverfahren	169
	2. Verwaltungsgerichtliche Inzidentkontrolle	173
	III. Der Rechtsschutz der Gemeinden	174
	1. Verfassungsgerichtliche Verfahren	174
	2. Verwaltungsgerichtliches Normenkontrollverfahren	175
	3. Anfechtungsklage	177
	4. Allgemeine Feststellungsklage	177
	5. Verwaltungsgerichtliche Inzidentkontrolle	178
§ 10	Europäische Raumordnung	182
2. Teil Bauleitplanung		185
§ 11	Grundlagen und Entwicklungsstufen	185
	I. Gegenstand und Aufgaben der Bauleitplanung	185
	II. Entwicklungsstufen des Rechts der städtebaulichen Planung	188
	1. Ausformung des Bauplanungsrechts im 19. Jahrhundert	188
	2. Weimarer Zeit, Nationalsozialismus und Nachkriegszeit	190
	3. Fortentwicklung des Bauplanungsrechts unter dem Grundgesetz	193
	III. Bauplanungsrecht unter dem Einfluss des europäischen Rechts	201
§ 12	Planungshoheit der Gemeinden	205
	I. Verfassungsrechtliche Gewährleistung der gemeindlichen Planungshoheit	206
	1. Verfassungsrechtlicher Gewährleistungsgehalt der gemeindlichen Planungshoheit	206
	2. Einschränkung der verfassungsrechtlich gewährleisteten gemeindlichen Planungshoheit	208
	II. Gesetzliche Sicherungen und Beschränkungen der Planungshoheit	212
	1. Schutz der gemeindlichen Planungshoheit	212
	2. Schranken der gemeindlichen Planungshoheit	215
	III. Gemeindliche Planungshoheit als wehrfähiges Recht	221

§ 13	Planungspflichten	225
I.	Erforderlichkeit der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 3 BauGB)	227
II.	Anpassung an die überörtlichen Gesamtplanungen (§ 1 Abs. 4 BauGB)	233
	1. Pflicht zur Erstplanung	233
	2. Rechtliche Anforderungen an vorrangige landesplanerische Festsetzungen	236
	3. Bindungsintensität landesplanerischer Festsetzungen	238
	4. Durchsetzung des Anpassungsgebots	239
III.	Anpassung an überörtliche Fachplanungen	239
	1. Beteiligung der Fachplanungsträger im Verfahren der Bauleit- planung	240
	2. Planungsverband	241
	3. Nachrichtliche Übernahme verbindlicher Fachplanungen	241
	4. Bauplanungsrechtliche Privilegierung von Fachplanungen	242
IV.	Vertragliche Verpflichtung zur Bauleitplanung	243
§ 14	Formen und Gestaltungsmöglichkeiten der Planung	247
I.	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan als Handlungsformen der Bauleitplanung	250
	1. Flächennutzungspläne	251
	2. Bebauungspläne	258
	3. Wesentliche Inhalte des Bebauungsplans	261
	4. Arten von Bebauungsplänen	263
II.	Verhältnis von Flächennutzungsplan und Bebauungsplänen	268
III.	Bedeutung der BauNVO für die Bauleitplanung	271
	1. Art der baulichen Nutzung	272
	2. Maß der baulichen Nutzung	274
	3. Bauweise	275
	4. Erläuterungen am Beispiel eines Bebauungsplanes	276
IV.	Umweltschutz durch Bauleitplanung	277
	1. Immissionsschutz	281
	2. Klimaschutz	286
	3. Naturschutz	289
	4. Gewässerschutz	296
	5. Vorbeugender Hochwasserschutz	298
	6. Bodenschutz und Altlasten	299
§ 15	Verfahren der Bauleitplanung	303
I.	Gang des Planverfahrens	305
II.	Einzelne Elemente des Planverfahrens	306
	1. Planaufstellungsbeschluss	306
	2. Ermittlung der abwägungserheblichen Belange	308
	3. Umweltprüfung	309
	4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	316

5.	Öffentlichkeitsbeteiligung	318
6.	Planbeschluss	325
7.	Genehmigungs- und Anzeigeverfahren	326
8.	Ausfertigung und öffentliche Bekanntmachung	326
III.	Vereinfachtes Verfahren nach §§ 13 und 13 a BauGB	327
IV.	Elemente der Privatisierung im Bauleitplanverfahren	329
1.	Kooperatives Städtebaurecht	329
2.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	331
3.	Städtebauliche Verträge	332
4.	Projektmitler	334
§ 16	Die Sicherung der Bauleitplanung (§§ 14 ff. BauGB)	336
I.	Die Planungssicherungsinstrumente im Überblick	337
II.	Die Veränderungssperre und die Zurückstellung von Baugesuchen	337
III.	Teilung von Grundstücken	347
IV.	Die Vorkaufsrechte der Gemeinde	350
§ 17	Die Rechtfertigung der Planung zwischen planerischer Gestaltungsfreiheit und rechtsstaatlichem Abwägungsgebot	357
I.	Das Gebot gerechter Abwägung: einführende Bemerkungen	359
II.	Die normtheoretische Grundlegung: Normstrukturen im Planungsrecht und planerische Gestaltungsfreiheit	361
1.	Die Unterscheidung zwischen konditionaler und finaler Programmierung der Verwaltung	361
2.	Planerische Gestaltung als abwägende Entscheidung zwischen kollidierenden Zielen	363
III.	Die Elemente des rechtsstaatlichen Abwägungsgebots im Einzelnen	365
1.	Zur Konkretisierung der Abwägungsregeln	365
2.	Sonstige Regeln gerechten Abwägens	380
3.	Die Anwendung des Abwägungsgebots auf Abwägungsvorgang und Abwägungsergebnis	386
IV.	Planungsleitsätze als Abwägungsschranken	392
§ 18	Die Rechtswirksamkeit von Bauleitplänen	396
I.	Fehlerhafte Bauleitpläne und der Grundsatz der Planerhaltung (§§ 214 ff. BauGB)	397
1.	Vom Nichtigkeitsdogma zum Grundsatz der Planerhaltung	397
2.	Zur Fehleranfälligkeit von Bauleitplänen	399
3.	Die (relative) Unbeachtlichkeit von Fehlern (§ 214 BauGB)	402
4.	Die Rügefristen für beachtliche Verfahrens-, Form- und Abwägungsfehler (§ 215 BauGB)	410
5.	Das ergänzende Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB	412
6.	Der Grundsatz der Planerhaltung: Verfahrensgestaltung zwischen Effizienz und Fairness	417

II.	Die Nichtigkeit funktionsloser planerischer Festsetzungen	419
III.	Die Teilnichtigkeit von Bauleitplänen	421
§ 19	Vermögensrechtliche Plangewährleistung und sonstiges Planungsschadensrecht (§§ 39 ff. BauGB)	423
I.	Problemstellung	425
II.	Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung	427
1.	Zulässige Nutzungen	428
2.	Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung	430
III.	Ansprüche wegen nachteiliger Festsetzungen im Bebauungsplan	432
IV.	Ersatz des Vertrauensschadens	435
V.	Die verfassungsrechtliche Einordnung des Planungsschadensrechts	437
§ 20	Planverwirklichung durch städtebauliche Verträge und andere Instrumente des Städtebaurechts	442
I.	Angebotsplanung und kooperatives Planungsrecht in der modernen Stadtentwicklung	443
II.	Der städtebauliche Vertrag als Instrument der Planverwirklichung	444
III.	Erschließung und Erschließungsvertrag	446
IV.	Zwangsinstrumente	448
1.	Gemeindliches Vorkaufsrecht	448
2.	Städtebauliche Gebote	449
V.	Bodenordnung	453
§ 21	Die Kontrolle der Bauleitpläne	456
I.	Verwaltungsinterne Kontrolle im Rahmen von Anzeige- und Genehmigungsverfahren	458
II.	Die Bebauungspläne in der abstrakten Normenkontrolle	459
1.	Die Zulässigkeit des Normenkontrollantrages	460
2.	Die Begründetheit eines Normenkontrollantrages	469
3.	Verfahrensrechtliche Fragen	475
4.	Die einstweilige Anordnung im Normenkontrollverfahren	478
III.	Bauleitpläne als Gegenstände inzidenter gerichtlicher Kontrolle	484
§ 22	Das besondere Städtebaurecht im Überblick – städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadtumbau, Erhaltungssatzungen, städtebauliche Gebote –	486
I.	Einführung	486
II.	Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	489
III.	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	494
IV.	Stadtumbau	497
V.	Erhaltungssatzungen	499
VI.	Städtebauliche Gebote	502
VII.	Private Initiativen: der „Business Improvement District“	504

3. Teil Zulassung und Überwachung baulicher Anlagen	507
§ 23 Das Verfahren der Vorhabenzulassung nach den Landesbauordnungen	507
I. Einführung	509
II. Das „klassische“ Baugenehmigungsverfahren	513
1. Der Gang des Verfahrens	513
2. Die zuständigen Behörden	515
3. Der Regelungsumfang der Baugenehmigungen	519
4. Baugenehmigung, Teilbaugenehmigung, Vorbescheid	527
III. Das vereinfachte Genehmigungsverfahren	532
IV. Das Bauanzeigeverfahren	534
V. Die verfahrensfreien Vorhaben	543
VI. Der Abbau präventiver Kontrollen – Nutzen und Risiken	544
VII. Hinweise zum Gutachtenaufbau	549
§ 24 Die bauordnungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen	551
I. Zum Geltungsbereich der Landesbauordnungen: der Begriff der baulichen Anlage	553
II. Die bauordnungsrechtliche Generalklausel	555
III. Die bauliche Ausnutzung des Grundstücks	556
IV. Anforderungen an die Bauausführung im Überblick	559
V. Bauprodukte	561
VI. Bauliche Gestaltung	563
VII. Notwendige Ausstattung baulicher Anlagen	566
VIII. Ausnahmen und Befreiungen von bauordnungsrechtlichen Anforderungen	572
IX. Baulasten	575
§ 25 Die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitstatbestände	577
I. Das gesetzliche System der Zulässigkeitstatbestände	577
II. Der Geltungsbereich der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitstatbestände	580
1. Der Begriff des baulichen Vorhabens i. S. von § 29 BauGB	581
2. Der Vorrang der Fachplanungen nach § 38 BauGB	584
III. Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB i. V. m. der BauNVO oder §§ 30 Abs. 2, 12 BauGB)	586
1. Bebauungsplan und Baunutzungsverordnung	588
2. Das Rücksichtnahmegebot des § 15 BauNVO	592
3. Insbesondere: Rücksichtnahmegebot und Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	594
4. Die Befreiung von planerischen Festsetzungen	599
5. Erschließung	606
6. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan	609
7. Hinweise zum Gutachtenaufbau	609

IV.	Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB)	610
1.	Überblick	612
2.	Der Ortsteil als Grundanforderung der Zulässigkeit nach § 34 BauGB	613
3.	Der Bebauungszusammenhang als Voraussetzung aller Zulässigkeitstatbestände des § 34 BauGB	615
4.	Der Einfügenstatbestand (§ 34 Abs. 1 BauGB)	617
5.	Der bestandsorientierte Genehmigungstatbestand (§ 34 Abs. 3 a BauGB)	622
6.	Der baugebietsorientierte Zulässigkeitstatbestand (§ 34 Abs. 2 BauGB)	624
7.	Hinweise zum Gutachtenaufbau	626
V.	Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB)	626
1.	Überblick	628
2.	Die privilegierten Vorhaben	630
3.	Die sonstigen Vorhaben	636
4.	Die öffentlichen Belange	636
5.	Hinweise zum Gutachtenaufbau	641
VI.	Vorhaben im zukünftigen Geltungsbereich eines in der Planung befindlichen Bebauungsplanes (§ 33 BauGB)	642
1.	Die Funktion dieses Zulässigkeitstatbestandes	642
2.	Die tatbestandlichen Voraussetzungen	643
VII.	Keine Zulässigkeit von Vorhaben wegen Bestandsschutzes oder „eigentumskräftig verfestigter Anspruchsposition“	645
1.	Die alte Dogmatik des aktiven baurechtlichen Bestandsschutzes	647
2.	Die Wende in der Bestandsschutzrechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts	651
VIII.	Hinweise zum Gutachtenaufbau: die Baugenehmigung im Rechtsstreit I (Bauherrenklage)	653
§ 26	Bauaufsichtliche Maßnahmen	655
I.	Grundstrukturen des Bauaufsichtsrechts der Landesbauordnungen	655
II.	Die Überwachung des Baugeschehens	658
III.	Der (passive) Bestandsschutz für rechtmäßige bauliche Anlagen	659
1.	Die Anpassung bestehender Anlagen an neues Baurecht	660
2.	Die Anpassung baulicher Anlagen an neue Entwicklungen und Erkenntnisse	662
IV.	Die Beseitigung rechtswidriger Zustände	667
V.	Die bauaufsichtlichen Ermächtigungsgrundlagen im Überblick	670

§ 27 Nachbarschutz im öffentlichen Baurecht	671
I. Die Verletzung in eigenen Rechten als verwaltungsprozessuale Voraussetzung erfolgreicher Nachbarklagen	675
1. Überblick	675
2. Die Schutznormtheorie	677
II. Das Gebot der Rücksichtnahme als nachbarschützendes Element baurechtlicher Normen	680
1. Die historische Entwicklung	680
2. Die Ausprägungen des Rücksichtnahmegebots	681
3. Nachbarschutz nach Maßgabe des Rücksichtnahmegebots	683
III. Drittschützende Normen des öffentlichen Baurechts	685
1. Verankerung des Drittschutzes in den Normen des Bauplanungsrechts	685
2. Verankerung des Drittschutzes in den Normen des Bauordnungsrechts	693
3. Drittschutz bei gebotener und unterlassener oder fehlerhafter Umweltverträglichkeitsprüfung?	694
IV. Nachbarschutz aus Grundrechten – obsolet	696
V. Nachbarschutz nach der Deregulierung	698
VI. Das Verhältnis von öffentlich-rechtlichem und privatrechtlichem Nachbarschutz	701
VII. Die Verwirkung von Abwehrrechten	706
VIII. Hinweise zum Gutachtenaufbau: die Baugenehmigung im Rechtsstreit II (Nachbarschutz)	707
Beispiel eines Bebauungsplans	709
Stichwortverzeichnis	721