Inhaltsübersicht

Vorwort zur 6. Auflage ... V
Inhaltsverzeichnis ... IX
Abkürzungsverzeichnis ... XVII
Literaturverzeichnis ... XXV

Erster Abschnitt. Grundlagen des öffentlichen Baurechts ... 1
§ 1. Öffentliches Baurecht als Rechtsgebiet ... 1
I. Städtebaurecht ... 1
II. Bauordnungsrecht ... 4
III. Verbindung zwischen Städtebaurecht und Bauordnungsrecht ... 5
IV. Baunebenrecht ... 6
§ 2. Verfassungsrechtliche Grundlagen ... 7
I. Gesetzgebungskompetenzen ... 7
II. Selbstverwaltungsrecht der Gemeinden ... 10
III. Eigentumsgarantie ... 18
§ 3. Öffentliches Baurecht im Rechtssystem ... 30
I. Städtebaurecht ... 30
II. Bauordnungsrecht ... 69

Zweiter Abschnitt. Städtebaurecht ... 71
§ 4. Die wesentlichen Ausformungen des Städtebaurechts im Überblick ... 71
I. Ziele des Baugesetzbuchs ... 71
II. Bauleitplanung und Planersatzvorschriften ... 72
III. Sicherungsmittel des Städtebaurechts ... 72
IV. Planverwirklichende Mittel des Städtebaurechts ... 73
V. Rechtsschutzgewährleistungen im Städtebaurecht ... 74
§ 5. Das Recht der Bauleitplanung ... 76
I. Aufgabenstellung der Bauleitplanung ... 76
II. Zweistufigkeit der Bauleitplanung ... 76
III. Rechtmäßigkeitsanforderungen an die Bauleitplanung ... 79
IV. Städtebaurecht und Privatisierung ... 197
§ 6. Die Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung ... 225
I. Veränderungssperre ... 225
II. Zurückstellung von Baugesuchen ... 229
III. Teilung von Grundstücken ... 231
IV. Gemeindliche Vorkaufsrechte ... 233
§ 7. Die Instrumente zur Planverwirklichung ... 236
I. Bodenordnung ... 236
II. Planungsschadensrecht und Enteignung ... 241
III. Erschließung ... 246
§ 8. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ... 251
I. Vorhabenbegriff ... 252
II. Zulässigkeit von Vorhaben allgemein ... 254
III. Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplans ... 255

Bibliografische Informationen
http://d-nb.info/1053289510

digitalisiert durch DEUTSCHE NATIONAL BIBLIOTHEK

IV. Zulässigkeit von Vorhaben im nicht qualifiziert beplanten Innenbereich ... 269
V. Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich ... 289
VI. Zulassung von Vorhaben auf Grund eines in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans ... 334
VII. Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie ... 336
VIII. Abweichens- und Vorrangregeln zu den bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften ... 337
§ 9. Das Besondere Städtebaurecht ... 342
I. Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen ... 342
II. Stadtumbau, Soziale Stadt, Business Improvement Districts ... 350
III. Recht der Stadterhaltung ... 358
IV. Städtebauliche Gebote ... 361
§ 10. Überleitungsrecht und Sonderregelungen für die Hauptstadt und einzelne Bundesländer ... 363
I. Überleitungsrecht ... 363
II. Die besonderen rechtlichen Grundlagen für die Hauptstadtplanung ... 366
III. Sonderregelungen für einzelne Stadtstaaten ... 367

Dritter Abschnitt. Bauordnungsrecht ... 369
§ 11. Grundlagen des Bauordnungsrechts ... 369
I. Rechtsquellen ... 369
II. Regelungsgegenstände ... 371
§ 12. Materielles Bauordnungsrecht ... 374
I. Grundbegriffe ... 374
II. Die bauordnungsrechtliche Generalklausel ... 378
III. Anforderungen an die Bauausführung ... 380
§ 13. Formelles Bauordnungsrecht ... 393
I. Die Bauaufsichtsbehörden ... 393
II. Die Baugenehmigung ... 393
III. Weitere baurechtliche Genehmigungen ... 411
IV. Die bauaufsichtsrechtlichen Eingriffsbefugnisse ... 415

Vierter Abschnitt. Die Kontrolle der Einhaltung des öffentlichen Baurechts ... 429
§ 14. Aufsichtsbehördliche Kontrolle ... 429
§ 15. Gerichtliche Kontrolle ... 431
I. Hauptsacheverfahren ... 431
II. Einstweiliger Rechtsschutz ... 515
III. Verfahren vor den Baulandkammern ... 526

Stichwortverzeichnis ... 529

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 6. Auflage ... V
Inhaltsübersicht ... VII
Abkürzungsverzeichnis ... XVII
Literaturverzeichnis ... XXV

Erster Abschnitt. Grundlagen des öffentlichen Baurechts ... 1

§ 1. Öffentliches Baurecht als Rechtsgebiet ... 1
I. Städtebaurecht ... 1
II. Bauordnungsrecht ... 4
III. Verbindung zwischen Städtebaurecht und Bauordnungsrecht ... 5
IV. Baunebenrecht ... 6

§ 2. Verfassungsrechtliche Grundlagen ... 7
I. Gesetzgebungskompetenzen ... 7
1. Städtebaurecht ... 7
2. Bauordnungsrecht ... 10
II. Selbstverwaltungsrecht der Gemeinden ... 10
1. Selbstverwaltungsgarantie des Art. 28 II 1 GG ... 10
a) Garantieebenen ... 11
b) Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft und Eigenverantwortlichkeit ... 11
c) Gesetzesvorbehalt ... 12
d) Schranken ... 13
aa) Kernbereich ... 13
bb) Verfassungsrechtliches Aufgabenverteilungsprinzip ... 13
cc) Übermaßverbot ... 14
2. Planungshoheit als Gegenstand der Selbstverwaltungsgarantie ... 15
3. Der Einfluss des europäischen Unionsrechts auf die kommunale Selbstverwaltung ... 17
III. Eigentumsgarantie ... 18
1. Baufreiheit als Gegenstand der Institutsgarantie des Art. 14 I 1 GG ... 19
2. Baufreiheit als Gegenstand des Individualschutzes durch die Bestandsgarantie des Art. 14 I 1 GG ... 20
3. Abgrenzung der Inhalts- und Schrankenbestimmung von der Enteignung ... 21
4. Individualschutz für bestehendes Eigentum ... 25
5. Konsequenzen des verfassungsrechtlichen Eigentumsschutzes für das Städtebaurecht ... 26

§ 3. Öffentliches Baurecht im Rechtssystem ... 30
I. Städtebaurecht ... 30
1. Städtebaurecht im System des Raumplanungsrechts ... 30
a) Städtebaurecht und Gesamtplanungsrecht ... 30
b) Städtebaurecht und Fachplanungsrecht ... 33
aa) Nutzungsregelungen des Fachplanungsrechts ... 34
bb) Projektbezogenes Zulassungsrecht ... 35

2. Städtebaurecht und Umweltschutzrecht ... 39
a) Der umweltschutzbezogene Gestaltungsauftrag des Städtebaurechts ... 39
b) Die Umweltprüfung im Städtebaurecht ... 44
aa) Europarechtliche Vorgaben ... 44
bb) Umsetzung der unionsrechtlichen Vorgaben in das Recht der Bauleitplanung ... 45
c) Städtebaurecht und Bodenschutz ... 49
d) Städtebaurecht und das Recht der Umweltschutzplanungen ... 51
aa) Landschaftsplanung ... 51
bb) Sonstige Umweltschutzplanungen ... 53
e) Städtebaurecht und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ... 54
aa) Konzept der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ... 55
bb) Abwägungsgebot und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ... 56
cc) Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch Bauleitplanung ... 57
dd) Verursacherprinzip und Ausgleich durch die Gemeinde ... 59
ee) Ausgleichsbebauungsplan und Öko-Konto ... 60
ff) Sonstige Regelungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im BauGB ... 61
gg) Vollzug im Baugenehmigungsverfahren ... 62
f) Städtebaurecht und europäisches Habitatschutzrecht ... 63
aa) Unionsrechtliche Vorgaben ... 63
bb) Umsetzung der Habitatschutzbestimmungen in das Recht der Bauleitplanung ... 64
II. Bauordnungsrecht ... 69
1. Bauordnungsrecht und Recht der Gefahrenabwehr ... 69
2. Bauordnungsrecht und Fachrecht ... 69

Zweiter Abschnitt. Städtebaurecht ... 71

§ 4. Die wesentlichen Ausformungen des Städtebaurechts im Überblick ... 71
I. Ziele des Baugesetzbuchs ... 71
II. Bauleitplanung und Planersatzvorschriften ... 72
III. Sicherungsmittel des Städtebaurechts ... 72
IV. Planverwirklichende Mittel des Städtebaurechts ... 73
V. Rechtsschutzgewährleistungen im Städtebaurecht ... 74

§ 5. Das Recht der Bauleitplanung ... 76
I. Aufgabenstellung der Bauleitplanung ... 76
II. Zweistufigkeit der Bauleitplanung ... 76
III. Rechtmäßigkeitsanforderungen an die Bauleitplanung ... 79
1. Formelle Anforderungen an die Bauleitplanung ... 79
a) Aufstellungsbeschluss zur Erarbeitung des Plans ... 80
b) Abstimmung mit benachbarten Gemeinden ... 80
c) Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange ... 81
d) Öffentlichkeitsbeteiligung ... 83
e) Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung ... 87
f) Grenzüberschreitende Beteiligung ... 91
g) Beschlussfassung ... 92
h) Genehmigungsverfahren ... 93

i) Ausfertigung und öffentliche Bekanntmachung ... 95
j) Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen ... 97
aa) Ergänzendes Verfahren ... 97
bb) Aufhebung ... 101
k) Vereinfachtes Verfahren ... 101
l) Besonderheiten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung ... 104
m) Besonderheiten gemeinsamer Bauleitplanung ... 107
2. Materielle Anforderungen an die Bauleitplanung ... 108
a) Erforderlichkeit der Planung ... 109
aa) Verbotswirkung des § 1 III 1 BauGB ... 109
bb) Gebotswirkung des § 1 III 1 BauGB ... 114
b) Pflicht zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung ... 116
aa) Zielbegriff ... 117
bb) Rechtmäßigkeitsanforderungen ... 121
cc) Anpassungspflicht und erfasste Planungskonstellationen ... 124
dd) Zielabweichungsverfahren ... 127
c) Vorgaben für die Planinhalte ... 127
aa) Flächennutzungsplan ... 127
bb) Bebauungsplan ... 132
d) Inhaltliche Verknüpfung der Bauleitpläne durch das Entwicklungsgebot 145
e) Vorgaben für die Abwägung ... 149
aa) Äußere Grenzen der Abwägung ... 150
bb) Innere Grenzen der Abwägung: Generelle Planungsziele und Planungsleitlinien ... 153
cc) Innere Grenzen der Abwägung: Abwägungsgebot allgemein ... 157
dd) Innere Grenzen der Abwägung: Abwägungsvorgang als Verfahren? ... 165
ee) Innere Grenzen der Abwägung: Abwägungsfehlerlehre ... 168
ff) Innere Grenzen der Abwägung: Interkommunales Abstimmungsgebot ... 188
gg) Innere Grenzen der Abwägung: Umweltprüfung, Eingriffsregelung, Verträglichkeitsprüfung u.a.m. in der Abwägung ... 194
hh) Zeitliche Grenzen der Abwägung: Funktionslosigkeit von Bebauungsplänen ... 195
ii) Zu den rechtlichen Folgen von Abwägungsfehlern allgemein ... 196
IV. Städtebaurecht und Privatisierung ... 197
1. Städtebauliche Verträge als Ergänzung der Bauleitplanung ... 198
a) Rechtslage bis zur Regelung im Städtebaurecht ... 199
b) Regelungsgehalt des § 11 BauGB ... 200
aa) Vertragstypen ... 200
bb) Gemeinsamkeiten städtebaulicher Verträge ... 206
c) Weitere städtebauliche Verträge ... 207
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Alternative zum herkömmlichen Bebauungsplan ... 208
a) Entstehungsgeschichte ... 209
b) Elemente des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ... 210
aa) Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Investors ... 211
bb) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Gemeinde ... 212
cc) Durchführungsvertrag ... 214
c) Verfahrensablauf ... 216
d) Unterschiede zum herkömmlichen Bebauungsplan ... 219

3. Einschaltung eines Dritten in das Bauleitplanverfahren ... 220
a) Regelungsgehalt des § 4b BauGB ... 220
aa) Dritter ... 220
bb) Übertragungsfähige Aufgaben ... 222
b) Rechtsstaatliche Grenzen ... 222

§ 6. Die Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung ... 225
I. Veränderungssperre ... 225
II. Zurückstellung von Baugesuchen ... 229
III. Teilung von Grundstücken ... 231
IV. Gemeindliche Vorkaufsrechte ... 233

§ 7. Die Instrumente zur Planverwirklichung ... 236
I. Bodenordnung ... 236
1. Umlegung ... 237
2. Vereinfachte Umlegung ... 240
II. Planungsschadensrecht und Enteignung ... 241
1. Planungsschadensrecht ... 241
2. Enteignung durch Verwaltungsakt ... 243
III. Erschließung ... 246
1. Herstellung der Erschließungsanlagen ... 247
2. Erschließungsbeitrag ... 248

§ 8. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ... 251
I. Vorhabenbegriff ... 252
II. Zulässigkeit von Vorhaben allgemein ... 254
III. Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplans ... 255
1. Grundtatbestände des § 30 I und II BauGB; Vorgaben der BauNVO ... 255
2. Ausnahmen und Befreiungen nach § 31 BauGB ... 263
a) Ausnahme ... 264
b) Befreiung ... 265
IV. Zulässigkeit von Vorhaben im nicht qualifiziert beplanten Innenbereich ... 269
1. Räumlicher Geltungsbereich ... 270
2. Zulässigkeitskriterien nach § 34 I BauGB ... 272
3. Zulässigkeitskriterien nach § 34 II BauGB ... 275
4. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche als Genehmigungshindernis ... 276
5. Ausnahmebestimmungen nach § 34 IIIa BauGB ... 282
6. Möglichkeiten des Satzungserlasses nach § 34 IV und V BauGB ... 283
a) Inhalt der Satzungen und materielle Anforderungen ... 283
b) Satzungsverfahren ... 284
7. Einvernehmen der Gemeinde ... 285
V. Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich ... 289
1. Privilegierungstatbestände ... 291
2. Sonstige Vorhaben ... 299
3. Öffentliche Belange ... 299
a) Flächennutzungsplan ... 300
b) Landschaftsplan und sonstige Umweltschutzplanungen ... 301
c) Schädliche Umwelteinwirkungen ... 301
d) Unwirtschaftliche Aufwendungen ... 302

e) Naturschutz, Landschaftspflege, Bodenschutz, Denkmalschutz, Schutz der Landschaft und des Orts- und Landschaftsbildes ... 302
f) Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und Wasserwirtschaft ... 305
g) Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung ... 305
h) Störung der Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen ... 307
i) Planungserfordernis als ungeschriebener öffentlicher Belang ... 307
4. Begünstigte Vorhaben ... 309
5. Ausführung der Vorhaben und Einvernehmen der Gemeinde ... 312
6. Außenbereichssatzung ... 314
7. Steuerung von Außenbereichsvorhaben durch den Flächennutzungsplan und die Ziele der Raumordnung ... 315
a) Darstellungen im Flächennutzungsplan ... 317
aa) Unmittelbar widersprechende Darstellungen im Flächennutzungsplan ... 317
bb) Unterstützende Darstellungen im Flächennutzungsplan ... 318
cc) Mittelbar ausschließende Wirkung unterstützender Darstellungen im Flächennutzungsplan ... 318
b) Ziele im Regionalplan ... 324
aa) Raumbedeutsame Vorhaben ... 324
bb) Ausschließende Ziele der Raumordnung ... 325
cc) Unterstützende Ziele der Raumordnung ... 328
dd) Mittelbar ausschließende Wirkung unterstützender Ziele der Raumordnung ... 328
ee) In der Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung ... 333
VI. Zulassung von Vorhaben auf Grund eines in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans ... 334
VII. Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie ... 336
VIII. Abweichens- und Vorrangregeln zu den bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften ... 337
1. Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder ... 338
2. Vorrang privilegierter Fachplanungen ... 339

§ 9. Das Besondere Städtebaurecht ... 342
I. Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen ... 342
1. Ziele der Maßnahmen ... 342
2. Vorbereitung der Maßnahmen ... 344
3. Durchführung der Maßnahmen ... 346
4. Träger der Maßnahmen ... 348
5. Finanzierung der Maßnahmen ... 348
II. Stadtumbau, Soziale Stadt, Business Improvement Districts ... 350
1. Stadtumbau ... 351
2. Soziale Stadt ... 354
3. Business Improvement Districts (BIDs) ... 356
III. Recht der Stadterhaltung ... 358
IV. Städtebauliche Gebote ... 361

§ 10. Überleitungsrecht und Sonderregelungen für die Hauptstadt und einzelne Bundesländer ... 363
I. Überleitungsrecht ... 363
1. Allgemeine Überleitungsvorschriften ... 363
2. Überleitungsvorschriften für das EAG Bau ... 364

II. Die besonderen rechtlichen Grundlagen für die Hauptstadtplanung ... 366
III. Sonderregelungen für einzelne Stadtstaaten ... 367

Dritter Abschnitt. Bauordnungsrecht ... 369

§ 11. Grundlagen des Bauordnungsrechts ... 369
I. Rechtsquellen ... 369
II. Regelungsgegenstände ... 371

§ 12. Materielles Bauordnungsrecht ... 374
I. Grundbegriffe ... 374
1. Bauliche Anlage ... 374
2. Grundstück ... 376
3. Baulast ... 376
4. Weitere Legaldefinitionen ... 378
II. Die bauordnungsrechtliche Generalklausel ... 378
III. Anforderungen an die Bauausführung ... 380
1. Bausicherheit ... 380
a) Überblick ... 380
b) Abstandsvorschriften ... 381
2. Baugestaltung ... 385
a) Verunstaltungsschutz ... 385
b) Stellplatzpflicht ... 388
3. Verwirklichung sozialer Standards ... 391
4. Umweltschutz ... 392

§ 13. Formelles Bauordnungsrecht ... 393
I. Die Bauaufsichtsbehörden ... 393
II. Die Baugenehmigung ... 393
1. Erforderlichkeit einer Baugenehmigung ... 393
a) Grundsatz der Genehmigungsbedürftigkeit ... 394
b) Genehmigungsfreiheit und vereinfachte Verfahren ... 395
c) Musterbauordnung 2002 ... 400
2. Das Verfahren ... 401
a) Bauantrag ... 401
b) Mitwirkung öffentlicher Stellen ... 401
c) Beteiligung Dritter ... 402
d) Entscheidung ... 403
e) Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ... 403
3. Abweichungen ... 404
4. Nebenbestimmungen ... 405
5. Nachträgliche Anordnungen ... 407
6. Die Wirkungen der Baugenehmigung ... 407
a) Sicherungswirkung ... 407
b) Geltungsdauer ... 408
c) Bindungswirkung ... 409
d) Privatrechtsunabhängige Wirkung ... 409
e) Reichweite der Wirkung ... 410
III. Weitere baurechtliche Genehmigungen ... 411
1. Der Bauvorbescheid ... 412
2. Die Teilbaugenehmigung ... 413
3. Typengenehmigung und Fliegende Bauten ... 414

IV. Die bauaufsichtsrechtlichen Eingriffsbefugnisse ... 415
1. Ermächtigungsgrundlagen ... 416
2. Folgen rechtswidrigen Bauens/rechtswidriger Nutzung ... 417
a) Formelle Illegalität ... 417
b) Formelle und materielle Illegalität ... 418
c) Nutzungsuntersagung ... 420
d) Ermessen der Behörde ... 421
e) Richtiger Adressat ... 424
f) Rechtsnachfolge ... 425
g) Durchsetzung ... 426
3. Allgemeine bauordnungsrechtliche Befugnisnorm ... 427

Vierter Abschnitt. Die Kontrolle der Einhaltung des öffentlichen Baurechts ... 429

§ 14. Aufsichtsbehördliche Kontrolle ... 429

§ 15. Gerichtliche Kontrolle ... 431
I. Hauptsacheverfahren ... 431
1. Kontrolleröffnung ... 432
a) Klage-/Antragsarten ... 432
aa) Klage des Bauherrn ... 432
bb) Klage des Nachbarn ... 433
cc) Klage von Gemeinden ... 434
dd) Normenkontrollverfahren ... 436
b) Sachentscheidungsvoraussetzungen ... 441
aa) Klage der Bauherrn ... 441
bb) Klage des Nachbarn ... 442
cc) Klage von Gemeinden ... 443
dd) Normenkontrollverfahren ... 446
c) Besonderheiten der Nachbarklage ... 460
aa) Allgemeines ... 460
bb) Zum nachbarschützenden Charakter von Baurechtsvorschriften ... 467
2. Kontrollumfang ... 485
a) Allgemeine Maßgaben für die Begründetheit von Klage- und Antragsverfahren ... 485
aa) Zur Begründetheit der Klage des Bauherrn ... 485
bb) Zur Begründetheit der Nachbarklage ... 487
cc) Zur Begründetheit der Klage von Gemeinden ... 489
dd) Zur Begründetheit im Normenkontrollverfahren ... 490
b) Kontrolldichte und Planerhaltung ... 495
aa) Kontrolldichte und planerische Abwägung ... 495
bb) Planerhaltungsvorschriften ... 497
II. Einstweiliger Rechtsschutz ... 515
1. Einstweiliger Rechtsschutz des Bauherrn ... 518
2. Einstweiliger Rechtsschutz des Nachbarn ... 520
3. Einstweiliger Rechtsschutz von Gemeinden ... 523
4. Einstweiliger Rechtsschutz im Normenkontrollverfahren ... 523
III. Verfahren vor den Baulandkammern ... 526

Stichwortverzeichnis ... 529