

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort . . . . .	V
Abkürzungsverzeichnis . . . . .	XIII
Verzeichnis der abgekürzt verwendeten Literatur . . . . .	XVII
<b>1. Teil: Grundlagen . . . . .</b>	<b>1</b>
I. Begriffe, Bedeutung und Entwicklung . . . . .	1
1. Öffentliches Baurecht und Raumordnungsrecht in der Rechtsordnung . . . . .	1
2. Entwicklungslinien des öffentlichen Baurechts . . . . .	3
3. Das geltende Recht . . . . .	12
II. Raumplanung als Typus hoheitlicher Planung . . . . .	13
1. Arten der Planung . . . . .	13
2. Planungsprozess und Planungsnormen . . . . .	15
<b>2. Teil: Raumordnungsrecht . . . . .</b>	<b>20</b>
I. Grundbegriffe und Entwicklung . . . . .	20
1. Raumordnerische Grundbegriffe . . . . .	20
2. Entwicklung und Perspektiven der Raumordnung . . . . .	21
II. Gesetzliche Grundlagen . . . . .	26
III. Aufgaben, Leitvorstellung und Grundsätze der Raumordnung . . . . .	27
1. Nachhaltige Raumentwicklung . . . . .	27
2. Grundsätze der Raumordnung . . . . .	28
3. Geltung der Grundsätze . . . . .	30
4. Allgemeine Anforderungen an Raumordnungspläne . . . . .	31
IV. Raumordnung in den Ländern . . . . .	33
1. Raumordnungspläne auf Landesebene . . . . .	33
2. Raumordnungspläne auf Regionalebene . . . . .	34
3. Ziele der Raumordnung . . . . .	36
a) Aufstellung und Beachtungspflicht . . . . .	36
b) Bindung der Bauleitplanung . . . . .	37
c) Bindung der Fachplanungen . . . . .	39
d) Rechtswirkungen für Private . . . . .	39
4. Raumordnungsverfahren . . . . .	40
5. Raumordnerische Untersagung . . . . .	41
6. Planungsgebot und raumordnerische Zusammenarbeit . . . . .	41
7. Raumordnungskataster . . . . .	42

# Inhaltsverzeichnis

V.	Landesplanerische Entschädigung . . . . .	42
1.	Entschädigung der Gemeinde . . . . .	43
2.	Entschädigung Privater . . . . .	43
VI.	Raumordnung im Bund . . . . .	44
<b>3. Teil:</b>	<b>Die Bauleitplanung . . . . .</b>	<b>47</b>
I.	Begriff und Funktionen. . . . .	47
II.	Die Bauleitplanung innerhalb des Geflechts hoheitlicher Planungen. . . . .	48
1.	Kommunale Planungshoheit. . . . .	48
2.	Ziele der Raumordnung . . . . .	51
3.	Nachbargemeindliche Abstimmungspflicht . . . . .	52
4.	Andere Träger öffentlicher Belange, insbesondere Fachplanungen . . . . .	52
5.	Sonstige städtebauliche Planungen . . . . .	55
III.	Bauleitplanung und Eigentum . . . . .	56
1.	Baufreiheit . . . . .	56
2.	Situationsgebundenheit des Grundeigentums . . . . .	57
3.	Kooperationsgebot . . . . .	59
IV.	Bauleitplanung und Umweltschutz . . . . .	61
V.	Inhalt und Rechtsnatur der Bauleitpläne . . . . .	64
1.	Der Flächennutzungsplan. . . . .	64
a)	Inhalt. . . . .	64
b)	Rechtswirkungen. . . . .	66
c)	Rechtsschutz. . . . .	68
2.	Der Bebauungsplan. . . . .	69
a)	Inhalt. . . . .	69
b)	Rechtswirkungen. . . . .	74
c)	Rechtsnatur. . . . .	75
3.	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan . . . . .	76
VI.	Verfahren der Planaufstellung . . . . .	77
1.	Aufstellungsbeschluss . . . . .	77
2.	Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials. . . . .	77
a)	Umweltprüfung und Umweltbericht. . . . .	78
b)	Beteiligung der Öffentlichkeit . . . . .	78
aa)	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung. . . . .	79
bb)	Auslegung der Entwürfe . . . . .	79
c)	Beteiligung der Behörden . . . . .	80
d)	Einschaltung eines Dritten, Mediation . . . . .	81
3.	Beschlussfassung . . . . .	81
4.	Anzeige und Genehmigung . . . . .	82
5.	Bekanntmachung und Auslegung . . . . .	83
6.	Vereinfachtes und beschleunigtes Verfahren . . . . .	84
7.	Änderung, Ergänzung und Aufhebung . . . . .	84

VII. Planungsgrundsätze und Planentscheidung . . . . .	85
1.    Generelle Planungsziele und Planungsleitlinien . . . . .	86
2.    Abwägungsgebot . . . . .	89
3.    Kontrolle der Abwägung . . . . .	90
a)    Problemaufriss . . . . .	90
b)    Auslegung der Planungsleitlinien . . . . .	91
c)    Gewichtung und Bewertung des Abwägungsmaterials – Abwägungsfehlerlehre . . . . .	92
d)    Weitere Abwägungsmaßstäbe . . . . .	93
4.    Planerhaltung . . . . .	94
<b>4. Teil:    Sicherung und Verwirklichung der Bauleitplanung . . . . .</b>	<b>102</b>
I.    Überblick . . . . .	102
II.    Plansichernde Maßnahmen . . . . .	102
1.    Veränderungssperre . . . . .	103
2.    Zurückstellung von Baugesuchen, vorläufige Untersagung . . . . .	104
3.    Teilung von Grundstücken . . . . .	105
4.    Die gemeindlichen Vorkaufsrechte . . . . .	105
5.    Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen . . . . .	107
III.    Planverwirklichendes Instrumentarium . . . . .	108
1.    Umlegung . . . . .	108
a)    Bodenordnende Maßnahmen . . . . .	108
b)    Zweck und Verfahren der Umlegung . . . . .	108
c)    Vereinfachte Umlegung . . . . .	109
2.    Enteignung . . . . .	109
a)    Verfassungsrechtliche Grundlagen . . . . .	109
b)    Planungsschadensrecht . . . . .	110
c)    Städtebauliche Administrativenteignung . . . . .	113
3.    Erschließung . . . . .	118
4.    Maßnahmen für den Naturschutz . . . . .	123
<b>5. Teil:    Städtebauliche Zulässigkeit von Vorhaben . . . . .</b>	<b>126</b>
I.    Städtebauliche Zulässigkeitsprüfung – § 29 BauGB . . . . .	126
II.    Die Genehmigungstatbestände . . . . .	126
1.    Systematik: Grundtatbestände und Ausnahmen . . . . .	126
2.    Beteiligung der Gemeinde – § 36 BauGB . . . . .	127
3.    Vorhaben im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans . . . . .	130
a)    Grundtatbestand – § 30 I sowie § 30 II BauGB . . . . .	130
b)    Ausnahmen und Befreiungen – § 31 BauGB . . . . .	131
4.    Vorhaben im nicht qualifiziert beplanten Innenbereich – § 34 BauGB . . . . .	135
a)    § 34 BauGB als Planersatz . . . . .	135
b)    Der räumliche Geltungsbereich . . . . .	136

## Inhaltsverzeichnis

c)	Zulässigkeitskriterien innerhalb des räumlichen Geltungs-	138
bereichs	.....	
5.	Vorhaben im Außenbereich – § 35 BauGB	140
a)	Zielsetzungen der gesetzlichen Ersatzplanung	140
b)	Regelungsstruktur des § 35 BauGB.	141
c)	Privilegierte Vorhaben – Absatz 1.	142
d)	Nichtprivilegierte Vorhaben – Absatz 2.	145
e)	Teilprivilegierte Vorhaben – Absatz 4	146
6.	Vorhaben während der Planaufstellung – § 33 BauGB	147
<b>6. Teil:</b>	<b>Besonderes Städtebaurecht</b>	<b>150</b>
I.	Genese und Funktion des Besonderen Städtebaurechts	150
II.	Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	152
1.	Grundbegriffe	152
2.	Verfahren und Instrumentarium der Sanierung	154
a)	Vorbereitende Untersuchungen	154
b)	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets im Regel- und im vereinfachten Verfahren	155
c)	Verfügungs- und Veränderungssperre (§§ 144, 145 BauGB)	156
d)	Aufstellung von Bebauungsplänen	158
e)	Kosten- und Finanzierungsübersicht	158
f)	Ordnungs- und Baumaßnahmen	158
3.	Sanierungsträger	159
4.	Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen	160
III.	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	161
IV.	Stadtumbau und Soziale Stadt	163
V.	Private Initiativen	163
VI.	Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote	164
1.	Erhaltungssatzung	164
2.	Städtebauliche Gebote	166
VII.	Sozialplan und Härteausgleich	169
1.	Sozialplan	169
2.	Härteausgleich	171
VIII.	Aufhebung und Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen	171
IX.	Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur	172
X.	Begriff des Gebiets mit einem angespannten Wohnungsmarkt	172
XI.	Umwandlungsverbot für Mietwohnungen	172

<b>7. Teil: Bauordnungsrecht</b> . . . . .	176
I. Rechtsgrundlagen . . . . .	176
II. Materielles Bauordnungsrecht . . . . .	179
1. Bauordnungsrechtliche Grundbegriffe . . . . .	179
a) Ermächtigungsgrundlagen und bauordnungsrechtliche General- klausel . . . . .	179
b) Bauliche Anlagen . . . . .	180
c) Das Grundstück und seine Bebauung . . . . .	181
d) Die am Bau Beteiligten . . . . .	183
2. Anforderungen an die Bausicherheit . . . . .	184
3. Baugestalterische Anforderungen . . . . .	185
4. Soziale Anforderungen . . . . .	189
5. Ökologische Anforderungen . . . . .	190
III. Das bauordnungsrechtliche Verfahrensrecht . . . . .	191
1. Bauordnungsrechtliche Genehmigungsvorbehalte . . . . .	191
a) Grundlagen . . . . .	191
b) Verfahrensfreie Vorhaben . . . . .	192
c) Genehmigungsfreistellung . . . . .	193
d) Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren . . . . .	193
e) Abweichung, Ausnahme und Befreiung . . . . .	194
f) Nebenbestimmungen . . . . .	194
g) Öffentliche Bauten . . . . .	196
h) Andere als bauaufsichtsbehördliche Verfahren . . . . .	196
2. Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens . . . . .	197
a) Regelverfahren . . . . .	197
b) Sonderverfahren . . . . .	200
aa) Vorbescheid . . . . .	200
bb) Teilbaugenehmigung . . . . .	201
cc) Typengenehmigung . . . . .	202
dd) Fliegende Bauten . . . . .	202
3. Rechtsfolgen der Baugenehmigung . . . . .	203
a) Deklaratorische und konstitutive Wirkung . . . . .	203
b) Geltungsdauer . . . . .	204
c) Private Rechte Dritter . . . . .	206
IV. Die Bauüberwachung . . . . .	207
1. Aufgaben und Formen der Überwachung . . . . .	207
2. Rechtsfolgen ungenehmigten Bauens . . . . .	208
a) Grundlagen . . . . .	208
b) Formelle Illegalität . . . . .	209
c) Formelle und materielle Illegalität . . . . .	211
d) Ermessensausübung . . . . .	213
e) Rechtsnachfolge . . . . .	215

## Inhaltsverzeichnis

<b>8. Teil: Gerichtlicher Rechtsschutz.</b> . . . . .	220
I. Rechtsschutz gegen städtebauliche Pläne . . . . .	221
1. Normenkontrollverfahren. . . . .	221
2. Inzidentkontrolle . . . . .	224
3. Verfassungsbeschwerde. . . . .	225
II. Klage auf Aufstellung eines Bauleitplans . . . . .	225
III. Klage auf Erteilung einer Genehmigung . . . . .	226
IV. Nachbarklage. . . . .	226
1. Zum Verhältnis von privatrechtlichem und öffentlich-rechtlichem Nachbarschutz . . . . .	226
2. Materielles Recht . . . . .	229
a) Schutznormtheorie. . . . .	229
b) Generell und partiell nachbarschützende Baurechtsnormen. . . . .	230
c) Nachbarschutz aus Grundrechten . . . . .	234
d) Einwendungsberechtigte Dritte („Nachbarn“) . . . . .	235
3. Prozessuale Probleme. . . . .	236
a) Klageverfahren. . . . .	236
b) Vorläufiger Rechtsschutz. . . . .	237
4. Gemeindenachbarklage . . . . .	238
V. Kammern und Senate für Baulandsachen . . . . .	239
1. Entstehung und Zweck des Verfahrens. . . . .	239
2. Überblick über das Verfahren . . . . .	239
<b>Stichwortverzeichnis</b> . . . . .	243