

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XIII
Verzeichnis der abgekürzt verwendeten Literatur	XVII
1. Teil: Grundlagen	1
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
2. Teil: Raumordnungsrecht	20
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
3. Teil:	Die Bauleitplanung	47
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
4. Teil: Sicherung und Verwirklichung der Bauleitplanung	102
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
5. Teil: Städtebauliche Zulässigkeit von Vorhaben	126
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 Geltungsbereichs	138
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
6. Teil:	Besonderes Städtebaurecht	150
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

7. Teil: Bauordnungsrecht	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

8. Teil: Gerichtlicher Rechtsschutz.	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
Stichwortverzeichnis	243