

Öffentliches Baurecht

Juristisches Kurzlehrbuch
für Studium und Praxis

von

Dr. Werner Hoppe

Universitätsprofessor an der
Westfälischen Wilhelms-Universität
Münster

Geschäftsführender Direktor
des Zentralinstituts für Raumplanung an
der Universität Münster

und

Dr. Susan Grotefels

Wissenschaftliche Hauptreferentin
am Zentralinstitut für Raumplanung an
der Universität Münster



C. H. BECK'SCHE VERLAGSBUCHHANDLUNG
MÜNCHEN 1995

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	XXV
-----------------------------	-----

Erster Abschnitt: Grundlagen des öffentlichen Baurechts

	Rdn.	Seite
§ 1 Begriffe, Systematik, Geschichte und Rechtsquellen (Hoppe/ Grotefels)	1	1
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 und Landesplanung	8	3
1.4.1 Begriff und Funktion der Raumordnung und Landesplanung	8	3
1.4.2 Abgrenzung zur Bauleitplanung und Fachplanung	10	4
1.4.3 Aufbau der Raumordnung und Landesplanung	11	5
2. Geschichte	14	7
2.1 Geschichte des öffentlichen Baurechts	14	7
2.1.1 Entwicklung des Baurechts bis zum Zeitalter des Liberalismus	14	7
2.1.2 Entwicklung des Baurechts im Liberalismus	15	7
2.1.3 Entwicklung des Baurechts in der Zeit zwischen den Weltkriegen	16	9
2.1.4 Entwicklung des Baurechts von 1945 bis zur Gegenwart	17	10
2.2 Geschichte des Rechts der Raumordnung und Landesplanung	24	14
3. Wesentliche Rechtsquellen	28	16
3.1 Bauplanungsrecht	28	16
3.1.1 Das Baugesetzbuch (BauGB)	29	17
3.1.2 Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnG)	32	19
3.1.3 Das Städtebaurecht für die neuen Länder (§ 246 a BauGB)	34	21
3.1.4 Die Baunutzungsverordnung (BauNVO)	37	22
3.1.5 Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)	40	23
3.2 Bauordnungsrecht	41	24
3.3 Recht der Raumordnung und Landesplanung	44	26
3.3.1 Das Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG)	44	26
3.3.2 Das Landesrecht	45	26
§ 2 Verfassungsrechtliche Grundlagen (Grotefels)	1	28
1. Gesetzgebungskompetenzen	1	28
1.1 Öffentliches Baurecht	3	29
1.1.1 Recht der städtebaulichen Planung	5	30
1.1.2 Recht der Baulandumlegung, Zusammenlegung von Grundstücken und Bodenbewertung	6	31
1.1.3 Erschließungsrecht	7	31
1.1.4 Bodenverkehrsrecht	9	33
1.1.5 Baupolizeirecht	10	33
1.2 Recht der Raumordnung und Landesplanung	11	34
2. Selbstverwaltungsgarantie und Planungshoheit	16	36
2.1 Selbstverwaltungsgarantie des Art. 28 Abs. 2 GG	17	36
2.1.1 Schutzbereich des Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG	18	36
2.1.2 Gesetzesvorbehalt des Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG und seine Schranken	21	37
2.2 Planungshoheit als Gegenstand der Selbstverwaltungsgarantie	26	40
2.2.1 Begriff und Wesen der Planungshoheit	27	40
2.2.2 Einschränkungen der Planungshoheit	33	41

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
2.3 Planungshoheit als Partizipationsgrund	37	44
2.4 Planungshoheit als wehrfähiges Recht	39	45
3. Eigentumsgarantie und Baufreiheit	40	45
3.1 Eigentumsgarantie des Art. 14 GG	41	46
3.1.1 Schutzbereich des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG	41	46
3.1.1.1 „Eigentum“ i.S. des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG	42	46
3.1.1.2 Institutsgarantie	45	47
3.1.1.3 Individualgarantie	47	48
3.1.2 Inhalts- und Schrankenbestimmung i.S. des Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG	48	49
3.1.3 Enteignung gem. Art. 14 Abs. 3 GG	50	50
3.1.3.1 Legal- und Administrativenteignung	51	50
3.1.3.2 Folgen einer verfassungswidrigen Enteignung	53	51
3.2 Baufreiheit als Gegenstand der Eigentumsgarantie	55	52
3.3 Folgen des verfassungsrechtlichen Schutzes der Baufreiheit	57	55
3.3.1 Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung	58	55
3.3.2 Bestandsschutz	59	56
3.3.2.1 Inhalt des Bestandsschutzes	60	56
3.3.2.2 Grenzen des Bestandsschutzes	61	57
3.3.2.3 Auswirkungen des Bestandsschutzes	62	57
3.3.2.4 Zurückdrängung des Bestandsschutzes	66	59
3.4 Einschränkungen der Baufreiheit	69	61

Zweiter Abschnitt: Grundlagen des Rechts der Raumordnung und Landesplanung

§ 3 Die rahmenrechtlichen Vorgaben des Raumordnungsgesetzes (<i>Grotefels</i>)	1	63
1. Aufgaben und Leitvorstellungen (§ 1 ROG)	2	63
2. Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung (§§ 2 bis 4 ROG)	5	65
2.1 Inhalt der Grundsätze (§ 2 Abs. 1, 2 ROG)	6	65
2.2 Abwägung der Grundsätze (§ 2 Abs. 3 ROG)	8	66
2.3 Geltung der Grundsätze (§ 3 ROG)	9	67
2.4 Verwirklichung der Grundsätze (§ 4 ROG)	10	68
3. Raumordnung in den Ländern (§ 5 ROG)	11	70
3.1 Planungspflicht der Länder für das Landesgebiet	12	71
3.2 Sicherstellung kommunaler Beteiligung an der Landesplanung	13	71
3.3 Schaffung von Rechtsgrundlagen für eine Regionalplanung	14	72
3.4 Abstimmungspflicht bei Landesgrenzen überschreitender Regionalplanung	15	73
3.5 Bindungswirkung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung	16	74
§ 4 Die Instrumente der Raumordnung und Landesplanung (<i>Grotefels</i>)	1	77
1. Instrumente der landesplanerischen Gestaltung	4	77
1.1 Begriffe und Inhalt der „Programme“ und „Pläne“	5	78
1.2 Rechtscharakter der Raumordnungspläne	7	78
1.3 Entstehung der Raumordnungspläne	8	80
2. Instrumente der Plansicherung	9	81
2.1 Raumordnungsverfahren	10	81
2.1.1 Funktion des Raumordnungsverfahrens	11	83
2.1.2 Gegenstand des Raumordnungsverfahrens	12	83
2.1.3 Verzicht auf das Raumordnungsverfahren	13	84
2.1.4 Einleitung und Durchführung des Raumordnungsverfahrens	14	84
2.1.5 Ergebnis des Raumordnungsverfahrens	15	85

	Rdn.	Seite
2.2 Untersagung raumordnungswidriger Planungen und Maßnahmen	16	85
2.3 Zurückstellung von Baugesuchen	17	87
2.4 Zielbekanntgabeverfahren	18	87
3. Instrumente der Planverwirklichung	19	87
4. Instrumente der Plankontrolle	20	88
5. Instrumente der vertikalen und horizontalen Koordinierung	21	89
6. Instrumente der Planvorbereitung und -begleitung	23	90
7. Instrumente für den Ausgleich landesplanerischer Schäden	29	92

Dritter Abschnitt: Das Städtebaurecht

§ 5 Die gemeindliche Bauleitplanung (Hoppe)	1	93
1. Planung und Bauleitplanung im BauGB	1	93
1.1 Der Entwicklungs- und Ordnungsauftrag der Bauleitplanung	1	93
1.2 Besonderheiten der Planungsrechtsnormen	4	95
1.2.1 Die funktionale Bestimmung der Planungsrechtsnormen	4	95
1.2.2 Bauleitpläne als Programme	5	95
1.2.3 Die Struktur der Normen des Planungsrechts	6	96
1.3 Bauleitplanung im Gefüge des Städtebaurechts	7	98
2. Grundzüge der Flächennutzungs- und Bebauungspläne	8	102
2.1 Charakterisierung der Pläne	10	103
2.1.1 Der Flächennutzungsplan	10	103
2.1.2 Der Bebauungsplan	15	104
2.2 Unterschiede zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan im Überblick	17	105
2.3 Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan	18	106
2.3.1 Der aus dem Flächennutzungsplan entwickelte (§ 8 Abs. 2 S. 1 BauGB) und der im Parallelverfahren entstandene Bebauungsplan (§ 8 Abs. 3 S. 1 BauGB)	18	106
2.3.2 Der selbständige Bebauungsplan (§ 8 Abs. 2 S. 2 BauGB)	25	108
2.3.3 Der vorzeitige Bebauungsplan (§ 8 Abs. 4 S. 1 BauGB)	26	109
3. Inhalt und Rechtscharakter der Bauleitpläne	29	110
3.1 Der Regelungsinhalt der Bauleitpläne	29	110
3.1.1 Inhalt des Flächennutzungsplans (§ 5 BauGB)	29	110
3.1.2 Inhalt des Bebauungsplans (§ 9 BauGB)	35	112
3.1.2.1 Die Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan	36	113
3.1.2.2 Die Konkretisierung der Festsetzungsmöglichkeiten durch die Baunutzungsverordnung	45	116
3.1.2.3 Die Planzeichenverordnung	47	117
3.1.2.4 Kennzeichnungspflicht – insbesondere von Altlasten – gem. § 9 Abs. 5 BauGB	48	117
3.1.2.5 Nachrichtliche Übernahme	49	119
3.2 Die rechtliche Charakterisierung der Bauleitpläne	50	119
3.2.1 Der Rechtscharakter des Flächennutzungsplans	51	120
3.2.2 Der Rechtscharakter des Bebauungsplans	52	120
4. Materielle Anforderungen an die Bauleitplanung im Überblick	54	123
4.1 Grundprinzipien der Bauleitpläne	55	123
4.1.1 Prinzip der Plan- und Plantypmäßigkeit	56	123
4.1.1.1 Gebot konkreter Regelungen	59	124
4.1.1.2 Gebot äußerer Planeinheit	60	124
4.1.1.3 Gebot positiver Planung	61	125
4.1.2 Prinzip der Planungspflicht	62	125
4.2 Die Zielbindungsklausel des § 1 Abs. 4 BauGB	63	127
4.3 Das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB	64	127

	Rdn.	Seite
5. Das Verfahren der Planaufstellung	65	128
5.1 Die Planaufstellung	65	128
5.1.1 Planungsträger	66	128
5.1.2 Der Gang der Planaufstellung	67	129
5.1.2.1 Der Aufstellungsbeschluß	68	130
5.1.2.2 Erläuterungsbericht und Begründung	71	132
5.1.2.3 Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung	75	134
a) Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	76	135
b) Öffentliche Auslegung, Anregungen und Bedenken (§ 3 Abs. 2 und 3 BauGB)	82	137
aa) Die Auslegung	83	137
bb) Anregungen und Bedenken	84	138
5.1.2.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)	88	140
5.1.2.5 Anzeige und Genehmigung	91	141
a) Genehmigung	93	142
b) Anzeigeverfahren	99	144
5.1.2.6 Inkrafttreten der Bauleitpläne	104	146
5.1.2.7 Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen	109	148
5.2 Mitwirkungsverbote für befugene Gemeindevertreter	115	151
5.3 Rechtsfolgen von Verfahrens- und Formfehlern	119	153
6. Die Berücksichtigung des Umweltschutzes im Baurecht	120	154
6.1 Umweltschutz in den Planungszielen und Planungsleitlinien des BauGB	120	154
6.2 Die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	121	154
6.2.1 Die Richtlinie der EG über die Umweltverträglichkeitsprüfung und ihre Umsetzung durch das deutsche UVPG	121	154
6.2.2 Die Umweltverträglichkeitsprüfung im Baurecht	122	155
6.2.2.1 UVP-pflichtige baurechtliche Tatbestände	122	155
6.2.2.2 Der Ablauf einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Bau- recht	123	157
a) Zusammenstellung der Prüfungsgrundlagen	124	158
b) Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit	128	162
c) Berücksichtigung der Prüfungsergebnisse	129	163
6.2.3 Mögliche Umsetzungsdefizite und ihre Folgen	130	163
6.3 Bauleitplanung und Landschaftspflege sowie Naturschutz	133	165
6.3.1 Regelungen im BNatSchG	135	166
6.3.1.1 Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 8 BNatSchG	136	166
6.3.1.2 Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 8a BNatSchG	139	167
6.3.2 Regelungen im BauGB	140	168
6.3.3 Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bau- leitplänen	142	168
6.3.4 Naturschutz und Landschaftspflege bei der Einzelgenehmigung	146	172
6.3.4.1 Genehmigung bei Vorhaben nach den §§ 30 bis 33 BauGB	147	173
6.3.4.2 Genehmigung bei Vorhaben nach § 34 BauGB	149	173
6.3.4.3 Genehmigung bei Vorhaben nach § 35 BauGB	152	174
6.3.4.4 Sonstige Regelungen	155	176
7. Befristete Regelungen des BauGB-MaßnG für das Recht der Bauleitplanung	156	176
7.1 Dringender Wohnbedarf der Bevölkerung (§ 1 Abs. 1 S. 1 BauGB- MaßnG)	157	176
7.2 Zusätzlicher Wohnbedarf durch Ausweisung von Gewerbegebieten (§ 1 Abs. 1 S. 2 BauGB-MaßnG)	158	178
7.3 Durchbrechung des Entwicklungsgebotes (§ 1 Abs. 2 BauGB-MaßnG)	159	178
7.4 Beschleunigung des Planungsverfahrens (§ 2 BauGB-MaßnG)	160	179
7.4.1 Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 2 Abs. 2 BauGB-MaßnG)	161	179
7.4.2 Öffentliche Auslegung (§ 2 Abs. 3 BauGB-MaßnG)	162	179

7.4.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 2 Abs. 4 und Abs. 5 BauGB-MaßnG)	163	180
7.4.4 Fortfall des Anzeigeverfahrens (§ 2 Abs. 6 BauGB-MaßnG)	166	181
7.4.5 Vereinfachtes Änderungsverfahren (§ 2 Abs. 7 BauGB-MaßnG)	167	182
7.5 Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (§ 2a BauGB-MaßnG)	168	183
7.6 Der städtebauliche Vertrag nach § 6 BauGB-MaßnG	169	184
7.7 Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 7 BauGB-MaßnG	175	189
7.7.1 Materiell-rechtliche Voraussetzungen	176	190
7.7.1.1 Fehlende bauplanungsrechtliche Zulässigkeit (§ 7 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB-MaßnG)	176	190
7.7.1.2 Einbindung des Vorhabenträgers (§ 7 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB-MaßnG)	177	190
7.7.1.3 Vereinbarkeit mit geordneter städtebaulicher Entwicklung (§ 7 Abs. 2 BauGB-MaßnG i. V. m. § 1 BauGB)	179	192
7.7.2 Verfahren (§ 7 Abs. 3 BauGB-MaßnG)	180	193
7.7.2.1 Initiativrecht und Bescheidungsanspruch des Vorhabenträgers (§ 7 Abs. 3 S. 1 BauGB-MaßnG)	180	193
7.7.2.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger	181	193
7.7.2.3 Satzungsbeschluß	182	194
7.7.2.4 Genehmigungsverfahren	183	194
7.7.2.5 Ausfertigung und Bekanntmachung	184	194
7.7.3 Inhalt der Satzung	185	195
7.7.4 Realisierung des Vorhabens	186	195
7.7.5 Rechtsschutz	187	196
7.7.6 Verhältnis zu einem Bebauungsplan für denselben räumlichen Geltungsbereich	188	196
7.7.7 Zusammenfassende Einordnung und Bewertung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	189	197
8. Die Maßgaben des § 246a BauGB für die Bauleitplanung in den neuen Bundesländern	193	200
8.1 Mitteilungspflicht der Gemeinde (§ 246a Abs. 1 Nr. 1 S. 1 BauGB)	193	200
8.2 Teil-Flächennutzungsplan (§ 246a Abs. 1 Nr. 1 S. 2 BauGB) und vorzeitiger Bebauungsplan (§ 246a Abs. 1 Nr. 3 BauGB)	194	200
8.3 Vorgezogene Bürgerbeteiligung und öffentliche Auslegung (§ 19 Abs. 1 S. 2 BauGB-MaßnG)	196	201
8.4 Genehmigungspflicht für Satzungen (§ 246a Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	197	202
8.5 Überleitung von Altplänen (§ 246a Abs. 5 BauGB)	199	203
8.6 Besonderheiten für die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan	200	203
§ 6 Darstellungen und Festsetzungen nach der Baunutzungsverordnung (Hoppe)	1	205
1. Sachlicher Geltungsbereich	1	205
2. Zeitlicher Geltungsbereich	11	208
3. Die einzelnen Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten	14	209
3.1 Art der baulichen Nutzung	14	209
3.1.1 Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO)	14	209
3.1.2 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)	15	210
3.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	20	212
3.1.4 Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)	20	212
3.1.5 Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)	23	214
3.1.6 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)	24	214
3.1.7 Kerngebiete (§ 7 BauNVO)	25	215
3.1.8 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)	26	215

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
3.1.9 Industriegebiete (§ 9 BauNVO)	27	216
3.1.10 Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)	29	216
3.1.11 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)	31	217
3.1.12 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)	35	219
3.1.13 Gebäude und Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO)	36	219
3.1.14 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)	37	219
3.1.15 Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen (§ 15 BauNVO)	38	220
3.2 Maß der baulichen Nutzung	39	220
3.3 Die Bauweise	45	222
3.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen	46	222
§ 7 Das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 BauGB) (Hoppe)	1	224
1. Das Abwägungsgebot als Gebot rechtsstaatlicher Planung	1	224
2. Die planerische Gestaltungsfreiheit und ihre rechtlichen Schranken	9	230
2.1 Die Gestaltungsfreiheit als Wesenselement der Planung	9	230
2.2 Die normative Einbettung der Planung durch sie eröffnende, sie steuernde und sie kontrollierende Rechtsnormen	10	231
2.3 Die planungsöffnende Planrechtfertigung	15	233
2.4 Die planungssteuernde Abwägung als allgemeine Denk- und Rechtsfindungsmethode	17	235
2.4.1 Die Abwägung als allgemeine Entscheidungsweise	18	235
2.4.2 Die normtheoretische Unterscheidung von „Regel“ und „Prinzip“	19	236
2.5 Die planungssteuernden Planungsleitsätze als Subsumtionsregeln	22	237
2.6 Die planungssteuernden Elemente der Abwägung	24	238
2.6.1 Abwägungsdirektiven (generelle Planungsziele, konkrete Planungsleitlinien)	25	239
2.6.2 Planungsgrundsätze	30	241
2.6.3 Das Optimierungsgebot	32	243
2.7 Die Grundlagenkritik von <i>Rubel</i>	35	244
3. Die Phasen der Abwägung	36	247
4. Die Ermittlung von Belangen (Erste Phase)	44	251
4.1 Die Ermittlung als Vorgang der Informationsgewinnung	44	251
4.2 Die Abwägungsbeachtlichkeit als Selektionskriterium für die Informationsgewinnung und -verarbeitung	46	253
4.3 Die generelle Abwägungsbeachtlichkeit bei der Ermittlung	48	254
4.4 Ermittlung und Planungsalternativen	53	257
4.5 Optimierungsgebote bei der Ermittlung	55	258
4.6 Ermittlung künftiger Belange und Lebenssachverhalte durch Prognose	56	258
4.6.1 Die planerische Prognose in der Rechtsprechung	57	259
4.6.2 Die Elemente der Prognose	60	260
5. Die Einstellung von Belangen (Zweite Phase)	62	261
5.1 Das Einstellungsgebot	63	261
5.2 Die konkrete Abwägungsbeachtlichkeit bei der Einstellung „nach Lage der Dinge“	64	262
5.3 Einstellung und Planungsalternativen	69	264
5.4 Optimierungsgebote bei der Einstellung	70	264
6. Die Gewichtung von Belangen (Dritte Phase)	71	264
6.1 Das Gewichtungsgebot	71	264
6.2 Gewichtungsmaßstäbe und Vorrangregeln	72	264
6.2.1 Gesetzliche und sonstige Vorrangregeln	73	265
6.2.2 Optimierungsgebote bei der Gewichtung	78	267
6.3 Gewichtung und Planungsalternativen	80	268

	Rdn.	Seite
7. Die Planungsentscheidung (Vierte Phase)	81	268
7.1 Die Planungsentscheidung als schöpferisch gestaltender Vorgang	81	268
7.2 Das Ausgleichsgebot bei der Planungsentscheidung	82	268
7.3 Optimierungsgebote bei der Planungsentscheidung	85	269
7.4 Die Behandlung von Planungsalternativen	89	271
7.4.1 Ausgleichsgebot und Planungsalternativen	90	271
7.4.2 Optimierungsgebot und Planungsalternativen	93	272
8. Die Fehler bei der Abwägung und ihre Rechtskontrolle	94	273
8.1 Ermittlungsfehler	96	276
8.1.1 Ermittlungsausfall	97	276
8.1.2 Ermittlungsdefizit	98	276
8.1.3 Ermittlungsfehlannahme	99	277
8.1.4 Ermittlungsüberschuß	100	278
8.1.5 Rechtskontrolle der Ermittlung	101	278
8.1.5.1 Die Belange als unbestimmte Rechtsbegriffe in der Rechtskontrolle	102	279
8.1.5.2 Die Kriterien der Abwägungsbeachtlichkeit in der Rechtskontrolle	103	279
8.2 Prognoseermittlungsfehler	104	280
8.2.1 Prognoseermittlungsausfall	105	280
8.2.2 Prognoseermittlungsdefizit	106	280
8.2.3 Prognoseunschlüssigkeit	107	281
8.2.4 Rechtskontrolle der Prognose	108	281
8.3 Einstellungsfehler	113	283
8.3.1 Einstellungsausfall	114	283
8.3.2 Einstellungsdefizit	115	283
8.3.3 Fehleinstellung	116	283
8.3.4 Einstellungsfehler bei der Prognose	117	284
8.3.5 Rechtskontrolle der Einstellung	118	284
8.4 Gewichtungsfehler	119	284
8.4.1 Fehleinschätzung	119	284
8.4.2 Rechtskontrolle der Gewichtung	120	285
8.5 Entscheidungsfehler	121	285
8.5.1 Disproportionalität	122	285
8.5.2 Disoptimierung	123	286
8.5.3 Rechtskontrolle der Planungsentscheidung	124	286
8.5.3.1 Rechtskontrolle der Ausgleichsentscheidung	125	287
8.5.3.2 Rechtliche Kontrolle der Optimierungsentscheidung	126	287
8.6 Vorabbindung und durchgängige Abwägungssperre	129	288
9. Abwägungsvorgang und Abwägungsergebnis	133	291
9.1 Dynamische und statische Komponenten der Abwägung	133	291
9.2 Die Maßstäbe für die Kontrolle von Vorgang und Ergebnis der Abwägung	134	291
9.3 Abwägungsvorgangskontrolle als Begründungskontrolle, Abwägungsergebniskontrolle als Begründbarkeitskontrolle (bei Koch)	137	293
10. Zentrale Planungsgrundsätze zur Konkretisierung des Abwägungsgebotes und zur Vermeidung typischer Abwägungsfehler	140	294
10.1 Der Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung	142	294
10.1.1 Begriff, Entstehung und Grundlagen des Grundsatzes der Konfliktbewältigung	143	295
10.1.2 Die Ausprägungen des Grundsatzes der planerischen Konfliktbewältigung	149	298
10.1.2.1 Gebot der Ausschöpfung des planungsrechtlichen Konfliktlösungspotentials	150	298
10.1.2.2 Verbot des Konflikttransfers	152	298
10.2 Der Grundsatz der Rücksichtnahme auf schutzwürdige Individualinteressen	153	299
10.2.1 Die allgemeine Ausprägung des Grundsatzes	156	300

	Rdn.	Seite
10.2.2 Der Grundsatz der Rücksichtnahme in seinen einzelnen Ausprägungen	160	302
10.2.2.1 Der Grundsatz der Differenzierung und Schonung	161	303
10.2.2.2 Der Grundsatz der Trennung von unverträglicher Nutzung	162	303
10.2.2.3 Der Grundsatz der planerischen Vorbeugung	164	305
10.2.2.4 Der Grundsatz der Beherrschbarkeit von Immissionen	166	306
10.2.2.5 Der Grundsatz des Vorrangs der Konfliktvermeidung	167	306
10.2.3 Modifizierung der Grundsätze in Gemengelage	169	307
10.2.3.1 Gesteigerte Duldungspflichten, verminderte Entwicklungsmöglichkeiten	170	308
10.2.3.2 Die „Mittelwert“-Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts	172	308
10.2.3.3 Die Abwägung der Belange in Gemengelage	174	309
11. Die Rechtsfolgen von Abwägungsfehlern	175	310
12. Das interkommunale Abwägungsgebot	177	311
§ 8 Die Regelung der Bodennutzung (§§ 29 ff. BauGB) als Instrument der Planverwirklichung (Hoppe)	1	313
1. Die Gesamtsystematik der §§ 29 ff. BauGB	1	313
1.1 Funktion und Begriffe des § 29 BauGB	1	313
1.2 Die Genehmigungstatbestände	5	317
2. Die Genehmigungstatbestände im qualifiziert beplanten Innenbereich	7	319
2.1 Die plankonformen Genehmigungen	7	319
2.1.1 Die Genehmigung nach § 30 Abs. 1 BauGB	8	320
2.1.1.1 Der Mindestinhalt eines qualifizierten Bebauungsplans	9	320
2.1.1.2 Die planungsrechtlichen Voraussetzungen	11	321
2.1.1.3 Die Sicherstellung der Erschließung	12	322
a) Erschließung	13	322
b) Sicherung der Erschließung	16	324
2.1.2 Die Genehmigung aufgrund einer zugelassenen Ausnahmeregelung (§ 31 Abs. 1 BauGB)	17	325
2.1.2.1 Anwendungsbereich und Anwendungsvoraussetzungen der Ausnahme	17	325
2.1.2.2 Die Ausnahmeentscheidung als Ermessensentscheidung	19	326
2.1.2.3 Verfahrensfragen	20	326
2.2 Die Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB	21	327
2.2.1 Unterschiede zwischen Ausnahme und Befreiung	22	327
2.2.2 Zweck und Funktion der Befreiung	23	328
2.2.3 Die Tatbestände des § 31 Abs. 2 BauGB	24	329
2.2.3.1 § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB: Die gemeinwohlerforderliche Befreiung	25	329
2.2.3.2 § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB: Die städtebaulich vertretbare Befreiung	26	330
a) Die städtebauliche Vertretbarkeit der Abweichung	27	330
b) Keine Berührung der Grundzüge der Planung	28	331
2.2.3.3 § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB: Offenbar nicht beabsichtigte Härte	29	332
2.2.3.4 Die Würdigung nachbarlicher Interessen	30	332
2.2.3.5 Die Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen	31	333
2.2.4 Die Befreiungsentscheidung als Ermessensentscheidung	32	334
2.2.5 Verfahrensfragen	33	334
2.2.6 Baudispensverträge	34	335
2.3 Die Genehmigung aufgrund künftiger Plankonformität (§ 33 BauGB)	35	335
2.3.1 Der Grundsatz der Plankonformität im Bereich des § 33 BauGB	35	335
2.3.2 Die Genehmigung nach § 33 Abs. 1 BauGB	36	336

	Rdn.	Seite
2.3.2.1 Planaufstellungsbeschluß	37	337
2.3.2.2 Stand der Planungsarbeiten (Planreife)	38	337
2.3.2.3 Plananerkenntnis	40	338
2.3.2.4 Gesicherte Erschließung	40	338
2.3.3 Die Genehmigung nach § 33 Abs. 2 BauGB	41	338
2.3.4 Subsidiäre Geltung des § 33 BauGB	42	340
2.3.5 Verfahrensfragen	43	340
3. Die Genehmigung im nicht qualifiziert beplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)	44	340
3.1 Grundsätze bei der Lenkung der Bebauung in nicht qualifiziert beplanten Gebieten	44	340
3.2 Die Genehmigungstatbestände des § 34 BauGB	46	341
3.2.1 Der räumliche und sachliche Geltungsbereich des § 34 BauGB	47	344
3.2.1.1 Der Begriff des „Vorhabens“	47	344
3.2.1.2 Das Nichtvorhandensein eines qualifizierten Bebauungsplans	48	344
3.2.1.3 Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil	49	344
3.2.1.4 Die Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile durch Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB	51	347
a) Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB	52	348
b) Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB	53	348
c) Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB	54	349
d) Gesonderte Festsetzungen nach § 34 Abs. 4 S. 3 und S. 4 BauGB	55	351
3.2.2 Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für das konkrete Vorhaben	56	351
3.2.2.1 Das Verhältnis von § 34 Abs. 1 zu Abs. 2 BauGB	57	351
3.2.2.2 Eigenart der näheren Umgebung in § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB	58	352
3.2.2.3 Eindeutige Zuordnung zu einem Baugebiet der BauNVO (§ 34 Abs. 2 BauGB)	59	353
3.2.2.4 Ausnahme und Befreiung nach § 34 Abs. 2 HS 2 BauGB	61	354
3.2.2.5 Sich-Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung (§ 34 Abs. 1 BauGB)	62	355
a) Allgemeine Grundsätze	63	356
b) Grundmaßstab: Einhaltung eines Rahmens	64	356
c) Einengendes Korrektiv: Das Gebot der Rücksichtnahme	65	358
d) Erweiterndes Korrektiv: Verbot der Begründung oder Erhöhung von bewältigungsbedürftigen Spannungen	66	359
3.2.2.6 Die gemeinsamen Merkmale nach § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB	67	360
a) Gesicherte Erschließung (§ 34 Abs. 1 BauGB)	67	360
b) Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, keine Beeinträchtigung des Ortsbildes (§ 34 Abs. 1 S. 2 BauGB)	68	360
c) Kein Widerspruch zu einem einfachen Bebauungsplan	69	362
3.2.2.7 Ausnahmeregelungen des § 34 Abs. 3 BauGB für vorhandene Anlagen	70	363
3.2.3 Verfahrensfragen	72	366
4. Die Genehmigung im Außenbereich (§ 35 BauGB)	73	367
4.1 Begriff des Außenbereichs	73	367
4.2 Regelungszweck und praktische Bedeutung des § 35 BauGB	74	367
4.3 Struktur des § 35 BauGB	76	369
4.3.1 Unterscheidung zwischen privilegierten, teilprivilegierten und sonstigen Vorhaben	76	369

	Rdn.	Seite
4.3.2 Die spezifische Funktion des Abwägens in § 35 BauGB	77	370
4.3.3 Die sonstigen Vorhaben des § 35 Abs. 2 BauGB und der Rechtsanspruch auf Genehmigung	78	371
4.4 Grundsätze bei der Behandlung der öffentlichen Belange	79	372
4.4.1 Reichweite der Belange	79	372
4.4.2 Die Kompensation von berührten öffentlichen Belangen im Rahmen der Abwägung	80	373
4.4.3 Die Berücksichtigung von rechterheblichen Planungen	82	374
4.4.4 Die in § 35 Abs. 3 S. 1 BauGB benannten und nicht benannten öffentlichen Belange	86	377
4.5 Die privilegierten Vorhaben des § 35 Abs. 1 BauGB	92	383
4.5.1 Einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienende Vorhaben (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	93	384
4.5.2 Altenteilerhaus nach Hofaufgabe (§ 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	94	385
4.5.3 Einer Landarbeiterstelle dienende Vorhaben (§ 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)	95	386
4.5.4 Ortsgebundene Vorhaben (§ 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	96	387
4.5.5 Vorhaben, die im Außenbereich ausgeführt werden „sollen“ (§ 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	97	388
4.5.6 Kerntechnische Anlagen (§ 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	98	390
4.6 Die begünstigten sonstigen Vorhaben des § 35 Abs. 4 BauGB	99	390
4.6.1 Nutzungsänderung entprivilegierter land- oder forstwirtschaftlicher Anlagen (§ 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB)	102	392
4.6.2 Ersatz selbst genutzter Wohngebäude (§ 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB)	103	394
4.6.3 Wiederaufbau zerstörter Gebäude (§ 35 Abs. 4 Nr. 3 BauGB)	104	395
4.6.4 Änderung erhaltenswerter, landschaftsprägender Gebäude (§ 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB)	105	395
4.6.5 Erweiterung von Wohngebäuden (§ 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB)	106	396
4.6.6 Erweiterung von Gewerbebetrieben (§ 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB)	107	397
4.7 Bodenschutzklausel des § 35 Abs. 5 BauGB	108	398
4.8 Sicherung der ausreichenden Erschließung	109	399
4.9 Verfahrensfragen	110	400
5. Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder (§ 37 BauGB)	111	401
6. Die planverdrängenden Festsetzungen des Fachplanungsrechts (§ 38 BauGB)	112	403
7. Befristete Regelungen des BauGB-MaßnG für die Zulässigkeit von Bauvorhaben und das baurechtliche Genehmigungsverfahren	116	405
7.1 Der qualifiziert geplante Innenbereich (§ 4 Abs. 1 und Abs. 1 a, § 5 BauGB-MaßnG)	117	405
7.1.1 Abweichung vom Maß der baulichen Nutzung beim Dachgeschossausbau (§ 4 Abs. 1 BauGB-MaßnG)	117	405
7.1.2 Ausdehnung des Befreiungstatbestandes in § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (§ 4 Abs. 1 a S. 1 und S. 2 BauGB-MaßnG)	118	406
7.1.3 Verkürzung von Fristen im Genehmigungsverfahren (§ 5 Abs. 1 bis Abs. 3 BauGB-MaßnG)	120	408
7.1.4 Präklusion der Genehmigungsbehörde im Baugenehmigungsverfahren (§ 5 Abs. 4 BauGB-MaßnG)	121	409
7.2 Der nicht qualifiziert geplante Innenbereich (§ 4 Abs. 1 a S. 3, Abs. 2 und Abs. 2 a BauGB-MaßnG)	128	413
7.2.1 Ausdehnung und Ergänzung von Befreiungstatbeständen	128	413
7.2.2 Ausweitung der Abrundungssatzung (§ 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnG)	130	414
7.3 Der Außenbereich (§ 4 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB-MaßnG)	132	416
7.3.1 Ausdehnung der Befreiungstatbestände in § 35 Abs. 4 BauGB (§ 4 Abs. 3 BauGB-MaßnG)	132	416
7.3.2 Außenbereichssatzung (§ 4 Abs. 4 BauGB-MaßnG)	135	417

§ 9 Entschädigung für Planungsmaßnahmen (§§ 39 ff. BauGB) (Hoppe)	1	421
1. Die Entschädigungsregelung der §§ 39 bis 44 BauGB im System des BauGB	1	421
2. Die Generalklausel für Vertrauensschäden (§ 39 BauGB)	3	423
3. Entschädigungen für nachteilige Festsetzungen im Bebauungsplan (§§ 40, 41 BauGB)	6	425
3.1 Entschädigung bei Flächen für öffentlichen und Gemeinbedarf (§ 40 BauGB)	7	425
3.2 Entschädigung für die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 41 Abs. 1 BauGB)	8	426
3.3 Entschädigung für die Bindungen für Bepflanzungen (§ 41 Abs. 2 BauGB)	9	427
4. Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung (§ 42 BauGB)	10	427
4.1 Die Bedeutung und Stellung von § 42 BauGB im System des Planungs-schadensrechts	10	427
4.2 Grundzüge der Regelung des § 42 BauGB	12	429
4.2.1 Grundvoraussetzungen des Entschädigungsanspruchs und Art der Entschädigung	12	429
4.2.2 Entschädigung bei planerischen Eingriffen innerhalb der Sieben-jahresfrist (Schutzfrist) nach § 42 Abs. 2 BauGB	13	430
4.2.3 Entschädigung bei planerischen Eingriffen nach Ablauf der Sie-benjahresfrist	14	431
4.2.3.1 Der Grundtatbestand (§ 42 Abs. 3, Abs. 4 BauGB)	14	431
4.2.3.2 Besondere Vertrauenstatbestände (§ 42 Abs. 5 bis 7 BauGB)	15	431
5. Sonstige Regelungen	17:	433
6. Die Maßgabe des § 246a Abs. 1 Nr. 9 BauGB für den Ersatz von Planungsschäden in den neuen Bundesländern	18	434
§ 10 Das Instrumentarium der Plansicherung (Veränderungssperre, Zurückstellung von Baugesuchen, Teilungsgenehmigung, gemeindliche Vorkaufsrechte) (Hoppe)	1	435
1. Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen	2	435
1.1 Veränderungssperre und Zurückstellung im System des BauGB	2	435
1.2 Der Erlaß der Veränderungssperre	5	436
1.3 Die Verbote des § 14 BauGB	9	439
1.4 Die Geltungsdauer der Veränderungssperre	14	441
1.5 Die Regelung der Entschädigung bei Veränderungssperren und Zu-rückstellung von Baugesuchen	21	443
1.6 Die Zurückstellung von Baugesuchen	26	446
1.7 Die Regelung zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Sa-nierungsmaßnahmen	30	448
2. Teilungsgenehmigung	31	448
2.1 Die Teilungsgenehmigung im System des BauGB	31	448
2.2 Genehmigungsbedürftige Rechtsgeschäfte	32	449
2.3 Die Prüfung des Genehmigungsantrages	34	450
2.3.1 Das Verfahren	35	450
2.3.2 Die materiell-rechtliche Prüfung	36	451
2.4 Rechtsfolgen	44	454
2.4.1 Zivilrechtliche Rechtsfolgen	44	454
2.4.2 Baurechtliche Rechtsfolgen	45	454
2.5 Die fiktive Teilungsgenehmigung	50	456
2.6 Der Rechtsschutz im Teilungsgenehmigungsverfahren	52	457
2.7 Die Regelung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet	53	458
2.8 Die Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen	54	458

2.8.1 Festlegung der Gemeinden und Gemeindeteile durch Rechtsver- ordnung	55	459
2.8.2 Begründung des Genehmigungsvorbehalts durch Satzung	56	459
2.8.3 Die Genehmigung der Begründung oder Teilung von Rechten nach dem WEG	57	460
3. Die gemeindlichen Vorkaufsrechte	58	460
3.1 Die grundlegende Umgestaltung der gemeindlichen Vorkaufsrechte	58	460
3.2 Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts	59	461
3.2.1 Das Vorkaufsrecht als öffentlich-rechtliche Belastung	59	461
3.2.2 Rechtscharakter des Vorkaufsrechts	60	462
3.2.3 Vorrang des gemeindlichen Vorkaufsrecht gegenüber den privat- rechtlichen Vorkaufsrechten	61	463
3.2.4 Zweimonatsfrist für die Ausübung des Vorkaufsrechts	62	463
3.2.5 Besondere Verfahrensregelungen	63	463
3.2.6 Allgemeine materielle Voraussetzungen	65	464
3.3 Die Entstehung der Vorkaufsrechte	67	465
3.3.1 Allgemeines Vorkaufsrecht (§ 24 BauGB)	67	465
3.3.2 Besonderes Vorkaufsrecht (§ 25 BauGB)	68	466
3.3.3 Das Verhältnis der Vorkaufsrechte untereinander	69	466
3.4 Die Ausübung der Vorkaufsrechte	70	467
3.4.1 Die Ausübung der Vorkaufsrechte zugunsten eines anderen (§ 28 Abs. 4 BauGB)	70	467
3.4.2 Die Abwendung der Ausübung des Vorkaufsrechts (§ 27 BauGB)	71	468
3.4.3 Die Rechtsfolgen der Ausübung des Vorkaufsrechts	72	468
3.5 Der Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts (§ 28 Abs. 5 BauGB)	75	470
3.6 Die Veräußerungspflicht der Gemeinde	76	470
3.7 Befristete Regelung des § 3 BauGB-MaßnG für ein Allgemeines Vor- kaufsrecht	77	470
3.7.1 Geltungsbereich	77	470
3.7.2 Gemeinnütziger Verwendungszweck und Abwendungsrecht des Käufers	78	471
3.7.3 Preislimitierung und Rücktrittsrecht des Verkäufers	81	472
3.7.4 Realisierungsphase	83	473
3.7.5 Verhältnis zu anderen Vorkaufsrechten	84	474
3.8 Die Maßgabe des § 246a Abs. 1 Nr. 7 BauGB für die gemeindlichen Vorkaufsrechte in den neuen Bundesländern	85	474
§ 11 Bodenordnende Maßnahmen (Grotefels)	1	475
1. Umlegung	2	475
1.1 Begriff und Zweck der Umlegung	2	475
1.2 Grundsätze der Umlegung	4	476
1.2.1 Rechtsnatur der Umlegung	4	476
1.2.2 Rechtsänderung in der Umlegung	6	477
1.3 Voraussetzungen der Umlegung	7	478
1.4 Verteilung der Grundstücke	9	478
1.4.1 Umlegungs- und Verteilungsmasse	10	479
1.4.2 Verteilungsgrundsätze	11	479
1.4.2.1 Verteilung nach dem Wertmaßstab (§ 57 BauGB)	12	479
1.4.2.2 Verteilung nach dem Flächenmaßstab (§ 58 BauGB)	13	480
1.4.2.3 Tatsächliche Zuteilung	14	481
1.5 Verfahren der Umlegung	17	482
1.5.1 Zuständigkeit	17	482
1.5.2 Anordnung und Einleitung der Umlegung	19	482
1.5.3 Bestandskarte und Bestandsverzeichnis	24	484
1.5.4 Umlegungsplan	25	484
1.5.5 Institute zur Beschleunigung des Verfahrens	27	485
1.5.6 Kosten	32	485
1.6 Rechtsbehelfe	33	485

	Rdn.	Seite
2. Grenzregelung	34	486
2.1 Begriff und Zweck der Grenzregelung	34	486
2.2 Grundsätze der Grenzregelung	36	486
2.3 Voraussetzungen der Grenzregelung	41	487
2.4 Verfahren der Grenzregelung	46	488
3. Bodenordnende Maßnahmen im Sanierungsgebiet und im Entwicklungsbereich	49	489
§ 12 Die förmliche Enteignung (§§ 85 bis 89 BauGB) (Hoppe)	1	490
1. Einführung	1	490
2. Grundlagen des Enteignungsrechts	3	490
3. Die Enteignung nach dem BauGB	8	493
3.1 Materielle Voraussetzungen der Enteignung	9	494
3.1.1 Der Enteignungszweck (§ 85 BauGB)	10	494
3.1.2 Gegenstand der Enteignung (§ 86 BauGB)	17	497
3.1.3 Zulässigkeitsvoraussetzungen der Enteignung (§§ 87 ff. BauGB)	20	498
3.1.4 Veräußerungspflicht der Gemeinde (§ 89 BauGB)	26	502
3.2 Die Enteignungsentschädigung	30	503
3.2.1 Grundsätze der Enteignungsentschädigung	30	503
3.2.2 Art und Höhe der Enteignungsentschädigung	32	504
3.2.3 Maßgeblicher Zeitpunkt	42	508
3.3 Das Enteignungsverfahren	45	509
3.4 Die Maßgabe des § 246 a Abs. 1 Nr. 10 BauGB für die Enteignung nach dem BauGB in den neuen Bundesländern	52	511
4. Anhang: Der Härteausgleich (§ 181 BauGB)	53	511
§ 13 Besonderes Städtebaurecht (Grotfels)	1	513
1. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	4	514
1.1 Begriff, Zweck und Ablauf städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen	5	514
1.2 Vorbereitung der Sanierung	10	516
1.2.1 Vorbereitende Untersuchungen	11	516
1.2.2 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets und deren Rechtsfolgen	15	517
1.2.2.1 Sanierungssatzung	16	517
1.2.2.2 Rechtsfolgen der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets	20	518
a) Sanierungsvermerk	21	518
b) Veränderungs- und Verfügungssperre	22	518
c) Vorkaufsrecht	25	520
d) Sonstige Rechtsfolgen	26	520
1.2.3 Städtebauliche Planung im Sanierungsgebiet	27	520
1.2.4 Sozialplan	28	520
1.3 Durchführung der Sanierung	29	521
1.3.1 Ordnungsmaßnahmen	30	521
1.3.2 Baumaßnahmen	32	522
1.4 Bodenwertabschöpfung und Ausgleichsbetrag	33	522
1.5 Sanierungsträger	37	523
1.6 Kosten und Finanzierung	39	524
1.7 Abschluß der Sanierung	41	525
2. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	42	525
2.1 Begriff und Zweck städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen	45	526
2.2 Voraussetzungen für die förmliche Festlegung des Entwicklungsbereichs	50	528
2.2.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Entwicklungsmaßnahme	51	528
2.2.2 Wohl der Allgemeinheit	52	528
2.2.3 Zügige Durchführung der Maßnahme	53	529
2.3 Vorbereitungsmaßnahmen und Voruntersuchungen	54	529

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
2.4 Begrenzung des Entwicklungsbereichs	57	530
2.5 Förmliche Festlegung des Entwicklungsbereichs und deren Rechtsfolgen	58	531
2.5.1 Entwicklungssatzung	59	531
2.5.2 Rechtsfolgen der förmlichen Festlegung des Entwicklungsbereichs	61	531
2.5.2.1 Entwicklungsvermerk	62	532
2.5.2.2 Verfügungs- und Veränderungssperre	63	532
2.5.2.3 Erwerbspflicht	64	532
2.5.2.4 Erleichterte Enteignung	66	533
2.5.2.5 Veräußerungspflicht	67	533
2.6 Anpassungsgebiete im Entwicklungsbereich	68	533
2.7 Zuständigkeit	70	534
2.8 Bodenwertabschöpfung	72	535
2.9 Abschluß und Finanzierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen	77	536
3. Erhaltungssatzung	79	536
3.1 Festlegung des Erhaltungsgebiets durch Satzung	80	537
3.2 Genehmigung	82	537
3.2.1 Genehmigungsvoraussetzungen	83	537
3.2.2 Zuständigkeit und Verfahren	87	539
4. Städtebauliche Gebote	88	539
4.1 Baugebot	90	540
4.2 Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot	98	543
4.3 Pflanzgebot	102	544
4.4 Abbruchgebot	103	544
5. Sozialplan und Härteausgleich	104	544
5.1 Sozialplan	105	545
5.2 Härteausgleich	108	545
6. Aufhebung und Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen	110	546
7. Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur	112	547

Vierter Abschnitt: Das Bauordnungsrecht

§ 14 Das materielle Bauordnungsrecht (<i>Grottefels</i>)	1	549
1. Begriffe des materiellen Bauordnungsrechts	2	549
1.1 Begriff der baulichen Anlage	3	549
1.2 Sonstige Legaldefinitionen	5	551
1.3 Begriff des Grundstücks	6	551
2. Allgemeine Anforderungen	7	552
2.1 Die bauordnungsrechtliche Generalklausel	8	552
2.2 Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung	11	553
2.3 Allgemein anerkannte Regeln der Technik	12	554
3. Anforderungen an das Grundstück und seine Bebauung	16	555
3.1 Eignung des Grundstücks für eine Bebauung	17	556
3.2 Abstandsflächen	18	557
3.3 Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke	22	559
4. Anforderungen an die baulichen Anlagen	23	560
4.1 Baugestaltung	24	560
4.2 Bauausführung	29	562
4.3 Einzelne Bauwerksbestandteile	31	562
4.3.1 Bauprodukte und Bauarten	32	562
4.3.2 Bauwerksteile	33	563
4.4 Besondere Anlagen	38	564
4.4.1 Stellplätze und Garagen	39	564

Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
4.4.1.1 Inhalt der Stellplatzpflicht	40	565
4.4.1.2 Stellplatzablösung	44	566
4.4.1.3 Die Konkretisierung der Stellplatzpflicht und ihrer Ablösung	48	567
4.4.2 Sonstige besondere Anlagen	50	568
§ 15 Das formelle Bauordnungsrecht (Grotfels)	1	569
1. Die Bauaufsichtsbehörden	2	569
2. Die Verantwortlichkeit der am Bau Beteiligten	4	570
3. Die Baugenehmigung	10	571
3.1 Die bauordnungsrechtliche Genehmigungspflicht	11	571
3.2 Sonderregelungen gegenüber der Genehmigungspflicht	14	572
3.2.1 Genehmigungsfreie Vorhaben	15	572
3.2.2 Genehmigungsfreistellungsverfahren für Wohngebäude geringer Höhe	20	574
3.2.3 Dem vereinfachten Genehmigungsverfahren unterliegende Vorhaben	23	575
3.3 Baugenehmigungsverfahren	24	576
3.3.1 Bauantrag und Bauvorlagen	25	576
3.3.2 Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde	28	577
3.3.3 Beteiligung anderer Fachbehörden	32	578
3.3.4 Beteiligung der Nachbarn	34	579
3.3.5 Entscheidung über die Erteilung der Baugenehmigung	39	581
3.4 Regelungsgehalt der Baugenehmigung	40	581
3.4.1 Ausnahmen und Befreiungen	43	582
3.4.2 Nebenbestimmungen	44	584
3.5 Rechtsfolgen der Baugenehmigung	47	586
3.5.1 Sicherungswirkungen der bestandskräftigen Baugenehmigung	47	586
3.5.2 Fehlende privatrechtsgestaltende Wirkung	49	587
3.5.3 Geltungsdauer der Baugenehmigung	50	588
4. Sonstige baurechtliche Genehmigungen	52	589
4.1 Vorbescheid und Teilbaugenehmigung	53	589
4.1.1 Vorbescheid	54	589
4.1.2 Teilbaugenehmigung	61	592
4.2 Typengenehmigung	65	593
4.3 Benutzungsgenehmigung	66	594
4.4 Genehmigung „Fliegender Bauten“	67	594
5. Die bauaufsichtsbehördlichen Eingriffsbefugnisse	68	595
5.1 Ermächtigungsgrundlagen für die Bauaufsichtsbehörde	69	595
5.2 Bauüberwachung	70	596
5.3 Bauaufsichtsbehördliche Eingriffsbefugnisse beim Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften	74	597
5.3.1 Formelle und materielle Illegalität	75	598
5.3.2 Bauaufsichtsbehördliche Eingriffe	76	598
5.3.2.1 Baueinstellungsverfügung	77	598
5.3.2.2 Beseitigungsanordnung	78	599
5.3.2.3 Nutzungsuntersagung	84	601
5.3.3 Entscheidung der Behörde	85	602
5.3.3.1 Ermessen der Behörde	85	602
5.3.3.2 Allgemeine ordnungsrechtliche Voraussetzungen	90	605
5.3.3.3 Adressat der bauaufsichtlichen Verfügung	91	605
5.3.4 Durchsetzung bauaufsichtsbehördlicher Eingriffsverfügungen	93	607
6. Die Baulast	94	608

Fünfter Abschnitt: Der Rechtsschutz im öffentlichen Baurecht

§ 16 Rechtsschutz gegen städtebauliche Planung (Hoppe)	1	611
1. Gerichtliche Kontrolle von Flächennutzungsplänen	2	612
2. Gerichtliche Kontrolle von Bebauungsplänen	4	612
2.1 Normenkontrollklage (§ 47 VwGO)	8	615
2.1.1 Gegenstand der Normenkontrolle (§ 47 Abs. 1 VwGO)	9	615
2.1.2 Antragsvoraussetzungen	10	616
2.1.2.1 Antragsbefugnis (§ 47 Abs. 2 S. 1 VwGO)	13	617
2.1.2.2 Rechtsschutzbedürfnis	21	621
2.1.3 Vorlage an das BVerwG (§ 47 Abs. 5, 7 VwGO)	22	621
2.1.4 Prüfungsmaßstab, Inhalt und Form der Entscheidung	24	623
2.1.5 Einstweilige Anordnung (§ 47 Abs. 8 VwGO)	26	623
2.2 Gerichtliche Kontrolldichte und Rechtsfolgen von Mängeln in der Bauleitplanung	30	625
2.2.1 Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Satzungen (§ 214 BauGB)	32	628
2.2.1.1 Verfahrens- und Formfehler (§ 214 Abs. 1 BauGB)	33	628
2.2.1.2 Fehler bei der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan (§ 214 Abs. 2 BauGB)	38	630
2.2.1.3 Abwägungsmängel (§ 214 Abs. 3 BauGB)	43	632
2.2.2 Rügefrist bei Verfahrens- und Formfehlern sowie bei Abwägungsmängeln (§ 215 Abs. 1 BauGB)	44	633
2.2.3 Heilung durch Fehlerbehebung (§ 215 Abs. 3 BauGB)	45	634
2.2.4 Fehlerfolgenregelungen nach dem BauGB-MaßnG (§ 9 BauGB-MaßnG)	46	635
§ 17 Rechtsschutz gegen Einzelentscheidungen (Grotefels)	1	637
1. Rechtsschutz des Bauherrn	2	637
1.1 Rechtsschutz bei Ablehnung des Baugenehmigungsantrags	2	637
1.1.1 Rechtsschutz in der Hauptsache	3	637
1.1.2 Vorläufiger Rechtsschutz	9	639
1.2 Rechtsschutz bei Verzögerung oder Unterlassen der Baugenehmigungserteilung	10	640
1.3 Rechtsschutz bei Zurückstellung des Baugesuchs	11	641
1.4 Rechtsschutz beim Abweichen der erteilten Genehmigung vom Bauantrag	12	642
1.5 Rechtsschutz bei der Anfechtung der Baugenehmigung durch Dritte	15	644
1.6 Rechtsschutz bei Eingriffsverfügungen	18	646
2. Rechtsschutz des Nachbarn	19	646
2.1 Grundlagen des baurechtlichen Nachbarschutzes	20	646
2.1.1 Verhältnis von öffentlich-rechtlichem und privatrechtlichem Nachbarschutz	21	647
2.1.2 Voraussetzungen des öffentlich-rechtlichen Nachbarschutzes	25	650
2.1.2.1 Begriff des Nachbarn	25	650
2.1.2.2 Nachbarschützender Charakter einer Norm	26	651
2.1.2.3 Erfordernis der tatsächlichen Beeinträchtigung	27	653
2.1.3 Überblick über die nachbarschützenden Vorschriften und behördlichen Entscheidungen	28	654
2.1.3.1 Bauplanungsrecht	29	654
a) Festsetzungen des Bebauungsplans	30	654
aa) Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung	31	655
bb) Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung	32	656

	Rdn.	Seite
cc) Festsetzungen über die Bauweise und die überbau- bare Grundstücksfläche	33	656
dd) Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Um- welteinwirkungen	34	657
ee) Ausnahmen und Befreiungen	35	657
b) Genehmigungstatbestände des § 34 BauGB	36	658
c) Genehmigungstatbestände des § 35 BauGB	37	659
2.1.3.2 Bauordnungsrecht	38	659
a) Bauordnungsrechtliche Generalklausel	39	659
b) Vorschriften über die Abstandsflächen	40	660
c) Vorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlage	41	661
d) Vorschriften über den Brandschutz	42	661
e) Vorschriften über den Immissionsschutz	43	662
2.1.3.3 Sonstige Vorschriften des einfachen materiellen Rechts	44	662
2.1.3.4 Materielles Verfassungsrecht	45	663
2.1.3.5 Verfahrensrecht	46	664
2.1.3.6 Zusicherung	47	664
2.2 Rechtsschutz bei einem den Bauherren begünstigenden Rechtsakt	48	665
2.2.1 Rechtsschutz bei einer Baugenehmigung	49	665
2.2.1.1 Anfechtung der Baugenehmigung	50	665
a) Rechtsschutz in der Hauptsache	51	665
b) Vorläufiger Rechtsschutz	57	667
2.2.1.2 Vorbeugende Unterlassungsklage gegen die bevorstehende Baugenehmigung	62	670
2.2.1.3 Verpflichtungsklage auf Aufhebung der Baugenehmigung	63	670
2.2.2 Rechtsschutz bei einem Vorbescheid	64	672
2.2.3 Rechtsschutz bei einer Teilbaugenehmigung	65	673
2.2.4 Rechtsschutz bei einer Teilungsgenehmigung	66	673
2.3 Rechtsschutz bei ungenehmigtem Bauen	67	673
2.3.1 Anspruch des Nachbarn auf behördliches Einschreiten als Gegen- stand des Rechtsschutzbegehrens	68	674
2.3.2 Rechtsschutz in der Hauptsache	69	675
2.3.3 Vorläufiger Rechtsschutz	70	675
2.4 Rechtsschutz bei Vorhaben öffentlicher Bauherren	71	676
2.5 Verlust von Rechten	72	677
2.5.1 Verzicht	73	677
2.5.2 Verwirkung und Rechtsmißbrauch	74	678
3. Rechtsschutz der Gemeinde	77	679
§ 18 Das Verfahren vor den Baulandkammern (Hoppe)	1	681
1. Überblick	1	681
2. Baulandgerichte	5	682
2.1 Die Zusammensetzung der Baulandgerichte	5	682
2.2 Sachliche Zuständigkeit	6	682
2.3 Örtliche Zuständigkeit	8	683
3. Antrag	9	683
3.1 Antragsbefugnis und Antragsart	9	683
3.2 Zuständige Stelle für die Einreichung des Antrags	11	684
3.3 Frist, Form und Inhalt des Antrags	12	684
3.4 Stellung der Verwaltungsbehörde	14	685
3.5 Rechtsfolge des Antrags	15	685
4. Das Verfahren	16	686
4.1 Verfahrensgrundsätze	16	686
4.2 Umfang der Überprüfungsbefugnis des Gerichts	17	686
4.3 Beteiligte	18	686
4.4 Anwaltszwang	19	687

Inhaltsverzeichnis

Rdn. Seite

5. Urteil	20	687
6. Berufung, Beschwerde	21	688
7. Einigung	22	688

Sechster Abschnitt: Öffentliches Baurecht und Staatshaftung

§ 19 Öffentliches Baurecht und Staatshaftung (Hoppe)	1	689
1. Die Amtshaftung im System des gegenwärtigen Staatshaftungsrechts	1	689
2. Typische Schadenskonstellationen bei Baurechtsverletzungen	2	690
3. Voraussetzungen der Amtshaftung gem. Art. 34 GG, § 839 BGB	7	691
3.1 Allgemeine Voraussetzungen	7	691
3.2 Die Bestimmung drittschützender Amtspflichten	11	692
3.2.1 Bestimmung der Amtspflichten	12	692
3.2.2 Bestimmung des Drittbezuges	13	693
4. Amtshaftung bei Bauplanungsfehlern	18	694
4.1 Amtshaftung bei Verletzung des Verfahrens zur Beschließung des Bauplanungsplanes	19	695
4.2 Amtshaftung bei Verletzung des Abwägungsgebotes	26	697
4.2.1 Drittbezogenheit des Abwägungsgebotes	26	697
4.2.2 Allgemeine Grenzen der Amtshaftung bei Abwägungsfehlern	30	698
4.2.3 Kausale Schädigung durch Abwägungsfehler	32	699
4.2.4 Amtshaftung bei Fehlern im Abwägungsvorgang	34	699
4.2.5 Amtshaftung bei Fehlern im Abwägungsergebnis	36	700
4.2.6 Durch das Abwägungsgebot drittschützte Personen	38	701
4.2.6.1 Bestimmung der geschützten Dritten	38	701
4.2.6.2 Drittschützte Personen	41	701
a) Grundeigentümer innerhalb und außerhalb des Plangebietes	41	701
b) Zukünftige Grundstücksnutzer	44	702
4.2.7 Durch das Abwägungsgebot geschützte Interessen	49	704
4.2.7.1 Ermittlung der geschützten Interessen	49	704
4.2.7.2 Gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse	51	704
4.2.7.3 Geschützte Interessen bei der Überplanung von Altlasten	56	706
5. Amtshaftung bei Verstößen im Baugenehmigungsverfahren	59	707
5.1 Amtshaftung bei Verletzung des Genehmigungsanspruches	62	707
5.2 Amtshaftung bei fehlerhafter Baugenehmigung	65	708
5.2.1 Amtshaftung für Vertrauensschäden bei Genehmigung eines unzulässigen Vorhabens	68	709
5.2.2 Amtshaftung bei privatinteressenwidrigem Genehmigungsinhalt	71	710
Literaturverzeichnis		713
Sachverzeichnis		761
Anhang: Synopse der Landesbauordnungen		780