

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

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 Zulässig- keitsvorschriften	337
§ 9. Das Besondere Städtebaurecht	342
I. Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	342
II. Stadttumbau, 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 Genehmigungs- hindernis	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