

C.H. Beck Baurecht

# Handbuch des Bau- und Fachplanungsrechts

Planung, Genehmigung, Rechtsschutz

von  
Prof. Dr. Bernhard Stür

5. Auflage



Verlag C.H. Beck München 2015

Verlag C.H. Beck im Internet:  
[www.beck.de](http://www.beck.de)  
ISBN 978 3 406 64393 4

Zu [Leseprobe](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei [beck-shop.de](http://beck-shop.de) DIE FACHBUCHHANDLUNG

**beck-shop.de**

Bernhard Stürer

Handbuch des Bau- und Fachplanungsrechts

**beck-shop.de**

**beck-shop.de**

# **Handbuch des Bau- und Fachplanungsrechts**

Planung – Genehmigung – Rechtsschutz

von Rechtsanwalt und Notar

**Prof. Dr. Bernhard Stüer**

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Honorarprofessor an der Universität Osnabrück

Richter am BGH-Analtssenat

5. Auflage 2015



**www.beck.de**

ISBN 978 3 406 64393 4

© 2015 Verlag C.H. Beck oHG,  
Wilhelmstraße 9, 80801 München

Druck und Bindung: Druckerei C.H. Beck, Nördlingen  
(Adresse wie Verlag)

Satz: ottomedien, Heimstättenweg 52, 64295 Darmstadt

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier  
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

## Vorwort zur 5. Auflage

*Was wären wir ohne den Gesetzgeber und die Gerichte?  
Die dankbare Zunft der juristischen Literaten*

Schlechte Gesetzgebung, so sagt der russische Volksmund, wird nur erträglich, wenn man sich nicht daran hält. Die russischen Gepflogenheiten sind allerdings nicht überall umsetzbar, wissen wir bereits vom russischen Roulette, obwohl doch auch klar ist: Einige der gesetzlichen Regelungen sind auch in Deutschland schlecht. Erstens sind sie zu kompliziert und zweitens gibt es zu viele von ihnen. Moses genügten noch 10 Gebote, die er auf zwei Tafeln unterbringen konnte. Hammurabi kam bereits auf 282 Gesetze, die er in altbabylonischer Zeit 1750 vor Christus – nach der Sage direkt vom Sonnengott empfangen – zwischen Euphrat und Tigris in eine fast zweieinhalb Meter hohen Basaltstele meißeln ließ. Die Normen waren noch einfach als Konditionalprogramme gefasst: „wenn (es folgt der Tatbestand), dann (es folgt die Strafzumessung)“. Planungsnormen mit ihren Finalprogrammen waren noch nicht erfunden und auch das Abwägungsgebot mit seinem Kernelement der autonomen Planungsentscheidung stand noch in den juristischen Sternen.

Heute würden für die in Stein gefasste Beschreibung des geltenden Rechts mehrere Wolkenkratzer errichtet werden müssen. Denn allein das Bundesrecht füllt auf eng bedrucktem Papier 277 cm in 33 Loseblattsammlungen. Darunter das Europarechtsanpassungsgesetz Bau, das Genehmigungsverfahrensbeschleunigungsgesetz, das Planungsvereinfachungsgesetz, das Planungsvereinheitlichungsgesetz, das Verkehrswegeprivatfinanzierungsgesetz, das Verkehrswegeplanungsbeschleunigungsgesetz und das Infrastrukturplanungsbeschleunigungsgesetz. Zurzeit gelten 1.924 Bundesgesetze mit ca. 50.000 Einzelnormen und 3.440 Rechtsverordnungen mit 76.382 Artikeln und Paragraphen allein auf Bundesebene. Hinzu kommen die Gesetze und Rechtsverordnungen der 16. Bundesländer und der 2.078 Städte, 11.114 Gemeinden und 295 Kreise – alles in allem grob geschätzt zehn Millionen schöne Paragraphen. Bescheidenheit des deutschen Gesetzgebers gehört offenbar nicht gerade zu seinen Kardinaltugenden.

Die Sicht der juristischen Literaten ist allerdings eine ganz andere. Ein neuer Paragraph und ganze Bibliotheken können entstehen, freut sich die dankbare Zunft der juristischen Kommentatoren im Umkehrschluss zu den Erkenntnissen von Julius von Kirchmann. Der preußische Staatsanwalt hatte bereits im Jahre 1849 erklärt: „Ein Federstrich des Gesetzgebers und ganze Bibliotheken werden zur Makulatur“. Kirchmann kann seit dieser Zeit als Erfinder der Kreislauf- und Abfallwirtschaft in der juristischen Literaturproduktion gelten. Vielfach richten die neuen Vorschriften wohl nur deshalb keinen allzu großen Schaden an, weil sie bereits außer Kraft getreten sind, bevor sie sich in der Praxis so richtig herumgesprochen haben, wird in Juristenkreisen daher auch hinter vorgehaltener Hand vermutet. Denn in einigen Gemeinden fehlt schon einmal über einige Jahre ein Referendar, der die Loseblattwerke durch kenntnisreiches Einsortieren auf den neusten Stand bringt. Und auch der Außenbereichsparagraf, der bis zum Inkrafttreten des BBauG 1960 sinngemäß lautete: „Das Bauen im Außenbereich ist überall verboten. Ausnahmen bestimmt der Stadtbaurat“, war selbst in dem Mitte der 80er Jahre vom Kanzler der Einheit angedachten „Baubuch“ von dieser überzeugenden Klarheit und entwaffnenden Kürze doch noch recht weit entfernt. Das Gesetz tritt sofort in Kraft. Gesetzesbegründung: Die bisherigen gesetzlichen Regelungen haben sich nicht bewährt. Mit derartigen Kurzkommentaren, mit denen die Landtagsopposition im bevölkerungsreichsten Bundesland vor gut 30 Jahren auch schon einmal die Gesamtschule abschaffen wollte (VerfGH Müns-

## Vorwort

ter, Urt. v. 23.12.1983 – VerfGH 22/82 – StuGR 1984, 71 m. Anm. Stürer), begnügen sich die heutigen Gesetzesmacher nur ungern.

Was für den Stadtbaurat und seine Mitarbeiter in den Planungs- und Bauordnungsämtern der Mustereinführungserlass zu einer neuen Baurechtsnovelle, der tausendmal wichtiger ist als das Gesetz, ist für den Baujuristen die Rechtsprechung. Sobald der Gesetzgeber sich in steter Regelmäßigkeit wieder schöne neue Paragraphen ausgedacht hat, stehen die Norminterpretoren Spalier, um das neue Regelwerk auszulegen, in Schubladen zu pressen und auf Flaschen zu ziehen (Sendler UPR 1991, 214). Auf diesem juristischen Bodensatz gedeiht die Wissenschaft, die alles systematisch ordnet, in übergeordnete Zusammenhänge stellt und dem staunenden Publikum zu einem wissenschaftlichen Ganzen zusammenfügt. Aber mehr noch als diese leuchtenden Theoriegebäude, zu denen man nur erstaunt aufblicken kann, ist die Rechtsprechung von Bedeutung – ja sie ist einfach unverzichtbar, wissen die Praktiker aber auch die Literaten, die vor allem in Kommentierungen der Gerichtsentscheidungen oder aber auch in kunstvoll erscheinenden Rechtsprechungsberichten einen farbenprächtigen Strauß zu flechten wissen und hierdurch zugleich ein reichhaltiges und gelegentlich sogar auskömmliches Betätigungsfeld finden.

Rechtsprechung geschieht allerdings nicht nur von oben nach unten oder vielleicht auch nicht nur umgekehrt von unten nach oben. Gerade aus der europäischen Perspektive hat sich inzwischen ein vielfach ineinander verflochterer Rechtsprechungsverbund herausgebildet, der keine einseitigen Vorränge oder ein Über- oder Unterordnungsverhältnis kennt, sondern auf Kooperation angelegt ist und – wenn es gut geht – zu einer gegenseitigen Befruchtung führt, haben die Staatsrechtslehrer in Greifswald herausgefunden (Stürer, DVBl 2011, 1539).

Wie allerdings Rechtsprechung entsteht und nach welchen Gesetzen sie abläuft, das ist wissenschaftlich wohl noch nicht ganz ergründet, zumal entsprechende Erkenntnisse gewiss auch nicht ohne praktische Feldarbeit und Empirie gewonnen werden können. In ersten Forschungsarbeiten hat sich Erstaunliches ergeben: Es gibt ganz unterschiedliche Methoden, Rechtsprechungserkenntnisse zu gewinnen. Eine davon ist, zunächst den Entscheidungstenor zu verkünden und erst dann zu überlegen, wie man das Urteil wohl begründen kann. Es soll auch einige Richter geben, die zunächst einmal überlegen, was das Gesetz aussagt und danach das Urteil fällen. Aber reicht das wirklich? „Der eine fragt was kommt danach, der andere fragt nur, was ist recht“, so unterscheidet sich der Freie von dem Knecht. Dieser Traktat von Theodor Storm hat den 7. Senat des BVerwG an der Berliner Hardenbergstraße 31 häufig bewegt. Ist eigentlich der Richter gerecht, der die Gesetze einfach interpretiert und das Ergebnis verkündet oder jener, der nach den Folgen seiner Entscheidung fragt. Die richterliche Tätigkeit bedeutet Freiheit und Verantwortung zugleich. Ein Richter soll nicht danach schielen, welche Folgen die Entscheidung für ihn selbst hat, wohl aber die Folgen seiner Entscheidungen für andere in den Blick nehmen (Stürer, DVBl 2010, 1028). Oder erfüllt gerade der traditionsverpflichtete Senatspräsident das ideale Richterbild, der vor dem kalten Buffet immer hin und wandert und sich zwischen den (juristischen) Leckerbissen nicht entscheiden kann, weil ihm sein Berichterstatter abhandengekommen ist.

Es gibt auch Richter, die würfeln oder werfen einfach den Maria-Theresen-Taler hoch in die Luft, um nach dem Fall der Münze, Kopf oder Zahl den Rechtsstreit zu entscheiden (Sendler, DÖV 1991, 524). So hat es am Landgericht einer traditionsreichen norddeutschen Hansestadt dem Vernehmen nach bis vor einiger Zeit einen Richter gegeben, der seine Entscheidungen ausgewürfelt hat. Mit einer solchen Methode ist immerhin nach der Wahrscheinlichkeitstheorie eine Richtigkeitsgewähr von 50 % zu erzielen. Auf Rechtsprechungsnachweise legte der Richter erklärtermaßen keinen Wert. Dafür sei er schon zu häufig von den Obergerichten aufgehoben worden. BGH-Urteile würde er daher schon aus Prinzip nicht lesen. Das erhöht natürlich die Neutralität des Richters. Denn wer würfelt, fällt auf Argumente der Parteien, der Rechtsprechung, der Literatur oder der Wissenschaft nicht herein und muss deren Überzeugungskraft auch nicht erst prüfen oder sich gar

vom Gegenteil überzeugen lassen. Auch der alte vielleicht doch etwas überzogene richterliche Grundsatz, erst einmal die Gegenseite anzuhören („audiatur et altera pars“), wie er sich schon bei Seneca d. Ä. (Medea 2, 2, 199) oder Augustinus (De duabus animabus 22 / 78, 21) findet und auch heute noch im Friedenssaal des Rathauses zu Münster in ehernen Lettern eingemeißelt ist („men hoere beide“), hat bei einem würfelnden Richter viel von seinem Schrecken verloren. Vergleiche pflegte der Richter von der hanseatischen Wasserkante zunächst der Quote nach auszuhandeln, wobei er erst nach Einigung über die Quote die Höhe des Streitgegenstandes bekannt gab und erst dann feststand, ob man sich über eine überschaubare Vergleichssumme oder vielleicht unbemerkt doch über weit mehr als das Zehnfache davon geeinigt hatte, das der Kläger so ganz nebenbei bereits in seiner Klageschrift ins Spiel gebracht hatte. Immerhin ist das alles noch wesentlich besser und zielgenauer als die Planung, die ja bekanntlich – wie böse Zungen behaupten – den Zufall durch den Irrtum ersetzt (zur Abgrenzung von Zufall und Geschicklichkeit bei Pokerturnieren und dem Unterschied zwischen Skat und Schach BVerwG, Urt. v. 22.1.2014 – 8 C 26.12 – NJW 2014, 2299 – Texas Hold'em Wittenberg).

Was auf den ersten Blick vielleicht etwas zufällig erscheinen mag, hat nach der Wahrscheinlichkeitstheorie immerhin eine durchaus beachtliche Richtigkeitsgewähr von 50 %. Ob diese Erfolgsquote mit einer anderen juristischen Methode erreicht oder gar übertroffen werden kann, ist wissenschaftlich noch nicht belastbar untersucht – auch noch nicht die Frage, welche Beiträge die Chaostheorie auf dem Richtertisch zum Gelingen der Entscheidung leisten kann. Es gibt allerdings auch andere Methoden, sich komplizierten Entscheidungsstrukturen zu nähern. Das Gericht lässt erst einmal in einem Rechtsfall die eine Seite gewinnen und bestätigt dies in zwei Folgeentscheidungen, sodass sich bereits eine ständige Rechtsprechung herausgebildet hat. Dann werden die Erkenntnisse behutsam fortentwickelt, sodass beim nächsten Mal in derselben Sache die Gegenseite gewinnt. Das haben Gerichte zu einer gewissen Kunstform stilisiert. Im Eilverfahren gewinnt erst einmal die Behörde. Damit wird dem hergebrachten Erfahrungsgrundsatz Rechnung getragen, dass in drei von vier Fällen die Behörde gewinnt. Es ist daher folgerichtig, auch im zweiten oder sogar auch im dritten Durchgang so zu verfahren. Wenn derselbe Fall nochmals unverändert vor die Gerichtsschranken gerät, gewinnt die andere Seite (Stüer/Stüer, DVBl 2014, 987). Einige der Richter begreifen sich auch als Philosophen, die in einem dunklen Keller eine schwarze Katze suchen – eine Katze, die es in Wahrheit gar nicht gibt, und einer sagt auch noch: „Ich hab sie“. So schön und beglückend kann Rechtsprechung sein.

Aber zurück zu den Baujuristen. Sie sind wie wohl kein anderer auf die Rechtsprechung angewiesen. Und deren Kenntnis ist für sie unverzichtbar. Es soll unter ihnen einige Paragraphenkennen geben, die können ungefragt die Leitsätze aus der Amtlichen Entscheidungssammlung des BVerwG aufsagen, wie andere Bibelzitate mit ihren Fundstellen. Das ist wohl nicht wirklich wichtig. Man kann sich der Sache auch auf eine andere Weise nähern. Bei einer privaten Einladung der Mitglieder des BVerfG in den 70er Jahren hatten die beiden Richterinnen Plätzchen gebacken und auf den Oblaten jeweils zwei kommagetrennte Zahlen geschrieben (3, 407; 7, 377; 18, 86; 24, 367) stand da zu lesen. Man ahnt es schon. Die Richterkollegen mussten dann raten, um welche Entscheidungen aus der Amtlichen Entscheidungssammlung es sich dabei handelte. Die Quote der richtigen Antworten soll übrigens damals dem Vernehmen nach recht vorzeigbar gewesen sein, wird aus der Karlsruher Kaffee-Tafelrunde berichtet. Bei dem Gutachten zum Bodenrecht, dem Apothekenurteil, der Hackeschen Formel oder dem Hamburger Deichurteil ist das wohl auch heute kein sonderliches Problem. Auch das Harmonie-Urteil (BVerwGE 55, 369), die Grundlagenentscheidungen zum Abwägungsgebot (BVerwGE 34, 301; 45, 309; 48, 56; 59, 87), zur Konfliktbewältigung (BVerwGE 69, 30), zur Windenergie (BVerwGE 117, 287; 118, 33; 145, 231) oder zur Auslegungsbekanntmachung (BVerwGE 147, 206) stellen die kundigen Baujuristen wohl nicht wirklich vor Probleme. Literatur muss ein Praktiker nicht unbedingt kennen, aber ohne aktuelle Rechtsprechung stünde er

## Vorwort

in aller Regel bei der Bewältigung seiner Tagesarbeit auf verlorenem Posten. Deshalb ist auch die Praxis gut beraten, wenn sie über dem Wolkenkuckucksheim ausgedachter rechtstheoretischer Probleme im wissenschaftlichen Elfenbeinturm den Blick auf die einschlägige Rechtsprechung richtet und damit die baurechtliche Bodenhaftung nicht verliert.

Mit dem Wechsel der Sichtweise in die Gruppe der Literaten tritt allerdings ein neues Problem auf den Plan. Nach einer alten Repetitorweisheit gilt für das Examen: „Mut zur Lücke“. Eine derart vielleicht schon etwas fatalistische Einstellung ist wohl auch für das Verfassen dickleibiger Bücher angesagt – vor allem, wenn es im Allgemeinen ohne Sparingspartner aus einer Feder erfolgt. Wer Druckteufel völlig ausschließen und sich auf den schmalen Weg der absoluten Vollständigkeit und Perfektion begeben will, der ist in der Zunft der Fachbuchautoren in aller Regel fehl am Platz. Ebenso wenig kann überall das Rad neu erfunden werden. Auch die Madonna mit dem lieben Jesulein ist ja über die Jahrhunderte hinweg nicht nur einmal geschnitten worden. Das wissen die Menschen in der oberbayerischen Heimat von Papst Benedikt XVI. nur allzu genau.

Und eines ist auch klar: Die Literaten haben die Weisheit nicht mit silbernen Löffeln geschluckt und auch die Wahrheit nicht für sich gepachtet. Sie verstehen sich, wenn es gut geht, eher als Interpreten von Normen und Gerichtsentscheidungen. Das galt auch schon früher. Saladin lässt Nathan den Weisen zu sich rufen und legt ihm die Frage vor, welche der drei monotheistischen Religionen er für die wahre halte. Der Jude Nathan erkennt sofort die Falle: Erklärt er seine Religion als die einzige wahre, muss Saladin das als Majestätsbeleidigung auffassen. Schmeichelt er hingegen dem Muslimischen Sultan, muss er sich fragen lassen, warum er noch Jude ist. Nathan antwortet mit einer Ringparabel: Ein Vater hat einen wertvollen Ring, den er an denjenigen Sohn vererbt, den er am meisten liebt. Das geht einige Generationen gut. Doch eines Tages hat der Vater drei Söhne und liebt alle gleichermaßen. Also lässt er von einem Künstler zwei Duplikate machen. Als die drei Söhne vor Gericht streiten, wer den Originalring besitzt, gibt der Richter den Söhnen den Rat, jeder der Söhne solle daran glauben, dass sein Ring der echte sei. Vielleicht sei ja auch der Ring des Vaters schon nicht der echte gewesen. Diese Parabel von den drei Ringen, die uns Gotthold Ephraim Lessing im Jahre 1799 über die Zeit des Dritten Kreuzzuges (1189-1192) erzählt, kann als der Schlüsseltext der Aufklärung gelten.

Ist aber die Versuchung des Richters, sich um eine klare Antwort zu drücken, nicht auch heute noch ebenso wie zu Lessings Zeiten sehr groß, wenn er feststellt: „Nicht die Kinder bloß, speist man mit Märchen ab“? Und ist es vielfach nicht gerade die Aufgabe des Richters, jenseits der Streitentscheidung an einem für alle vorteilhaften Ergebnis mitzuwirken? So hatte ein wohlhabender Beduine seine Kamele unter seine drei Kinder aufgeteilt. Der Älteste sollte die Hälfte, der zweite ein Viertel und der Jüngste ein Sechstel der Kamele erhalten. Nun waren aber bei Eintritt des Erbfalls statt der ursprünglichen zwölf nur noch elf Kamele vorhanden. Der Richter gab sein eigenes Kamel hinzu. Da waren es wieder zwölf. Der Älteste erhielt daraufhin die Hälfte (6), der zweite ein Viertel (3) und der Jüngste ein Sechstel (2). Das macht zusammen elf Kamele. Das zwölftes Kamel blieb für den Richter übrig, sodass er seinen Einsatz wieder entnehmen konnte (Stüer/Stüer, DVBl 2010, 1028).

Das Handbuch des Bau- und Fachplanungsrechts, das in der Tradition der vier Vorauflagen aus den Jahren 1997, 1998, 2005 und 2009 steht, lebt auch in der 5. Auflage von diesen Erkenntnissen und lädt dazu ein, die Ausführungen mit eigenen Gedanken zu begleiten und Lösungsansätze eigenständig fortzuentwickeln. Zeitliche literarische Sündenstrafen können vielleicht auch mit einem Portiuncula-Ablass vergeben werden, den Franz von Assisi in der Meinung von Papst Honorius III. bereits im Jahre 1216 erfunden hat, und der sich – ähnlich wie heute das Ökokonto – auf Sünden bezog, die man noch gar nicht begangen hatte. Ob der Leser wirklich einen gewinnbringenden Ertrag für seine Tagesarbeit in die juristischen Scheunen einfährt, muss wohl jeder selbst beurteilen. Vielleicht ist es auch so wie bei jemandem, der nach Rückkehr von einem längeren Aufenthalt in Amerika, nach

seinen Studienerfolgen gefragt zur Antwort gibt: „I'm still confused, but on a much higher level (ich bin immer noch völlig verwirrt, aber auf einem wesentlich höheren Niveau)“.

Die 5. Auflage berücksichtigt das zum Ende der 16. Legislaturperiode Mitte des Jahres 2009 beschlossene BNatSchG 2010, das WHG 2010, das Rechtsbereinigungsgesetz Umwelt (RGU), die Energiewende 2011 sowie die Städtebaurechtsnovellen 2013 und 2014. Auch die verzweigten Regelwerke des europäischen und nationalen Gebiets-, Habitat- und Artenschutzes haben ebenso wie beispielsweise die Neuregelungen zu Schrottimmobilien (Krautzberger/Stür, BauR 2012, 874; ZfBR 2013, 529) ihren Platz gefunden. Und auch hier werden die Querbezüge dieser Rechtsgebiete nicht ausgespart. So haben viele Menschen den Wunsch, mit einem Tier zusammenzuleben. Aber sie sind noch unschlüssig, welcher der kleinen Lebensgefährten am besten zu Ihnen passt. Vielleicht könnten die Besitzer von Schrottimmobilien ja Freunde unter den von Loriot bereits im Jahre 1976 entdeckten Steinläusen gewinnen (Pschyrembel, Klinisches Wörterbuch, erstmals 1983). Das possierliche, kleinste Nagetier unserer Heimat könnte vor allem das betonierte Behausungselend (Alexander Mitscherlich) in den Trabantenstädten mit seinem riesigen Appetit auf Beton und damit die Spuren städtebaulicher Sündenfälle beseitigen. Denn von dem damals bekanntesten Verhaltens- und Tierforscher Westdeutschlands Bernhard Grzimek wissen wir, dass bereits ein geschlechtsreifes Exemplar dieser inzwischen allerdings eher selten gewordenen Art 28 kg Beton und Ziegelsteine am Tag verspeist (Stür/Stür, DVBl 2014, 987). Und wenn die mit bloßem Auge nicht erkennbaren schützenswerten Betonvernichtungsmaschinen sich trotz der bestehenden Größenunterschiede auch noch mit den auf vergleichbarem Schutzniveau stehenden Bechsteinfledermäusen (*Myotis bechsteinii*) und den Großen Mausohren (*Myotis myotis*) die zwar fliegen können, gleichwohl im Gegensatz zu den flugunfähigen Pinguinen und Großtrappen keine Vögel sind, dem dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling (*Maculinea nausithous*), der gewisse Ähnlichkeiten mit den Motten in unseren Kleiderschränken hat, dem Steinkauz (*Athene noctua*), der Mauereidechse (*Podarcis muralis*), dem Mauersegler (*Apus apus*), der in unseren Wäldern lebenden europäischen Wildkatze (*Felis silvestris silvestris*) oder der europäischen Gottesanbeterin (*Mantis religiosa*), die nach der Begattung auch gern einmal ihre Liebhaber auffrisst, vertragen, wäre die Welt ja eigentlich wieder in Ordnung – sollte man meinen.

Die 4. Auflage hatte bereits die BauGB-Novelle 2007 mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung und das Infrastrukturplanungsbeschleunigungsgesetz, das Umweltschutzbehelfsgesetz sowie das Öffentlichkeitsbeteiligungsgesetz, die im Dezember 2006 in Kraft getreten sind, einbezogen. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung kann in vielen Städten und Gemeinden bereits seit fast einem Jahrzehnt auf einen „Siegeszug“ zurückblicken. Befreit von den Fesseln einer langwierigen Umweltpflicht und frei von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in § 1a III BauGB können Bebauungspläne in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt und umgesetzt werden. „Weihnachtsmann im Sinne des Gesetzes ist auch der Osterhase“. Mit dieser aus der Schokoladenverordnung bekannten Wunderformel (BVerfGE 53, 135 – Schokoladenosterhase; vorgehend BGH, Urteil vom 19.1.1979 – I ZR 151/76 – MDR 1979, 555 – Sitzhase mit Fettlasur) war auch durch einen entsprechenden Verweis in § 13a II Nr. 4 BauGB auf § 1a III S. 6 BauGB die naturschutzrechtliche Kompensationspflicht kurzer Hand außer Kraft gesetzt. Das war schon gesetzgeberisches Hochrechn. Denn so weitgehende Freistellungen einfach durch einen kleinen Querverweis im städtebaulichen Paragrafenwald zu verstecken, das zeugt durchaus von hoher, geradezu vorzeigbarer Gesetzgebungskunst. Die ebenfalls berücksichtigte im Dezember 2007 in Kraft getretene Artenschutznovelle will etwas zur Beruhigung an der europarechtlichen Naturschutzfront beitragen. Auch das kurz vor Jahresbeginn 2009 bekannt gemachte Gesetz zur Neufassung des Raumordnungsgesetzes und zur Änderung anderer Vorschriften (GeROG) war dort berücksichtigt.

Und vor allem die Naturschutznovelle hatte es durchaus in sich: „Sehet die Vögel des Himmels. Sie säen nicht. Sie ernten nicht und sammeln keine Vorräte in Scheunen. Seid

## Vorwort

ihr nicht viel mehr wert als sie? Und was sorgt ihr euch um eure Kleidung? Lernt von den Lilien des Feldes. Sie arbeiten nicht und spinnen nicht. Doch ich sage euch: Selbst Salomo in all seiner Herrlichkeit war nicht gekleidet wie eine von ihnen. Wenn aber Gott das Gras so prächtig kleidet, das heute auf dem Feld auf dem Halme steht und morgen ins Feuer geworfen wird, um wieviel mehr dann euch, ihr Kleingläubigen. Macht euch also keine Sorgen und fragt nicht: Was sollen wir essen? Was sollen wir trinken? Was sollen wir anziehen? Suchet zuerst das Reich Gottes – und alles Übrige wird Euch hinzugegeben“ (Matthäus. 6, 19–34). Nach den äußerst strengen Maßstäben des Urteils zur Halle-Westumfahrung (BVerwG, Urt. v. 17.1.2007 – 9 A 20.05 – BVerwGE 128, 1 m. Anm. Stür, DVBl 2007, 1147) zur Verträglichkeitsprüfung im europäischen Gebietsschutz, das selbst dem tags darauf in großer Fahrt daherkommenden Wirbelsturm Kyrill alle Ehre gemacht hätte, und dem Freiberg-Urteil (BVerwGE 140, 149) zum Artenschutz könnte man den Eindruck gewinnen, dass die Naturschutzbelange in ihrem Schutzstatus inzwischen biblisches Niveau erreicht haben und im Vergleich dazu eher die Belange des Menschen und seines Eigentums (BVerwGE 67, 74) in der juristischen Auseinandersetzung in der Versenkung verschwinden. Auch die Fachgutachter können eigentlich zufrieden sein. Ihnen erschließen sich geschützt in den Pfeifengraswiesen bei Hessisch Lichtenau (BVerwGE 130, 299 – A 44 VKE 20) oder in den Cappenberger Wäldern (OVG Münsster, Urt. v. 1.12.2011 – 8 D 58/08/AK – m. Anm. Stür/Stür, DVBl 2012, 344; BVerwG, B. v. 5.9.2012 – 7 B 24.12 – m. Anm. Stür/Stür, DVBl 2012, 1568 – Lünen Triangel) ebenso wie in den Wäldern zwischen Wittlich und Cochem (BVerwGE 120, 276 – Hochmoselbrücke) sowie bei der Vorbereitung wohl fast aller künftigen Großprojekte noch über viele Jahre schöne neue Betätigungsfelder, in denen sie sich jeweils für mindestens eine Vegetationsperiode und eine mindestens ebenso lange Nachbereitungszeit heimisch einrichten können.

Mit der 3. Auflage mussten im Bereich des Bauplanungsrechts vor allem das europäische Umweltrecht und seine Umsetzung durch das Artikelgesetz 2001 und das Europa-rechtsanpassungsgesetz 2004 sowie die Hochwasserschutznovelle 2005 berücksichtigt werden. Auch im Fachplanungsrecht standen die umweltrechtlichen Vorgaben durch die geänderte UVP-Richtlinie und die Plan-UP-Richtlinie sowie weitere Richtlinien im Vordergrund. Sie haben bis in das Jahr 2005 hinein durch das Gesetz zur Umsetzung der SUP-Richtlinie und das Gesetz zur Umsetzung der Umgebungslärmrichtlinie ebenfalls mehrere Novellen verursacht. Das ursprünglich aus der Forstwirtschaft bekannte Nachhaltigkeitsprogramm mit der aus der Festschrift für Friedrich Gottlob Nagelmann („Via lignissima melior quam nulla, der allergrößte Holzweg ist immer noch besser als überhaupt keiner, 1984“) entwickelten „lignogenen Verkehrswegeplanung“ (Dirk Buchsteiner, FS Bernhard Stür, 2013, 373), hat über das Europarecht das deutsche Planungs- und Umweltrecht erreicht. Und man kann nicht mehr ganz sicher sein, ob nachteilig betroffene Belange in der traditionellen Manier einer Marktfrau mit ihrem Daumen einfach weggewogen werden können oder ob nicht doch eine aus dem naturschutzrechtlichen Kompensationsgedanken abzuleitende „nachhaltige Trauerarbeit“ oder eine in der Mediation angestrebte „Win-Win-Methode“ (DVBl. 2004, 914) für ein moderneres Planungsrecht stehen. Das BVerwG hat dazu im Urteil zur Eingriffsregelung einen durchaus vorzeigbaren „Faulenzer“ für eine solche Trauerarbeit geliefert (BVerwGE 120, 1 – Vierzehnheiligen: „Am schmerzlichsten hat der Senat den Eingriff in das Landschaftsbild empfunden, wie es sich vom Parkplatz an der Kreisstraße ... bei einem Blick in Richtung Nordosten darstellt.“ Das Bau- und Fachplanungsrecht bleibt daher auch weiterhin in spannender Bewegung.

Mit diesen Besonderheiten gilt – wie bereits im Vorwort zur ersten Auflage ausgeführt – mit einigen Ergänzungen auch weiterhin: Das Bau- und Fachplanungsrecht hat Konjunktur. Nicht nur in den neuen Bundesländern werden gewaltige Anstrengungen unternommen, die Infrastruktur modernen Erfordernissen anzupassen und die Rahmenbedingungen für eine Angleichung der Lebensverhältnisse in Ost und West zu schaffen.

Bauleitplanung, Fachplanung, Baugenehmigung und Rechtsschutz haben sich für Bürger, Verwaltung und interessierte Öffentlichkeit zu zentralen Begriffen in diesem Spannungsfeld entwickelt. Großprojekte wie Einkaufszentren, Autobahnen, Schnellbahntrassen, Höchstspannungs-Stromleitungen, Flughäfen oder Bergbauvorhaben ziehen den Blick der Medien auf sich. Zugleich wird das Planen immer komplexer und schwieriger. Die Ursachen dafür liegen nicht nur in einem häufig als zu kompliziert empfundenen Planungs- und Genehmigungsrecht, sondern vielfach auch in einem ebenso großen Maße an den gesteigerten Ansprüchen der politisch sensiblen, arbeitsteiligen und mobilen Gesellschaft, die in Zeiten einer weltweiten Kommunikation und eines gewachsenen Umweltbewusstseins immer höhere Anforderungen auch an die Transparenz planerischer und politischer Entscheidungsprozesse stellt. Zugleich sehen sich Gemeinden und Fachplanungsbehörden vielfach vor Ort allein gelassen, und die Gefahr wächst, dass sich die Planung im Netz der immer detaillierter werdenden rechtlichen Vorgaben und Entscheidungsstrukturen verfängt. Das gilt vor allem, wenn die Vorgaben aus Brüssel für das Planungs- und Umweltrecht noch weiter zunehmen. Gerichte dürfen sich nicht auf eine kleinliche Fehlersuche begeben und müssen den autonomen (kontrollfreien) Entscheidungsraum der planenden Stelle respektieren, wird vielfach jenseits einer dogmatischen Verortung aber durchaus mit gedanklichem Charme gefordert.

Das Handbuch des Bau- und Fachplanungsrechts will in dem Dickicht der vielfach unübersehbaren gesetzlichen Regelungswerke und der dazu ergangenen Gerichtsentscheidungen Orientierungshilfe geben und über den aktuellen Stand vor allem von Gesetzgebung und Rechtsprechung berichten. Zugleich geht es dabei um die übergreifenden Strukturen, die das Bau- und Fachplanungsrecht verbinden. Denn es gibt bei näherem Hinsehen mehr Gemeinsamkeiten als Unterschiede in der Familie des Planungsrechts – Gemeinsamkeiten, die vor allem mit rechtsstaatlichen Anforderungen an das Planungsgeschehen zusammenhängen. Solange das Planungsrecht für sich in Anspruch nimmt, Eigentum und Umweltbelange neu zu bewerten und bei Bedarf sogar zu überwinden, wird eine rechtsstaatliche Planung ohne rechtsstaatliche Abwägung nicht auskommen. Weder die Bauleitplanung noch die Fachplanung können daher auf eine Abwägung verzichten. Damit sind aber die übergreifenden Strukturen des Planungsrechts nach einem gemeinsamen Muster gestrickt, so dass es auf der Hand liegt, sie auch in einem Werk darzustellen.

Das Handbuch des Bau- und Fachplanungsrechts will vor allem die Querschnitte verdeutlichen, die nicht nur über die Grenzen des jeweiligen Fachplanungsrechts hinaus, sondern auch im Verhältnis zwischen der Bauleitplanung und den verschiedenen Fachplanungsrechten bestehen. Auch die Gesetzgebungs vorhaben wie etwa das GenBeschLG und die Novellen zur VwGO, zum WHG, zum BImSchG, die UVP-Richtlinie und die Plan-UP-Richtlinie, die in dem Buch mit ihren deutschen Umsetzungsgesetzen verarbeitet sind, zeigen, dass der Gesetzgeber bestrebt ist, die übergreifenden Strukturen des Planungsrechts anzugeleichen und Unausgewogenheiten in den verschiedenen Fachplanungsrechten auch im Verhältnis zum Bauplanungsrecht nach Möglichkeit zu überwinden.

Das Handbuch ist aus Vorlesungen und Übungen hervorgegangen, die der Verfasser zum Bau- und Fachplanungsrecht sowie zum Kommunal- und Umweltrecht an den Universitäten Münster und Osnabrück gehalten hat. Auch Vortrags- und Seminarveranstaltungen vor allem mit Praktikern aus den Bauverwaltungen in allen alten und neuen Ländern sind in die Darstellung eingegangen. Die Beispiele sind aus der forensischen Tätigkeit entnommen. Das Buch ist aus der Praxis für die Praxis geschrieben. Es ist praxis- und rechtsprechungsorientiert und wendet sich vor allem an Rat und Verwaltung in der Gemeinde, die planende Fachverwaltung, die Architekten, Bauherren, Investoren und die sonst am Baugeschehen beteiligten, an Richter und Rechtsanwälte, vielleicht auch an Studierende und Referendare und an alle, die an den übergreifenden Strukturen des Planungsrechts aus Anlass eines konkreten Falles oder aufgrund ihrer allgemeinen beruflichen oder auch wissenschaftlichen Befassung interessiert sind. Die 5. Auflage dieses

Handbuchs steht in enger Verbindung mit den beiden Praxisbüchern „Der Bebauungsplan“ (in fünf Auflagen 2000, 2001, 2006, 2009 und 2015) und „Die Planfeststellung“ (2003 und 2015) sowie dem Kapitel B des „Handbuchs des öffentlichen Baurechts“. Regierungsdirektor a.D. und Bürgermeister Willi E. Probstfeld (Koblenz) gilt für seine Mitwirkung an dem Buch „Die Planfeststellung“ mein herzlicher Dank. Auch die Untersuchung von Ltd. Regierungsdirektor Dr. Markus Rieder (Koblenz) zur Präklusion im deutschen und europäischen Fachplanungs- und Umweltrecht (Band 9 der Osnabrücker Schriftenreihe zum Planungsrecht) ist in der Neuauflage ausgewertet, ebenso die Arbeit von Richterin am Sozialgericht Dr. Anke Sailer (Stuttgart) zum Monitoring, die als Band 10 der Osnabrücker Schriftenreihe erschienen ist.

Besonders zu danken ist auch dem Verlag C.H. Beck mit Herrn Verleger Dr. Hans Dieter Beck an der Spitze und den für dieses Werk zuständigen engagierten Lektoren Rechtsanwalt Dr. Rolf-Georg Müller und Rechtsanwalt Dr. Wolfgang Czerny sowie Dr. Christiane Dobring und Saskia Henze. Ebenso zu danken habe ich meinen langjährigen akademischen Wegbegleitern und Freunden, dem unvergessenen Rechtsanwalt Prof. Dr. Werner Hoppe (Münster/Berlin), Prof. Dr. Hans-Werner Rengeling (Münster/Osnabrück), Prof. Dr. Willi Blümel (Speyer) und Prof. Dr. Jörn Ipsen (Osnabrück). Sie haben mir Gelegenheit gegeben, meine Gedanken einem größeren Kreis von Studierenden und fachlich Interessierten vorzustellen. Zu danken ist auch Ministerialdirektor a.D. Prof. Dr. Michael Krautzberger vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Berlin/Bonn), mit dem mich viele gemeinsame Seminare zum Städtebaurecht verbinden und dem ich ebenso wie den Vorgenannten nicht nur wegen seiner reichhaltigen Erfahrungen und profunden Kenntnisse viel zu verdanken habe. Auch Dr. Peter Szczekalla von der Redaktion des Deutschen Verwaltungsblatts sowie Dr. Bernhard Garbrock, mit dem ich nicht nur als langjährigen Koautor von Zeitschriftenbeiträgen verbunden bin, haben mir vielfältige Erkenntnisse vermittelt. Wichtige Impulse sind auch seit fast einem halben Jahrhundert von meinem Münsteraner Freundeskreis um Rechtsanwalt & Notar, Dipl.-Kaufmann sowie Dirigent Dr. Werner Schulze Buschhoff und Gabriele Hettlage ausgegangen. Aber was wäre das alles ohne Anwaltserfahrungen aus der Praxis, in die mich meine Eltern, Rechtsanwälte und Notare Dr. Bernhard & Martha Stüer (Münster), schon seit meiner Schulzeit haben einblicken lassen (NJW 1995, 2142).

Meiner Frau, Rechtsanwältin Dr. Eva-Maria Stüer, Fachanwältin für Verwaltungsrecht, mit der ich auch in unserer Praxis zusammenwirke, gilt nicht nur für die selbstständige Bearbeitung der „Historischen Entwicklung des Rechts der städtebaulichen Planung“ (Kapitel A 1. Teil II) und der „Genehmigung im Außenbereich (§ 35 BauGB)“ (Kapitel C 4. Teil), sondern auch für die Mitwirkung bei der Vorbereitung meiner anderen Buchprojekte, Tagungen und der Seminare zum Bau-, Fachplanungs-, Umwelt-, Europa-, Kommunal-, Verfahrens- und Anwaltsrecht mein herzlichster Dank.

Münster/Osnabrück, im Mai 2015

Bernhard Stüer

**Inhaltsübersicht**

	Seite	R.n.
Inhaltsverzeichnis . . . . .	XV	
Abkürzungsverzeichnis . . . . .	XXXV	
Literaturverzeichnis . . . . .	XLI	
<b>A. Bauleitplanung . . . . .</b>	1	1
1. Teil. Bauleitplanung im Geflecht hoheitlicher Planungen . . . . .	1	2
2. Teil. Raumordnung . . . . .	93	273
3. Teil. Inhalt und Rechtsnatur der Bauleitpläne . . . . .	127	373
4. Teil. Umweltpflege . . . . .	383	990
5. Teil. Planaufstellungsverfahren . . . . .	404	1068
6. Teil. Wirksamkeitsvoraussetzungen – beschränkte Fehlerfolgen . . . . .	504	1340
7. Teil. Abwägungsgebot . . . . .	541	1442
8. Teil. Plansicherungsinstrumente . . . . .	681	1793
9. Teil. Planverwirklichungsinstrumente . . . . .	724	1912
10. Teil. Städtebauliche Sanierung . . . . .	849	2302
11. Teil. Stadtumbau und Soziale Stadt . . . . .	879	2399
12. Teil. Städtebauliche Satzungen . . . . .	889	2438
13. Teil. Städtebaurecht in den Ländern – Überleitungsrecht . . . . .	931	2552
<b>B. Baugenehmigung . . . . .</b>	937	2568
1. Teil. Genehmigungs-, Zustimmungs- oder Anzeigeverfahren . . . . .	938	2570
2. Teil. Freistellungen und vereinfachte Genehmigungsverfahren . . . . .	941	2578
3. Teil. Baugenehmigungsverfahren . . . . .	945	2593
4. Teil. Baugenehmigung als Verwaltungsentscheidung . . . . .	954	2617
<b>C. Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben . . . . .</b>	965	2648
1. Teil. Planungsrechtliche Genehmigungstatbestände im Überblick . . . . .	965	2649
2. Teil. Zulässigkeit von Vorhaben im beplanten Bereich (§§ 30 bis 33 BauGB) . . . . .	967	2654
3. Teil. Zulässigkeit von Vorhaben im nichtbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) . . . . .	991	2712
4. Teil. Bauen im Außenbereich (§ 35 BauGB) . . . . .	1040	2831
<b>D. Planungsvorgaben des Europäischen Umweltrechts . . . . .</b>	1191	3193
1. Teil. Umwelt- und naturschutzbezogene EG-Richtlinien . . . . .	1196	3202
2. Teil. Internationale ökologische Übereinkommen . . . . .	1342	3622
<b>E. Fachplanung . . . . .</b>	1345	3627
1. Teil. Schnittstellen zwischen Bau- und Fachplanungsrecht . . . . .	1346	3628
2. Teil. Abwägungsdirigierte Planungsentscheidungen . . . . .	1362	3679
3. Teil. Gebundene Zulassungsentscheidungen . . . . .	1624	4485
4. Teil. Strukturen des Umweltrechts . . . . .	1668	4604
5. Teil. Verfahren der Planaufstellung . . . . .	1678	4634
6. Teil. Verfahrensfehler . . . . .	1769	4887
7. Teil. Materielle Plananforderungen . . . . .	1779	4913
<b>F. Rechtsschutz . . . . .</b>	1853	5121
1. Teil. Rechtsschutzmöglichkeiten (Überblick) . . . . .	1853	5122
2. Teil. Rechtsschutz gegen den Bebauungsplan . . . . .	1854	5126

## Inhaltsübersicht

	Seite Rn.
3. Teil. Rechtsschutz des Bauherrn . . . . .	1897 5226
4. Teil. Rechtsschutz des Nachbarn . . . . .	1908 5256
5. Teil. Rechtsschutz der Gemeinde . . . . .	1935 5327
6. Teil. Verbandsbeteiligung und Verbandsklagerechte . . . . .	1938 5335
7. Teil. Rechtsschutz in der Fachplanung . . . . .	1941 5343
8. Teil. Gerichtliches Verfahren . . . . .	1966 5417
9. Teil. Vorläufiger Rechtsschutz . . . . .	1982 5463
Stichwortverzeichnis . . . . .	1995

**Inhaltsverzeichnis**

	Seite	R.n.
Inhaltsverübersicht . . . . .	XIII	
Abkürzungsverzeichnis . . . . .	XXXV	
Literaturverzeichnis . . . . .	XLI	
<b>A. Bauleitplanung . . . . .</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
1. Teil. Bauleitplanung im Geflecht hoheitlicher Planungen . . . . .	1	2
I. Planung als außerrechtlicher Vorgang und deren rechtliche Einbindung . . . . .	2	4
1. Struktur der Normen des Planungsrechts . . . . .	2	5
2. Kontrolleröffnung und Kontrollreichweite . . . . .	4	7
3. Konditional- und Finalprogramme . . . . .	5	9
4. Möglichkeiten autonomer Planungsentscheidungen . . . . .	5	10
II. Historische Entwicklung des Rechts der städtebaulichen Planung . . . . .	5	12
1. Entwicklung im 19. Jahrhundert . . . . .	6	14
2. Entwicklung im ersten Drittel des 20. Jahrhunderts . . . . .	7	18
3. Bauregulationsverordnung . . . . .	8	21
4. Entwicklung nach dem Zweiten Weltkrieg . . . . .	10	24
5. Vorarbeiten für das BBauG 1960 . . . . .	11	27
6. Konzeption des BBauG 1960 . . . . .	12	30
7. BBauG-Novelle 1976 . . . . .	14	32
8. BBauG-Novelle 1979 . . . . .	16	42
III. BauGB 1986 . . . . .	16	46
1. BauGB 1986 . . . . .	17	47
2. WoBauErlG 1990 (BauGB-MaßnG) . . . . .	18	50
3. InvWoBauLG 1993 . . . . .	19	57
4. Windenergie-Novelle 1996 . . . . .	21	65
IV. Städtebaurecht 1998 (BauROG) . . . . .	21	67
1. Ausgangspunkte . . . . .	22	68
2. Schwerpunkte . . . . .	23	69
3. Umweltschutz . . . . .	23	70
4. Vereinfachung . . . . .	26	83
5. Verhältnis der Bauleitplanung zu anderen Planungen . . . . .	29	99
V. Umsetzung der Projekt-UVP-Richtlinie durch das ArtG 2001 . . . . .	31	102
VI. Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau 2004) . . . . .	32	104
VII. BauGB-Novelle 2007 . . . . .	38	134
VIII. Neufassung des Raumordnungsgesetzes (GeROG 2009) . . . . .	40	138
IX. Gesetze zur Energiewende . . . . .	40	139
1. Das Energiefach- und -finanzierungsrecht . . . . .	42	143
2. BauGB-Klimanovelle 2011 . . . . .	43	148
X. Städtebaurechts-Novelle 2013 . . . . .	45	156
XI. Städtebaurechtsnovellen 2014 . . . . .	47	166
1. Windenergie-Novelle 2014 . . . . .	47	167
2. Flüchtlingsunterbringungs-Novelle 2014 . . . . .	48	169
XII. Kompetenzverteilung zwischen Bund und Ländern . . . . .	50	177
XIII. Kommunale Planungshoheit in Art. 28 II GG . . . . .	54	184
1. Verfassungsrechtliche Ausgangspunkte . . . . .	55	185
2. Gemeindliche Mitwirkungs- und Abwehrrechte bei Fachplanungen und staatlichen Eingriffen . . . . .	56	188
3. Interkommunale Abstimmung in der Bauleitplanung . . . . .	87	262
4. Gemeindefreie Gebiete . . . . .	92	272
2. Teil. Raumordnung . . . . .	93	273
I. Das ROG (Überblick) . . . . .	94	274

## Inhaltsverzeichnis

	Seite	Rn.
II. Ausgangspunkte . . . . .	95	276
1. Leitvorstellungen . . . . .	95	277
2. Raumbedeutsame Maßnahmen . . . . .	96	278
3. Ziele und Grundsätze der Raumordnung . . . . .	96	279
4. Aufgabe und Leitvorstellung der Raumordnung (§ 1 ROG) . . . . .	102	294
5. Grundsätze der Raumordnung (§ 2 ROG) . . . . .	102	296
6. Begriffsbestimmungen, Bindungswirkungen (§§ 3, 4 und 5 ROG) . . . . .	104	303
7. Zielabweichung (§ 6 ROG) . . . . .	104	304
8. Raumordnungspläne (§ 7 ROG) . . . . .	104	305
III. Stufensystem der raumrelevanten Planung . . . . .	105	306
1. Raumordnung . . . . .	105	307
2. Kommunale Bauleitplanung . . . . .	105	308
3. Regionalplanung . . . . .	106	309
4. Klage und Beteiligungsrechte der Träger kommunaler Bauleitplanung . . . . .	107	311
IV. Grundsätze der Raumordnung . . . . .	107	313
V. Raumordnung in den Ländern . . . . .	108	314
1. Instrumente der Landesplanung . . . . .	108	315
2. Kerninhalte der Raumordnungspläne . . . . .	109	317
3. Freiraumschutz . . . . .	110	319
4. Allgemeine Vorschriften über Raumordnungspläne . . . . .	110	320
5. Umweltprüfung . . . . .	111	322
6. Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung . . . . .	112	324
7. Regionalpläne . . . . .	114	332
8. Planerhaltung . . . . .	114	333
9. Zielabweichungsverfahren . . . . .	115	337
10. Untersagung . . . . .	117	339
11. Raumordnerische Zusammenarbeit . . . . .	117	340
12. Raumordnungsverfahren . . . . .	120	349
13. Vereinfachtes Raumordnungsverfahren . . . . .	121	352
14. Gemeinde eingeschränkt gebunden . . . . .	121	353
15. Grenzüberschreitende Abstimmung . . . . .	121	354
16. Verordnungsermächtigung . . . . .	121	355
VI. Raumordnung des Bundes . . . . .	122	356
1. Grundlagen . . . . .	122	357
2. Länderübergreifende Standortkonzepte – deutsche ausschließliche Wirtschaftszone . . . . .	122	358
3. Entsprechend anzuwendende Vorschriften . . . . .	123	359
4. Zusammenarbeit von Bund und Ländern . . . . .	123	360
5. Anwendungsvorschrift für die Raumordnung in den Ländern . . . . .	123	361
6. Anwendungsvorschrift für die Raumordnung in der deutschen ausschließlichen Wirtschaftszone . . . . .	124	364
VII. Bindungswirkungen . . . . .	124	365
3. Teil. Inhalt und Rechtsnatur der Bauleitpläne . . . . .	127	373
I. Flächennutzungsplan . . . . .	132	384
1. Aufgabe des Flächennutzungsplans . . . . .	133	385
2. Darstellungsmöglichkeiten . . . . .	134	387
3. Kennzeichnungsmöglichkeiten . . . . .	137	396
4. Flächennutzungsplan und BauNVO . . . . .	138	399
5. Nachrichtliche Übernahme . . . . .	138	401
6. Begründung . . . . .	139	402
7. Revisionsklausel . . . . .	140	403
8. Wirkungen des Flächennutzungsplans . . . . .	140	409
9. Flächennutzungsplan auf dem Wege zur Rechtsnorm? . . . . .	141	413
10. Teilflächennutzungspläne . . . . .	143	417
II. Bebauungsplan . . . . .	144	422
1. Bauliche Anlagen . . . . .	147	426
2. Festzungsmöglichkeiten . . . . .	152	438

	Seite	Rn.
3. Kennzeichnungsmöglichkeiten . . . . .	182	499
4. Nachrichtliche Übernahme . . . . .	182	500
5. Bebauungsplanbegründung . . . . .	182	502
<b>III. Gemeinsamkeiten und Unterschiede von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan . . . . .</b>	<b>184</b>	<b>506</b>
1. Entwicklungsgebot . . . . .	185	507
2. Lockerung des Entwicklungsgebotes in den neuen Bundesländern . . . . .	188	515
3. Überleitung früherer Pläne im Gebiet der ehemaligen DDR . . . . .	189	516
4. Baurecht auf Zeit . . . . .	190	519
5. Planungsverbände . . . . .	192	526
6. Rechtsschutzmöglichkeiten . . . . .	192	528
7. Merkmale von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan (Überblick) . . . . .	196	540
<b>IV. Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten nach der BauNVO . . . . .</b>	<b>196</b>	<b>541</b>
1. Die Baugebiete der BauNVO . . . . .	199	546
2. Gliederungs- und Ausschlussmöglichkeiten nach § 1 IV bis IX BauNVO . . . . .	288	746
3. Zusammenwirken von Lärmquellen . . . . .	348	893
4. Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16–21 a BauNVO . . . . .	355	913
5. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche . . . . .	367	942
<b>V. Bebauungsplan der Innenentwicklung . . . . .</b>	<b>373</b>	<b>956</b>
1. Anwendungsbereich (§ 13 a I 1 BauGB) . . . . .	374	959
2. UVP-Pflicht schränkt Anwendungsbereich des § 13 a BauGB ein . . . . .	375	961
3. Zwei Fallgruppen: Grundfläche bis 20.000 m <sup>2</sup> oder bis 70.000 m <sup>2</sup> . . . . .	378	972
4. Verfahren . . . . .	379	977
5. Spezielle Rechtsfolgen . . . . .	380	981
6. Bebauungsplan und Flächennutzungsplan – neue Gewichtungen? . . . . .	383	988
<b>4. Teil. Umweltprüfung . . . . .</b>	<b>383</b>	<b>990</b>
I. Grundlagen . . . . .	383	991
II. Umsetzungskonzept des EAG Bau 2004 . . . . .	385	995
III. Monitoring . . . . .	389	1011
IV. Planaufstellungsverfahren . . . . .	391	1017
V. Bestandteile der Umweltprüfung . . . . .	393	1030
1. Integraler Bestandteil des Aufstellungsverfahrens . . . . .	394	1031
2. Naturschützende Belange . . . . .	395	1034
3. Anlage 1 zum BauGB . . . . .	396	1038
4. Qualitätssicherung . . . . .	398	1046
VI. Ermittlung der Umweltbelange . . . . .	398	1047
1. Erheblichkeit der Umweltauswirkungen . . . . .	398	1048
2. Voraussehbarkeit der Umweltauswirkungen . . . . .	398	1049
3. Abwägungsbeachtlichkeit der Umweltauswirkungen . . . . .	399	1050
4. Abschichtung und Konflikttransfer . . . . .	399	1052
5. Bewertung der Umweltbelange . . . . .	400	1055
VII. Beschreibung im Rahmen des Umweltberichts . . . . .	401	1057
1. Einleitung . . . . .	401	1058
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen . . . . .	402	1059
3. Zusätzliche Angaben . . . . .	402	1060
VIII. Berücksichtigung bei der Entscheidung . . . . .	402	1061
IX. Bauplanungsrecht und UVP . . . . .	403	1064
<b>5. Teil. Planaufstellungsverfahren . . . . .</b>	<b>404</b>	<b>1068</b>
I. Aufstellungsbeschluss . . . . .	406	1074
II. Ausarbeitung des Planentwurfs . . . . .	412	1090
III. Behördenbeteiligung . . . . .	414	1094
1. Frühzeitige Behördenbeteiligung . . . . .	415	1098
2. Förmliche Behördenbeteiligung . . . . .	416	1104
3. Grundsätze für die Behördenbeteiligung . . . . .	417	1105
4. Beachtlichkeit der Stellungnahmen . . . . .	418	1110
5. Präklusion von nicht rechtzeitig vorgebrachten Belangen . . . . .	423	1121
6. Rechtsfolgen der fehlerhaften Behördenbeteiligung . . . . .	424	1125

## Inhaltsverzeichnis

	Seite	Rn.
7. Informationspflichten der Behörden nach Abschluss des Verfahrens . . . . .	424	1126
IV. Öffentlichkeitsbeteiligung . . . . .	424	1127
1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung . . . . .	425	1128
2. Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung . . . . .	429	1140
3. Bescheidung der Stellungnahmen . . . . .	440	1169
V. Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung (§ 4 a BauGB) . . . . .	443	1175
1. Funktionen der Beteiligung (§ 4 a I BauGB) . . . . .	443	1176
2. Parallelverfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 4 a II BauGB) . . . . .	443	1177
3. Änderung der Planung im Aufstellungsverfahren (§ 4 a III BauGB) . . . . .	444	1178
4. Folgen der fehlerhaften Beteiligung: Gesamtunwirksamkeit oder Teilunwirksamkeit . . . . .	450	1194
5. Ergänzender Einsatz elektronischer Informationstechnologien (§ 4 a IV BauGB) . . . . .	452	1199
6. Grenzüberschreitende Unterrichtung (§ 4 a V BauGB) . . . . .	452	1202
7. Eingeschränkte Prälusion . . . . .	453	1206
VI. Einschaltung von Dritten . . . . .	454	1207
VII. Zusammenfassende Erklärung . . . . .	456	1211
VIII. Beschluss über Bauleitplan . . . . .	457	1213
IX. Genehmigungsverfahren gem. §§ 6, 10 II BauGB . . . . .	461	1221
1. Rechtskontrolle – keine Zweckmäßigkeitsskontrolle . . . . .	464	2261
2. Genehmigungsverfahren und Genehmigungentscheidung . . . . .	466	1232
3. Anzeigeverfahren nur nach Maßgabe des Landesrechts . . . . .	468	1243
X. Schlussbekanntmachung . . . . .	470	1249
XI. Monitoring . . . . .	479	1270
1. Europarechtliche Vorgaben . . . . .	481	1274
2. Monitoring im BauGB . . . . .	483	1281
3. Offene Fragen bei der Ausgestaltung des Monitoring . . . . .	485	1288
4. Lösungsansätze für Überwachung und Abhilfemaßnahmen . . . . .	487	1293
5. Planung und Zulassung . . . . .	488	1298
6. Ansprüche der Öffentlichkeit . . . . .	489	1302
7. Monitoring: Vom Plan zum Vorhaben . . . . .	490	1305
XII. Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplans . . . . .	491	1307
1. Grundsätzliche Verfahrensanforderungen . . . . .	491	1308
2. Vereinfachtes Verfahren . . . . .	491	1309
3. Materielle Anforderungen . . . . .	496	1325
4. Außerkrafttreten eines Bebauungsplans . . . . .	499	1328
6. Teil. Wirksamkeitsvoraussetzungen – beschränkte Fehlerfolgen . . . . .	504	1340
I. Fehleranfälligkeit der Bauleitplanung . . . . .	504	1341
II. Begrenzung der Fehlerfolgen durch §§ 155 a und 155 b BBauG 1976/1979 . . . . .	505	1345
III. Fehlerbeachtlichkeit nach § 214 BauGB . . . . .	506	1349
1. Fehler bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials (§ 214 I 1 Nr. 1 BauGB) . . . . .	508	1354
2. Förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht durchgeführt (§ 214 I 1 Nr. 2 BauGB) . . . . .	510	1356
3. Begründung fehlt – Umweltbericht ist unvollständig (§ 214 I 1 Nr. 3 BauGB) . . . . .	511	1362
4. Abschließender Beschluss, Genehmigungsverfahren oder Bekanntmachung fehlerhaft (§ 214 I 1 Nr. 4 BauGB) . . . . .	514	1368
5. Verstoß gegen das Entwicklungsgebot gem. § 214 II BauGB . . . . .	515	1372
6. Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 214 II a BauGB) . . . . .	517	1378
7. Beachtlichkeit von Abwägungsfehlern (§ 214 III BauGB) . . . . .	518	1383
IV. Frist für das Geltendmachen von Fehlern – Fehlerbehebung (§§ 215, 214 IV BauGB) . . . . .	523	1397
1. Rügefrist gem. § 215 I BauGB . . . . .	523	1398
2. Fehlerbehebung gem. § 214 IV BauGB . . . . .	528	1408
3. Überleitungsvorschrift gem. § 233 II BauGB . . . . .	539	1435

	Seite	Rn.
7. Teil. Abwägungsgesetz . . . . .	541	1442
I. Verfassungsrechtliche Grundlagen . . . . .	541	1443
II. Struktur der Normen des Planungsrechts . . . . .	542	1444
1. Konditional- und Finalprogramme . . . . .	542	1445
2. Planungsziele, Planungsleitsätze, Planungsleitlinien, Optimierungs-, Schonungs- und Kompensationsgebote . . . . .	542	1446
III. Planungsleitlinien gem. § 1 V, VI BauGB . . . . .	547	1457
1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse . . . . .	549	1460
2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung . . . . .	550	1462
3. Soziale und kulturelle Bedürfnisse . . . . .	551	1464
4. Ortsteile . . . . .	552	1465
5. Denkmalschutz, Orts- und Landschaftsbild . . . . .	552	1466
6. Kirchen und Religionsgemeinschaften . . . . .	554	1473
7. Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege . . . . .	555	1474
8. Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem ArtG 2001 . . . . .	580	1534
9. Immissionsschutz . . . . .	587	1562
10. Gewässerschutz . . . . .	590	1569
11. Wirtschaft, Energie, Rohstoffvorkommen . . . . .	590	1571
12. Belange des Verkehrs . . . . .	591	1573
13. Verteidigung und Zivilschutz . . . . .	592	1575
14. Informelle Planungen . . . . .	593	1577
15. Hochwasserschutz . . . . .	593	1578
16. Flüchtlingsunterbringung . . . . .	594	1579
17. Bodenschutzklausel . . . . .	594	1582
18. Umwidmungssperre . . . . .	611	1634
19. Gestaltungsfestsetzungen auf landesrechtlicher Grundlage . . . . .	612	1635
IV. Struktur der Abwägung . . . . .	612	1636
1. Planung und Gestaltungsfreiheit . . . . .	613	1637
2. Abwägungsverfahren und Abwägungsergebnis . . . . .	613	1638
3. Die Bedeutung des Nachhaltigkeitsgedankens für die Abwägung . . . . .	614	1640
4. Abwägungsfehler . . . . .	624	1672
5. Konfliktbewältigung – Konflikttransfer . . . . .	638	1701
6. Instrumente der Konfliktbewältigung . . . . .	655	1742
7. Rücksichtnahmegebot . . . . .	656	1748
8. Alternativenabwägung . . . . .	673	1776
9. Abschnittsbildung . . . . .	674	1778
10. Abwägungsgrundsätze . . . . .	676	1781
8. Teil. Plansicherungsinstrumente . . . . .	681	1793
I. Veränderungssperre . . . . .	681	1794
1. Voraussetzungen für die Veränderungssperre . . . . .	681	1795
2. Vom Verbot erfasste Veränderungen . . . . .	689	1810
3. Ausnahmen von der Veränderungssperre . . . . .	690	1812
4. Geltungsdauer der Veränderungssperre . . . . .	690	1813
5. Veränderungssperre zur Sicherung von Bebauungsplänen im Außenbereich . . . . .	696	1826
6. Nicht erfasste Veränderungen – Bestandsschutz . . . . .	698	1835
7. Entschädigung bei Veränderungssperre . . . . .	701	1842
8. Rechtsschutz gegen Veränderungssperre . . . . .	704	1851
9. Veränderungssperre in den neuen Bundesländern . . . . .	705	1854
II. Zurückstellung von Baugesuchen . . . . .	706	1856
1. Voraussetzungen und Verfahren der Zurückstellung . . . . .	706	1857
2. Zurückstellung zur Sicherung des Darstellungsprivilegs . . . . .	708	1862
3. Rechtsschutz gegen die Zurückstellung . . . . .	710	1870
III. Teilungsgenehmigung . . . . .	711	1874
IV. Gemeindliche Vorkaufsrechte . . . . .	713	1881
1. Allgemeines Vorkaufsrecht . . . . .	713	1882
2. Besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB . . . . .	718	1892

## Inhaltsverzeichnis

	Seite	Rn.
3. Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter (§ 27 a BauGB) . . . . .	720	1898
4. Ausschluss des Vorkaufsrechts gem. § 26 BauGB . . . . .	721	1900
5. Abwendung des Vorkaufsrechts gem. § 27 BauGB . . . . .	721	1904
6. Verfahren und Entschädigung . . . . .	722	1905
7. Preislimitiertes Vorkaufsrecht . . . . .	722	1906
8. Rechtsschutz . . . . .	723	1910
9. Teil. Planverwirklichungsinstrumente . . . . .	724	1912
I. Bodenordnende Maßnahmen . . . . .	724	1913
1. Umlegung . . . . .	725	1914
1. Vereinfachte Umlegung . . . . .	735	1949
1. Bodenordnung nach dem DDR-LwAnpG . . . . .	738	1962
II. Enteignung und Entschädigung . . . . .	738	1964
1. Eigentumsgarantie in Art.14 GG . . . . .	740	1966
2. Enteignungsrechtliche und einfachgesetzliche Zumutbarkeit . . . . .	744	1977
3. Vorrang des Primärrechtsschutzes . . . . .	746	1981
4. Verbot des enteignungsrechtlichen Konflikttransfers . . . . .	748	1986
5. Rechtfertigung der Enteignung . . . . .	749	1988
6. Enteignung zugunsten Privater . . . . .	752	1993
III. Planungsschadensrecht gem. §§ 39 bis 44 BauGB . . . . .	753	1997
1. Entschädigung für Vertrauenschäden gem. § 39 BauGB . . . . .	753	1998
2. Entschädigung bei öffentlicher Zwecksetzung gem. §§ 40, 41 BauGB . . . . .	755	2004
3. Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung gem. § 42 BauGB . . . . .	757	2012
4. Entschädigung und Verfahren gem. §§ 43, 44 BauGB . . . . .	769	2044
5. Entschädigung bei Enteignung gem. §§ 85 bis 122 BauGB . . . . .	770	2051
IV. Amtshaftung . . . . .	781	2097
1. Handeln eines Amtswalters . . . . .	782	2099
2. Drittgerichtete Amtspflicht . . . . .	782	2101
3. Rechtswidrigkeit der Amtshandlung . . . . .	785	2110
4. Verantwortungsverteilung zwischen verschiedenen Amtswaltern:		
Gemeindliches Einvernehmen . . . . .	789	2126
5. Verschulden . . . . .	790	2130
6. Vorrang des Primärrechtsschutzes . . . . .	791	2132
7. Anderweitige Ersatzmöglichkeit – Mitverschulden . . . . .	791	2133
8. Umfang des Schadensersatzes . . . . .	792	2135
9. Anspruchskonkurrenz . . . . .	793	2139
V. Verschuldensunabhängige Haftung der Bauordnungsbehörden . . . . .	793	2141
1. Verschuldensunabhängiger Entschädigungsanspruch nach § 39 OBG NRW . . . . .	794	2143
2. Kein Ersatzanspruch nach § 68 I PVG Rh.-Pf. . . . .	794	2144
3. Haftung bei spezifischer Gefahrenabwehr . . . . .	795	2145
4. Umfang der Entschädigung . . . . .	795	2147
VI. Wertermittlung . . . . .	795	2148
VII. Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote . . . . .	796	2153
1. Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB . . . . .	797	2154
2. Städtebauliche Gebote . . . . .	804	2175
VIII. Städtebauliche Verträge (§ 11 BauGB) . . . . .	811	2197
1. Rechtsgrundlagen . . . . .	811	2198
1. Erschließungsvertrag . . . . .	815	2207
4. Vertrag zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen (Bauplanungsvertrag) . . . . .	823	2229
1. Vertrag zur Förderung und Sicherung der Planziele (Baurealisierungsvertrag) . . . . .	825	2234
5. Vertrag zur Übernahme von Aufwendungen (Folgekostenvertrag) . . . . .	829	2247
6. Vertrag zur Nutzung erneuerbarer Energien . . . . .	831	2254
7. Nicht typisierte Verträge . . . . .	831	2255
8. Rechtsnatur des Vertrages . . . . .	832	2257

	Seite	Rn.
9. Formvorschriften . . . . .	833	2260
10. Anwendbare Vorschriften . . . . .	833	2261
11. Gesetzesbindung der Verwaltung . . . . .	834	2263
12. Verhältnis zum Kommunalabgabensrecht . . . . .	835	2264
13. Angemessenheitsklausel . . . . .	835	2265
14. Zulässigkeit einer Bodenwertabschöpfung . . . . .	842	2284
15. Konfliktbewältigung durch städtebauliche Verträge . . . . .	843	2285
16. Leistungsstörungen . . . . .	843	2286
17. Vertragliche Haftung der Gemeinde . . . . .	843	2287
18. Verbot subjektiver Abwägungssperren . . . . .	845	2288
19. Fehlerheilung . . . . .	846	2291
20. Mediation . . . . .	848	2298
10. Teil. Städtebauliche Sanierung . . . . .	849	2302
I. Historische Entwicklung der städtebaulichen Sanierung . . . . .	850	2303
1. Trümmergesetze und Aufbaugesetze 1948–1950 . . . . .	850	2304
2. BBauG 1960 . . . . .	850	2305
3. StBauFG 1971 . . . . .	850	2306
4. BauGB 1987 und heutiger Stand . . . . .	851	2308
II. Sanierungsrecht (Überblick) . . . . .	852	2310
1. Systematik: §§ 136 bis 164 b BauGB . . . . .	852	2311
2. Anwendungsbereich des Sanierungsrechts . . . . .	852	2312
III. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen . . . . .	853	2316
1. Begriff der städtebaulichen Sanierung . . . . .	853	2317
2. Qualifiziertes öffentliches Interesse . . . . .	854	2322
3. Abwägungsgebot . . . . .	855	2323
4. Sanierung als Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinden . . . . .	855	2326
I. Sanierungsverfahren . . . . .	856	2327
1. Vorbereitung der Sanierung . . . . .	856	2328
2. Durchführung der Sanierung . . . . .	867	2367
3. Abschluss der Sanierung . . . . .	877	2393
4. Rechtsschutz . . . . .	878	2397
V. Ausblick . . . . .	879	2398
11. Teil. Stadtumbau und Soziale Stadt . . . . .	879	2399
I. Ursachen und Probleme . . . . .	880	2400
II. Das Konzept . . . . .	880	2402
III. Verhältnis zu anderen städtebaurechtlichen Instrumenten . . . . .	882	2410
IV. Stadtumbaumaßnahmen (§ 171 a BauGB) . . . . .	882	2411
V. Stadtumbaugebiet, städtebauliches Entwicklungskonzept (§ 171 b BauGB) . . . . .	884	2418
VI. Stadtumbauvertrag (§ 171 c BauGB) . . . . .	884	2421
VII. Sicherung von Durchführungsmaßnahmen (§ 171 d BauGB) . . . . .	885	2424
VIII. Soziale Stadt (§ 171 e BauGB) . . . . .	886	2426
IX. Private Initiativen zur Stadtentwicklung (§ 171 f BauGB) . . . . .	887	2432
12. Teil. Städtebauliche Satzungen . . . . .	889	2438
I. Zulassungsgrundende Satzungen . . . . .	889	2440
1. Bebauungsplan . . . . .	890	2441
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan . . . . .	891	2444
3. Bebauungsplan der Innenentwicklung . . . . .	902	2468
II. Plansichernde Satzungen . . . . .	902	2469
1. Veränderungssperre . . . . .	902	2470
2. Vorkaufsrechtssatzung . . . . .	903	2471
III. Innenbereichssatzungen . . . . .	904	2473
1. Klarstellungssatzung . . . . .	904	2474
2. Entwicklungssatzung . . . . .	904	2475
3. Ergänzungssatzung . . . . .	905	2476
4. Vergnügungsstättensatzung . . . . .	907	2482
IV. Maßnahmenunterstützende städtebauliche Satzungen . . . . .	907	2483
1. Erhaltungssatzung . . . . .	907	2484

## Inhaltsverzeichnis

	Seite	Rn.
2. Sanierungssatzung . . . . .	907	2485
3. Entwicklungsbereichssatzung . . . . .	915	2506
4. Satzung zum Stadtumbau (§ 171 d BauGB) . . . . .	925	2534
V. Weitere Satzungen . . . . .	925	2535
1. Fremdenverkehrssatzung . . . . .	925	2536
2. Erschließungsbeitragssatzung . . . . .	928	2546
3. Außenbereichssatzung . . . . .	930	2549
VI. Fehlerunbedecklichkeit nach den §§ 214, 215 BauGB . . . . .	930	2550
13. Teil. Städtebaurecht in den Ländern – Überleitungsrecht . . . . .	931	2552
I. Sonderregelungen in den Ländern . . . . .	931	2553
1. Sonderregelungen für die Stadtstaaten . . . . .	931	2554
2. Sonderregelungen für die Länder . . . . .	931	2556
II. Städtebaurecht in den neuen Ländern . . . . .	932	2558
III. Berlin als Hauptstadt . . . . .	932	2561
IV. Überleitungsrecht . . . . .	933	2563
1. Eingeleitete Verfahren . . . . .	934	2564
2. Erstreckung der Planerhaltung auf alte Pläne . . . . .	934	2565
3. Fortgeltung alter Pläne, Satzungen und Entscheidungen . . . . .	934	2566
<b>B. Baugenehmigung . . . . .</b>	<b>937</b>	<b>2568</b>
1. Teil. Genehmigungs-, Zustimmungs- oder Anzeigeverfahren . . . . .	938	2570
I. Genehmigungsbedürftige Vorhaben . . . . .	938	2571
II. Anzeigebedürftige Vorhaben . . . . .	939	2574
III. Genehmigungsfreie Vorhaben . . . . .	940	2575
IV. Zustimmungsbedürftige Vorhaben des Bundes und der Länder . . . . .	940	2576
V. Spezialgesetzliche Genehmigungs- und Planfeststellungsverfahren . . . . .	940	2577
2. Teil. Freistellungen und vereinfachte Genehmigungsverfahren . . . . .	941	2578
I. Musterbauordnung . . . . .	941	2579
1. Verfahrensfreie Vorhaben . . . . .	941	2580
2. Genehmigungsfreistellung mit Anzeigepflicht . . . . .	943	2583
3. Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren . . . . .	944	2587
4. Genehmigungsbedürftige Vorhaben . . . . .	944	2591
II. Bauordnungen in den Ländern . . . . .	945	2592
3. Teil. Baugenehmigungsverfahren . . . . .	945	2593
I. Verfahrensbeteiligte . . . . .	945	2594
1. Bauherr . . . . .	946	2595
2. Entwurfsverfasser . . . . .	946	2596
3. Unternehmer . . . . .	947	2599
4. Bauleiter . . . . .	948	2600
5. Sachverständiger . . . . .	948	2601
6. Beteiligung von Nachbarn . . . . .	949	2604
7. Beteiligung von Gemeinden . . . . .	950	2609
8. Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde und anderer Fachbehörden . . . . .	950	2610
II. Baulast . . . . .	951	2611
1. Entstehen der Baulast . . . . .	951	2612
2. Inhalt der Baulast . . . . .	952	2613
3. Wirkung der Baulast . . . . .	952	2614
III. Bauantrag . . . . .	953	2616
4. Teil. Baugenehmigung als Verwaltungsentscheidung . . . . .	954	2617
I. Rechtsnatur der Baugenehmigung . . . . .	954	2618
1. Feststellender Teil . . . . .	954	2619
2. Verfügender Teil . . . . .	954	2620
II. Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung . . . . .	955	2622
III. Form und Inhalt der Baugenehmigung . . . . .	955	2623
IV. Wirkungen der Baugenehmigung . . . . .	955	2625

	Seite	Rn.
V. Nebenbestimmungen . . . . .	957	2631
1. Auflage . . . . .	957	2632
2. Bedingung . . . . .	958	2633
3. Befristung . . . . .	958	2634
4. Widerrufsvorbehalt . . . . .	958	2635
5. Abgrenzung . . . . .	958	2636
VI. Besondere Arten der Baugenehmigung . . . . .	959	2638
1. Bauvorbescheid . . . . .	959	2639
2. Teilbaugenehmigung . . . . .	962	2643
3. Typengenehmigung . . . . .	962	2644
4. Benutzungsgenehmigung . . . . .	963	2645
5. Genehmigung „Fliegender Bauten“ . . . . .	963	2646
6. Rücknahme und Widerruf der Baugenehmigung . . . . .	963	2647
<b>C. Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben . . . . .</b>	<b>965</b>	<b>2648</b>
1. Teil. Planungsrechtliche Genehmigungstatbestände im Überblick . . . . .	965	2649
I. Qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 I BauGB und vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 30 II BauGB) . . . . .	965	2650
I. Nichtbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB . . . . .	965	2651
I. Außenbereich nach § 35 BauGB . . . . .	967	2653
2. Teil. Zulässigkeit von Vorhaben im beplanten Bereich (§§ 30 bis 33 BauGB) . . . . .	967	2654
I. Vorhaben nach § 29 I BauGB . . . . .	968	2655
II. Qualifizierter Bebauungsplan (§ 30 I BauGB) . . . . .	971	2662
1. Zulässigkeitsvoraussetzungen . . . . .	971	2663
2. Gesicherte Erschließung . . . . .	972	2665
3. Rücksichtnahmegerbot . . . . .	974	2668
4. Nachbarschutz . . . . .	976	2672
III. Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 30 II BauGB) . . . . .	977	2674
IV. Einfacher Bebauungsplan (§ 30 III BauGB) . . . . .	977	2675
V. Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB) . . . . .	978	2676
1. Ausnahmen . . . . .	979	2677
2. Befreiungen . . . . .	979	2679
3. Nachträgliche Wärmedämmung (§ 248 BauGB) . . . . .	987	2699
VI. Planreife (§ 33 BauGB) . . . . .	988	2702
1. Formelle Planreife . . . . .	988	2703
2. Materielle Planreife . . . . .	990	2709
3. Planreife bei vereinfachten Änderungen . . . . .	991	2710
4. Rechtsschutz . . . . .	991	2711
3. Teil. Zulässigkeit von Vorhaben im nichtbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) . . . . .	991	2712
I. Anwendungsvoraussetzungen . . . . .	992	2716
1. Vorhandensein eines Ortsteils . . . . .	993	2717
2. Zugehörigkeit zum Ortsteil (Bebauungszusammenhang) . . . . .	994	2720
II. Zulässigkeitsvoraussetzungen . . . . .	1004	2739
1. Sicheinfügen (§ 34 I BauGB) . . . . .	1004	2740
2. Einheitliche Art der Umgebung (§ 34 II BauGB) . . . . .	1020	2772
3. Weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen . . . . .	1021	2776
III. Keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (§ 34 III BauGB) . . . . .	1025	2787
IV. Innenbereichsgemengelagen . . . . .	1030	2796
1. Gewerbe- oder Handwerksbetrieb sowie Anlagen zu Wohnzwecken . . . . .	1031	2802
2. Flüchtlingsunterbringung . . . . .	1031	2803
3. Städtebauliche Vertretbarkeit . . . . .	1032	2804
4. Einzelhandelsbetriebe mit schädlichen Auswirkungen . . . . .	1032	2805
5. Ermessen . . . . .	1033	2806
6. Erweiterte Zulässigkeit für Wohnnutzung . . . . .	1033	2807
V. Nachbarschutz . . . . .	1033	2808

## Inhaltsverzeichnis

	Seite	Rn.
VI. Innenbereichssatzungen . . . . .	1035	2811
1. Klarstellungssatzung (§ 34 IV 1 Nr. 1 BauGB) . . . . .	1035	2813
2. Entwicklungssatzung (§ 34 IV 1 Nr. 2 BauGB) . . . . .	1035	2814
3. Ergänzungssatzung (§ 34 IV 1 Nr. 3 BauGB) . . . . .	1036	2815
4. Weitere Voraussetzungen der Innenbereichssatzungen . . . . .	1038	2821
5. Bauleitplanung im Innenbereich . . . . .	1040	2830
4. Teil. Bauen im Außenbereich (§ 35 BauGB) . . . . .	1040	2831
I. Privilegierte Außenbereichsvorhaben (§ 35 I BauGB) . . . . .	1041	2832
1. Land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb . . . . .	1041	2833
2. Betriebe der gartenbaulichen Erzeugung . . . . .	1063	2874
3. Öffentliche Versorgung – ortsgebundene Betriebe . . . . .	1064	2876
4. Vorhaben mit besonderen Anforderungen, Auswirkungen oder Zweckbestimmungen . . . . .	1069	2883
5. Windenergie . . . . .	1078	2893
6. Biogasanlagen . . . . .	1116	3000
7. Kernenergie . . . . .	1119	3010
8. Sonnenenergie (§ 35 I Nr. 8 BauGB) . . . . .	1120	3011
9. Planvorbehalt bei Vorhaben nach § 35 I Nr. 2 bis 6 BauGB (Darstellungsprivileg) . . . . .	1121	3015
10. Entgegenstehen öffentlicher Belange . . . . .	1133	3054
11. Gesicherte Erschließung . . . . .	1137	3063
12. Rückbauverpflichtung . . . . .	1139	3068
II. Nicht privilegierte Außenbereichsvorhaben (§ 35 II BauGB) . . . . .	1140	3070
1. Beeinträchtigung öffentlicher Belange . . . . .	1141	3071
2. Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans . . . . .	1145	3076
3. Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans . . . . .	1147	3081
4. Schädliche Umwelteinwirkungen . . . . .	1147	3082
5. Unwirtschaftliche Aufwendungen für öffentliche Einrichtungen . . . . .	1148	3084
6. Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Denkmalschutzes . . . . .	1148	3085
7. Belange der Agrarstruktur, der Wasserwirtschaft und des Hochwasserschutzes . . . . .	1150	3088
8. Splittersiedlung . . . . .	1150	3090
9. Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen . . . . .	1154	3097
10. Planungsbedürfnis . . . . .	1154	3098
11. Einzelfälle . . . . .	1155	3101
12. Gesicherte Erschließung . . . . .	1156	3103
13. Nachbarschutz . . . . .	1156	3105
III. Teilprivilegierte Außenbereichsvorhaben (§ 35 IV BauGB) . . . . .	1157	3106
1. Ausgangspunkt: Bestandsschutz . . . . .	1158	3107
2. Zusammenführung des § 35 IV BauGB und des § 4 III BauGB-MaßnG .	1160	3112
3. Änderungen landwirtschaftlicher Nutzungen . . . . .	1161	3113
4. Ersatzbau für landwirtschaftlich genutzte Gebäude . . . . .	1167	3137
5. Außenbereichsvorhaben zur Flüchtlingsunterbringung . . . . .	1168	3138
6. Ersatzbau für mängelbehaftete Gebäudesubstanz . . . . .	1169	3143
7. Ersatzbau für Brandzerstörung . . . . .	1173	3154
8. Erhaltenswerte, kulturlandschaftsprägende Gebäude . . . . .	1177	3162
9. Erweiterung von Wohngebäuden . . . . .	1178	3164
10. Erweiterung gewerblicher Betriebe . . . . .	1180	3168
IV. Rücksichtnahmegebot . . . . .	1182	3174
V. Außenbereichssatzung (§ 35 VI BauGB) . . . . .	1188	3185
<b>D. Planungsvorgaben des Europäischen Umweltrechts . . . . .</b>	<b>1191</b>	<b>3193</b>
1. Teil. Umwelt- und naturschutzbezogene EG-Richtlinien . . . . .	1196	3202
I. UVP-Richtlinie . . . . .	1197	3206
1. Europarechtliche Vorgaben . . . . .	1197	3207

	Seite	Rn.
2. Umsetzung durch das UVPG und das ArtG 2001 . . . . .	1206	3221
3. Umsetzung durch das Öffentlichkeitsbeteiligungsgesetz . . . . .	1215	3238
4. Umsetzung durch das das Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz . . . . .	1216	3241
<b>II. Plan-UP-Richtlinie . . . . .</b>	<b>1222</b>	<b>3262</b>
1. Europarechtliche Vorgaben . . . . .	1223	3263
2. Umsetzung durch das EAG Bau 2004 und das SUPG (Überblick) . . . . .	1228	3287
3. Verhältnis von SUP und UVP . . . . .	1229	3294
4. SUP-Pflicht (§§ 14 b, 14 c UVPG) . . . . .	1231	3302
5. Obligatorisch SUP-pflichtige Planungen (§ 14 b I Nr. 1 UVPG) . . . . .	1232	3305
6. SUP-Pflicht bei Rahmensetzung (§ 14 b I Nr. 2 UVPG) . . . . .	1234	3318
7. Sonstige fakultative SUP (§ 14 b II UVPG) . . . . .	1236	3324
8. SUP-Pflicht bei Plänen im Habitat- und Vogelschutzbereich (§ 14 c UVPG) . . . . .	1236	3325
9. Ausnahmen von der SUP-Pflicht (§ 14 d UVPG) . . . . .	1236	3326
10. SUP-Verfahren nach Maßgabe des Landesrechts (§14 o UVPG) . . . . .	1236	3327
11. Festlegung des Untersuchungsrahmens (§ 14 f UVPG) . . . . .	1237	3329
12. Umweltbericht (§ 14 g UVPG) . . . . .	1237	3330
13. Behördenbeteiligung (§ 14 h UVPG) . . . . .	1238	3332
14. Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 14 i UVPG) . . . . .	1238	3333
15. Grenzüberschreitende Beteiligung (§ 14 j UVPG) . . . . .	1239	3337
16. Abschließende Bewertung und Berücksichtigung (§ 14 k UVPG) . . . . .	1239	3339
17. Bekanntgabe der Entscheidung (§ 14 l UVPG) . . . . .	1239	3340
18. Monitoring (§ 14 m UVPG) . . . . .	1240	3342
19. Qualitätssicherung . . . . .	1242	3352
<b>III. Umweltinformationsrichtlinie . . . . .</b>	<b>1243</b>	<b>3353</b>
1. Europarechtliche Vorgaben . . . . .	1243	3354
2. Umsetzung durch das Umweltinformationsgesetz . . . . .	1245	3355
3. Einzelfragen . . . . .	1247	3360
<b>IV. Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie . . . . .</b>	<b>1249</b>	<b>3367</b>
1. Verfahren der Schutzgebietsausweisung . . . . .	1250	3369
2. Gebietsauswahl . . . . .	1253	3374
3. Schutzzumfang . . . . .	1254	3377
4. Verträglichkeitsprüfung . . . . .	1257	3383
5. Umsetzung durch das BNatSchG . . . . .	1259	3384
6. Halle Westumfahrung . . . . .	1268	3400
7. Hessisch Lichtenau II . . . . .	1270	3406
8. Ortsumgehung Celle: „Dach-VP“ nicht geboten . . . . .	1270	3408
9. Schadstoffeintrag oberhalb der „Critical Loads“ . . . . .	1271	3409
10. Windenergieanlage . . . . .	1272	3413
11. Schutzpflichten für noch nicht gelistete Gebiete: Das „Dragaggi-Delta“ .	1272	3414
12. Abweichungsprüfung für Eingriffe in Habitate von gemeinschaftlicher Bedeutung und Vogelschutzgebiete . . . . .	1273	3415
13. Rechtsschutz . . . . .	1282	3440
<b>V. Vogelschutz-Richtlinie . . . . .</b>	<b>1283</b>	<b>3444</b>
1. Gebietsauswahl . . . . .	1284	3446
2. Erhaltungsziele und Schutzzwecke . . . . .	1285	3449
3. Schutzpflichten . . . . .	1287	3455
4. Faktische Vogelschutzgebiete . . . . .	1288	3458
5. Übergang in das Habattschutzsystem . . . . .	1293	3471
<b>VI. Artenschutz . . . . .</b>	<b>1294</b>	<b>3472</b>
1. Vorgaben des europäischen Artenschutzrechts . . . . .	1294	3474
2. Entscheidungen des EuGH . . . . .	1295	3477
3. Artenschutzrechtliche Vorgaben der Vogelschutz-RL . . . . .	1298	3488
4. Konsequenzen für das bundesdeutsche Artenschutzrecht . . . . .	1299	3496
5. Kleine Artenschutznovelle . . . . .	1300	3498
6. Entscheidungen des BVerwG . . . . .	1308	3524
<b>VII. Wasserrahmenrichtlinie . . . . .</b>	<b>1314</b>	<b>3545</b>

## Inhaltsverzeichnis

	Seite	Rn.
VIII. Luftqualitätsrichtlinie . . . . .	1317	3553
1. Rechtsgrundlagen . . . . .	1318	3556
2. Rahmenrichtlinie 1996 . . . . .	1320	3563
3. Tochterrichtlinie 1999 . . . . .	1321	3566
4. Verpflichtungen nur auf der Grundlage der festgelegten Gebiete und entsprechender Pläne . . . . .	1321	3568
5. Keine weiter gehenden Anforderungen aus der Novelle 2002 zum BImSchG und zur 22. BImSchV . . . . .	1323	3574
6. Abwägungserfordernisse aus dem europäischen Richtlinienrecht . . . . .	1324	3577
IX. Umgebungslärm-Richtlinie . . . . .	1325	3580
1. Europarechtliche Vorgaben . . . . .	1325	3581
2. Umsetzung durch Änderung des BImSchG . . . . .	1327	3584
X. IED-Richtlinie . . . . .	1329	3586
XI. Umwelt-Audit-VO . . . . .	1333	3603
XII. Seveso II-Richtlinie . . . . .	1336	3608
XIII. Gewässergüte . . . . .	1338	3613
XIV. Luftverkehr . . . . .	1339	3616
XV. Abfallrahmenrichtlinie und Deponierichtlinie . . . . .	1340	3617
XVI. CE-Zeichen . . . . .	1342	3621
2. Teil. Internationale ökologische Übereinkommen . . . . .	1342	3622
<b>E. Fachplanung . . . . .</b>	<b>1345</b>	<b>3627</b>
1. Teil. Schnittstellen zwischen Bau- und Fachplanungsrecht . . . . .	1346	3628
I. Unterschiedliche Handlungsformen . . . . .	1346	3629
II. Unterschiedliche Aufstellungsverfahren . . . . .	1346	3631
III. Präklusion . . . . .	1347	3635
IV. Planänderungen . . . . .	1349	3639
V. Unterschiedliche Rechtsschutzmöglichkeiten . . . . .	1350	3640
VI. Anforderungen an die Abwägung . . . . .	1350	3642
VII. Fehlerheilung . . . . .	1351	3644
VIII. Fachplanung, Raumordnung und Bauleitplanung . . . . .	1354	3652
1. Abgrenzung von Fachrechten untereinander und im Verhältnis zur Raumordnung (Überblick) . . . . .	1354	3653
2. Abgrenzung der verschiedenen Fachrechte . . . . .	1355	3655
3. Gesetzliche Grundlagen zur Abgrenzung des Raumordnungs- und Fachplanungsrecht . . . . .	1355	3656
4. Raumordnung als überfachlicher Ausgleich konkurrierender Raumnutzungen . . . . .	1356	3662
5. Fachplanung als gestufte Planungsentscheidung . . . . .	1357	3663
6. Abgrenzung der Raumordnung und Fachplanung zur Bauleitplanung .	1358	3666
7. Konsens statt Vorrang . . . . .	1358	3669
8. Genauigkeit der Vorgaben durch die Raumordnung . . . . .	1359	3670
9. Wer regiert eigentlich wen? . . . . .	1360	3673
IX. Privilegierte und nicht privilegierte Fachplanungen . . . . .	1360	3675
2. Teil. Abwägungsdirigierte Planungsentscheidungen . . . . .	1362	3679
I. Bundesfernstraßen (FStrG) . . . . .	1363	3680
1. Geltungsbereich . . . . .	1363	3681
2. Zuständigkeiten . . . . .	1364	3682
3. Erfordernis der Planfeststellung . . . . .	1365	3685
4. Bedarfsplan . . . . .	1369	3691
5. Linienbestimmung . . . . .	1374	3697
6. Grundsätze für die Aufstellung des Plans . . . . .	1376	3701
7. Umweltverträglichkeitsprüfung . . . . .	1376	3704
8. Planfeststellungsverfahren . . . . .	1383	3729
9. Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Stellen . . . . .	1386	3740
10. Abschnittsbildung . . . . .	1387	3741

	Seite	Rn.
11. Planfeststellungsbeschluss . . . . .	1391	3746
12. Plangenehmigung . . . . .	1395	3760
13. Enteignung . . . . .	1398	3767
14. Außer-Kraft-Treten und Verlängerung des Plans . . . . .	1398	3768
15. Rechtsschutz . . . . .	1399	3770
16. Privatfinanzierung von Straßen . . . . .	1402	3778
<b>II. Eisenbahnen (AEG) . . . . .</b>	<b>1405</b>	<b>3786</b>
1. Europarechtliche Vorgaben . . . . .	1405	3787
2. Zuständigkeiten . . . . .	1407	3795
3. Verfahren . . . . .	1409	3799
4. Umweltauswirkungen . . . . .	1416	3818
5. Eisenbahnplanung und Bauleitplanung . . . . .	1423	3833
6. Bauleitplanung für nicht mehr benötigte Bahnanlagen – Baurecht auf Zeit . . . . .	1425	3836
7. Einzelfälle . . . . .	1427	3843
8. Planfeststellungsbeschluss . . . . .	1429	3850
9. Prognosesicherheit – Alternativenprüfung – Trassenwahl . . . . .	1430	3853
10. Bahnbiotope . . . . .	1430	3854
11. Rechtsschutz . . . . .	1430	3855
<b>III. Telekommunikationsgesetz (TKG) . . . . .</b>	<b>1433</b>	<b>3865</b>
1. Zuständigkeiten . . . . .	1434	3866
2. Inanspruchnahme öffentlicher Wege . . . . .	1434	3867
3. Inanspruchnahme von Grundstücken . . . . .	1438	3875
4. Rechtsschutz . . . . .	1439	3880
<b>IV. Energieanlagen (EnWG) . . . . .</b>	<b>1439</b>	<b>3882</b>
1. Planfeststellungsverfahren . . . . .	1440	3888
2. Weitere Regelungen . . . . .	1442	3898
3. UVP-pflichtige Vorhaben . . . . .	1443	3909
4. Rechtsschutz . . . . .	1443	3910
<b>VI. Netzentwicklungsplanung . . . . .</b>	<b>1444</b>	<b>3914</b>
1. Ziele und Grundlagen des Netzausbau . . . . .	1445	3918
2. Netzentwicklungsplan . . . . .	1445	3923
3. Netzentwicklungsplan und Bundesbedarfsplan (§§ 11 bis 12 e EnWG) . . . . .	1446	3927
4. Netzausbaubeschleunigungsgesetz (NABEG) . . . . .	1449	3936
<b>VII. Luftfahrt (LuftVG) . . . . .</b>	<b>1456</b>	<b>3965</b>
1. Zuständigkeit . . . . .	1456	3966
2. Verfahren . . . . .	1457	3967
3. Fluglärm . . . . .	1462	3984
4. Raumordnung und Planfeststellung . . . . .	1475	4037
5. Enteignender Eingriff in Grundeigentum . . . . .	1477	4043
6. Eingriff in Belange der kommunalen Planungshoheit . . . . .	1477	4045
7. Sicherheitsmindesthöhe . . . . .	1478	4046
8. Flugrouten . . . . .	1478	4047
9. Vertragliche Vereinbarungen . . . . .	1484	4067
10. Militärisch genutzte Flughäfen . . . . .	1484	4068
11. Flugplatzzwang . . . . .	1488	4080
12. Notfallrettung . . . . .	1489	4081
13. Enteignung . . . . .	1489	4082
14. Naturschutz . . . . .	1489	4083
15. Erörterungstermin . . . . .	1490	4084
16. Planfeststellungsbeschluss . . . . .	1490	4085
17. Flughafenschließung . . . . .	1491	4088
18. Rechtsschutz . . . . .	1491	4090
<b>VIII. Personbeförderung (PBefG) . . . . .</b>	<b>1497</b>	<b>4105</b>
1. Genehmigung und Planfeststellung . . . . .	1497	4106
2. Zuständigkeiten . . . . .	1497	4107
3. Verfahren . . . . .	1497	4108

## Inhaltsverzeichnis

	Seite	Rn.
IX. Kreislauf- und Abfallwirtschaft (KrWG) . . . . .	1498	4113
1. Konzept des KrWG . . . . .	1499	4115
2. Abfallbegriff . . . . .	1500	4117
3. System der Entsorgungsordnung . . . . .	1507	4135
4. Produktverantwortung . . . . .	1512	4153
5. Überlassungs-, Andienungs- und Grundpflichten . . . . .	1513	4158
6. Abfallwirtschaftskonzepte . . . . .	1515	4166
7. Rechtsverordnung . . . . .	1516	4168
8. Abfallplanung . . . . .	1516	4169
9. Müllverbrennungsanlagen . . . . .	1516	4175
10. Planfeststellung . . . . .	1520	4184
11. Rechtsschutz . . . . .	1521	4187
X. Wasserwirtschaft (WHG) . . . . .	1522	4191
1. Zuständigkeiten . . . . .	1523	4193
2. Erlaubnis und Bewilligung . . . . .	1527	4205
3. Planfeststellungsverfahren . . . . .	1534	4230
4. UVP-pflichtige wasserwirtschaftliche Vorhaben . . . . .	1538	4242
5. Planfeststellungsbeschluss . . . . .	1538	4244
6. Plangenehmigung . . . . .	1540	4251
7. Reinhal tung des Grundwassers . . . . .	1540	4253
8. Wasserschutzgebietsverordnung . . . . .	1545	4269
9. Hochwasserschutz – Überschwemmungsgebiete . . . . .	1547	4278
10. Abwasserbeseitigung . . . . .	1556	4299
11. Rechtsschutz . . . . .	1557	4304
XI. Bundeswasserstraßen (WaStrG) . . . . .	1564	4320
1. Zuständigkeit . . . . .	1565	4321
2. Planfeststellung und Plangenehmigung . . . . .	1566	4325
3. UVP-pflichtige Vorhaben . . . . .	1569	4333
4. Verfahren . . . . .	1570	4334
5. Abgrenzung zum Wasserhaushaltsgesetz . . . . .	1573	4343
6. Rechtsschutz . . . . .	1573	4344
7. Sofortige Besitzteinweisung und vorläufige Anordnung von Teilmaßnahmen . . . . .	1575	4350
8. Kostentragung . . . . .	1576	4351
XII. Magnetschwebebahnen (Magnetschwebebahnplanungsgesetz) . . . . .	1576	4352
XIII. Atomanlagen . . . . .	1578	4362
1. Zuständigkeiten . . . . .	1579	4365
2. Friedliche Nutzung der Kernenergie verfassungsgemäß . . . . .	1580	4366
3. Verfahren . . . . .	1582	4371
4. Rechtsschutz . . . . .	1587	4382
XIII. Flurbereinigung (FlurbG) . . . . .	1592	4398
1. Zuständigkeiten . . . . .	1592	4399
2. Verfahren . . . . .	1592	4400
3. Planfeststellungsbeschluss . . . . .	1595	4409
4. Vereinfachtes Verfahren . . . . .	1596	4414
5. Unternehmensflurbereinigung . . . . .	1597	4416
6. Vorläufige Besitzteinweisung – Rechtsschutz . . . . .	1597	4417
XIV. Bergbau (BBergG) . . . . .	1599	4422
1. Untertagebau . . . . .	1600	4423
2. Braunkohlenplanung . . . . .	1611	4449
3. Parlamentsvorbehalt – Rechtsschutz der Gemeinden . . . . .	1613	4453
4. Förderabgabe . . . . .	1617	4464
5. Rechtsschutz der betroffenen Eigentümer . . . . .	1618	4467
6. Rechtsschutz der Gemeinden . . . . .	1623	4483
XV. Planungen nach Landesrecht . . . . .	1624	4484
3. Teil. Gebundene Zulassungsentscheidungen . . . . .	1624	4485
I. Allgemeine Genehmigungsgrundsätze . . . . .	1624	4486

	Seite	R.n.
II. Immissionsschutzrechtliche Genehmigung (BImSchG) . . . . .	1626	4491
1. Gesetzgebungs Zuständigkeit . . . . .	1627	4493
2. Grundbegriffe . . . . .	1628	4494
3. Genehmigungserfordernis . . . . .	1633	4510
4. Grundpflichten . . . . .	1635	4515
5. Genehmigungsvoraussetzungen . . . . .	1635	4517
6. Genehmigungsverfahren . . . . .	1636	4520
7. Entscheidung . . . . .	1637	4524
8. Vereinfachtes Verfahren . . . . .	1640	4533
9. Änderung genehmigungsbedürftiger Anlagen . . . . .	1641	4534
10. Nachträgliche Maßnahmen . . . . .	1643	4541
11. Erlöschen und Widerruf der Genehmigung . . . . .	1645	4547
12. Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen . . . . .	1645	4549
13. Vorzeitiger Beginn . . . . .	1647	4552
14. Immissionsschutzrecht und planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben . . . . .	1647	4553
15. Immissionsschutz in der Planungsentscheidung . . . . .	1649	4559
16. Rechtsschutz . . . . .	1657	4576
III. Atomrechtliche Genehmigung (AtG) . . . . .	1661	4587
1. Verfahren . . . . .	1661	4588
2. Entscheidung . . . . .	1662	4589
3. Betriebsceinstellung . . . . .	1665	4598
4. Nachbarschutz . . . . .	1666	4599
4. Teil. Strukturen des Umweltrechts . . . . .	1668	4604
I. Staatsziel Umweltschutz . . . . .	1668	4605
II. Prinzipien des Umweltrechts . . . . .	1670	4607
1. Vorsorgeprinzip . . . . .	1670	4608
2. Verursacherprinzip . . . . .	1671	4610
3. Kooperationsprinzip . . . . .	1671	4611
III. Instrumente des Umweltrechts . . . . .	1673	4616
1. Planungsinstrumente . . . . .	1673	4617
2. Ordnungsrechtliches Instrumentarium . . . . .	1673	4618
3. Umweltprüfung und Umweltverträglichkeitsprüfung . . . . .	1674	4619
4. Abgaberechtliche Instrumentarien . . . . .	1674	4620
5. Informale Instrumente . . . . .	1677	4631
5. Teil. Verfahren der Planaufstellung . . . . .	1678	4634
I. Gesetzliche Regelungen zur Verfahrensbeschleunigung . . . . .	1679	4635
1. Verkehrsprojekte Deutsche Einheit . . . . .	1679	4636
2. Investitionsmaßnahmegesetze . . . . .	1683	4642
3. Beschleunigung von Planungsverfahren für Infrastrukturvorhaben 2006 . . . . .	1684	4645
4. Planungsvereinheitlichungsgesetz 2013 . . . . .	1684	4646
II. Die einzelnen Verfahrensschritte der Planfeststellung . . . . .	1686	4653
1. Antragstellung . . . . .	1686	4653
2. Behördenzuständigkeit für das Planverfahren . . . . .	1687	4654
3. Unabhängigkeit der Behörden . . . . .	1687	4655
4. Frühe Öffentlichkeitsbeteiligung . . . . .	1687	4656
5. Anhörungsverfahren . . . . .	1689	4662
6. Planfeststellungsbeschluss – Plangenehmigung – Verzicht auf ein förmliches Verfahren . . . . .	1693	4677
7. Internetbekanntmachung . . . . .	1695	4686
8. Rechtswirkungen der Planfeststellung und der Plangenehmigung . . . . .	1695	4688
9. Planänderung von Fertigstellung des Vorhabens . . . . .	1697	4691
10. Rechtsbehelfsbelehrung . . . . .	1698	4697
11. Erstinstanzliche Zuständigkeit des BVerwG für bedeutsame Verkehrsprojekte . . . . .	1699	4701
12. Besonderheiten für Klage- und Eilverfahren . . . . .	1701	4711
13. Überleitungsvorschriften . . . . .	1702	4713

## Inhaltsverzeichnis

	Seite	Rn.
III. Plangenehmigung . . . . .	1702	4716
IV. Verzicht auf förmliches Verfahren . . . . .	1707	4728
V. Antrag und Planunterlagen . . . . .	1708	4730
VI. Zusammentreffen von Planfeststellungen . . . . .	1710	4735
VII. Zusammentreffen mehrerer Vorhaben . . . . .	1715	4747
VIII. Umweltverträglichkeitsprüfung . . . . .	1716	4750
IX. Behördendestellungnahmen . . . . .	1717	4751
X. Planauslegung . . . . .	1723	4762
1. Zweck der Planauslegung . . . . .	1723	4763
2. Verfahren der Planauslegung . . . . .	1724	4764
3. Vereinfachtes Anhörungsverfahren . . . . .	1725	4767
4. Auslegungszeit . . . . .	1726	4770
5. Einwendungsberichtigte . . . . .	1728	4775
6. Präklusion . . . . .	1731	4781
7. Datenschutz . . . . .	1736	4792
8. Serviceleistungen bei der Offenlage . . . . .	1736	4793
9. Rückleitung der Planunterlagen . . . . .	1737	4794
10. Erfassung und Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen . . . . .	1737	4797
XI. Erörterung . . . . .	1738	4801
1. Ladung der Betroffenen . . . . .	1738	4802
2. Organisation des Erörterungstermins . . . . .	1740	4808
3. Räumlichkeiten . . . . .	1740	4809
4. Zeitplan . . . . .	1741	4811
5. Logistische Vorbereitung . . . . .	1741	4812
6. Technikeinsatz – Präsentation . . . . .	1741	4813
7. Nichtöffentlichkeit des Erörterungstermins . . . . .	1741	4814
8. Erörterung . . . . .	1741	4815
9. Sitzungsleitung . . . . .	1743	4817
10. Antragsbearbeitung und Wortmeldungen . . . . .	1743	4818
11. Befangenheitsanträge . . . . .	1744	4819
12. Vertrauliche Einzelerörterung (Backoffice) . . . . .	1744	4820
13. Gegenstand der Erörterung . . . . .	1744	4821
14. Niederschrift . . . . .	1745	4822
15. Zusagen und Rücknahme von Einwendungen . . . . .	1745	4823
16. Unterbliebene Erörterung . . . . .	1746	4824
XI. Planänderung während der Planaufstellung . . . . .	1746	4825
XII. Stellungnahme der Anhörungsbehörde . . . . .	1748	4830
XIII. Einstellung des Verfahrens . . . . .	1749	4834
XIV. Alternativenprüfung . . . . .	1749	4835
XV. Abschnittsbildung . . . . .	1751	4839
XVI. Rechte der Gemeinden . . . . .	1754	4846
XVII. Planfeststellungsbeschluss . . . . .	1758	4858
1. Behördendentität . . . . .	1758	4861
2. Befangenheit . . . . .	1759	4862
3. Behördliche Mitwirkung . . . . .	1760	4865
4. Behördliche Zusagen . . . . .	1760	4866
5. Bewertung der Umweltauswirkungen . . . . .	1760	4867
6. Verwertung von Sachverständigengutachten . . . . .	1760	4868
7. Begründung – Sachaufklärung . . . . .	1761	4870
8. Konflikttransfer . . . . .	1762	4872
9. Zustellung und Auslegung . . . . .	1764	4876
XVIII. Wirkungen der Planfeststellung . . . . .	1765	4879
XIX. Planänderung vor Fertigstellung . . . . .	1768	4884
6. Teil. Verfahrensfehler . . . . .	1769	4887
I. Nichtigkeit nach § 44 VwVfG . . . . .	1769	4888
II. Fehlerheilung nach § 45 VwVfG . . . . .	1769	4889
III. Fehlerbeachtlichkeit nach § 46 VwVfG . . . . .	1770	4892

	Seite	Rn.
1. Grundsatz . . . . .	1770	4893
2. Schutz materieller Rechte . . . . .	1772	4896
3. Persönliche Fehlerbetroffenheit . . . . .	1773	4898
4. Enteignungsrechtliche Betroffenheit . . . . .	1773	4899
IV. Rechtsbehelfe gegen Verfahrenshandlungen . . . . .	1774	4900
V. Begrenzte Fehlerbeachtlichkeit . . . . .	1775	4904
7. Teil. Materielle Plananforderungen . . . . .	1779	4913
I. Behördeninterne Bindungen . . . . .	1779	4914
1. Raumordnung . . . . .	1779	4915
2. Fernstraßenbaugesetz . . . . .	1781	4918
3. Linienbestimmung . . . . .	1782	4921
4. Abfallwirtschaftsplanung . . . . .	1782	4921
II. Planrechtfertigung . . . . .	1783	4923
III. Planungsleitsätze und Optimierungsgebote . . . . .	1784	4925
IV. Abwägungsfehlerlehre . . . . .	1784	4926
V. Natur- und Landschaftsschutz . . . . .	1793	4955
1. Regelungen im BNatSchG . . . . .	1794	4956
2. Naturschutzrechtliches Regelungssystem . . . . .	1795	4958
3. Naturschutzrechtlicher Eingriff . . . . .	1795	4959
4. Naturschutzrechtliches Vermeidungsgebot . . . . .	1798	4966
5. Naturschutzrechtliches Minimierungsgebot . . . . .	1801	4972
6. Naturschutzrechtliches Ausgleichsgebot . . . . .	1801	4973
7. Naturschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen . . . . .	1803	4978
8. Bipolare Abwägung . . . . .	1803	4981
9. Weitere naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen nach Landesrecht . . . . .	1805	4985
10. Landschaftspflegerischer Begleitplan . . . . .	1806	4986
11. Naturschutzrechtliche Konfliktbewältigung . . . . .	1806	4987
12. Rechte der Verbände . . . . .	1810	4999
13. Naturschutzrechtliche Ausweisungen . . . . .	1814	5013
14. Naturschutz und Enteignung . . . . .	1820	5035
15. Naturschutz in der Land- und Forstwirtschaft . . . . .	1824	5042
16. Rechte der Gemeinden . . . . .	1828	5061
17. Verhältnis zur Regionalplanung . . . . .	1829	5064
18. Vertragsnaturschutz . . . . .	1829	5065
VI. Ausgleichende Maßnahmen . . . . .	1830	5067
1. Schutzvorkehrungen . . . . .	1830	5068
2. Geldentschädigung . . . . .	1839	5092
3. Übernahmeanspruch . . . . .	1842	5098
4. Vorbehaltene Entscheidungen . . . . .	1843	5099
5. Wirkungen der Entscheidung über ausgleichende Maßnahmen . . . . .	1845	5104
6. Veränderte Auswirkungen: Planergänzungsanspruch . . . . .	1845	5105
VII. Anordnung vorläufiger Teilmaßnahmen . . . . .	1847	5109
1. Gesetzliche Regelungen . . . . .	1847	5110
2. Vorläufigkeit der Teilmäßnahme . . . . .	1848	5113
3. Positives Gesamturteil und Bewertung der Eingriffsfolgen . . . . .	1849	5114
4. Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete . . . . .	1850	5117
5. Rechtsschutz . . . . .	1850	5118
VII. Außerkrafttreten bei Nichtdurchführung . . . . .	1851	5119
<b>F. Rechtsschutz . . . . .</b>	<b>1853</b>	<b>5121</b>
1. Teil. Rechtsschutzmöglichkeiten (Überblick) . . . . .	1853	5122
2. Teil. Rechtsschutz gegen den Bebauungsplan . . . . .	1854	5126
I. Gegenstand der Normenkontrolle (§ 47 I VwGO) . . . . .	1855	5127
II. Antragsbefugnis/Rechtsschutzinteresse (§ 47 II VwGO) . . . . .	1862	5144
III. Präklusion . . . . .	1883	5186

**Inhaltsverzeichnis**

	Seite	Rn.
IV. Jahresfrist . . . . .	1885	5191
V. Prüfungsmaßstäbe . . . . .	1888	5199
VI. Verhältnis zur Inzidentkontrolle . . . . .	1888	5202
VII. Verfahren und Entscheidung . . . . .	1889	5203
VIII. Nichtzulassungsbeschwerde und Revision . . . . .	1893	5215
IX. Einstweilige Anordnung (§ 47 VI VwGO) . . . . .	1894	5216
X. Bindungswirkung . . . . .	1896	5222
3. Teil. Rechtsschutz des Bauherrn . . . . .	1897	5226
I. Rechtsschutz bei Ablehnung des Bauantrags . . . . .	1897	5228
II. Rechtsschutz bei Verzögerung der Genehmigungserteilung . . . . .	1900	5237
III. Rechtsschutz bei Zurückstellung des Baugesuchs . . . . .	1900	5238
IV. Rechtsschutz bei Abweichung vom Bauantrag . . . . .	1901	5239
V. Rechtsschutz bei Anfechtung der Baugenehmigung durch Dritte . . . . .	1901	5240
VI. Rechtsschutz bei Eingriffsverfügungen . . . . .	1906	5250
4. Teil. Rechtsschutz des Nachbarn . . . . .	1908	5256
I. Öffentlich-rechtlicher und zivilrechtlicher Nachbarschutz . . . . .	1908	5257
II. Nachbar . . . . .	1909	5258
III. Nachbarschützender Charakter der Norm . . . . .	1910	5259
IV. Erfordernis einer tatsächlichen Beeinträchtigung . . . . .	1911	5261
V. Nachbarschützende Vorschriften . . . . .	1912	5264
1. Nachbarschützende Vorschriften des Bauplanungsrechts . . . . .	1913	5265
2. Nachbarschützende Vorschriften des Bauordnungsrechts . . . . .	1916	5276
3. Nachbarschützende Vorschriften des Immissionsschutzrechts . . . . .	1918	5278
4. Nachbarschützende Vorschriften des Verfassungsrechts . . . . .	1919	5279
5. Nachbarschützende Vorschriften des Verfahrensrechts . . . . .	1919	5280
6. Nachbarschützende Zusicherungen . . . . .	1919	5281
7. Beweislast . . . . .	1920	5282
VI. Rechtsschutz des Nachbarn gegen die Baugenehmigung . . . . .	1920	5283
1. Nachbarwiderspruch . . . . .	1920	5284
2. Nachbarklage . . . . .	1921	5288
3. Vorläufiger Rechtsschutz . . . . .	1924	5299
4. Schadensersatz bei Anordnung der sofortigen Vollziehung . . . . .	1927	5308
VII. Rechtsschutz des Nachbarn bei ungenehmigtem Bauen . . . . .	1928	5312
1. Anspruch des Nachbarn auf behördliches Einschreiten . . . . .	1928	5313
2. Rechtsschutz in der Hauptsache . . . . .	1929	5315
3. Eilverfahren . . . . .	1929	5316
VIII. Rechtsschutz gegen Vorhaben öffentlicher Bauherren . . . . .	1930	5317
IX. Verlust von Nachbarrechten . . . . .	1931	5319
X. Rechtsschutz in Freistellungsfällen – Öffentlich-rechtlicher und zivilrechtlicher Rechtsschutz . . . . .	1933	5323
XI. Rechtsschutz vor den Baulandkammern . . . . .	1934	5325
5. Teil. Rechtsschutz der Gemeinde . . . . .	1935	5327
6. Teil. Verbandsbeteiligung und Verbandsklagerechte . . . . .	1938	5335
1. Verbandsbeteiligung . . . . .	1938	5336
2. Verbandsklage . . . . .	1939	5338
7. Teil. Rechtsschutz in der Fachplanung . . . . .	1941	5343
I. Klage gegen den Planfeststellungsbeschluss . . . . .	1941	5344
II. Rechtsschutzmöglichkeiten der betroffenen Öffentlichkeit . . . . .	1951	5372
1. Schutznormtheorie . . . . .	1951	5373
2. Rechtsstellung der betroffenen Öffentlichkeit . . . . .	1953	5378
III. Abwägungs- und Rechtsschutzpyramide . . . . .	1957	5390
IV. Verwaltungsgerichtliches Verfahren . . . . .	1958	5392
V. Nachbarschutz . . . . .	1959	5397
VI. Beschränkte Rechtsschutzmöglichkeiten in den alten und neuen Bundesländern . . . . .	1961	5401
VII. Sofortvollzug – einstweiliger Rechtsschutz . . . . .	1962	5402
VIII. Vorzeitige Besitzeinweisung . . . . .	1965	5412

	Seite	Rn.
8. Teil. Gerichtliches Verfahren . . . . .	1966	5417
I. Besetzung der Spruchkörper . . . . .	1966	5418
1. Verwaltungsgericht . . . . .	1967	5419
2. Oberverwaltungsgericht . . . . .	1967	5420
3. BVerwG . . . . .	1968	5423
II. Sachliche Zuständigkeit . . . . .	1968	5424
1. Zuständigkeit der Verwaltungsgerichte . . . . .	1968	5425
2. Zuständigkeit der Oberverwaltungsgerichte . . . . .	1968	5426
3. Zuständigkeit des BVerwG . . . . .	1969	5427
III. Klageart und Klagebefugnis . . . . .	1971	5434
1. Anfechtungsklage (§ 42 I VwGO) . . . . .	1971	5435
2. Verpflichtungsklage (§ 42 I VwGO) . . . . .	1977	5445
3. Untätigkeitsklage (§ 75 VwGO) . . . . .	1977	5447
4. Allgemeine Leistungsklage (§ 43 II VwGO) . . . . .	1978	5448
5. Feststellungsklage (§§ 43 I, 113 I 4 VwGO) . . . . .	1978	5450
IV. Rechtsschutzbedürfnis . . . . .	1979	5454
V. Klageverfahren . . . . .	1980	5456
1. Verfahrensbeteiligte . . . . .	1980	5457
2. Beigeladene . . . . .	1980	5458
9. Teil. Vorläufiger Rechtsschutz . . . . .	1982	5463
I. Vorläufiger Rechtsschutz nach § 80, 80a VwGO . . . . .	1982	5464
1. Ausgangspunkt: aufschiebende Wirkung . . . . .	1982	5465
2. Sofortvollzug . . . . .	1982	5466
3. Behördenentscheidung . . . . .	1984	5470
4. Gerichtsentscheidung . . . . .	1984	5471
5. Drittanfechtung . . . . .	1986	5475
6. Vorsitzendenentscheidung . . . . .	1987	5478
7. Änderung der Eilentscheidung . . . . .	1987	5479
8. Beschwerde . . . . .	1987	5480
II. Einstweilige Anordnung nach § 123 VwGO . . . . .	1989	5486
III. Vorläufiger Rechtsschutz in „Freistellungsfällen“ . . . . .	1991	5493
1. Vorläufiger Rechtsschutz des Bauherrn . . . . .	1991	5494
2. Vorläufiger Rechtsschutz des Nachbarn . . . . .	1992	5495
IV. Vorläufiger Rechtsschutz in der Fachplanung . . . . .	1992	5496
V. Ausblick . . . . .	1993	5503
Stichwortverzeichnis . . . . .	1995	