

## Öffentliches Baurecht Band I: Bauplanungsrecht

Bearbeitet von  
Prof. Dr. Klaus Finkelnburg, Prof. Dr. Karsten Michael Ortloff, Prof. Dr. Martin Kment

7. Auflage 2017. Buch. XXVI, 500 S. Kartoniert  
ISBN 978 3 406 70187 0  
Format (B x L): 16,0 x 24,0 cm

[Recht > Öffentliches Recht > Öffentliches Baurecht, Vergaberecht](#)

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

schnell und portofrei erhältlich bei

The logo for beck-shop.de features the text 'beck-shop.de' in a bold, red, sans-serif font. Above the 'i' in 'shop' are three red dots of increasing size. Below the main text, the words 'DIE FACHBUCHHANDLUNG' are written in a smaller, red, all-caps, sans-serif font.

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](http://beck-shop.de) ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

Schriftenreihe  
der Juristischen Schulung  
Band 107

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Öffentliches Baurecht

Begründet von

Prof. Dr. Klaus Finkelburg  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht in Berlin

und

Prof. Dr. Karsten Michael Ortloff  
Vorsitzender Richter am Verwaltungsgericht Berlin a. D.

Fortgeführt und neu bearbeitet ab der 6. Auflage von

Univ.-Prof. Dr. Martin Kment, LL. M. (Cambridge)

Lehrstuhl für Öffentliches Recht und Europarecht,  
Umweltrecht und Planungsrecht an der Universität Augsburg  
Geschäftsführender Direktor des Instituts für Umweltrecht  
an der Universität Augsburg

beck-shop.de  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Band I: Bauplanungsrecht

7., neu bearbeitete Auflage 2017





**[www.beck.de](http://www.beck.de)**

ISBN 978 3 406 70187 0

© 2017 Verlag C. H. Beck oHG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München  
Druck und Bindung: Nomos Verlagsgesellschaft  
In den Lissen 12, 76547 Sinzheim

Satz: Druckerei C. H. Beck, Nördlingen  
Umschlaggestaltung: Druckerei C. H. Beck, Nördlingen

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

## Vorwort

Seit der 6. Auflage dieses Lehrbuchs im Jahr 2011 ist es zu einer Vielzahl bedeutender Veränderungen des Bauplanungsrechts gekommen. Besonders hervorzuheben sind neue gesetzliche Vorgaben zur Stärkung der Innenentwicklung im Jahr 2013, Sondervorschriften für Windkraftanlagen wie auch Asylsuchende und Flüchtlinge in den Jahren 2014 und 2015 sowie schließlich unionsrechtlich eingeforderte Modifikationen des Bauplanungsrechts. Diese und weitere Veränderungen des Gesetzeswerks, flankiert von Fortentwicklungen der Rechtsprechung, haben eine völlige Neubearbeitung des Lehrbuchs erforderlich gemacht.

Das Lehrbuch folgt weiterhin seiner Grundkonzeption, die einzelnen Sinnabschnitte mit einem Fall zu beginnen, der den Leser in die Thematik einstimmt. Außerdem ist jedem Themenblock jeweils eine Auswahl von Literatur vorangestellt, während weiterführende Hinweise den Fußnoten vorbehalten bleiben. Neu ist die Aufnahme von Gliederungsübersichten, die das Verständnis der Themeninhalte optisch unterstützen sollen.

Insgesamt wurden bis Januar 2017 veröffentlichte Rechtsprechung und Literatur berücksichtigt. Überdies konnten alle aktuellen Änderungen des Baugesetzbuchs, zu denen es in der laufenden Legislaturperiode (Stand Juli 2017) gekommen ist, insbesondere das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4.5.2017 durch das Gesetz zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben vom 29.5.2017, noch Eingang in die Neuauflage finden.

Stoffzusammenstellung und Schwerpunktsetzung orientieren sich an der Zielgruppe des Lehrbuchs: Es wendet sich zunächst an Studenten und Referendare. Daher wurde der Darstellung und Erläuterung von Problemen, die im Studium und Examen immer wieder von Bedeutung sein können, ein besonderes Augenmerk geschenkt. Darüber hinaus ist dieses Buch an die Praxis adressiert. Es möchte – wie bisher auch – allen von Nutzen sein, die sich im Berufsalltag mit dem Baurecht befassen oder als Nichtjuristen zu diesem Rechtsbereich Zugang suchen.

Naturgemäß unterlaufen auch bei sorgfältigster Arbeit Fehler. Ich hoffe deshalb auf Anregungen und Kritik.

Zu danken ist meinen wissenschaftlichen Mitarbeitern Frau *Jennifer Fechter*, Herrn *Alexander Lehmann* und Herrn *Stefan Wirth* sowie allen weiteren Lehrstuhlmitarbeitern für die vielfältige Unterstützung. Ebenso danke ich Herrn *Dr. Klaus Winkler* und Frau *Ingrid Boumessid*, die von Verlagsseite das Entstehen der Neuauflage fürsorglich begleitet haben.

Augsburg, im Juli 2017

*Martin Kment*



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Abkürzungsverzeichnis .....	XIX
Literaturverzeichnis und Literaturempfehlungen .....	XXV
<b>1. Teil. Einführung in das Baurecht .....</b>	<b>1</b>
<b>§ 1. Das private Baurecht .....</b>	<b>1</b>
I. Die bürgerlich-rechtliche Baufreiheit .....	2
II. Schranken der bürgerlich-rechtlichen Baufreiheit .....	2
III. Verhältnis zum öffentlichen Baurecht .....	4
<b>§ 2. Die Entstehung des öffentlichen Baurechts .....</b>	<b>6</b>
I. Notwendigkeit eines öffentlichen Baurechts .....	6
II. Die Entwicklung des öffentlichen Baurechts .....	6
1. Preußisches Allgemeines Landrecht .....	7
2. Die Zeit bis zum 1. Weltkrieg .....	7
3. Die Zeit der Weimarer Republik .....	8
4. Die Zeit nach 1933 .....	8
5. Unmittelbare Nachkriegszeit .....	9
6. Bundesrepublik Deutschland .....	9
7. Europäischer Einfluss .....	11
8. Aktuelle Entwicklungen .....	14
<b>§ 3. Die Rechtsquellen des öffentlichen Baurechts .....</b>	<b>15</b>
I. Gesetzgebungskompetenzen .....	16
II. Baurecht des Bundes .....	17
1. Baugesetzbuch .....	17
2. Baunutzungsverordnung .....	18
3. Planzeichenverordnung .....	18
4. Immobilienwertermittlungsverordnung .....	19
5. Raumordnungsgesetz .....	19
6. Sonstige Bundesgesetze von baurechtlicher Bedeutung, insbesondere zur Fachplanung .....	20
III. Baurecht der Länder .....	21
IV. Gemeindliche Satzungen nach dem BauGB .....	23
<b>§ 4. Der verfassungsrechtliche Standort des öffentlichen Baurechts .....</b>	<b>23</b>
I. Die Eigentumsgarantie des Grundgesetzes .....	24
1. Das Eigentum als Rechtsinstitut .....	24
2. Das Eigentum als Grundrecht .....	26
II. Eigentumsgarantie und öffentliches Baurecht .....	27
1. Grundsatz der Baufreiheit .....	27
2. Einschränkungen der Baufreiheit .....	30
<b>2. Teil. Die Bauleitplanung .....</b>	<b>35</b>
<b>§ 5. Die Planungshoheit .....</b>	<b>35</b>
I. Verfassungsrechtliche Grundlage .....	36
1. Planungshoheit als Element der Selbstverwaltungsgarantie .....	36
2. Einschränkungen der Planungshoheit und Partizipation .....	37



II. Das Prinzip der Erforderlichkeit .....	38
1. Pflicht zum Erlass erforderlicher Bauleitpläne .....	38
2. Verbot nicht erforderlicher Bauleitpläne .....	39
III. Begrenzung durch Ziele der Raumordnung .....	40
1. Raumordnungsziele .....	40
2. Anpassung .....	41
IV. Verfahrensrechtliche Bindungen der Planungshoheit .....	41
V. Inhaltliche Bindungen der Planungshoheit .....	42
1. Die Vorgaben des BauGB .....	42
2. Sonstige gesetzliche Vorgaben – Regelungen zu Bindungen an Fachplanung und Umweltschutzrecht .....	42
VI. Die Abwägung .....	44
1. Abwägung und planerische Gestaltungsfreiheit .....	44
2. Durchführung eines Abwägungsvorgangs .....	45
3. Zusammenstellung des Abwägungsmaterials .....	46
4. Bewertung der planungserheblichen Belange .....	55
5. Die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange .....	57
VII. Der Schutz der Planungshoheit .....	62
1. Partizipation an fremder ortsbedeutsamer Planung .....	62
2. Wehrfähigkeit der Planungshoheit .....	65
VIII. Stadtentwicklungsplanung .....	67
<b>§ 6. Planungszuständigkeit und Planungsverfahren .....</b>	<b>69</b>
I. Zuständigkeit zur Bauleitplanung .....	70
1. Zuständigkeit der Gemeinde .....	70
2. Zuständigkeit sonstiger Körperschaften .....	71
II. Das Verfahren zur Aufstellung der Bauleitpläne .....	73
1. Vorbereitung der Bauleitplanung und Einschaltung eines Dritten .....	74
2. Planaufstellungsbeschluss .....	74
3. Umweltprüfung .....	75
4. Begründung und Umweltbericht .....	82
5. Öffentlichkeitsbeteiligung .....	83
6. Behördenbeteiligung .....	88
7. Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung .....	91
8. Grenzüberschreitende Beteiligung .....	93
9. Beschluss über den Bauleitplan .....	95
10. Genehmigung .....	96
11. Inkrafttreten der Bauleitpläne .....	98
12. Monitoring .....	100
13. Aufstellung eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren .....	102
III. Die Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen .....	104
1. Begriff der Änderung oder Ergänzung .....	104
2. Verfahren der Änderung oder Ergänzung – Vereinfachtes Verfahren ..	104
IV. Die Aufhebung von Bauleitplänen .....	105
1. Begriff der Aufhebung, Verwerfungskompetenz und -pflicht .....	105
2. Verfahren der Aufhebung .....	105
V. Bebauungsplan der Innenentwicklung .....	106
1. Regelungsgegenstand des Bebauungsplans der Innenentwicklung .....	106
2. Erleichterungen und Besonderheiten des beschleunigten Verfahrens ...	108
VI. Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren .....	109
VII. Funktionslosigkeit von Bebauungsplänen .....	109
<b>§ 7. Der Flächennutzungsplan .....</b>	<b>111</b>
I. Die Funktion des Flächennutzungsplans .....	112
II. Die äußere Form des Flächennutzungsplans .....	113
1. Karte des Gemeindegebiets .....	113
2. Begründung .....	113

III. Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans .....	113
1. Der gemeindeumfassende Flächennutzungsplan .....	114
2. Der sachliche Teilflächennutzungsplan .....	114
3. Der teilgemeindliche Flächennutzungsplan .....	115
4. Der mehrgemeindliche Flächennutzungsplan .....	115
5. Der regionale Flächennutzungsplan .....	116
IV. Der Inhalt des Flächennutzungsplans .....	116
1. Die Darstellungen .....	116
2. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Vermerke .....	123
V. Rechtliche Bedeutung des Flächennutzungsplans .....	124
1. Rechtsnatur des Flächennutzungsplans .....	124
2. Rechtswirkungen des Flächennutzungsplans .....	125
3. Rechtsschutz .....	127
<b>§ 8. Der Bebauungsplan .....</b>	<b>130</b>
I. Die Funktion des Bebauungsplans .....	130
II. Die äußere Form des Bebauungsplans .....	131
1. Karte des Plangebiets .....	131
2. Begründung des Bebauungsplans .....	131
III. Der Inhalt des Bebauungsplans .....	132
1. Festsetzungen .....	133
2. Kennzeichnungen .....	136
3. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke .....	136
4. Räumlicher Geltungsbereich .....	137
IV. Die Arten der Bebauungspläne .....	138
1. Einteilung der Bebauungspläne nach ihrem Inhalt .....	138
2. Einteilung der Bebauungspläne nach ihrem Verhältnis zum Flächennutzungsplan .....	139
V. Rechtliche Bedeutung des Bebauungsplans .....	145
1. Rechtsnatur des Bebauungsplans .....	145
2. Rechtswirkungen des Bebauungsplans .....	146
3. Rechtsschutz .....	146
<b>§ 9. Die Festsetzungen im Bebauungsplan – insbesondere Vorgaben der BauNVO .....</b>	<b>147</b>
I. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung .....	148
1. Der Begriff der „Art der baulichen Nutzung“ .....	149
2. Wohnnutzung .....	151
3. Mischnutzung .....	157
4. Gewerbliche Nutzung .....	162
5. Sondergebiete .....	165
6. Baugebietsübergreifend zulässige Nutzungen .....	167
7. Modifizierung der an sich im Baugebiet zulässigen Nutzungen durch den Bebauungsplan .....	169
II. Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen .....	174
1. Das Maß der baulichen Nutzung .....	174
2. Die Bauweise .....	177
3. Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellung der baulichen Anlagen .....	179
III. Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplans .....	181
1. Zuschnitt der Baugrundstücke .....	181
2. Sportplätze und Sportanlagen, Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen .....	181
3. Stellplätze und Garagen .....	182
4. Gemeinbedarfsflächen .....	182
5. Versorgungs- und Entsorgungsflächen .....	183
6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	183
7. Flächen mit besonderem Nutzungszweck .....	184
8. Verkehrsflächen .....	184
9. Festsetzung sonstiger Nutzungen .....	185

10. Festsetzungen zum Schutz von Natur und Umwelt .....	187
11. Nutzungen mit Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche, Vergnügungsstätten und Betriebsbereiche nach § 3 Va BImSchG im unbeplanten Innenbereich gem. § 9 IIa, IIb, IIc BauGB .....	191
12. Festsetzungen kraft Landesrechts .....	194
<b>§ 10. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan .....</b>	<b>195</b>
I. Historie .....	196
II. Funktion und Spezifika des vorhabenbezogenen Bebauungsplans .....	196
III. Der Vorhaben- und Erschließungsplan .....	198
1. Aufstellung .....	198
2. Inhalt .....	198
3. Inhaltliche Vorgaben .....	199
IV. Der Durchführungsvertrag .....	199
1. Notwendige Voraussetzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan .....	199
2. Rechtsnatur des Durchführungsvertrags .....	200
3. Inhalt des Durchführungsvertrags .....	200
4. Durchsetzung der Vertragspflichten .....	201
V. Der das Vorhaben festsetzende Bebauungsplan .....	202
1. Das Bebauungsplanverfahren .....	202
2. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans .....	205
3. Rechtliche Bedeutung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans .....	206
<b>§ 11. Verträge im Städtebaurecht .....</b>	<b>207</b>
I. Der städtebauliche Vertrag .....	209
1. Gegenstände des städtebaulichen Vertrags .....	209
2. Grenzen der vertraglichen Regelung .....	211
3. Form des städtebaulichen Vertrags, Leistungsstörung, Anpassung, Bereicherung .....	213
4. Durchsetzung der vertraglichen Ansprüche .....	214
II. Der nicht typisierte städtebauliche Vertrag .....	214
III. Der Erschließungsvertrag .....	215
1. Zweck des Erschließungsvertrags .....	215
2. Rechtsnatur und Form .....	216
3. Inhalt des Erschließungsvertrags .....	216
4. Vergaberechtliche Behandlung .....	217
<b>§ 12. Mängel und Planerhaltung .....</b>	<b>218</b>
I. Historie .....	219
II. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften .....	220
1. Grundstruktur der Behandlung von Rechtsverletzungen .....	220
2. Der Begriff der Verfahrens- oder Formvorschrift .....	221
3. Ermittlungs- und Bewertungsfehler (§ 214 I 1 Nr. 1 BauGB) .....	221
4. Beteiligungsmängel (§ 214 I 1 Nr. 2 BauGB) .....	224
5. Mängel von Erläuterungsbericht oder Planbegründung (§ 214 I 1 Nr. 3 BauGB) .....	226
6. Fehlende Beschlussfassung oder Genehmigung (§ 214 I 1 Nr. 4 BauGB) .....	226
7. Die Rüge der Mängel .....	227
III. Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis zwischen Bebauungsplan und Flächennutzungsplan (§ 214 II BauGB) .....	227
IV. Verletzung der Vorschriften für das beschleunigte Verfahren (§ 214 IIa BauGB) .....	228
1. Unterbliebener Hinweis (§ 214 IIa Nr. 2 BauGB) .....	228
2. Fehlerhafte Vorprüfung (§ 214 IIa Nr. 3 BauGB) .....	229
3. Verkennung der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 214 IIa Nr. 4 BauGB) .....	230
4. Geltendmachung des Mangels .....	230

V. Sonstige Mängel im Abwägungsvorgang (214 III 2 BauGB) .....	231
VI. Mängel im Abwägungsergebnis .....	231
VII. Ergänzendes Verfahren .....	232
1. Der behebbare Mangel .....	232
2. Das ergänzende Verfahren .....	233
3. Pflicht zur Behebung der schwebenden Unwirksamkeit .....	233
4. Rückwirkende Inkraftsetzung .....	234
VIII. Befugnisse der Aufsichtsbehörde .....	235
IX. Planerhaltungsregelungen im Spannungsverhältnis zum Europarecht ....	235
<b>§ 13. Die Entschädigung für Eingriffe durch Bebauungsplan .....</b>	<b>236</b>
I. Eingriff durch fremdnützige Festsetzung .....	237
1. Die potentiell entschädigungspflichtigen Festsetzungen .....	238
2. Die Voraussetzungen eines Entschädigungsanspruchs .....	238
3. Art und Ausmaß der Entschädigung .....	239
4. Verfahren .....	240
II. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	241
III. Bindungen für Bepflanzungen .....	241
IV. Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung .....	241
1. Entschädigung in den ersten sieben Jahren, Nutzung, Aufhebung und Änderung der Nutzung .....	242
2. Entschädigung nach Ablauf von sieben Jahren .....	242
V. Wertverlust von vorbereitenden Aufwendungen .....	243
1. Anwendungsbereich des § 39 BauGB .....	244
2. Schutzgut des § 39 BauGB .....	244
3. Geschützter Personenkreis und geschützte Dispositionen .....	245
VI. Geltendmachung der Entschädigung wegen planerischer Eingriffe .....	245
<b>3. Teil. Die Sicherung und Verwirklichung der Bauleitplanung .....</b>	<b>247</b>
<b>§ 14. Die Veränderungssperre .....</b>	<b>247</b>
I. Anwendungsbereich der Veränderungssperre .....	248
II. Voraussetzungen der Veränderungssperre .....	248
1. Planaufstellungsbeschluss .....	249
2. Sicherungsbedürfnis .....	250
3. Zeitpunkt .....	250
III. Form der Veränderungssperre .....	251
IV. Inhalt und Bedeutung der Veränderungssperre .....	251
1. Veränderungen nach § 14 I Nr. 1 BauGB .....	252
2. Veränderungsverbot nach § 14 I Nr. 2 BauGB .....	252
V. Ausnahmen von der Veränderungssperre .....	253
1. Ausnahmen kraft Gesetzes .....	253
2. Ausnahmen aufgrund behördlicher Zulassung .....	253
VI. Dauer der Veränderungssperre .....	254
1. Allgemeine Geltungsdauer .....	255
2. Geltungsdauer bei besonderen Umständen .....	255
3. Erneuerte Veränderungssperre .....	255
4. Individuelle Verkürzung .....	256
5. Außerkrafttreten der Veränderungssperre .....	256
VII. Entschädigung .....	257
VIII. Faktische Veränderungssperre .....	258
<b>§ 15. Zurückstellung v. Baugesuchen u. vorläufige Untersagung v.     Bauvorhaben .....</b>	<b>259</b>
I. Die Zurückstellung von Baugesuchen .....	260
1. Die Voraussetzungen der Zurückstellung .....	260
2. Rechtswirkungen und Rechtsnatur der Zurückstellung .....	263
II. Die vorläufige Untersagung .....	263
III. Rechtsschutz .....	264

<b>§ 16. Teilungsgenehmigung u. Sicherung v. Gebieten m. Fremdenverkehrsfunktion</b>	264
I. Teilungsgenehmigung	265
1. Bedeutungsverlust der Teilungsgenehmigung im BauGB	265
2. Begriffsdefinition: Teilung von Grundstücken	265
3. Übereinstimmung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans	266
II. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion	266
1. Begründung der Genehmigungspflicht	267
2. Genehmigungsvoraussetzungen	267
3. Genehmigungsverfahren	268
4. Aufhebung des Genehmigungsvorbehaltes und Freistellung	268
<b>§ 17. Die gemeindlichen Vorkaufsrechte</b>	269
I. Sachlicher Anwendungsbereich der Vorkaufsrechte	270
1. Kauf	270
2. Grundstücke	270
II. Die Vorkaufsfälle	271
1. Vorkaufsrechte kraft Gesetzes	271
2. Vorkaufsrecht kraft Satzung	272
3. Konkurrenzen	273
4. Gemeinwohlerfordernis	274
5. Ausschlussgründe	274
6. Abwendungsbefugnis	274
III. Ausübung des Vorkaufsrechts und Verzicht	275
IV. Rechtswirkungen	276
V. Veränderung des Kaufpreises	276
1. Reduzierung auf den Verkehrswert	277
2. Kaufpreis in Höhe des Entschädigungswerts	277
VI. Rechtsschutz	278
VII. Reprivatisierung	278
<b>§ 18. Die Grundzüge der Bodenordnung</b>	279
I. Umlegung	280
1. Begriff der Umlegung	280
2. Voraussetzungen der Umlegung	280
3. Durchführung der Umlegung	281
II. Freiwillige Umlegung	284
III. Vereinfachte Umlegung	285
<b>§ 19. Die Enteignung zu städtebaulichen Zwecken</b>	286
I. Einleitung und Gesetzgebungskompetenzen	286
II. Die Voraussetzungen der Enteignung	287
1. Zulässiger Enteignungszweck	287
2. Gegenstand der Enteignung	288
3. Gemeinwohlerfordernis	289
4. Subsidiarität	290
5. Verhältnismäßiger Eingriff	290
III. Die Entschädigung	290
1. Die Entschädigung für den Rechtsverlust	291
2. Die Entschädigung für andere Vermögensnachteile	294
3. Entschädigungsberechtigte und -verpflichtete	294
4. Die Art der Entschädigung	295
IV. Das Enteignungsverfahren	296
1. Enteignungsbehörde	296
2. Antrag	296
3. Vorbereitendes Verfahren	297
4. Eigentliches Enteignungsverfahren	298
5. Entscheidung	298

6. Ausführungsanordnung .....	298
7. Vorzeitige Besitzeinweisung .....	299
V. Rechtsschutz .....	299
VI. Rückenteignung .....	300
<b>4. Teil. Räumliche Gesamtplanung außerhalb des BauGB .....</b>	<b>303</b>
<b>§ 20. Raumordnungsplanung .....</b>	<b>303</b>
I. Die Entwicklung der Raumordnung .....	305
II. Kompetenzrechtliche Grundlagen .....	306
III. Die Staatsaufgabe „Raumordnung“ .....	308
IV. Leitvorstellung und Grundsätze der Raumordnung .....	309
1. Leitvorstellung .....	309
2. Grundsätze der Raumordnung .....	310
V. Raumordnung in den Ländern .....	311
1. Raumordnungspläne .....	311
2. Verfahren zur Aufstellung des Raumordnungsplans .....	314
3. Bindungswirkung der Erfordernisse der Raumordnung .....	315
4. Planerhaltung .....	318
VI. Raumordnung im Bund .....	318
1. Raumordnung für den Gesamtraum .....	318
2. Raumordnung für die ausschließliche Wirtschaftszone .....	319
3. Entwicklung von Leitbildern und Europäische Raumordnung .....	320
<b>§ 21. Die Sicherung und Verwirklichung der Raumordnungsplanung .....</b>	<b>321</b>
I. Raumordnerische Zusammenarbeit .....	321
II. Untersagung raumordnungswidriger Planungen und Maßnahmen .....	322
III. Das Raumordnungsverfahren .....	323
1. Die dem Raumordnungsverfahren unterliegenden Planungen und Maßnahmen .....	323
2. Zweck des Raumordnungsverfahrens .....	324
3. Gang des Verfahrens .....	325
4. Bedeutung der raumordnerischen Beurteilung .....	325
5. Rechtsqualität des Raumordnungsverfahrens .....	326
6. Vereinfachtes Raumordnungsverfahren .....	327
IV. Flankierende Maßnahmen .....	327
<b>5. Teil. Die planungsrechtliche Zulässigkeit baulicher und sonstiger Vorhaben .....</b>	<b>329</b>
<b>§ 22. Das planungsrechtlich relevante Vorhaben .....</b>	<b>329</b>
I. Fachplanerische Vorhaben .....	330
II. Vorhaben allgemeiner Art .....	331
1. Vorhaben, die bauliche Anlagen betreffen .....	331
2. Aufschüttungen, Abgrabungen und Ähnliches .....	333
<b>§ 23. Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans .....</b>	<b>334</b>
I. Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 I BauGB) .....	335
1. Der Begriff des qualifizierten Bebauungsplans .....	337
2. Der planungsrechtliche Maßstab .....	337
3. Zulässigkeit von Vorhaben .....	338
4. Rechtsanspruch .....	338
II. Vorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 III BauGB) .....	339
1. Begriff des einfachen Bebauungsplans .....	339
2. Planungsrechtliche Zulässigkeit .....	339
3. Rechtsanspruch .....	340
III. Vorhaben im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 30 II BauGB) .....	340

IV. Ausschluss bebauungsplanrechtlich zulässiger Vorhaben im Einzelfall . . . .	341
1. Baugebietswidrigkeit . . . . .	341
2. Unzumutbare Störungen . . . . .	342
3. Störanfälligkeit . . . . .	343
<b>§ 24. Ausnahmen und Befreiungen . . . . .</b>	<b>344</b>
I. Ausnahmen . . . . .	346
1. Der Begriff der Ausnahme . . . . .	346
2. Die Zulassung der Ausnahme . . . . .	347
II. Befreiung . . . . .	348
1. Der Begriff der Befreiung . . . . .	348
2. Die Struktur der Befreiungsvoraussetzungen . . . . .	348
3. Die Befreiungstatbestände des § 31 II BauGB . . . . .	349
4. Wahrung der Grundzüge der Planung . . . . .	351
5. Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen . . . . .	352
6. Ermessen . . . . .	352
III. Befreiung bei künftigen Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen . . . . .	353
IV. Befreiung bei Bauten des Bundes und der Länder . . . . .	354
V. Sonderregeln für Asylbegehrenden- und Flüchtlingsunterkünfte . . . . .	355
1. Befreiung in Gewerbegebieten ( § 246 X BauGB) . . . . .	355
2. Befristete Befreiungen nach § 246 XII BauGB . . . . .	356
3. Abweichung für dringend benötigte Unterkünfte (§ 246 XIV BauGB) . . . . .	357
<b>§ 25. Vorhaben im Geltungsbereich eines künftigen Bebauungsplans . . . . .</b>	<b>358</b>
I. § 33 BauGB im System der Bauleitplanung . . . . .	359
II. Vorabzulassung nach § 33 I BauGB . . . . .	359
1. Planaufstellungsbeschluss . . . . .	360
2. Formelle Planreife des Bebauungsplanentwurfs . . . . .	360
3. Plankonformität des Vorhabens . . . . .	360
4. Anerkenntnis der künftigen Festsetzungen . . . . .	361
5. Sicherung der Erschließung . . . . .	362
III. Vorabzulassung nach § 33 II BauGB . . . . .	362
IV. Vorabzulassung nach § 33 III BauGB . . . . .	362
V. Rechtsschutz . . . . .	363
<b>§ 26. Vorhaben im unbeplanten Innenbereich . . . . .</b>	<b>364</b>
I. Historie . . . . .	367
II. Räumlicher Anwendungsbereich des § 34 BauGB . . . . .	368
1. Im Zusammenhang bebauter Ortsteil . . . . .	368
2. Durch Satzung begrenzte oder bestimmte Ortsteile . . . . .	369
III. Der Maßstab des einfachen Bebauungsplans . . . . .	372
IV. Der Maßstab des Einfügens . . . . .	372
1. Nähere Umgebung . . . . .	373
2. Eigenart . . . . .	373
3. Einfügen . . . . .	375
4. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse . . . . .	379
5. Ortsbild . . . . .	379
6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Natura 2000-Gebiete, Arten- und Biotopschutz . . . . .	380
V. Die BauNVO als Maßstab . . . . .	381
VI. Keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (§ 34 III BauGB) . . . . .	382
1. Regelungszweck des § 34 III BauGB . . . . .	382
2. Zentrale Versorgungsbereiche . . . . .	383
3. Schädliche Auswirkungen . . . . .	384
4. Nutzungen mit Risiken für den unbeplanten Innenbereich . . . . .	385

<b>§ 27. Vorhaben im Außenbereich</b>	387
I. Freihalten des Außenbereichs	390
II. Begriff des Außenbereichs und Grenzziehung zum Innenbereich	391
III. Privilegierte Vorhaben	391
1. Begriff der privilegierten Vorhaben	392
2. Zulässigkeit privilegierter Vorhaben	401
IV. Sonstige Vorhaben	401
1. Begriff des sonstigen Vorhabens	402
2. Zulässigkeit sonstiger Vorhaben	402
V. Öffentliche Belange	402
1. Funktion der öffentlichen Belange in der Genehmigungssituation des § 35 BauGB	402
2. Begriff der öffentlichen Belange	403
3. Nachvollziehende Abwägung	409
VI. Steuerungskraft von Flächennutzungsplänen und Zielen der Raumordnung nach § 35 III 2, 3 BauGB	410
1. Zielbindungspflicht (§ 35 III 2 Hs. 1 BauGB)	410
2. Abwägungsabschichtung (§ 35 III 2 Hs. 2 BauGB)	410
3. Konzentrationsflächen (§ 35 III 3 BauGB)	411
VII. Begünstigte sonstige Vorhaben	412
1. Nutzungsänderung land- oder forstwirtschaftlicher Anlagen	413
2. Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes	414
3. Ersatzbauten	414
4. Änderung oder Nutzungsänderung erhaltenswerter Gebäude	415
5. Erweiterung von Wohngebäuden	415
6. Erweiterung gewerblicher Betriebe	416
7. Sondervorschriften für Asylbegehrenden- und Flüchtlingsunterkünfte	416
VIII. Privilegierung durch Außenbereichssatzung	416
1. Funktion	417
2. Voraussetzungen	417
3. Rechtliche Bedeutung	418
4. Verfahren	418
<b>§ 28. Gemeindliches Einvernehmen</b>	419
I. Begriff des Einvernehmens	420
II. Notwendigkeit des Einvernehmens	421
III. Maßstab für die Erteilung des Einvernehmens	422
IV. Verfahren	423
V. Rechtsschutz	424
<b>§ 29. Die Sicherung der Erschließung</b>	425
I. Erschließung als gemeindliche Aufgabe	426
1. Begriff der Erschließung	426
2. Träger der Erschließung	426
3. Art und Umfang der Erschließung	427
4. Erstellung der Erschließungsanlagen	428
5. Unterhaltung der Erschließungsanlagen	428
6. Erschließungsbeitrag	428
II. Planungsrechtliche Bedeutung der Erschließung	429
1. Planungsrechtlicher Begriff der Erschließung	429
2. Sicherung der Erschließung	430
3. Rechtsanspruch auf Erschließung	430
<b>6. Teil. Besonderes Städtebaurecht</b>	433
<b>§ 30. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen</b>	433
I. Begriff der städtebaulichen Sanierung	434
1. Städtebauliche Missstände	434
2. Städtebauliche Sanierung als Gesamtmaßnahme	435



II. Vorbereitung der Sanierung .....	436
1. Vorbereitende Untersuchungen .....	436
2. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets .....	437
3. Genehmigungspflichten im Sanierungsgebiet .....	438
4. Ziele und Zwecke der Sanierung .....	444
5. Städtebauliche Planung .....	445
6. Sozialplan .....	445
III. Durchführung der Sanierung .....	446
1. Ordnungsmaßnahmen .....	446
2. Baumaßnahmen .....	447
IV. Finanzierung .....	448
1. Städtebauförderungsmittel .....	448
2. Die Kostentragungspflicht nach BauGB .....	449
3. Ausgleichsbetrag .....	450
V. Beendigung der Sanierung .....	450
1. Aufhebung der Sanierungssatzung .....	450
2. Erklärung der Sanierung als abgeschlossen .....	451
<b>§ 31. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen .....</b>	<b>451</b>
I. Historie .....	452
II. Begriff der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme .....	453
III. Voraussetzung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen .....	453
IV. Vorbereitung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme .....	454
1. Vorbereitende Untersuchungen .....	454
2. Entwicklungssatzung .....	455
3. Genehmigungspflichtige Vorgänge .....	455
V. Durchführung der Entwicklungsmaßnahme .....	455
1. Gesamtplanung .....	456
2. Bebauungsplanung .....	456
3. Erwerb der Grundstücke durch die Gemeinde .....	456
4. Neuordnung des Gebiets .....	458
5. Anpassungsgebiet .....	458
6. Veräußerung der Grundstücke .....	458
VI. Kosten der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme .....	459
VII. Abschluss der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme .....	460
<b>§ 32. Stadtumbau, soziale Stadt, private Initiativen .....</b>	<b>460</b>
I. Stadtumbau .....	462
1. Stadtumbaumaßnahmen .....	462
2. Stadtumbaugebiet .....	463
3. Städtebauliches Entwicklungskonzept .....	464
4. Stadtumbauvertrag .....	464
5. Sicherung von Durchführungsmaßnahmen .....	464
II. Soziale Stadt .....	465
1. Alternative Gesamtmaßnahmen .....	465
2. Maßnahmen .....	465
3. Maßnahmengebiet und Entwicklungskonzept .....	466
III. Private Initiativen .....	466
1. Regelungsanlass .....	466
2. Landesrechtliche Vorgaben zu privaten Initiativen .....	467
3. Voraussetzungen .....	468
<b>§ 33. Erhaltungsschutz .....</b>	<b>468</b>
I. Ortsrechtliche Begründung des Erhaltungsschutzes .....	469
1. Form der Erhaltungssatzung .....	470
2. Voraussetzung der Einführung von Erhaltungsschutz .....	471
3. Inhalt der Erhaltungssatzung .....	471
II. Das Genehmigungsverfahren .....	472
1. Zuständigkeit .....	472

2. Verfahren .....	472
3. Genehmigung bei Erhaltungssatzung nach § 172 I 1 Nr. 1 BauGB ...	473
4. Genehmigung bei Milieuschutzzatzung nach § 172 I 1 Nr. 2 BauGB ..	474
5. Genehmigung bei Erhaltungssatzung nach § 172 I 1 Nr. 3 BauGB ...	475
6. Ausnahmen von der Genehmigungspflicht .....	475
III. Erhaltungsschutz und Denkmalschutz .....	475
<b>§ 34. Die städtebaulichen Gebote .....</b>	<b>476</b>
I. Das Baugebot .....	477
1. Baugebot im Geltungsbereich eines Bebauungsplans .....	478
2. Baugebot im unbeplanten Innenbereich .....	479
3. Wirtschaftliche Zumutbarkeit .....	479
4. Enteignung .....	479
5. Übernahmeanspruch .....	480
II. Das Modernisierungs- und das Instandsetzungsgebot .....	480
1. Voraussetzungen .....	481
2. Inhalt .....	481
3. Kosten .....	481
III. Das Pflanzgebot .....	482
IV. Das Rückbau- und das Entsiegelungsgebot .....	482
V. Zuständigkeit, Verfahren, allgemeine Voraussetzungen .....	483
1. Zuständigkeit .....	483
2. Verfahren .....	483
3. Allgemeine Voraussetzungen .....	483
VI. Ausnahmen .....	484
VII. Durchsetzung der städtebaulichen Gebote .....	484
Sachverzeichnis .....	487



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG