

Studium und Praxis

# Öffentliches Baurecht

Raumordnungsrecht, Städtebaurecht, Bauordnungsrecht

von

Prof. Dr. Werner Hoppe, Dr. Christian Bönker, Dr. Susan Grotefels, Dr. Jan-Dirk Just, Dr. Bernd Schieferdecker

4. Auflage

Öffentliches Baurecht – Hoppe / Bönker / Grotefels / et al.

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

Thematische Gliederung:

Baurecht des Bundes



Verlag C.H. Beck München 2010

Verlag C.H. Beck im Internet:

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

ISBN 978 3 406 59163 1

# Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis .....

## Erster Abschnitt: Grundlagen des öffentlichen Baurechts

### § 1. Systematik, Rechtsquellen und Geschichte des öffentlichen Baurechts in Grundzügen (Hoppe)

1. Systematik .....	1	1
1.1 Raumplanungsrecht .....	2	1
1.2 Bauplanungsrecht .....	5	2
1.3 Bauordnungsrecht .....	9	3
1.4 Recht der Raumordnung .....	11	3
1.4.1 Das Raumordnungsgesetz 2008 und seine Leitvorstellungen .....	11	3
1.4.2 Das Raumordnungsgesetz nach der Föderalismusreform I .....	14	4
1.5 Abgrenzung der Raumordnung zur Bauleitplanung und Fachplanung .....	15	4
2. Wesentliche Rechtsquellen .....	17	5
2.1 ROG 2008 .....	17	5
2.2 Bauplanungsrecht .....	19	6
2.2.1 BauGB 2004 als Europarechtsanpassungsgesetz .....	20	6
2.2.2 BauGB 2006 als Gesetz zur Erleichterung der Innenstadtentwicklung .....	21	7
2.2.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) .....	22	7
2.2.4 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) .....	23	7
2.3 Bauordnungsrecht .....	24	8
3. Geschichte des öffentlichen Baurechts und des Rechts der Raumordnung in Grundzügen .....	25	8

### § 2. Verfassungsrechtliche Grundlagen (Just)

1. Gesetzgebungskompetenzen .....	1	17
1.1 Öffentliches Baurecht .....	4	18
1.1.1 Recht der städtebaulichen Planung .....	5	18
1.1.2 Recht der Baulandumlegung, Zusammenlegung von Grundstücken und Bodenbewertung .....	7	19
1.1.3 Erschließungsrecht .....	9	19
1.1.4 Bodenverkehrsrecht .....	10	20
1.1.5 Bauordnungsrecht .....	11	20
1.2 Raumordnung .....	12	20
2. Selbstverwaltungsgarantie und Planungshoheit .....	16	21
2.1 Selbstverwaltungsgarantie des Art. 28 Abs. 2 GG .....	17	21
2.1.1 Schutzbereich des Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG .....	18	21
2.1.2 Gesetzesvorbehalt des Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG und seine Schranken .....	21	22
2.2 Planungshoheit als Gegenstand der Selbstverwaltungsgarantie .....	26	23
2.2.1 Begriff und Wesen der Planungshoheit .....	27	23
2.2.2 Einschränkungen der Planungshoheit .....	33	23
2.3 Planungshoheit als Partizipationsgrund .....	37	24
2.4 Planungshoheit als wehrfähiges Recht .....	39	25
3. Eigentumsgarantie und Baufreiheit .....	40	25
3.1 Eigentumsgarantie des Art. 14 GG .....	41	25
3.1.1 Schutzbereich des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG .....	41	25
3.1.1.1 „Eigentum“ i. S. des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG .....	42	25
3.1.1.2 Institutsgarantie .....	45	26
3.1.1.3 Individualgarantie .....	47	26
3.1.2 Inhalts- und Schrankenbestimmung i. S. des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG .....	48	27



## Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
3.1.3 Enteignung gem. Art. 14 Abs. 3 GG .....	50	28
3.1.3.1 Legal- und Administrativenteignung .....	51	28
3.1.3.2 Folgen einer verfassungswidrigen Enteignung .....	53	29
3.2 Baufreiheit als Gegenstand der Eigentumsgarantie .....	55	29
3.3 Folgen des verfassungsrechtlichen Schutzes der Baufreiheit .....	57	30
3.3.1 Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung .....	58	30
3.3.2 Bestandsschutz .....	59	30
3.3.2.1 Inhalt des Bestandsschutzes .....	60	30
3.3.2.2 Vorrang gesetzlicher Regelungen .....	63	31
3.4 Grenzen der Baufreiheit .....	66	32



### Zweiter Abschnitt: Recht der Raumordnung

#### § 3. Verfassungsrechtliche und gemeinschaftsrechtliche Grundlagen des ROG 2008 (Hoppe)

1. Entwicklung und Grundlagen des ROG 2008 .....	1	35
1.1 Entstehungsgeschichte des ROG 2008 .....	1	35
1.2 Grundlagen und Ziele des ROG 2008 im Regierungsentwurf .....	2	35
2. Das ROG 2008 im Rahmen des Gemeinschaftsrechts und der Föderalismusreform I .....	3	36
3. Grundlegende Kritik am ROG 2008 wegen der mangelnden Steuerungskraft der Raumordnung des Bundes .....	11	39

#### § 4. Aufgaben und Instrumente im ROG 2008 (Hoppe)

1. Grundstrukturen des ROG 2008 .....	1	41
2. Aufgaben und Leitvorstellungen der Raumordnung (§ 1 ROG) .....	4	41
3. Zentrale Begriffsbestimmungen des ROG (§ 3 ROG) .....	9	44
4. Ziele der Raumordnung (§ 3 Abs. 2 ROG) .....	10	45
4.1 Der Begriff der Ziele der Raumordnung .....	10	45
4.2 Rechtliche Voraussetzungen der Zielbindung .....	15	47
5. Ausnahmen und Zielabweichungen (§ 6 ROG) .....	22	49
5.1 Ausnahmen in Raumordnungsplänen (§ 6 Abs. 1 ROG) .....	22	49
5.2 Zielabweichung (§ 6 Abs. 2 ROG) .....	23	50
6. Grundsätze der Raumordnung (§ 2 ROG) .....	24	50
6.1 Unterschiede zu Zielen der Raumordnung .....	25	51
6.2 Wesentliche Inhalte der Grundsätze der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 Nr. 1–8 ROG) .....	27	51
7. Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung (§ 4 ROG) .....	33	53
7.1 Raumordnungsrechtliche Bindungswirkungen (§ 4 ROG) .....	33	53
7.2 Bauplanungsrechtliche Bindungswirkungen (§ 1 Abs. 4, § 1 Abs. 6 BauGB) .....	34	54
7.3 Bindungswirkung von Zielen der Raumordnung (§ 5 ROG) .....	35	55
8. Raumordnungspläne: Allgemeine Vorschriften (§ 7 ROG) .....	36	55
8.1 Zur Neufassung des raumordnungsrechtlichen Abwägungsgebots (§ 7 Abs. 2 ROG) .....	37	56
8.2 Zur Wirkung der Kennzeichnung (§ 7 Abs. 4 ROG) .....	38	56
9. Neue Struktur der Raumordnung in den Ländern (Abschnitt 2 ROG) .....	39	57
10. Vorgaben für die Raumordnungspläne der Länder (§ 8 ROG) .....	40	57
10.1 Die verschiedenen Raumordnungspläne und ihre Voraussetzungen (§ 8 Abs. 1, Abs. 2 S. 1 ROG) .....	41	57
10.2 Die Regionalpläne und ihre Funktionen (§ 8 Abs. 3, Abs. 4 ROG) .....	42	58
10.3 Festlegungen in Raumordnungsplänen (§ 8 Abs. 5, Abs. 6, Abs. 7 ROG) .....	44	58
11. Die raumordnungsrechtlichen Gebietskategorien und ihre Bindungswirkungen (§ 8 Abs. 7 ROG) .....	45	59
11.1 Bindungswirkung von Vorranggebietsfestlegungen (§ 8 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 ROG) .....	47	60
11.2 Bindungswirkungen von Vorbehaltsgebietsfestlegungen (§ 8 Abs. 7 Satz 1 Nr. 2 ROG) .....	50	61
11.3 Bindungswirkungen von Eignungsgebieten (§ 8 Abs. 7 Satz 1 Nr. 3 ROG) und von Vorranggebieten mit der Wirkung von Eignungsgebieten (§ 8 Abs. 7 Satz 2 ROG) .....	52	62

## Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
12. Die bauplanungsrechtliche Raumordnungsklausel des § 35 Abs. 3 BauGB.....	55	63
13. Umweltprüfung (§ 9 ROG).....	60	65
14. Der Rechtsgrundsatz der Planerhaltung (§ 12 ROG).....	61	65
14.1 Kontrolldichte und Planerhaltung (§ 12 ROG).....	61	65
14.2 Beachtlichkeit und Nichtbeachtlichkeit von Verfahrens- und Formvorschriften ....	62	66
14.3 Beteiligung und Bekanntmachung (§§ 10, 11 ROG) .....	64	67
15. Sonstige Instrumente der Raumordnung .....	65	67
15.1 Koordination durch Kooperation: Raumordnerische Zusammenarbeit (§ 13 ROG) .....	65	67
15.2 Untersagung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen (§ 14 ROG) .....	66	67
15.3 Raumordnungsverfahren (§§ 15,16 ROG) .....	67	68
16. Raumordnung im Bund (Abschnitt 3 ROG) .....	70	69
16.1 Raumordnungspläne für den Gesamttraum und für die deutsche ausschließliche Wirtschaftszone (§§ 17, 29 ROG) .....	70	69
16.2 Die Neuregelung der parlamentarischen Mitwirkung bei der Aufstellung von Raumordnungsplänen des Bundes (§ 17 Abs. 6 ROG) .....	74	71
16.3 Verfahrensvorschriften bei der Aufstellung von Raumordnungsplänen des Bundes (§§ 18 bis 22 ROG), Verordnungsermächtigungen (§ 23 ROG).....	75	72
16.4 Beirat für Raumentwicklung (§ 24 ROG), Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (§ 25 ROG).....	76	72
17. Zusammenarbeit von Bund und Ländern, Ministerkonferenz für Raumordnung (§ 26 ROG) .....	77	73

### Dritter Abschnitt: Städtebaurecht

#### § 5. Gemeindliche Bauleitplanung (Bönker)

1. Planung und Bauleitplanung im BauGB .....	2	75
1.1 Entwicklungs- und Ordnungsauftrag der Bauleitplanung .....	3	75
1.2 Besonderheiten der Planungsrechtsnormen .....	11	76
1.2.1 Funktionale Bestimmung der Planungsrechtsnormen .....	12	76
1.2.2 Bauleitpläne als Programme .....	13	77
1.2.3 Struktur der Normen des Planungsrechts .....	14	77
1.3 Bauleitplanung im Gefüge des Städtebaurechts .....	16	77
2. Zweistufigkeit der Bauleitplanung .....	22	78
2.1 Formen der Bauleitplanung .....	25	79
2.1.1 Flächennutzungsplan .....	26	79
2.1.2 Bebauungsplan .....	33	80
2.2 Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan .....	37	81
2.2.1 Regelfall: Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan.....	38	81
2.2.2 Parallelverfahren .....	42	82
2.2.3 Selbstständiger Bebauungsplan .....	43	83
2.2.4 Vorzeitiger Bebauungsplan .....	44	83
3. Inhalt und Rechtscharakter der Bauleitpläne .....	46	84
3.1 Regelungsinhalt der Bauleitpläne .....	47	84
3.1.1 Inhalt des Flächennutzungsplans .....	48	84
3.1.1.1 Räumlicher Geltungsbereich .....	49	84
3.1.1.2 Darstellungen .....	53	85
3.1.1.3 Kennzeichnungspflichten .....	59	87
3.1.1.4 Nachrichtliche Übernahme .....	61	87
3.1.2 Bebauungsplan .....	63	88
3.1.2.1 Festsetzungsmöglichkeiten .....	64	88
3.1.2.2 Kennzeichnungspflichten .....	76	92
3.1.2.3 Nachrichtliche Übernahme .....	77	92
3.1.2.4 Räumlicher Geltungsbereich .....	78	92
3.2 Rechtsnatur der Bauleitpläne .....	81	93
3.2.1 Flächennutzungsplan .....	83	93
3.2.2 Bebauungsplan .....	87	94

## Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
4. Materielle Anforderungen an die Bauleitplanung .....	92	95
4.1 Grundprinzipien der Bauleitpläne .....	93	95
4.1.1 Prinzip der Plan- und Plantypmäßigkeit .....	94	96
4.1.2 Prinzip der Planungspflicht .....	99	96
4.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung .....	103	97
4.3 Abwägungsgebot .....	104	98
4.3.1 Inhalt .....	105	99
4.3.2 Abwägungsdirektiven .....	106	99
4.3.2.1 Katalog abwägungsrelevanter Belange .....	107	99
4.3.2.2 Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz .....	110	100
a) Bodenschutzklausel .....	111	100
b) Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen in Natur und Land- schaft .....	115	101
aa) Eingriffsregelung nach dem BNatSchG .....	117	102
bb) Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen bei der Bauleitpla- nung .....	121	103
c) FFH- und Vogelschutzrichtlinie .....	131	106
4.4 Interkommunale Abstimmung .....	141	110
5. Verfahren der Planaufstellung .....	144	111
5.1 Zuständigkeit .....	145	112
5.1.1 Verfahrensherrschaft der Gemeinde .....	146	112
5.1.2 Besondere Zuständigkeitsregelungen .....	147	113
5.1.3 Einschaltung Dritter .....	151	113
5.2 Aufstellungsbeschluss .....	155	114
5.3 Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials .....	158	115
5.3.1 Allgemeine Anforderungen .....	159	115
5.3.2 Umweltprüfung .....	162	116
5.3.2.1 Anwendungsbereich .....	163	116
5.3.2.2 Ablauf der Umweltprüfung .....	167	117
5.3.2.3 Monitoring .....	178	119
5.4 Begründung und Umweltbericht .....	181	120
5.5 Beteiligungsverfahren .....	187	121
5.5.1 Öffentlichkeitsbeteiligung .....	188	122
5.5.1.1 Vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung .....	189	122
5.5.1.2 Öffentliche Auslegung und Stellungnahmen .....	196	123
5.5.2 Beteiligung der Behörden .....	214	127
5.5.3 Gemeinsame Vorschriften über die Beteiligung .....	223	129
5.5.3.1 Zeitgleiche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung .....	224	129
5.5.3.2 Erneute Auslegung und Einholung von Stellungnahmen .....	225	129
5.5.3.3 Nutzung elektronischer Medien .....	228	130
5.5.3.4 Grenzüberschreitende Unterrichtung und Beteiligung .....	230	130
5.5.3.5 Präklusion .....	231	131
5.6 Satzungsbeschluss .....	232	131
5.7 Aufsichtsbehördliche Kontrolle .....	238	133
5.7.1 Genehmigung .....	239	133
5.7.2 Anzeige .....	248	135
5.8 Ausfertigung .....	252	136
5.9 Inkrafttreten .....	255	136
5.9.1 Flächennutzungsplan .....	256	136
5.9.2 Bebauungsplan .....	261	138
5.10 Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen .....	265	139
5.10.1 Verwerfungskompetenz und Regelverfahren .....	266	139
5.10.2 Vereinfachtes Verfahren .....	271	140
5.10.3 Funktionslosigkeit und entgegenstehendes Wohnheitsrecht .....	278	141
 <b>§ 6. Darstellungen und Festsetzungen nach der Baunutzungsverordnung (Böcker)</b>		
1. Sachlicher Geltungsbereich .....	1	143
2. Zeitlicher Geltungsbereich .....	19	146

## Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
3. Einzelne Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten .....	24	146
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	25	147
3.1.1 Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO) .....	26	147
3.1.2 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO) .....	30	147
3.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) .....	33	149
3.1.4 Besondere Wohngebiete (§ 4 a BauNVO) .....	38	150
3.1.5 Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) .....	43	151
3.1.6 Mischgebiete (§ 6 BauNVO) .....	48	152
3.1.7 Kerngebiete (§ 7 BauNVO) .....	52	153
3.1.8 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) .....	54	154
3.1.9 Industriegebiete (§ 9 BauNVO) .....	57	154
3.1.10 Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) .....	60	155
3.1.11 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) .....	67	156
3.1.12 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) .....	75	158
3.1.13 Gebäude und Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO) .....	78	159
3.1.14 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) .....	80	159
3.1.15 Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen (§ 15 BauNVO) .....	84	160
3.2 Maß der baulichen Nutzung .....	86	161
3.2.1 Kriterien .....	87	161
3.2.1.1 Höhe baulicher Anlagen .....	89	162
3.2.1.2 Zahl der Vollgeschosse .....	90	162
3.2.1.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche .....	91	162
3.2.1.4 Geschossflächenzahl, Geschossfläche .....	93	163
3.2.1.5 Baumassenzahl, Baumasse .....	96	163
3.2.2 Obergrenzen .....	98	163
3.2.3 Bauweise .....	100	164
3.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen .....	102	164

### § 7. Das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) (Hoppe)

1. Die aus dem Wesen der Planung und der Abwägung entwickelten und weiterhin maßgeblichen Grundlagen des Abwägungsgebots .....	1	166
2. Belange in der Abwägung, Abwägungsnormen als Handlungsnormen .....	5	169
3. Die planerische Gestaltungsfreiheit und ihre rechtlichen Schranken .....	9	171
3.1 Die Gestaltungsfreiheit als Wesenselement der Planung .....	10	171
3.2 Die normative Einbettung der Planung durch die Planung eröffnende, sie steuernde und sie kontrollierende Rechtsnormen .....	11	172
3.3 Die planungseröffnende Planrechtfertigung .....	14	174
3.4 Die planungssteuernde Abwägung als allgemeine Denk- und Rechtsfindungsmethode .....	16	175
3.5 Die planungssteuernden Planungsleitsätze als Subsumtionsregeln .....	21	176
3.6 Die planungssteuernden Elemente der Abwägung .....	23	177
3.6.1 Abwägungsdirektiven (generelle Planungsziele, konkrete Planungsleitlinien)	24	177
3.6.2 Planungsgrundsätze .....	27	178
4. Die Struktur der Abwägung als Entscheidungsmethode .....	32	180
4.1 Die Phasen der Abwägung .....	32	180
4.2 Die Einbeziehung von Planungsalternativen in die Abwägung .....	38	182
4.3 Abwägungsgebote und Abwägungsfehler im Überblick .....	39	182
5. Die Ermittlung von Belangen (Erste Phase) .....	40	183
5.1 Die Ermittlung als Vorgang der Informationsgewinnung .....	40	183
5.2 Die Abwägungsbeachtlichkeit als Selektionskriterium für die Informationsgewinnung und -verarbeitung (Grobselektion) .....	41	184
5.3 Die generelle Abwägungsbeachtlichkeit bei der Ermittlung .....	43	185
5.4 Ermittlung und Planungsalternativen .....	48	187
5.5 Ermittlung künftiger Belange und Lebenssachverhalte durch Prognose .....	50	188
5.5.1 Die Anforderungen an die Prognose .....	51	189
5.5.2 Die Elemente der Prognose .....	52	189
5.5.3 Die Grenzen der Prognose und die eingeschränkte richterliche Prognose- und Prognosegutachten-Kontrolle .....	53	190

## Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
6. Die Einstellung von Belangen (Zweite Phase) .....	54	191
6.1 Das Einstellungsgebot .....	55	191
6.1.1 Die Einstellung als Verbindungsglied zwischen Ermittlung und Gewichtung .....	55	191
6.1.2 Die generelle Anforderung des Einstellungsgebots .....	56	191
6.2 Die konkrete Abwägungsbeachtlichkeit bei der Einstellung „nach Lage der Dinge“ .....	57	192
6.3 Einstellung und Planungsalternativen .....	59	193
7. Die Gewichtung von Belangen (Dritte Phase) .....	60	193
7.1 Das Gewichtungsgebot .....	60	193
7.2 Gewichtungsmaßstäbe und Vorrangregeln .....	61	194
7.3 Gewichtung und Planungsalternativen .....	67	196
8. Die Planungsentscheidung (Vierte Phase) .....	68	196
8.1 Die Planungsentscheidung als schöpferisch-gestaltender Vorgang .....	68	196
8.2 Das Ausgleichsgebot bei der Planungsentscheidung .....	69	196
8.3 Die Behandlung von Planungsalternativen .....	71	197
9. Die Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) in der Abwägung .....	74	198
9.1 Zentrale Elemente der Umweltprüfung .....	74	198
9.2 Die Umweltprüfung als „Zwischenschritt“ zwischen der allgemeinen Ermittlung und der allgemeinen Einstellung und Gewichtung .....	81	200
9.3 Die Strukturen der Abwägung bei der Umweltprüfung .....	84	201
9.4 Die Berücksichtigung des Ergebnisses der Umweltprüfung bei der Planungsentscheidung .....	87	202
9.5 Planungsalternativen bei der Umweltprüfung .....	88	203
10. Die Fehler bei der Abwägung und ihre Rechtskontrolle .....	90	204
10.1 Ermittlungsfehler .....	93	206
10.2 Rechtskontrolle der Ermittlung .....	98	207
10.3 Prognoseermittlungsfehler .....	101	208
10.4 Rechtskontrolle der Prognose .....	105	208
10.5 Einstellungsfehler .....	110	210
10.6 Rechtskontrolle der Einstellung .....	115	210
10.7 Gewichtungsfehler .....	116	211
10.8 Rechtskontrolle der Gewichtung .....	117	211
10.9 Entscheidungsfehler .....	118	211
10.10 Rechtskontrolle der Planungsentscheidung .....	121	211
10.11 Selbstbindende Vorentscheidung und die so genannte „subjektive Abwägungssperre“ .....	123	212
11. Abwägungsvorgang und Abwägungsergebnis .....	127	214
11.1 Dynamische und statische Komponenten der Abwägung .....	127	214
11.2 Die Maßstäbe für die Kontrolle von Vorgang und Ergebnis der Abwägung .....	128	214
12. Zentrale Planungsgrundsätze zur Konkretisierung des Abwägungsgebotes .....	131	215
12.1 Der Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung .....	133	216
12.1.1 Begriff, Entstehung und Grundlagen des Grundsatzes der Konfliktbewältigung .....	134	216
12.1.2 Die Ausprägungen des Grundsatzes der planerischen Konfliktbewältigung .....	140	217
12.2 Der Grundsatz der Rücksichtnahme auf schutzwürdige Individualinteressen .....	144	218
12.2.1 Die allgemeine Ausprägung des Grundsatzes .....	146	218
12.2.2 Einzelne Ausprägungen des Rücksichtnahmegrundsatzes .....	147	219
12.3 Modifizierung der Grundsätze in Gemengelage .....	156	221
13. Der Grundsatz der Planerhaltung und Planergänzung .....	161	223
 <b>§ 8. Zulässigkeit von Vorhaben (Böcker)</b> 		
1. Systematik der §§ 29ff. BauGB .....	2	225
1.1 § 29 BauGB als Grundnorm .....	3	225
1.2 Einzelne Genehmigungstatbestände .....	17	227
2. Genehmigungstatbestände im beplanten Bereich .....	21	228
2.1 Plankonforme Genehmigungen .....	22	228



## Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
2.1.1 Genehmigung nach § 30 Abs. 1 BauGB .....	23	228
2.1.1.1 Mindestinhalt eines qualifizierten Bebauungsplans .....	24	228
2.1.1.2 Kein Widerspruch zu Bebauungsplanfestsetzungen .....	27	229
2.1.1.3 Gesicherte Erschließung .....	29	230
a) Begriff der Erschließung .....	30	230
b) Sicherung der Erschließung .....	35	231
2.1.1.4 Verfahrensfragen .....	37	232
2.1.2 Genehmigung auf Grund einer Ausnahme .....	38	232
2.1.2.1 Voraussetzungen .....	39	232
2.1.2.2 Ausnahmemessen .....	44	233
2.1.2.3 Verfahrensfragen .....	46	233
2.2 Befreiung .....	55	235
2.2.1 Abgrenzung von Ausnahme und Befreiung .....	56	235
2.2.2 Voraussetzungen der Befreiung .....	60	236
2.2.2.1 Gemeinwohlerforderliche Befreiung .....	61	236
2.2.2.2 Städtebaulich vertretbare Befreiung .....	64	237
2.2.2.3 Offenbar nicht beabsichtigte Härte .....	66	237
2.2.2.4 Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen .....	68	238
2.2.2.5 Würdigung nachbarlicher Interessen .....	70	238
2.2.3 Befreiungsermessen .....	74	239
2.2.4 Verfahrensfragen .....	77	239
2.3 Genehmigung auf Grund künftiger Plankonformität .....	80	239
2.3.1 Funktion von § 33 BauGB .....	81	239
2.3.2 Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 BauGB .....	84	240
2.3.2.1 Planaufstellungsbeschluss .....	85	240
2.3.2.2 Planreife .....	86	240
2.3.2.3 Plananerkenntnis .....	89	241
2.3.2.4 Gesicherte Erschließung .....	93	241
2.3.3 Genehmigung nach § 33 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB .....	94	241
2.3.4 Verfahrensfragen .....	98	242
3. Genehmigung im nicht qualifiziert beplanten Innenbereich .....	99	242
3.1 Regelungszweck und praktische Bedeutung des § 34 BauGB .....	100	242
3.2 Anwendungsbereich des § 34 BauGB .....	103	243
3.2.1 Vorhaben .....	104	243
3.2.2 Nichtvorhandensein eines qualifizierten Bebauungsplans .....	105	243
3.2.3 Im Zusammenhang bebaute Ortsteile .....	106	243
3.2.3.1 Begriffsbestimmung nach § 34 Abs. 1 BauGB .....	107	243
3.2.3.2 Begriffsbestimmung über Innenbereichssatzungen .....	110	245
a) Klarstellungssatzung .....	112	245
b) Entwicklungssatzung .....	114	246
c) Ergänzungssatzung .....	116	246
d) Weitere Voraussetzungen und Inhalte von Innenbereichssatzungen .....	119	247
e) Aufstellungsverfahren .....	123	247
3.3 Struktur des § 34 BauGB .....	127	248
3.3.1 Genehmigungstatbestände .....	128	248
3.3.1.1 Unterscheidung von § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB .....	129	248
3.3.1.2 Eigenart der näheren Umgebung .....	132	249
3.3.1.3 Zuordnung zu einem BauNVO-Baugebiet .....	135	250
3.3.1.4 Ausnahme und Befreiung nach § 34 Abs. 2 HS 2 BauGB .....	137	250
3.3.2 Zulässigkeitsvoraussetzungen .....	142	251
3.3.2.1 Sich-Einfügen .....	143	251
a) Grundmaßstab: Einhaltung eines Rahmens .....	145	251
b) Einengendes Korrektiv: Gebot der Rücksichtnahme .....	150	253
c) Erweiterendes Korrektiv: Verbot der Begründung oder Erhöhung von bewältigungsbedürftigen Spannungen .....	152	254
d) Abweichung vom Erfordernis des Sich-Einfügens .....	154	255
3.3.2.2 Weitere Merkmale .....	157	256
a) Gesicherte Erschließung .....	158	256



## Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
b) Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, keine Beeinträchtigung des Ortsbildes .....	160	256
c) Keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbe- reiche .....	164	257
d) Kein Widerspruch zu einem einfachen Bebauungsplan .....	167	257
3.4 Verfahrensfragen .....	168	257
4. Genehmigung im Außenbereich .....	173	258
4.1 Regelungszweck und praktische Bedeutung des § 35 BauGB .....	174	258
4.2 Anwendungsbereich des § 35 BauGB .....	177	259
4.2.1 Vorhaben .....	178	259
4.2.2 Nichtvorhandensein eines qualifizierten Bebauungsplans .....	179	259
4.2.3 Begriff des Außenbereichs .....	180	259
4.3 Struktur des § 35 BauGB .....	182	260
4.3.1 Unterscheidung zwischen privilegierten, teilprivilegierten und sonstigen Vorhaben .....	183	260
4.3.2 Nachvollziehende Abwägung .....	185	260
4.3.3 Rechtsanspruch auf Genehmigung .....	188	261
4.4 Prüfung der öffentlichen Belange .....	190	262
4.4.1 Beispielhafte Aufzählung .....	191	262
4.4.2 Bedeutung von rechtserheblichen Planungen .....	195	263
4.4.3 Andere öffentliche Belange .....	213	266
4.5 Außenbereichssatzung .....	225	269
4.6 Privilegierte Vorhaben .....	233	271
4.6.1 Einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienende Vorhaben .....	234	271
4.6.2 Einem Betrieb der gartenbaulichen Nutzung dienende Vorhaben .....	240	273
4.6.3 Ortsgebundene Vorhaben .....	242	273
4.6.4 Vorhaben, die im Außenbereich ausgeführt werden „sollen“ .....	245	274
4.6.5 Anlagen der Wind- oder Wasserenergie .....	250	276
4.6.6 Anlagen zur Nutzung von Biomasse.....	251	276
4.6.7 Kerntechnische Anlagen .....	252	276
4.7 Teilprivilegierte sonstige Vorhaben .....	253	277
4.7.1 Nutzungsänderung entprivilegiertes land- und forstwirtschaftlicher An- lagen .....	258	278
4.7.2 Ersatz selbst genutzter Wohngebäude .....	263	279
4.7.3 Wiederaufbau zerstörter Gebäude .....	266	279
4.7.4 Änderung erhaltenswerter, landschaftsprägender Gebäude .....	268	280
4.7.5 Erweiterung von Wohngebäuden .....	269	280
4.7.6 Erweiterung von Gewerbebetrieben .....	271	281
4.8 Weitere Voraussetzungen .....	273	282
4.8.1 Bodenschutz und Rückbauverpflichtung .....	274	282
4.8.2 Sicherung der ausreichenden Erschließung .....	276	282
4.9 Verfahrensfragen .....	280	283
5. Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder .....	281	283
6. Planverdrängende Festsetzungen des Fachplanungsrechts .....	285	285

### § 9. Entschädigung für Planungsmaßnahmen (§§ 39 ff. BauGB) (Schieferdecker)

1. Das Planungsschadensrecht im System des BauGB .....	1	288
1.1 Rechtsnatur der Entschädigung für Planungsschäden .....	1	288
1.2 Überblick über die gesetzliche Regelung .....	4	289
2. Die Generalklausel für Vertrauensschäden (§ 39 BauGB) .....	5	289
2.1 Anspruchsberechtigte .....	6	289
2.2 Wertlos gewordene Aufwendungen .....	7	290
2.3 Berechtigtes Vertrauen in den Bestand eines Bebauungsplans .....	9	290
2.3.1 Bestand eines Bebauungsplans .....	9	290
2.3.2 Existenz einer Nutzungsmöglichkeit nach §§ 34, 35 BauGB? .....	10	291
2.3.3 Berechtigtes Vertrauen .....	11	291

## Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
3. Ausgleich und Entschädigung für fremdnützige Festsetzungen im Bebauungsplan (§§ 40, 41 BauGB) .....	12	291
3.1 Flächen für öffentlichen und Gemeinbedarf (§ 40 BauGB) .....	13	292
3.1.1 Übernahmeanspruch .....	14	292
3.1.2 Anspruch auf Begründung von Miteigentum .....	15	293
3.1.3 Anspruch auf Entschädigung .....	16	293
3.2 Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 41 Abs. 1 BauGB) .....	17	293
3.3 Entschädigung für die Bindungen für Bepflanzungen (§ 41 Abs. 2 BauGB) .....	18	294
4. Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung (§ 42 BauGB) .....	19	294
4.1 Die Bedeutung und Stellung von § 42 BauGB im System des Planungsschadensrechts .....	19	294
4.2 Grundvoraussetzung des Entschädigungsanspruchs .....	21	295
4.2.1 Zulässige Nutzung .....	22	295
4.2.2 Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung .....	24	296
4.2.2.1 Durch Bebauungsplan .....	24	296
4.2.2.2 Durch Änderung der BauNVO .....	25	296
4.2.2.3 Durch § 34 Abs. 3 BauGB .....	25	297
4.2.2.4 Durch Veränderungen in Gebieten nach §§ 34, 35 BauGB .....	26	297
4.2.2.5 Unbeachtlichkeit rechtswidriger Beschränkungen .....	27	298
4.2.3 Wesentliche Wertminderung des Grundstücks .....	28	298
4.2.4 Art der Entschädigung .....	29	298
4.3 Entschädigung bei planerischen Eingriffen innerhalb der Siebenjahresfrist (Schutzfrist) nach § 42 Abs. 2 BauGB .....	30	298
4.4 Entschädigung bei planerischen Eingriffen nach Ablauf der Siebenjahresfrist .....	31	299
4.4.1 Der Grundtatbestand (§ 42 Abs. 3, Abs. 4 BauGB) .....	31	299
4.4.2 Besondere Vertrauenstatbestände (§ 42 Abs. 5 bis 7 BauGB) .....	32	299
5. Sonstige Regelungen .....	35	300

### § 10. Instrumentarium der Plansicherung (Bönker)

1. Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen .....	2	302
1.1 Gesetzssystematik .....	3	302
1.2 Erlass der Veränderungssperre .....	8	303
1.3 Verbote des § 14 BauGB .....	16	305
1.4 Geltungsdauer der Veränderungssperre .....	22	307
1.5 Zurückstellung von Baugesuchen .....	29	309
1.6 Entschädigung .....	38	312
2. Teilung von Grundstücken .....	45	314
3. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion .....	49	315
3.1 Begründung des Genehmigungsvorbehalts .....	50	316
3.2 Genehmigungserteilung .....	57	317
4. Gemeindliche Vorkaufsrechte .....	61	318
4.1 Gesetzssystematik .....	62	319
4.2 Rechtsnatur des Vorkaufsrechts .....	63	319
4.3 Entstehung der Vorkaufsrechte .....	69	321
4.3.1 Allgemeines Vorkaufsrecht .....	70	321
4.3.2 Besonderes Vorkaufsrecht .....	72	322
4.3.3 Verhältnis der Vorkaufsrechte .....	75	323
4.4 Ausübung des Vorkaufsrechts .....	76	323
4.5 Rechtsfolgen .....	82	324

### § 11. Bodenordnende Maßnahmen (Schieferdecker)

1. Begriff und Zweck der Umlegung .....	2	326
2. Rechtsnatur der Umlegung .....	4	326
3. Voraussetzungen der Umlegung .....	7	328
3.1 Wirksamer Bebauungsplan oder Gebiet nach § 34 BauGB .....	7	328
3.2 Erforderlichkeit .....	8	329

## Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
4. Verteilung der Grundstücke .....	10	329
4.1 Umlegungs- und Verteilungsmasse .....	10	329
4.2 Verteilungsgrundsätze .....	11	330
4.2.1 Verteilung nach dem Wertmaßstab (§ 57 BauGB) .....	12	330
4.2.2 Verteilung nach dem Flächenmaßstab (§ 58 BauGB) .....	13	331
4.2.3 Tatsächliche Zuteilung .....	14	332
4.3 Zuteilung von Gemeinschaftsanlagen .....	17	332
4.4 Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft .....	18	333
5. Verfahren der Umlegung .....	22	334
5.1 Zuständigkeit .....	22	334
5.2 Anordnung und Einleitung der Umlegung .....	25	334
5.3 Bestandskarte und Bestandsverzeichnis .....	30	336
5.4 Umlegungsplan .....	31	336
5.5 Institute zur Beschleunigung des Verfahrens .....	34	337
5.6 Kosten .....	35	337
6. Rechtsbehelfe .....	36	337
7. Vereinfachte Umlegung .....	37	338
7.1 Anwendungsbereich der vereinfachten Umlegung .....	37	338
7.2 Grundsätze der vereinfachten Umlegung .....	38	338
7.3 Voraussetzungen der vereinfachten Umlegung .....	41	339
7.4 Verfahren der vereinfachten Umlegung .....	46	339
8. Konsensuale Formen der Bodenordnung .....	48	340

### § 12. Förmliche Enteignung (§§ 85 bis 122 BauGB) (*Just*)

1. Grundlagen des Enteignungsrechts .....	1	342
2. Enteignung nach dem BauGB .....	3	343
2.1 Materielle Voraussetzungen der Enteignung .....	4	343
2.1.1 Enteignungszweck (§ 85 BauGB) .....	5	343
2.1.2 Gegenstand der Enteignung (§ 86 BauGB) .....	12	345
2.1.3 Zulässigkeitsvoraussetzungen der Enteignung (§§ 87ff. BauGB).....	15	345
2.1.4 Veräußerungspflicht der Gemeinde (§ 89 BauGB) .....	21	347
2.2 Enteignungsentschädigung .....	25	348
2.2.1 Grundsätze der Enteignungsentschädigung .....	25	348
2.2.2 Art und Höhe der Enteignungsentschädigung .....	27	348
2.2.3 Zeitpunkt der Qualitätsbestimmung .....	37	350
2.3 Enteignungsverfahren.....	40	351

### § 13. Zusammenarbeit der Gemeinde mit Privaten (*Böcker*)

1. Städtebauliche Verträge .....	2	353
1.1 Begriff und Rechtsnatur .....	5	353
1.2 Zulässigkeit .....	19	356
1.3 Gegenstände .....	22	356
1.3.1 Verträge nach § 11 BauGB .....	23	356
1.3.1.1 Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen .....	24	356
a) Neuordnung der Grundstücksverhältnisse .....	25	357
b) Bodensanierung und sonstige vorbereitende Maßnahmen .....	28	357
c) Ausarbeitung städtebaulicher Planungen .....	31	358
1.3.1.2 Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele .....	37	359
a) Grundstücksnutzung .....	38	359
b) Ausgleich nach § 1 a Abs. 3 BauGB .....	43	360
c) Deckung von Wohnbedarf .....	47	361
d) Übernahme von Kosten und sonstigen Aufwendungen .....	51	361
e) Nutzung der Kraft-Wärme-Kopplung sowie von Solaranlagen .....	60	363
1.3.2 Andere städtebauliche Verträge .....	61	363
1.3.2.1 Erschließungsvertrag .....	62	364
1.3.2.2 Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan .....	79	366

## Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
1.3.2.3 Verträge im Besonderen Städtebaurecht .....	80	366
1.3.2.4 Sonstige Vertragstypen .....	84	367
1.4 Form .....	87	368
1.5 Materielle Rechtmäßigkeit .....	94	369
1.5.1 Angemessenheit .....	95	369
1.5.2 Koppelungsverbot .....	100	370
1.5.3 Sonstige Gesetzesverstöße .....	107	372
1.6 Leistungsstörungen .....	117	374
2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan .....	137	377
2.1 Begriff und Rechtsnatur .....	139	377
2.2 Vorhabenträger .....	152	379
2.3 Vorhaben- und Erschließungsplan .....	161	381
2.3.1 Inhalt .....	162	381
2.3.2 Abstimmung mit der Gemeinde .....	171	382
2.4 Durchführungsvertrag .....	174	383
2.5 Bebauungsplan .....	184	385

### § 14. Besonderes Städtebaurecht (Bönker)

1. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen .....	3	388
1.1 Begriff und Voraussetzungen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen .....	4	388
1.2 Vorbereitung der Sanierung .....	10	389
1.2.1 Vorbereitende Untersuchungen .....	11	389
1.2.2 Begrenzung des Sanierungsgebiets .....	16	390
1.2.3 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes .....	18	391
1.2.3.1 Sanierungssatzung .....	19	391
1.2.3.2 Rechtsfolgen der Sanierungssatzung .....	24	392
a) Sanierungsvermerk .....	25	392
b) Veränderungs- und Verfügungssperre .....	26	392
c) Grundbuchssperre .....	33	394
d) Vorkaufsrecht .....	34	395
e) Sonstige Rechtsfolgen .....	35	395
1.2.4 Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung .....	36	395
1.2.5 Städtebauliche Planung .....	38	395
1.2.6 Sozialplan .....	40	396
1.3 Durchführung der Sanierung .....	41	396
1.3.1 Ordnungsmaßnahmen .....	42	396
1.3.2 Baumaßnahmen .....	45	397
1.4 Bodenwertabschöpfung und Ausgleichsbetrag .....	48	397
1.5 Sanierungsbeauftragter .....	55	399
1.6 Kosten und Finanzierung .....	58	400
1.7 Abschluss der Sanierung .....	60	400
2. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen .....	64	401
2.1 Begriff und Zweck städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen .....	66	402
2.2 Voraussetzungen für die förmliche Festlegung des Entwicklungsbereichs .....	72	403
2.2.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Entwicklungsmaßnahme .....	73	403
2.2.2 Wohl der Allgemeinheit .....	75	404
2.2.3 Vorrang einer Vertrags- oder Veräußerungsregelung .....	78	405
2.2.4 Zügige Durchführung der Maßnahme .....	79	405
2.3 Vorbereitende Untersuchungen .....	81	405
2.4 Begrenzung des Entwicklungsbereichs .....	82	406
2.5 Förmliche Festlegung des Entwicklungsbereichs .....	86	406
2.5.1 Entwicklungssatzung .....	88	407
2.5.2 Rechtsfolgen der Entwicklungssatzung .....	91	407
2.5.2.1 Entsprechende Anwendung des Sanierungsrechts .....	92	407
2.5.2.2 Erwerbspflicht .....	97	408
2.5.2.3 Erleichterte Enteignung .....	99	408
2.5.2.4 Veräußerungspflicht .....	101	409
2.6 Bodenwertabschöpfung und Ausgleichsbetrag .....	105	409
2.7 Zuständigkeit und Aufgaben .....	110	410

## Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
2.8 Kosten und Finanzierung .....	114	411
2.9 Abschluss der Entwicklungsmaßnahme .....	117	411
3. Stadttumbau, Soziale Stadt und Private Initiativen .....	119	412
3.1 Stadttumbau .....	120	412
3.2 Soziale Stadt .....	127	414
3.3 Private Initiativen .....	129	414
4. Erhaltungssatzung .....	130	415
4.1 Festlegung des Erhaltungsgebiets durch Satzung .....	131	415
4.1.1 Gegenstand der Erhaltungssatzung .....	132	415
4.1.2 Erlass der Erhaltungssatzung .....	137	416
4.2 Genehmigung .....	142	417
4.2.1 Genehmigungsvoraussetzungen .....	148	417
4.2.2 Zuständigkeit und Verfahren .....	154	419
4.3 Vorkaufsrecht .....	155	420
5. Städtebauliche Gebote .....	157	420
5.1 Allgemeine Anforderungen .....	158	420
5.2 Baugebot .....	159	421
5.3 Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot .....	164	423
5.4 Pflanzgebot .....	171	424
5.5 Rückbau- und Entsiegelungsgebot .....	173	424
6. Weitere Instrumente .....	176	425

### Vierter Abschnitt: Bauordnungsrecht

#### § 15. Materielles Bauordnungsrecht (*Grotfels*)

1. Begriffe des materiellen Bauordnungsrechts .....	2	430
1.1 Begriff der baulichen Anlage .....	3	430
1.2 Sonstige Legaldefinitionen .....	6	431
1.3 Begriff des Grundstücks .....	7	432
2. Allgemeine Anforderungen .....	8	433
2.1 Die bauordnungsrechtliche Generalklausel .....	9	433
2.2 Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung .....	12	434
2.3 Technische Regeln .....	13	434
3. Anforderungen an das Grundstück und seine Bebauung .....	16	435
3.1 Eignung des Grundstücks für eine Bebauung .....	17	436
3.2 Abstandsflächen .....	18	436
3.3 Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke .....	22	439
4. Anforderungen an die baulichen Anlagen .....	23	440
4.1 Baugestaltung .....	24	440
4.2 Bauausführung .....	29	441
4.3 Einzelne Bauwerksbestandteile .....	31	442
4.3.1 Bauprodukte und Bauarten .....	32	442
4.3.2 Bauwerksteile .....	33	442
4.4 Besondere Anlagen .....	38	443
4.4.1 Stellplätze und Garagen .....	39	443
4.4.1.1 Inhalt der Stellplatzpflicht .....	41	444
4.4.1.2 Stellplatzablösung .....	44	445
4.4.1.3 Die Konkretisierung der Stellplatzpflicht und ihrer Ablösung .....	49	446
4.4.2 Sonstige besondere Anlagen .....	51	447

#### § 16. Formelles Bauordnungsrecht (*Grotfels*)

1. Die Bauaufsichtsbehörden .....	2	448
2. Die Verantwortlichkeit der am Bau Beteiligten .....	4	449
3. Die Baugenehmigung .....	10	449
3.1 Die bauordnungsrechtliche Genehmigungspflicht .....	11	450
3.2 Sonderregelungen gegenüber der Genehmigungspflicht .....	14	450
3.2.1 Genehmigungsfreie Vorhaben und Anlagen .....	17	451

## Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
3.2.2 Vereinfachtes Genehmigungsverfahren.....	21	453
3.2.3 Genehmigungsfreistellungsverfahren sowie Anzeige- und Kenntnisgabeverfahren .....	25	454
3.3 Baugenehmigungsverfahren .....	33	457
3.3.1 Bauantrag und Bauvorlagen .....	34	457
3.3.2 Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde .....	38	458
3.3.3 Beteiligung anderer Fachbehörden .....	42	460
3.3.4 Beteiligung der Nachbarn .....	44	460
3.3.5 Umfang der behördlichen Sachentscheidungskompetenz .....	49	461
3.3.6 Entscheidung über die Erteilung der Baugenehmigung .....	50	462
3.4 Regelungsgehalt der Baugenehmigung .....	52	463
3.4.1 Abweichungen .....	55	464
3.4.2 Nebenbestimmungen .....	56	465
3.5 Rechtsfolgen der Baugenehmigung .....	59	467
3.5.1 Sicherungswirkungen der bestandskräftigen Baugenehmigung .....	59	467
3.5.2 Fehlende privatrechtsgestaltende Wirkung .....	61	468
3.5.3 Geltungsdauer der Baugenehmigung .....	62	468
4. Sonstige baurechtliche Genehmigungen .....	64	469
4.1 Vorbescheid und Teilbaugenehmigung .....	64	469
4.1.1 Vorbescheid .....	65	469
4.1.2 Teilbaugenehmigung .....	72	472
4.2 Typengenehmigung .....	76	473
4.3 Genehmigung „Fliegender Bauten“ .....	77	473
5. Die bauaufsichtsbehördlichen Eingriffsinstrumente .....	78	474
5.1 Ermächtigungsgrundlagen für die Bauaufsichtsbehörde .....	79	474
5.2 Bauüberwachung .....	80	475
5.3 Bauaufsichtsbehördliche Eingriffsbefugnisse .....	84	476
5.3.1 Formelle und materielle Illegalität .....	85	476
5.3.2 Bauaufsichtsbehördliche Eingriffe .....	86	477
5.3.2.1 Baueinstellungsverfügung .....	87	477
5.3.2.2 Beseitigungsanordnung .....	88	478
5.3.2.3 Nutzungsuntersagung .....	94	480
5.3.3 Entscheidung der Behörde .....	95	481
5.3.3.1 Ermessen der Behörde .....	95	481
5.3.3.2 Allgemeine ordnungsrechtliche Voraussetzungen .....	100	484
5.3.3.3 Adressat der bauaufsichtlichen Verfügung .....	101	484
5.3.4 Durchsetzung bauaufsichtsbehördlicher Eingriffsverfügungen.....	103	485
6. Die Baulast .....	105	487

### Fünfter Abschnitt: Rechtsschutz und Staatshaftung im öffentlichen Baurecht

#### § 17. Rechtsschutz gegen Bauleitpläne und städtebauliche Satzungen (Bönker)

1. Gerichtliche Kontrolle von Flächennutzungsplänen .....	4	489
2. Gerichtliche Kontrolle von Bebauungsplänen und städtebaulichen Satzungen .....	8	490
2.1 Normenkontrollverfahren .....	10	490
2.1.1 Gegenstand .....	11	490
2.1.2 Zuständigkeit und Verfahrensbeteiligte .....	13	491
2.1.3 Frist .....	15	491
2.1.4 Antragsbefugnis .....	18	492
2.1.5 Rechtsschutzbedürfnis .....	25	494
2.1.6 Prüfungsmaßstab, Inhalt und Form der Entscheidung .....	26	494
2.1.7 Rechtsmittel .....	33	496
2.1.8 Einstweilige Anordnung .....	35	496
2.2 Andere Verfahrensarten .....	37	497
2.3 Gerichtliche Kontrolldichte und Planerhaltung .....	39	498
2.3.1 Fehlerbeachtlichkeit .....	41	498



## Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
2.3.2 Rügefrist .....	45	501
2.3.3 Ergänzendes Verfahren .....	47	502
<b>§ 18. Rechtsschutz gegen Einzelentscheidungen (Bönker)</b>		
1. Rechtsschutz des Bauherrn .....	4	504
1.1 Rechtsschutz bei der Ablehnung des Baugenehmigungsantrags .....	5	504
1.1.1 Hauptsache .....	6	504
1.1.2 Vorläufiger Rechtsschutz .....	13	506
1.2 Rechtsschutz bei Verzögerung der Baugenehmigungserteilung .....	16	506
1.3 Rechtsschutz bei Zurückstellung des Baugesuchs .....	18	507
1.4 Rechtsschutz bei Abweichen der Genehmigung vom Bauantrag .....	20	507
1.5 Rechtsschutz bei der Anfechtung der Baugenehmigung durch Dritte .....	25	509
1.6 Rechtsschutz bei Eingriffsverfügungen .....	27	509
2. Rechtsschutz des Nachbarn .....	29	510
2.1 Grundlagen des baurechtlichen Nachbarschutzes .....	30	510
2.1.1 Verhältnis von öffentlich-rechtlichem und privatrechtlichem Nachbarschutz .....	31	510
2.1.2 Voraussetzungen des öffentlich-rechtlichen Nachbarschutzes .....	34	511
2.1.2.1 Begriff des Nachbarn .....	35	512
2.1.2.2 Nachbarschützender Charakter einer Norm .....	38	512
2.1.2.3 Erfordernis der tatsächlichen Beeinträchtigung .....	39	513
2.1.3 Nachbarschützende Vorschriften und behördliche Entscheidungen .....	40	513
2.1.3.1 Bauplanungsrecht .....	41	513
a) Festsetzungen des Bebauungsplans .....	42	513
aa) Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung .....	43	514
bb) Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung .....	47	515
cc) Festsetzungen über die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche .....	48	515
dd) Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	51	516
ee) Ausnahmen und Befreiungen .....	52	516
b) Vorabgenehmigung .....	56	517
c) Genehmigungstatbestände des § 34 BauGB .....	57	517
d) Genehmigungstatbestände des § 35 BauGB .....	59	517
2.1.3.2 Bauordnungsrecht .....	60	518
a) Bauordnungsrechtliche Generalklausel .....	61	518
b) Vorschriften über die Abstandsflächen .....	63	518
c) Vorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlage .....	64	519
d) Vorschriften über den Brandschutz .....	66	519
e) Vorschriften über den Immissionsschutz .....	67	519
f) Andere bauordnungsrechtliche Vorschriften .....	68	520
2.1.3.3 Sonstige Vorschriften des einfachen materiellen Rechts .....	69	520
2.1.3.4 Materielles Verfassungsrecht .....	70	520
2.1.3.5 Verfahrensrecht .....	71	521
2.1.3.6 Zusicherung .....	73	521
2.2 Rechtsschutz bei einem den Bauherrn begünstigenden Rechtsakt .....	74	521
2.2.1 Rechtsschutz bei einer Baugenehmigung .....	75	521
2.2.1.1 Hauptsache .....	76	522
2.2.1.2 Vorläufiger Rechtsschutz .....	85	523
2.2.2 Rechtsschutz bei einem Vorbescheid .....	95	525
2.2.3 Rechtsschutz bei einer Teilbaugenehmigung .....	97	526
2.3 Rechtsschutz bei illegalem Bauen .....	98	526
2.3.1 Anspruch des Nachbarn auf behördliches Einschreiten .....	99	526
2.3.2 Hauptsache .....	102	526
2.3.3 Vorläufiger Rechtsschutz .....	106	527
2.4 Rechtsschutz bei Vorhaben öffentlicher Bauherren .....	109	528
2.5 Verlust von Rechten .....	110	528
2.5.1 Verzicht .....	111	528
2.5.2 Verwirkung und Rechtsmissbrauch .....	112	529



## Inhaltsverzeichnis

	Rdn.	Seite
3. Rechtsschutz der Gemeinde .....	114	530
4. Rechtsmittel .....	119	531
4.1 Berufung .....	120	531
4.2 Beschwerde .....	121	531
4.3 Revision .....	122	532
<b>§ 19. Öffentliches Baurecht und Staatshaftung (Schieferdecker)</b>		
1. Einleitung .....	1	533
2. Amtshaftung bei Bauplanungsfehlern .....	3	533
2.1 Handeln in Ausübung eines öffentlichen Amtes .....	4	534
2.2 Verletzung einer drittgerichteten Amtspflicht .....	5	534
2.2.1 Drittbezug von Amtspflichten in der Bauleitplanung .....	6	535
2.2.2 Altlasten und andere Bodenrisiken .....		
2.2.2.1 Inhalt der Amtspflicht zur Wahrung gesunder und sicherer Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	6	535
2.2.2.2 Personaler Schutzbereich – Drittgeschützte Personen .....	10	536
a) Grundeigentümer innerhalb des Plangebietes .....	10	536
b) Zukünftige Grundeigentümer .....	12	536
c) Sonstige geschützte Dritte .....	14	537
d) Nicht geschützter Personenkreis .....	16	538
2.2.2.3 Sachlicher Schutzbereich .....	17	538
a) Bestehen einer Verlässlichkeitsgrundlage .....	18	538
b) Verantwortungsbereich der planenden Gemeinde .....	19	539
c) Fehlendes Vertrauen, Mitverschulden .....	21	539
d) Ersatzfähiger Schaden .....	22	539
2.2.3 Nicht geschaffenes Baurecht .....	23	540
2.3 Anderweitige Ersatzmöglichkeit .....	24	540
3. Amtshaftung bei Erteilung einer fehlerhaften Baugenehmigung .....	25	541
3.1 Verletzung der Amtspflicht, eine Genehmigung nur bei Vorliegen der Genehmigungsvoraussetzungen zu erteilen .....	26	541
3.2 Personaler Schutzbereich der Amtspflicht – Geschützter Personenkreis .....	28	542
3.3 Sachlicher Schutzbereich der Amtspflicht .....	30	542
3.3.1 Aufwendungen im Vertrauen auf die Baugenehmigung .....	31	543
3.3.2 Schutzwürdigkeit des Vertrauens .....	35	544
3.4 Mitverschulden.....	42	545
4. Amtshaftung bei rechtswidriger Versagung oder Verzögerung der Baugenehmigung .....	43	546
4.1 Amtspflichtverletzung .....	43	546
4.2 Personaler Schutzbereich der Amtspflicht – Drittgeschützte Personen .....	44	546
4.3 Sachlicher Schutzbereich der Amtspflicht – Ersatzfähiger Schaden .....	45	546
4.4 Kausalität und Einwand rechtmäßigen Alternativverhaltens .....	47	547
4.5 Verschulden .....	53	549
4.6 Vorrang des Primärrechtsschutzes (§ 839 Abs. 3 BGB).....	54	549
4.7 Anteilige Haftung mehrerer Ersatzpflichtiger und Haftung der Gemeinde wegen Versagung des Einvernehmens nach § 36 BauGB .....	55	549
4.8 Enteignungsgleicher Eingriff .....	57	550
<b>Literaturverzeichnis</b> .....		551
<b>Sachverzeichnis</b> .....		589



