

# Öffentliches Baurecht

Hoppe / Bönker / Grotefels

5. Auflage 2024  
ISBN 978-3-406-76865-1  
C.H.BECK

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

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

[beck-shop.de](https://beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](https://beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Hoppe/Bönker/Grotfels  
Öffentliches Baurecht



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Öffentliches Baurecht

Raumordnungsrecht, Städtebaurecht,  
Bauordnungsrecht

Begründet von

**Professor Dr. Werner Hoppe †**

Herausgegeben von

**Prof. Dr. Christian Bönker**

Rechtsanwalt in der Kanzlei Rechtsanwälte  
Kapellmann und Partner, Berlin  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
Honorarprofessor für Bau- und Architek-  
tenrecht an der BTU Cottbus

**Prof. Dr. Susan Grotefels**

Geschäftsführerin des Zentralinstituts für  
Raumplanung an der Universität Münster  
Honorarprofessorin der Rechtswissen-  
schaftlichen Fakultät der Universität  
Münster  
Vizepräsidentin der Akademie für Raum-  
entwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft

Bearbeitet von den Herausgebern und

**Dr. Johannes Grüner**

Rechtsanwalt in der Kanzlei Rechtsanwälte  
Kapellmann und Partner, Düsseldorf  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**Dr. Bernd Schieferdecker**

Rechtsanwalt in der Kanzlei Rechtsanwälte  
Dolde & Partner, Stuttgart  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**Dr. Boas Kümper**

Wissenschaftlicher Hauptreferent, Zentralinstitut für  
Raumplanung an der Universität Münster

5. Auflage 2024



C.H. BECK

Zitierweise:  
Hoppe/Bönker/Grotefels ÖffBauR/Bearbeiter oder Bearbeiterin § ... Rn. ...

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG  
beck.de

ISBN Print 978 3 406 76865 1  
ISBN E-Book (ePDF) 978 3 406 79670 8

© 2024 Verlag C.H.Beck oHG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München  
Druck und Bindung: Druckerei Beltz Grafische Betriebe GmbH  
Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza  
Satz und Umschlag: Druckerei C.H.Beck Nördlingen  
(Adresse wie Verlag)



chbeck/nachhaltig

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

Alle urheberrechtlichen Nutzungsrechte bleiben vorbehalten.  
Der Verlag behält sich auch das Recht vor, Vervielfältigungen dieses Werkes  
zum Zwecke des Text and Data Mining vorzunehmen.

## Vorwort zur 5. Auflage

Die Herausgeber freuen sich, mit dem vorliegenden Werk eine Neuauflage ihres traditionsreichen, von Werner Ernst und Werner Hoppe initiierten Kurzlehrbuches präsentieren zu können. Ausrichtung und Struktur des Werkes konnten im Wesentlichen beibehalten werden, obwohl der Gesetzgeber seit der 2010 erschienenen vierten Auflage zahlreiche Änderungen der maßgeblichen Vorschriften vorgenommen hat. Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung und Raumordnungsgesetz sind nach wie vor die zentralen Regelwerke des öffentlichen Baurechts. An Bedeutung gewonnen haben daneben auch verschiedene Bestimmungen des Umwelt- und Klimaschutz- sowie des Energierechts.

Mit der fünften Auflage des Werkes werden Rechtsprechung, Literatur und neue Vorschriften aus der Zeit von August 2009 bis Juli 2023 berücksichtigt. Als relevante Gesetzesnovellen sind hier insbesondere das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden von 2011, das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts von 2013, das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt von 2017 sowie das Baulandmobilisierungsgesetz 2021 zu nennen. 2023 kamen dann durch das Gesetz zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht und zuletzt durch das Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung in der Bauleitplanung und zur Änderung anderer Vorschriften nochmals einige Neuerungen, unter anderem im Beteiligungsverfahren hinzu.

Weitere Novellierungen des öffentlichen Baurechts und diverser flankierender Gesetze sind für die kommenden Jahre angekündigt, namentlich mit dem Ziel der Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren. Die Herausgeber und Autoren werden diese Novellierungen im Auge behalten und in Folgeauflagen dieses Werkes aufgreifen.

Im Autorenkreis haben sich Änderungen ergeben. Wir freuen uns daher nicht nur über die bewährte Zusammenarbeit mit Dr. Bernd Schieferdecker, sondern auch darüber, dass mit Dr. Boas Kümper und Dr. Johannes Grüner zwei ausgewiesene Experten für die Abschnitte des Werkes zum Raumordnungsrecht, zur Plansicherung, zum Bauordnungsrecht, zum Rechtsschutz sowie zur Enteignung und zur Staatshaftung als Autoren gewonnen werden konnten. Unter § 7 handelt es sich im Übrigen weiterhin um grundlegende Ausführungen des 2009 verstorbenen Herausgebers Werner Hoppe zum Abwägungsgebot, die von Prof. Dr. Christian Bönker lediglich in Teilen gestrafft und aktualisiert wurden; an Werner Hoppe als einen der „Väter“ des modernen öffentlichen Baurechts und unseren geschätzten Lehrer darf bei dieser Gelegenheit erinnert werden.

Dank gebührt neben den neuen Autoren unserer Lektorin Saskia Henze-Wiskow, die das Werk im Rahmen der fünften Auflage mit Nachsicht gegenüber den durch wiederholte Gesetzesnovellen in der Endphase der Bearbeitung beanspruchten Herausgebern und Autoren bestens betreut hat. Entsprechendes gilt für unsere Assistentin Isabel Watzke und die studentischen Hilfskräfte des Zentralinstituts für Raumplanung, namentlich Anna-Luisa Rode, die bei der Bearbeitung der Manuskripte stets den notwendigen Überblick bewahrt haben.

Der Mitherausgeberin Prof. Dr. Susan Grotefels ist ganz besonders für die Koordination zwischen den Herausgebern, den Autoren und dem Verlag zu danken, ferner auch für die sorgfältige Betreuung des Literatur- und Sachverzeichnisses.

Schließlich ist es den Herausgebern ein besonderes Anliegen, auch ihren Familien für die Geduld und Unterstützung zu danken, die auf dem Weg bis hin zur Fertigstellung der Neuauflage des Werkes notwendig waren. Die Herausgeber hoffen, dass sich die Mühen gelohnt haben und wünschen allen Leserinnen und Lesern eine weiterführende Lektüre.

Für Anregungen zu Optimierungen sind die Herausgeber weiterhin jederzeit offen und dankbar.

Berlin und Münster im November 2023

Christian Bönker  
Susan Grotefels



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Inhaltsübersicht

Vorwort zur 5. Auflage .....	V
Abkürzungsverzeichnis .....	XXV
Literaturverzeichnis .....	XXXI

## Erster Abschnitt: Grundlagen des öffentlichen Baurechts

<b>§ 1. Systematik, Rechtsquellen und Geschichte des öffentlichen Baurechts</b> ( <i>Grotefels</i> ) .....	1
I. Systematik .....	1
II. Wesentliche Rechtsquellen .....	6
III. Geschichte des öffentlichen Baurechts in Grundzügen .....	9
<b>§ 2. Verfassungsrechtliche Grundlagen</b> ( <i>Grotefels</i> ) .....	25
I. Gesetzgebungskompetenzen .....	25
II. Selbstverwaltungsgarantie und Planungshoheit .....	28
III. Eigentumsgarantie und Baufreiheit .....	32

## Zweiter Abschnitt: Recht der Raumordnung

<b>§ 3. Grundstrukturen des Raumordnungsrechts</b> ( <i>Grotefels</i> ) .....	41
I. Wesentliche Rechtsquellen .....	41
II. Geschichte des Raumordnungsrechts in Grundzügen .....	43
III. Verfassungsrechtliche Grundlagen .....	49
IV. Aufgabe, Leitvorstellung und Grundsätze der Raumordnung .....	51
V. Zentrale Begriffsbestimmungen des ROG .....	58
VI. Raumordnungspläne .....	59
VII. Instrumente zur Sicherung und Verwirklichung der Raumordnungspläne .....	81
VIII. Sonstige Vorschriften des Raumordnungsrechts .....	85
<b>§ 4. Die Ziele der Raumordnung</b> ( <i>Kümper</i> ) .....	89
I. Ziele und weitere Erfordernisse der Raumordnung .....	89
II. Wirksamkeits- und Rechtmäßigkeitsanforderungen an Ziele der Raumordnung .....	103
III. Rechts- und Bindungswirkungen der Ziele der Raumordnung .....	114
IV. Ausnahmen und insbesondere Abweichungen von Zielen der Raumordnung .....	134

## Dritter Abschnitt: Städtebaurecht

<b>§ 5. Gemeindliche Bauleitplanung</b> ( <i>Bönker</i> ) .....	151
I. Planung und Bauleitplanung im BauGB .....	151
II. Zweistufigkeit der Bauleitplanung .....	154
III. Inhalt und Rechtscharakter der Bauleitpläne .....	159
IV. Materielle Anforderungen an die Bauleitplanung .....	182
V. Verfahren der Planaufstellung .....	209
<b>§ 6. Darstellungen und Festsetzungen nach der Baunutzungsverordnung</b> ( <i>Bönker</i> ) .....	248
I. Sachlicher Geltungsbereich .....	248
II. Zeitlicher Geltungsbereich .....	252
III. Einzelne Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten .....	252
<b>§ 7. Das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB)</b> ( <i>Hoppe/Bönker</i> ) .....	279
I. Grundlagen des Abwägungsgebots .....	279
II. Belange in der Abwägung, Abwägungsnormen als Handlungsnormen .....	280
III. Planerische Gestaltungsfreiheit und ihre rechtlichen Schranken .....	284
IV. Struktur der Abwägung als Entscheidungsmethode .....	291
V. Ermittlung von Belangen (Erste Phase) .....	294

VI. Einstellung von Belangen (Zweite Phase) .....	300
VII. Gewichtung von Belangen (Dritte Phase) .....	303
VIII. Planungsentscheidung (Vierte Phase) .....	304
IX. Fehler bei der Abwägung und ihre Rechtskontrolle .....	305
X. Abwägungsvorgang und Abwägungsergebnis .....	309
XI. Weitere Planungsgrundsätze zur Konkretisierung des Abwägungsgebotes ...	311
<b>§ 8. Zulässigkeit von Vorhaben (Bönker) .....</b>	<b>319</b>
I. Systematik der §§ 29 ff. BauGB .....	319
II. Genehmigungstatbestände im beplanten Bereich .....	322
III. Genehmigung im nicht qualifiziert beplanten Innenbereich .....	341
IV. Genehmigung im Außenbereich .....	359
V. Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder .....	388
VI. Planverdrängende Festsetzungen des Fachplanungsrechts .....	390
<b>§ 9. Entschädigung für Planungsmaßnahmen (§§ 39 ff. BauGB) (Schieferdecker) ...</b>	<b>393</b>
I. Das Planungsschadensrecht im System des BauGB .....	393
II. Die Generalklausel für Vertrauensschäden (§ 39 BauGB) .....	394
III. Ausgleich und Entschädigung für fremdnützige Festsetzungen im Bebauungsplan (§§ 40, 41 BauGB) .....	396
IV. Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung (§ 42 BauGB) .....	399
V. Sonstige Regelungen .....	404
<b>§ 10. Die Sicherung der Bauleitplanung (Kümper) .....</b>	<b>406</b>
I. Funktionen und Erscheinungsformen von Plansicherungsinstrumenten .....	406
II. Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen als Sicherungsinstrumente .....	409
III. Erlass, Verbotswirkungen und Geltungsdauer der Veränderungssperre .....	413
IV. Voraussetzungen, Wirkung und Dauer der Zurückstellung von Baugesuchen ..	431
V. Die vorläufige Untersagung genehmigungsfreier Bauvorhaben .....	436
VI. Zurückstellung von Baugesuchen zur Sicherung einer Flächennutzungsplanung	438
VII. Die Vorkaufsrechte der Gemeinde .....	443
<b>§ 11. Bodenordnende Maßnahmen (Schieferdecker) .....</b>	<b>453</b>
I. Begriff und Zweck der Umlegung .....	453
II. Rechtsnatur der Umlegung .....	453
III. Voraussetzungen der Umlegung .....	455
IV. Verteilung der Grundstücke .....	456
V. Verfahren der Umlegung .....	460
VI. Rechtsbehelfe .....	464
VII. Vereinfachte Umlegung .....	464
VIII. Konsensuale Formen der Bodenordnung .....	466
<b>§ 12. Die städtebauliche Enteignung (Kümper) .....</b>	<b>468</b>
I. Grundlagen und Grundbegriffe des Enteignungsrechts .....	468
II. Das Enteignungsrecht der §§ 85–122 BauGB im Überblick .....	471
<b>§ 13. Zusammenarbeit der Gemeinde mit Privaten (Bönker) .....</b>	<b>485</b>
I. Städtebauliche Verträge .....	485
II. Vorhabenbezogener Bebauungsplan .....	510
<b>§ 14. Besonderes Städtebaurecht (Bönker) .....</b>	<b>522</b>
I. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen .....	522
II. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen .....	536
III. Stadtumbau, Soziale Stadt und Private Initiativen .....	546
IV. Erhaltungssatzung .....	550
V. Städtebauliche Gebote .....	555
VI. Weitere Instrumente .....	561

## Vierter Abschnitt: Bauordnungsrecht

<b>§ 15. Materielles Bauordnungsrecht (Grotefels/Grüner)</b> .....	567
I. Begriffe des materiellen Bauordnungsrechts .....	567
II. Allgemeine Anforderungen .....	570
III. Anforderungen an das Grundstück und seine Bebauung .....	573
IV. Anforderungen an bauliche Anlagen .....	577
<b>§ 16. Formelles Bauordnungsrecht (Grotefels/Grüner)</b> .....	586
I. Die Bauaufsichtsbehörden .....	586
II. Die Verantwortlichkeit der am Bau Beteiligten .....	586
III. Die Baugenehmigung .....	587
IV. Sonstige baurechtliche Genehmigungen .....	606
V. Die bauaufsichtsbehördlichen Eingriffsinstrumente .....	611
VI. Die Baulast .....	623

## Fünfter Abschnitt: Rechtsschutz und Staatshaftung im öffentlichen Baurecht

<b>§ 17. Rechtsschutz gegen Bauleitpläne und städtebauliche Satzungen (Bönker/Grüner)</b> .....	627
I. Gerichtliche Kontrolle von Flächennutzungsplänen .....	627
II. Gerichtliche Kontrolle von Bebauungsplänen und städtebaulichen Satzungen ..	628
<b>§ 18. Rechtsschutz gegen Einzelentscheidungen (Bönker/Grüner)</b> .....	643
I. Rechtsschutz des Bauherrn .....	643
II. Rechtsschutz des Nachbarn .....	649
III. Rechtsschutz der Gemeinde .....	669
IV. Rechtsmittel .....	670
<b>§ 19. Öffentliches Baurecht und Staatshaftung (Kümper)</b> .....	672
I. Die wichtigsten staatshaftungsrechtlichen Anspruchsgrundlagen im Überblick	672
II. Typische Fallgestaltungen der Staatshaftung im Bereich des öffentlichen Baurechts .....	677
Sachverzeichnis .....	695



**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 5. Auflage .....	V
Abkürzungsverzeichnis .....	XXV
Literaturverzeichnis .....	XXXI

## Erster Abschnitt: Grundlagen des öffentlichen Baurechts

<b>§ 1. Systematik, Rechtsquellen und Geschichte des öffentlichen Baurechts</b> ( <i>Grotefels</i> ) .....	1
I. Systematik .....	1
1. Bauplanungsrecht .....	2
2. Bauordnungsrecht .....	3
3. Bauplanungsrecht als Teil des Raumplanungsrechts .....	4
II. Wesentliche Rechtsquellen .....	6
1. Bauplanungsrecht .....	6
a) Baugesetzbuch (BauGB) .....	7
b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) .....	8
c) Planzeichenverordnung (PlanZV) .....	8
d) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) .....	8
2. Bauordnungsrecht .....	9
III. Geschichte des öffentlichen Baurechts in Grundzügen .....	9
1. Die Anfänge des öffentlichen Baurechts .....	9
2. Das öffentliche Baurecht nach dem Zweiten Weltkrieg .....	12
3. Die Entwicklung des Bauplanungsrechts .....	13
4. Die Entwicklung des Bauordnungsrechts .....	23
<b>§ 2. Verfassungsrechtliche Grundlagen</b> ( <i>Grotefels</i> ) .....	25
I. Gesetzgebungskompetenzen .....	25
1. Recht der städtebaulichen Planung .....	26
2. Recht der Baulandumlegung, Zusammenlegung von Grundstücken und Bodenbewertung .....	27
3. Erschließungsrecht .....	27
4. Bodenverkehrsrecht .....	27
5. Bauordnungsrecht .....	28
II. Selbstverwaltungsgarantie und Planungshoheit .....	28
1. Selbstverwaltungsgarantie des Art. 28 Abs. 2 GG .....	28
a) Schutzbereich des Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG .....	28
b) Gesetzesvorbehalt des Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG und seine Grenzen .....	29
2. Planungshoheit als Gegenstand der Selbstverwaltungsgarantie .....	30
a) Begriff und Wesen der Planungshoheit .....	30
b) Gesetzliche Einschränkungen der Planungshoheit .....	31
3. Verfahrensrechtliche und prozessuale Sicherung der Planungshoheit .....	31
III. Eigentumsgarantie und Baufreiheit .....	32
1. Eigentumsgarantie des Art. 14 GG .....	32
a) Schutzbereich des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG .....	32
aa) „Eigentum“ iSd Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG .....	32
bb) Institutsgarantie .....	32
cc) Individualgarantie .....	33
b) Inhalts- und Schrankenbestimmung iSd Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG .....	33
c) Enteignung gem. Art. 14 Abs. 3 GG .....	34
d) Staatshaftungsrechtliche Dimension der Eigentumsgarantie .....	35
2. Baufreiheit als Bestandteil der Eigentumsgarantie .....	36
3. Folgen des verfassungsrechtlichen Schutzes der Baufreiheit .....	37
a) Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung .....	37

b) Bestandsschutz	37
aa) Passiver Bestandsschutz	37
bb) Aktiver Bestandsschutz	38
4. Grenzen der Baufreiheit	38

## Zweiter Abschnitt: Recht der Raumordnung

<b>§ 3. Grundstrukturen des Raumordnungsrechts (Grotefels)</b>	41
I. Wesentliche Rechtsquellen	41
II. Geschichte des Raumordnungsrechts in Grundzügen	43
III. Verfassungsrechtliche Grundlagen	49
IV. Aufgabe, Leitvorstellung und Grundsätze der Raumordnung	51
1. Aufgabe und Leitvorstellung	51
2. Grundsätze der Raumordnung	55
V. Zentrale Begriffsbestimmungen des ROG	58
VI. Raumordnungspläne	59
1. Raumordnungspläne in den Ländern	61
a) Landesweiter Raumordnungsplan	61
b) Regionalpläne	62
c) Landesgrenzen überschreitender Regionalplan und Regionaler Flächennutzungsplan	64
d) Festlegungen in landesweiten Raumordnungsplänen und Regionalplänen	66
2. Raumordnungspläne im Bund	68
a) Raumordnungsplan für die deutsche ausschließliche Wirtschaftszone	68
b) Raumordnungspläne für den Hochwasserschutz sowie zu Standortkonzepten	69
c) Raumordnungspläne mit Grundsätzen	70
d) Weitere Anforderungen an die Aufstellung und Verwirklichung von Raumordnungsplänen des Bundes	71
3. Allgemeine Anforderungen an Raumordnungspläne	71
a) Inhalte raumordnerischer Festlegungen	71
aa) Gebietsfestlegungen	71
bb) Integration von Fachplanungen	74
b) Anforderungen an die Aufstellung von Raumordnungsplänen	75
aa) Umweltprüfung	75
bb) Abwägungsgebot und Abstimmungsgebot	76
cc) Begründung, Beteiligung und Bekanntmachung	77
dd) Überprüfungspflicht	78
4. Planerhaltung	79
5. Rechtsschutz gegen Raumordnungspläne	80
VII. Instrumente zur Sicherung und Verwirklichung der Raumordnungspläne	81
1. Untersagung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen	82
2. Raumordnerische Zusammenarbeit	82
3. Raumverträglichkeitsprüfung	83
VIII. Sonstige Vorschriften des Raumordnungsrechts	85
1. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung und Beirat für Raumentwicklung	86
2. Zusammenarbeit von Bund und Ländern	86
3. Beteiligung bei der Aufstellung von Raumordnungsplänen in Nachbarstaaten	87
<b>§ 4. Die Ziele der Raumordnung (Kümper)</b>	89
I. Ziele und weitere Erfordernisse der Raumordnung	89
1. Die einzelnen Elemente des Zielbegriffs nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG	92
a) „Verbindliche Vorgaben“	92
b) Textliche oder zeichnerische Festlegungen in Raumordnungsplänen	94
c) Sachliche und räumliche Bestimmtheit oder Bestimmbarkeit	95
d) Vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogen	96
e) Zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes	97

2. Einzelfragen der Abgrenzung von Zielen und (planerischen) Grundsätzen der Raumordnung .....	98
3. In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung .....	101
II. Wirksamkeits- und Rechtmäßigkeitsanforderungen an Ziele der Raumordnung .....	103
1. Wahrung des Kompetenzbereichs der Raumordnung .....	106
2. Raumordnungsplanerische Erforderlichkeit („Planrechtfertigung“) .....	109
3. Raumordnungsplanerische Abwägung (§ 7 Abs. 2 S. 1 ROG) .....	111
4. Vereinbarkeit mit dem kommunalen Selbstverwaltungsrecht .....	112
III. Rechts- und Bindungswirkungen der Ziele der Raumordnung .....	114
1. Die Pflicht zur Beachtung der Ziele der Raumordnung (§§ 4, 5 ROG) .....	115
a) Die Tatbestände der allgemeinen Zielbeachtungspflicht nach § 4 ROG ..	116
b) Die Sonderregelungen des § 5 ROG für das Bund-Länder-Verhältnis ..	120
2. Pflichten zur (fortlaufenden) Anpassung von Plänen an Raumordnungsziele, insbesondere § 1 Abs. 4 BauGB .....	122
3. Die Bedeutung von Raumordnungszielen für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben .....	128
IV. Ausnahmen und insbesondere Abweichungen von Zielen der Raumordnung ..	134
1. Materiell-rechtliche Voraussetzungen der Zielabweichung .....	137
2. Verfahrensrechtliche Aspekte der Zielabweichung .....	141
a) Eigenständiges Zielabweichungsverfahren und Verfahrenskonzentration ..	141
b) Das Recht zur Beantragung einer Zielabweichung .....	142
c) Die Durchführung des Zielabweichungsverfahrens .....	145
3. Die behördliche Entscheidung über die Zielabweichung .....	147

### Dritter Abschnitt: Städtebaurecht

<b>§ 5. Gemeindliche Bauleitplanung (Böcker) .....</b>	<b>151</b>
I. Planung und Bauleitplanung im BauGB .....	151
1. Entwicklungs- und Ordnungsauftrag der Bauleitplanung .....	151
2. Besonderheiten der Planungsrechtsnormen .....	153
a) Funktionale Bestimmung der Planungsrechtsnormen .....	153
b) Bauleitpläne als Programme .....	153
c) Struktur der Normen des Planungsrechts .....	153
3. Bauleitplanung im Gefüge des Städtebaurechts .....	154
II. Zweistufigkeit der Bauleitplanung .....	154
1. Formen der Bauleitplanung .....	155
a) Flächennutzungsplan .....	155
b) Bebauungsplan .....	156
2. Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan .....	157
a) Regelfall: Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan .....	157
b) Parallelverfahren .....	158
c) Selbstständiger Bebauungsplan .....	158
d) Vorzeitiger Bebauungsplan .....	159
III. Inhalt und Rechtscharakter der Bauleitpläne .....	159
1. Regelungsinhalt der Bauleitpläne .....	160
a) Inhalt des Flächennutzungsplans .....	160
aa) Räumlicher Geltungsbereich .....	160
bb) Darstellungen .....	160
cc) Zuordnung von Flächen zum Ausgleich .....	161
dd) Sachlicher Teilflächennutzungsplan .....	162
ee) Kennzeichnungspflichten .....	162
ff) Nachrichtliche Übernahme .....	162
b) Bebauungsplan .....	163
aa) Festsetzungsmöglichkeiten .....	163
bb) Baurecht auf Zeit .....	169
cc) Besondere Bebauungsplanfestsetzungen .....	169
dd) Festsetzungen zu Höhenlage und zur vertikalen Gliederung .....	177
ee) Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen .....	177

ff) Kennzeichnungspflichten .....	178
gg) Nachrichtliche Übernahme .....	178
hh) Räumlicher Geltungsbereich .....	179
2. Rechtsnatur der Bauleitpläne .....	179
a) Flächennutzungsplan .....	179
b) Bebauungsplan .....	181
IV. Materielle Anforderungen an die Bauleitplanung .....	182
1. Grundprinzipien der Bauleitpläne .....	182
a) Prinzip der Plan- und Plantypmäßigkeit .....	182
b) Prinzip der Planungspflicht .....	183
2. Anpassung an die Ziele der Raumordnung .....	184
3. Generelle Ziele der Bauleitplanung .....	186
a) Nachhaltige städtebauliche Entwicklung .....	187
b) Sozialgerechte Bodennutzung .....	187
c) Umwelt- und Klimaschutz/Klimaanpassung .....	187
d) Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes .....	188
e) Vorrang der Innenentwicklung .....	188
4. Abwägungsgebot .....	188
a) Inhalt .....	189
b) Abwägungsdirektiven .....	189
aa) Katalog abwägungsrelevanter Belange .....	189
bb) Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz .....	194
5. Interkommunale Abstimmung .....	207
V. Verfahren der Planaufstellung .....	209
1. Zuständigkeit .....	210
a) Verfahrensherrschaft der Gemeinde .....	210
b) Besondere Zuständigkeitsregelungen .....	210
c) Einschaltung Dritter .....	211
2. Aufstellungsbeschluss .....	212
3. Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials .....	213
a) Allgemeine Anforderungen .....	213
b) Umweltprüfung .....	214
aa) Anwendungsbereich .....	214
bb) Ablauf der Umweltprüfung .....	215
cc) Monitoring .....	218
4. Begründung und Umweltbericht .....	219
5. Beteiligungsverfahren .....	220
a) Öffentlichkeitsbeteiligung .....	220
aa) Vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung .....	220
bb) Veröffentlichung und Stellungnahmen .....	222
b) Beteiligung der Behörden .....	227
c) Gemeinsame Vorschriften über die Beteiligung .....	229
aa) Zeitgleiche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung .....	229
bb) Erneute Veröffentlichung und Einholung von Stellungnahmen .....	229
cc) Nutzung elektronischer Medien, insbesondere des Internets .....	231
dd) Grenzüberschreitende Unterrichtung und Beteiligung .....	231
ee) Präklusion .....	231
6. Satzungsbeschluss .....	232
7. Aufsichtsbehördliche Kontrolle .....	233
a) Genehmigung .....	233
b) Anzeige .....	236
8. Ausfertigung .....	236
9. Inkrafttreten .....	237
a) Flächennutzungsplan .....	237
b) Bebauungsplan .....	239
10. Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen .....	240
a) Verwerfungskompetenz und Regelverfahren .....	240

b) Vereinfachtes und beschleunigtes Verfahren .....	241
aa) Voraussetzungen und Ablauf des vereinfachten Verfahrens .....	241
bb) Bebauungspläne der Innenentwicklung .....	243
c) Einbeziehung von Außenbereichsflächen .....	245
c) Funktionslosigkeit und entgegenstehendes Wohnheitsrecht .....	246
<b>§ 6. Darstellungen und Festsetzungen nach der Baunutzungsverordnung (Bönker)</b> .....	248
I. Sachlicher Geltungsbereich .....	248
II. Zeitlicher Geltungsbereich .....	252
III. Einzelne Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten .....	252
1. Art der baulichen Nutzung .....	253
a) Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO) .....	253
b) Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO) .....	254
c) Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) .....	255
d) Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO) .....	257
e) Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) .....	258
f) Dörfliche Wohngebiete (§ 5a BauNVO) .....	259
g) Mischgebiete (§ 6 BauNVO) .....	260
h) Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO) .....	261
i) Kerngebiete (§ 7 BauNVO) .....	262
j) Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) .....	263
k) Industriegebiete (§ 9 BauNVO) .....	264
l) Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) .....	265
m) Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) .....	266
n) Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) .....	269
o) Gebäude und Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO) .....	270
p) Ferienwohnungen (§ 13a BauNVO) .....	270
q) Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) .....	271
r) Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen (§ 15 BauNVO) .....	272
2. Maß der baulichen Nutzung .....	274
a) Kriterien .....	274
aa) Höhe baulicher Anlagen .....	274
bb) Zahl der Vollgeschosse .....	275
cc) Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche .....	275
dd) Geschossflächenzahl, Geschossfläche .....	276
ee) Baumassenzahl, Baumasse .....	276
b) Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung .....	277
c) Bauweise .....	277
d) Überbaubare Grundstücksflächen .....	278
<b>§ 7. Das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) (Hoppe/Bönker)</b> .....	279
I. Grundlagen des Abwägungsgebots .....	279
II. Belange in der Abwägung, Abwägungsnormen als Handlungsnormen .....	280
1. Private Belange .....	281
2. Öffentliche Belange .....	281
3. Abwägung bei der Aufstellung der Bauleitpläne .....	282
4. Abwägung der Belange gegeneinander und untereinander .....	283
5. Gerechte Abwägung .....	284
III. Planerische Gestaltungsfreiheit und ihre rechtlichen Schranken .....	284
1. Gestaltungsfreiheit als Wesenselement der Planung .....	284
2. Normative Einbettung der Planung .....	285
3. Planungseröffnende Planrechtfertigung .....	286
4. Planungssteuernde Abwägung als allgemeine Denk- und Rechtsfindungsmethode .....	287
5. Strikt zu beachtende Planungsleitsätze .....	288
6. Planungssteuernde Elemente der Abwägung .....	288
a) Abwägungsdirektiven (generelle Planungsziele, konkrete Planungsleitlinien) .....	288
b) Planungsgrundsätze .....	289

IV. Struktur der Abwägung als Entscheidungsmethode .....	291
1. Phasen der Abwägung .....	291
2. Einbeziehung von Planungsalternativen in die Abwägung .....	292
3. Abwägungsgebote und Abwägungsfehler im Überblick .....	293
V. Ermittlung von Belangen (Erste Phase) .....	294
1. Ermittlung als Vorgang der Informationsgewinnung .....	294
2. Abwägungsbeachtlichkeit als Selektionskriterium für die Informationsgewinnung und -verarbeitung (Grobselektion) .....	295
3. Generelle Abwägungsbeachtlichkeit bei der Ermittlung .....	296
4. Ermittlung künftiger Belange und Lebenssachverhalte durch Prognose ....	298
a) Anforderungen an die Prognose .....	298
b) Elemente der Prognose .....	298
c) Grenzen der Prognose und eingeschränkte richterliche Prognose- und Prognosegutachten-Kontrolle .....	299
VI. Einstellung von Belangen (Zweite Phase) .....	300
1. Einstellungsgebot .....	300
a) Einstellung als Verbindungsglied zwischen Ermittlung und Gewichtung	300
b) Generelle Anforderungen des Einstellungsgebots .....	301
2. Konkrete Abwägungsbeachtlichkeit bei der Einstellung „nach Lage der Dinge“ .....	301
VII. Gewichtung von Belangen (Dritte Phase) .....	303
1. Gewichtungsgebot .....	303
2. Gewichtungsmaßstäbe und Vorrangregeln .....	303
VIII. Planungsentscheidung (Vierte Phase) .....	304
1. Planungsentscheidung als schöpferisch-gestaltender Vorgang .....	304
2. Ausgleichsgebot bei der Planungsentscheidung .....	305
IX. Fehler bei der Abwägung und ihre Rechtskontrolle .....	305
X. Abwägungsvorgang und Abwägungsergebnis .....	309
1. Dynamische und statische Komponenten der Abwägung .....	309
2. Maßstäbe für die Kontrolle von Vorgang und Ergebnis der Abwägung ....	310
XI. Weitere Planungsgrundsätze zur Konkretisierung des Abwägungsgebotes ....	311
1. Kodifizierte Planungsgrundsätze, insbesondere Trennungsgrundsatz .....	312
2. Grundsatz der planerischen Konfliktbewältigung .....	313
a) Begriff, Entstehung und Grundlagen des Grundsatzes der Konfliktbewältigung .....	313
b) Ausprägungen des Grundsatzes der planerischen Konfliktbewältigung ..	314
3. Grundsatz der Rücksichtnahme auf schutzwürdige Individualinteressen ...	315
a) Allgemeine Ausprägung des Grundsatzes .....	315
b) Einzelne Ausprägungen des Rücksichtnahmegrundsatzes .....	316
§ 8. Zulässigkeit von Vorhaben ( <i>Bönker</i> ) .....	319
I. Systematik der §§ 29 ff. BauGB .....	319
1. § 29 BauGB als Grundnorm .....	319
2. Einzelne Genehmigungstatbestände .....	321
II. Genehmigungstatbestände im beplanten Bereich .....	322
1. Plankonforme Genehmigungen .....	322
a) Genehmigung nach § 30 Abs. 1 BauGB .....	322
aa) Mindestinhalt eines qualifizierten Bebauungsplans .....	322
bb) Kein Widerspruch zu Bebauungsplanfestsetzungen .....	323
cc) Gesicherte Erschließung .....	324
(1) Begriff der Erschließung .....	324
(2) Sicherung der Erschließung .....	325
dd) Verfahrensfragen .....	325
b) Genehmigung auf Grund einer Ausnahme .....	326
aa) Voraussetzungen .....	326
bb) Ausnahmeermessen .....	327
cc) Verfahrensfragen .....	328
dd) Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Energienutzung ...	330

2. Befreiung	331
a) Abgrenzung von Ausnahme und Befreiung	331
b) Voraussetzungen der Befreiung	333
aa) Gemeinwohlerforderliche Befreiung	333
bb) Städtebaulich vertretbare Befreiung	334
cc) Offenbar nicht beabsichtigte Härte	334
dd) Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen	335
ee) Würdigung nachbarlicher Interessen	335
c) Befreiung zugunsten des Wohnungsbaus	336
d) Befreiungsermessen	338
e) Verfahrensfragen	338
3. Genehmigung auf Grund künftiger Plankonformität	338
a) Funktion von § 33 BauGB	338
b) Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 BauGB	339
aa) Planaufstellungsbeschluss	339
bb) Planreife	339
cc) Plananerkentnis	340
dd) Gesicherte Erschließung	340
c) Genehmigung nach § 33 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB	340
d) Verfahrensfragen	341
III. Genehmigung im nicht qualifiziert beplanten Innenbereich	341
1. Regelungszweck und praktische Bedeutung des § 34 BauGB	341
2. Anwendungsbereich des § 34 BauGB	342
a) Vorhaben	342
b) Nichtvorhandensein eines qualifizierten Bebauungsplans	342
c) Im Zusammenhang bebaute Ortsteile	342
aa) Begriffsbestimmung nach § 34 Abs. 1 BauGB	343
bb) Begriffsbestimmung über Innenbereichssatzungen	344
3. Struktur des § 34 BauGB	347
a) Genehmigungstatbestände	347
aa) Unterscheidung von § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB	347
bb) Eigenart der näheren Umgebung	348
cc) Zuordnung zu einem BauNVO-Baugebiet	349
dd) Ausnahme und Befreiung nach § 34 Abs. 2 Hs. 2 BauGB	350
b) Zulässigkeitsvoraussetzungen	350
aa) Sich-Einfügen	351
bb) Weitere Merkmale	355
4. Verfahrensfragen	358
IV. Genehmigung im Außenbereich	359
1. Regelungszweck und praktische Bedeutung des § 35 BauGB	359
2. Anwendungsbereich des § 35 BauGB	359
a) Vorhaben	359
b) Nichtvorhandensein eines qualifizierten Bebauungsplans	360
c) Begriff des Außenbereichs	360
3. Struktur des § 35 BauGB	360
a) Unterscheidung zwischen privilegierten, teilprivilegierten und sonstigen Vorhaben	360
b) Nachvollziehende Abwägung	361
c) Rechtsanspruch auf Genehmigung	362
4. Prüfung der öffentlichen Belange	362
a) Beispielhafte Aufzählung	362
b) Bedeutung von rechtserheblichen Planungen	363
aa) Darstellungen des Flächennutzungsplans	363
bb) Ziele der Raumordnung	364
cc) Windenergieanlagen im Außenbereich	366
dd) Umweltfachpläne	368
ee) (Verfestigte) sonstige Planungen	369
c) Andere öffentliche Belange	369
5. Außenbereichssatzung	373

6. Privilegierte Vorhaben	374
a) Einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienende Vorhaben	375
b) Einem Betrieb der gartenbaulichen Nutzung dienende Vorhaben	376
c) Ortsgebundene Vorhaben	377
d) Vorhaben, die im Außenbereich ausgeführt werden „sollen“	377
e) Anlagen der Wind- und Wasserenergie	379
f) Anlagen zur Nutzung von Biomasse	380
g) Kerntechnische Anlagen	380
h) Nutzung solarer Strahlungsenergie	380
7. Teilprivilegierte sonstige Vorhaben	381
a) Nutzungsänderung entprivilegiierter land- und forstwirtschaftlicher Anlagen	383
b) Ersatz selbst genutzter Wohngebäude	384
c) Wiederaufbau zerstörter Gebäude	385
d) Änderung erhaltenswerter, landschaftsprägender Gebäude	385
e) Erweiterung von Wohngebäuden	385
f) Erweiterung von Gewerbebetrieben	386
8. Weitere Voraussetzungen	387
a) Bodenschutz und Rückbauverpflichtung	387
b) Sicherung der ausreichenden Erschließung	387
9. Verfahrensfragen	388
V. Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder	388
VI. Planverdrängende Festsetzungen des Fachplanungsrechts	390
<b>§ 9. Entschädigung für Planungsmaßnahmen (§§ 39 ff. BauGB) (Schieferdecker)</b>	393
I. Das Planungsschadensrecht im System des BauGB	393
1. Rechtsnatur der Entschädigung für Planungsschäden	393
2. Überblick über die gesetzliche Regelung	394
II. Die Generalklausel für Vertrauensschäden (§ 39 BauGB)	394
1. Anspruchsberechtigte	394
2. Wertlos gewordene Aufwendungen	395
3. Berechtigtes Vertrauen in den Bestand eines Bebauungsplans	395
a) Bestand eines Bebauungsplans	395
b) Existenz einer Nutzungsmöglichkeit nach §§ 34, 35 BauGB?	395
c) Berechtigtes Vertrauen	396
III. Ausgleich und Entschädigung für fremdnützige Festsetzungen im Bebauungsplan (§§ 40, 41 BauGB)	396
1. Flächen für öffentlichen und Gemeinbedarf (§ 40 BauGB)	397
a) Übernahmeanspruch	397
b) Anspruch auf Begründung von Miteigentum	398
c) Anspruch auf Entschädigung	398
2. Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 41 Abs. 1 BauGB)	398
3. Entschädigung für die Bindungen für Bepflanzungen (§ 41 Abs. 2 BauGB)	398
IV. Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung (§ 42 BauGB)	399
1. Die Bedeutung und Stellung von § 42 BauGB im System des Planungsschadensrechts	399
2. Grundvoraussetzung des Entschädigungsanspruchs	400
a) Zulässige Nutzung	400
b) Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung	400
aa) Durch Bebauungsplan	400
bb) Durch Änderung der BauNVO	401
cc) Durch Veränderungen in Gebieten nach § 34 BauGB	401
dd) Durch Veränderung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 35 BauGB	402
ee) Unbeachtlichkeit rechtswidriger Beschränkungen	402
c) Wesentliche Wertminderung des Grundstücks	402
d) Art der Entschädigung	402

3. Entschädigung bei planerischen Eingriffen innerhalb der Siebenjahresfrist (Schutzfrist) nach § 42 Abs. 2 BauGB .....	402
4. Entschädigung bei planerischen Eingriffen nach Ablauf der Siebenjahresfrist	403
a) Der Grundtatbestand (§ 42 Abs. 3, Abs. 4 BauGB) .....	403
b) Besondere Vertrauenstatbestände (§ 42 Abs. 5–7 BauGB) .....	403
V. Sonstige Regelungen .....	404
<b>§ 10. Die Sicherung der Bauleitplanung (Kümper) .....</b>	<b>406</b>
I. Funktionen und Erscheinungsformen von Plansicherungsinstrumenten .....	406
II. Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen als Sicherungsinstrumente .....	409
1. Materiell-rechtliche und verfahrensrechtliche Wirkungen .....	409
2. Entscheidungsspielräume der Gemeinde beim Einsatz von Plansicherungsinstrumenten .....	410
3. Unterschiede in der Sicherungswirkung bei Veränderungssperre und Zurückstellung .....	411
III. Erlass, Verbotswirkungen und Geltungsdauer der Veränderungssperre .....	413
1. Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans .....	414
2. Hinreichende Konkretisierung der in Aufstellung befindlichen Planung ...	415
3. Sicherungsbedürfnis: Möglichkeit einer (abstrakten) Gefährdung der Planung .....	416
4. Normsetzungsermessen der Gemeinde: Erforderlichkeit der Veränderungssperre .....	417
5. Verbotswirkungen der Veränderungssperre, Freistellungen und Ausnahmen	418
6. Geltungsdauer, Verlängerung(en) und Erneuerung der Veränderungssperre	422
7. Rechtsschutz und Entschädigung bei der Veränderungssperre .....	428
IV. Voraussetzungen, Wirkung und Dauer der Zurückstellung von Baugesuchen ..	431
1. Vorliegen der Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre ..	432
2. Sicherungsbedürfnis: konkrete Gefährdung der Planung durch das beantragte Vorhaben .....	433
3. Die Entscheidung der Baugenehmigungsbehörde über die Zurückstellung ..	434
V. Die vorläufige Untersagung genehmigungsfreier Bauvorhaben .....	436
VI. Zurückstellung von Baugesuchen zur Sicherung einer Flächennutzungsplanung	438
VII. Die Vorkaufsrechte der Gemeinde .....	443
1. Die Entstehung des gemeindlichen Vorkaufsrechts .....	445
2. Die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts und ihre Rechtsfolgen ..	448
<b>§ 11. Bodenordnende Maßnahmen (Schieferdecker) .....</b>	<b>453</b>
I. Begriff und Zweck der Umlegung .....	453
II. Rechtsnatur der Umlegung .....	453
III. Voraussetzungen der Umlegung .....	455
1. Wirksamer Bebauungsplan oder Gebiet nach § 34 BauGB .....	455
2. Erforderlichkeit .....	455
IV. Verteilung der Grundstücke .....	456
1. Umlegungs- und Verteilungsmasse .....	456
2. Verteilungsgrundsätze .....	457
a) Verteilung nach dem Wertmaßstab (§ 57 BauGB) .....	457
b) Verteilung nach dem Flächenmaßstab (§ 58 BauGB) .....	458
c) Tatsächliche Zuteilung .....	458
3. Zuteilung von Gemeinschaftsanlagen .....	459
4. Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft .....	460
V. Verfahren der Umlegung .....	460
1. Zuständigkeit .....	460
2. Anordnung und Einleitung der Umlegung .....	461
3. Bestandskarte und Bestandsverzeichnis .....	462
4. Umlegungsplan .....	462
5. Institute zur Beschleunigung des Verfahrens .....	463
6. Kosten .....	463
VI. Rechtsbehelfe .....	464

VII. Vereinfachte Umlegung .....	464
1. Anwendungsbereich der vereinfachten Umlegung .....	464
2. Grundsätze der vereinfachten Umlegung .....	464
3. Voraussetzungen der vereinfachten Umlegung .....	465
4. Verfahren der vereinfachten Umlegung .....	466
VIII. Konsensuale Formen der Bodenordnung .....	466
<b>§ 12. Die städtebauliche Enteignung (Kümper) .....</b>	<b>468</b>
I. Grundlagen und Grundbegriffe des Enteignungsrechts .....	468
II. Das Enteignungsrecht der §§ 85–122 BauGB im Überblick .....	471
1. Die materiellen Anforderungen an die Zulässigkeit der Enteignung .....	472
a) Der Enteignungszweck der sog. planakzessorischen Enteignung .....	475
b) Die sonstigen städtebaurechtlichen Enteignungszwecke .....	478
c) Die sog. Enteignungsprivilegien und die Veräußerungspflicht der Gemeinde .....	479
2. Die Enteignungsentschädigung .....	481
3. Das Enteignungsverfahren .....	483
<b>§ 13. Zusammenarbeit der Gemeinde mit Privaten (Bönker) .....</b>	<b>485</b>
I. Städtebauliche Verträge .....	485
1. Begriff und Rechtsnatur .....	486
2. Zulässigkeit .....	488
3. Gegenstände .....	489
a) Verträge nach § 11 BauGB .....	489
aa) Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen .....	489
bb) Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele .....	493
cc) Übernahme von Kosten und sonstigen Aufwendungen .....	496
dd) Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung .....	498
ee) Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden .....	498
b) Andere städtebauliche Verträge .....	499
aa) Erschließungsvertrag .....	499
bb) Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan .....	499
cc) Verträge im Besonderen Städtebaurecht .....	499
dd) Sonstige Vertragstypen .....	500
4. Form .....	501
5. Materielle Rechtmäßigkeit .....	503
a) Angemessenheit .....	503
b) Koppelungsverbot .....	504
c) Sonstige Gesetzesverstöße .....	505
6. Leistungsstörungen .....	507
II. Vorhabenbezogener Bebauungsplan .....	510
1. Begriff und Rechtsnatur .....	510
2. Vorhabenträger .....	513
3. Vorhaben- und Erschließungsplan .....	514
a) Inhalt .....	514
b) Abstimmung mit der Gemeinde .....	516
4. Durchführungsvertrag .....	517
5. Bebauungsplan .....	519
<b>§ 14. Besonderes Städtebaurecht (Bönker) .....</b>	<b>522</b>
I. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen .....	522
1. Begriff und Voraussetzungen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen .....	522
2. Vorbereitung der Sanierung .....	523
a) Vorbereitende Untersuchungen .....	523
b) Begrenzung des Sanierungsgebiets .....	524
c) Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes .....	525
aa) Sanierungssatzung .....	525
bb) Rechtsfolgen der Sanierungssatzung .....	526

d) Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung .....	529
e) Städtebauliche Planung .....	529
f) Sozialplan .....	530
3. Durchführung der Sanierung .....	530
a) Ordnungsmaßnahmen .....	530
b) Baumaßnahmen .....	531
4. Bodenwertabschöpfung und Ausgleichsbetrag .....	531
5. Sanierungsbeauftragter .....	534
6. Kosten und Finanzierung .....	534
7. Abschluss der Sanierung .....	535
II. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen .....	536
1. Begriff und Zweck städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen .....	537
2. Voraussetzungen für die förmliche Festlegung des Entwicklungsbereichs ..	538
a) Übereinstimmung mit den Zielen der Entwicklungsmaßnahme .....	538
b) Wohl der Allgemeinheit .....	538
c) Vorrang einer Vertrags- oder Veräußerungsregelung .....	539
d) Zügige Durchführung der Maßnahme .....	540
3. Vorbereitende Untersuchungen .....	540
4. Begrenzung des Entwicklungsbereichs .....	540
5. Förmliche Festlegung des Entwicklungsbereichs .....	541
a) Entwicklungssatzung .....	541
b) Rechtsfolgen der Entwicklungssatzung .....	542
aa) Entsprechende Anwendung des Sanierungsrechts .....	542
bb) Erwerbspflicht .....	542
cc) Erleichterte Enteignung .....	543
dd) Veräußerungspflicht .....	543
6. Bodenwertabschöpfung und Ausgleichsbetrag .....	543
7. Zuständigkeit und Aufgaben .....	544
8. Kosten und Finanzierung .....	545
9. Abschluss der Entwicklungsmaßnahme .....	545
III. Stadtumbau, Soziale Stadt und Private Initiativen .....	546
1. Stadtumbau .....	546
2. Soziale Stadt .....	548
3. Private Initiativen .....	549
IV. Erhaltungssatzung .....	550
1. Festlegung des Erhaltungsgebiets durch Satzung .....	550
a) Gegenstand der Erhaltungssatzung .....	550
b) Erlass der Erhaltungssatzung .....	551
2. Genehmigung .....	552
a) Genehmigungsvoraussetzungen .....	552
b) Zuständigkeit und Verfahren .....	554
3. Vorkaufsrecht .....	555
V. Städtebauliche Gebote .....	555
1. Allgemeine Anforderungen .....	556
2. Baugebot .....	557
3. Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot .....	559
4. Pflanzgebot .....	560
5. Rückbau- und Entsiegelungsgebot .....	560
VI. Weitere Instrumente .....	561

#### Vierter Abschnitt: Bauordnungsrecht

§ 15. Materielles Bauordnungsrecht ( <i>Grottel/Grüner</i> ) .....	567
I. Begriffe des materiellen Bauordnungsrechts .....	567
1. Begriff der baulichen Anlage .....	567
2. Sonstige Legaldefinitionen .....	568
3. Begriff des Grundstücks .....	569
II. Allgemeine Anforderungen .....	570
1. Die bauordnungsrechtliche Generalklausel .....	570

2. Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung .....	571
3. Technische Regeln .....	572
III. Anforderungen an das Grundstück und seine Bebauung .....	573
1. Eignung des Grundstücks für eine Bebauung .....	573
2. Abstandsflächen .....	574
3. Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke .....	576
IV. Anforderungen an bauliche Anlagen .....	577
1. Baugestaltung .....	577
2. Bauausführung .....	579
3. Einzelne Bauwerksbestandteile .....	579
a) Bauprodukte und Bauarten .....	579
b) Bauwerksteile .....	580
4. Besondere Anlagen .....	581
a) Stellplätze und Garagen .....	581
aa) Inhalt der Stellplatzpflicht .....	582
bb) Stellplatzablösung .....	583
cc) Die Konkretisierung der Stellplatzpflicht und ihrer Ablösung .....	584
b) Sonstige besondere Anlagen .....	584
<b>§ 16. Formelles Bauordnungsrecht (Grotfels/Grüner) .....</b>	<b>586</b>
I. Die Bauaufsichtsbehörden .....	586
II. Die Verantwortlichkeit der am Bau Beteiligten .....	586
III. Die Baugenehmigung .....	587
1. Die bauordnungsrechtliche Genehmigungspflicht .....	587
2. Sonderregelungen gegenüber der Genehmigungspflicht .....	588
a) Genehmigungsfreie Vorhaben und Anlagen .....	589
b) Vereinfachtes/Einfaches Genehmigungsverfahren .....	590
c) Genehmigungsfreistellungsverfahren sowie Anzeige- und Kenntnisgabeverfahren .....	591
3. Baugenehmigungsverfahren .....	594
a) Bauantrag und Bauvorlagen .....	594
b) Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde .....	595
c) Beteiligung anderer Fachbehörden .....	596
d) Beteiligung der Nachbarn und der Öffentlichkeit .....	597
aa) Beteiligung des Nachbarn .....	597
bb) Beteiligung der Öffentlichkeit .....	598
e) Umfang der behördlichen Sachentscheidungskompetenz .....	598
f) Entscheidung über die Erteilung der Baugenehmigung .....	599
4. Regelungsgehalt der Baugenehmigung .....	600
a) Abweichungen .....	601
b) Nebenbestimmungen .....	601
5. Rechtsfolgen der Baugenehmigung .....	603
a) Sicherungswirkungen der bestandskräftigen Baugenehmigung .....	603
b) Fehlende privatrechtsgestaltende Wirkung .....	604
c) Geltungsdauer der Baugenehmigung .....	605
IV. Sonstige baurechtliche Genehmigungen .....	606
1. Vorbescheid und Teilbaugenehmigung .....	606
a) Vorbescheid .....	606
b) Teilbaugenehmigung .....	609
2. Typengenehmigung .....	610
3. Genehmigung „Fliegender Bauten“ .....	610
V. Die bauaufsichtsbehördlichen Eingriffsinstrumente .....	611
1. Ermächtigungsgrundlagen für die Bauaufsichtsbehörde .....	611
2. Bauüberwachung .....	612
3. Bauaufsichtsbehördliche Eingriffsbefugnisse .....	613
a) Formelle und materielle Illegalität .....	613
b) Bauaufsichtsbehördliche Eingriffe .....	613
aa) Baueinstellungsverfügung .....	614

bb) Nutzungsuntersagung .....	614
cc) Beseitigungsanordnung .....	615
c) Entscheidung der Behörde .....	617
aa) Ermessen der Behörde .....	617
bb) Allgemeine ordnungsrechtliche Voraussetzungen .....	620
cc) Adressat der bauaufsichtlichen Verfügung .....	620
d) Durchsetzung bauaufsichtsbehördlicher Eingriffsverfügungen .....	622
VI. Die Baulast .....	623

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

<b>§ 17. Rechtsschutz gegen Bauleitpläne und städtebauliche Satzungen (Bönker/Grüner)</b> .....	627
I. Gerichtliche Kontrolle von Flächennutzungsplänen .....	627
II. Gerichtliche Kontrolle von Bebauungsplänen und städtebaulichen Satzungen .....	628
1. Normenkontrollverfahren .....	628
a) Gegenstand .....	628
b) Zuständigkeit und Verfahrensbeteiligte .....	629
c) Frist .....	630
d) Antragsbefugnis .....	630
e) Rechtsschutzbedürfnis .....	632
f) Prüfungsmaßstab, Inhalt und Form der Entscheidung .....	633
g) Rechtsmittel .....	635
h) Einstweilige Anordnung .....	635
2. Andere Verfahrensarten .....	636
3. Gerichtliche Kontrolldichte und Planerhaltung .....	637
a) Fehlerbeachtlichkeit .....	637
b) Rügefrist .....	640
c) Ergänzendes Verfahren .....	641
<b>§ 18. Rechtsschutz gegen Einzelentscheidungen (Bönker/Grüner)</b> .....	643
I. Rechtsschutz des Bauherrn .....	643
1. Rechtsschutz bei der Ablehnung des Bauantrags .....	643
a) Hauptsache .....	643
b) Vorläufiger Rechtsschutz .....	645
2. Rechtsschutz bei Verzögerung der Baugenehmigungserteilung .....	645
3. Rechtsschutz bei Zurückstellung des Baugesuchs .....	646
4. Rechtsschutz bei Abweichen der Genehmigung vom Bauantrag .....	646
5. Rechtsschutz bei der Anfechtung der Baugenehmigung durch Dritte .....	647
6. Rechtsschutz bei Eingriffsverfügungen .....	648
II. Rechtsschutz des Nachbarn .....	649
1. Grundlagen des baurechtlichen Nachbarschutzes .....	649
a) Verhältnis von öffentlich-rechtlichem und privatrechtlichem Nachbarschutz .....	649
b) Voraussetzungen des öffentlich-rechtlichen Nachbarschutzes .....	650
aa) Begriff des Nachbarn .....	650
bb) Nachbarschützender Charakter einer Norm .....	651
cc) Tatsächliche Beeinträchtigung .....	651
c) Nachbarschützende Vorschriften und behördliche Entscheidungen .....	652
aa) Bauplanungsrecht .....	652
bb) Bauordnungsrecht .....	656
cc) Sonstige Vorschriften des materiellen Rechts .....	659
dd) Materielles Verfassungsrecht .....	659
ee) Verfahrensrecht .....	659
ff) Zusicherung .....	660
2. Rechtsschutz bei einem den Bauherrn begünstigenden Rechtsakt .....	660
a) Rechtsschutz bei einer Baugenehmigung .....	660
aa) Hauptsache .....	660
bb) Vorläufiger Rechtsschutz .....	662

b) Rechtsschutz bei einem Vorbescheid .....	664
c) Rechtsschutz bei einer Teilbaugenehmigung .....	664
3. Rechtsschutz bei illegalem Bauen .....	664
a) Anspruch des Nachbarn auf behördliches Einschreiten .....	665
b) Hauptsacheverfahren .....	665
c) Vorläufiger Rechtsschutz .....	666
4. Rechtsschutz bei Vorhaben öffentlicher Bauherren .....	666
5. Verlust von Rechten .....	667
a) Verzicht .....	667
b) Verwirkung und Rechtsmissbrauch .....	668
III. Rechtsschutz der Gemeinde .....	669
IV. Rechtsmittel .....	670
1. Berufung .....	670
2. Beschwerde .....	670
3. Revision .....	671
<b>§ 19. Öffentliches Baurecht und Staatshaftung (Kümper) .....</b>	<b>672</b>
I. Die wichtigsten staatshaftungsrechtlichen Anspruchsgrundlagen im Überblick .....	672
II. Typische Fallgestaltungen der Staatshaftung im Bereich des öffentlichen Baurechts .....	677
1. Hoheitliche Vereitelung der Vorhabenverwirklichung („Versagungskonstellationen“) .....	677
a) Rechtswidrige Versagung und Verzögerung von Baugenehmigungen .....	678
b) Rechtswidrige Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens .....	680
c) Rechtswidrige Veränderungssperre und rechtswidrige Zurückstellung .....	681
2. Haftung für hoheitlich begründetes Vertrauen („Vertrauensschutzkonstellationen“) .....	685
a) Amtshaftung für den Erlass fehlerhafter Bebauungspläne .....	686
b) Amtshaftung für die Erteilung rechtswidriger Baugenehmigungen .....	690
c) Amtshaftung für die Erteilung fehlerhafter baurechtlicher Auskünfte .....	693
Sachverzeichnis .....	695