Inhaltsverzeichnis

Vorwort V
Abkürzungsverzeichnis XVII
Literaturverzeichnis und Literaturempfehlungen XXIII

1. Teil. Einführung in das Baurecht 1

§ 1. Das private Baurecht 1

I. Die bürgerlich-rechtliche Baufreiheit 2
II. Schranken der bürgerlich-rechtlichen Baufreiheit 2
III. Verhältnis zum öffentlichen Baurecht 4

§ 2. Die Entstehung des öffentlichen Baurechts 6

I. Notwendigkeit eines öffentlichen Baurechts 6
II. Die Entwicklung des öffentlichen Baurechts 7
1. Preußisches Allgemeines Landrecht 7
2. Die Zeit bis zum 1. Weltkrieg 7
3. Die Zeit der Weimarer Republik 8
4. Die Zeit nach 1933 8
5. Unmittelbare Nachkriegszeit 9
6. Bundesrepublik Deutschland 10
7. Europäischer Einfluss 12
8. Aktuelle Entwicklungen 14

§ 3. Der verfassungsrechtliche Standort des öffentlichen Baurechts 16

I. Gesetzgebungskompetenzen 17
II. Die Eigentumsgarantie des Grundgesetzes 18
1. Das Eigentum als Rechtsinstitut 19
2. Das Eigentum als Grundrecht 21
III. Eigentumsgarantie und öffentliches Baurecht 22
1. Grundsatz der Baufreiheit 22
2. Einschränkungen der Baufreiheit 24

2. Teil. Die Bauleitplanung 29

§ 4. Die Planungshoheit 29

I. Verfassungsrechtliche Grundlage 31
1. Planungshoheit als Element der Selbstverwaltungsgarantie 31
2. Einschränkungen der Planungshoheit und Partizipation 31
II. Das Prinzip der Erforderlichkeit 32
1. Pflicht zum Erlass erforderlicher Bauleitpläne 32
2. Verbot nicht erforderlicher Bauleitpläne 33
III. Begrenzung durch Ziele der Raumordnung 34
1. Raumordnungsziele 35
2. Anpassung 35
IV. Verfahrensrechtliche Bindungen der Planungshoheit 36
V. Inhaltliche Bindungen der Planungshoheit 36
1. Die Vorgaben des BauGB 36
2. Sonstige gesetzliche Vorgaben – Regelungen zu Bindungen an Fachplanung und Umweltschutzrecht 37
VI. Die Abwägung 38
1. Abwägung und planerische Gestaltungsfreiheit 38

Bibliografische Informationen
https://d-nb.info/1257456687

digitalisiert durch DEUTSCHE NATIONAL BIBLIOTHEK

2. Durchführung eines Abwägungsvorgangs ... 39
3. Zusammenstellung des Abwägungsmaterials ... 41
4. Bewertung der planungserheblichen Belange ... 49
5. Die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange ... 51
VII. Der Schutz der Planungshoheit ... 56
1. Partizipation an fremder ortsbedeutsamer Planung ... 56
2. Wehrfähigkeit der Planungshoheit ... 59
VIII. Stadtentwicklungsplanung ... 61

§ 5. Planungszuständigkeit und Planungsverfahren ... 63

I. Zuständigkeit zur Bauleitplanung ... 65
1. Zuständigkeit der Gemeinde ... 65
2. Zuständigkeit sonstiger Körperschaften ... 66
II. Das Verfahren zur Aufstellung der Bauleitpläne ... 67
1. Vorbereitung der Bauleitplanung und Einschaltung eines Dritten ... 68
2. Planaufstellungsbeschluss ... 69
3. Umweltprüfung ... 70
4. Begründung und Umweltbericht ... 77
5. Öffentlichkeitsbeteiligung ... 78
6. Behördenbeteiligung ... 83
7. Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung ... 85
8. Grenzüberschreitende Beteiligung ... 88
9. Beschluss über den Bauleitplan ... 89
10. Genehmigung ... 91
11. Inkrafttreten der Bauleitpläne ... 93
12. Monitoring ... 95
13. Aufstellung eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren ... 97
III. Die Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen ... 98
1. Begriff der Änderung oder Ergänzung ... 98
2. Verfahren der Änderung oder Ergänzung – Vereinfachtes Verfahren ... 99
IV. Die Aufhebung von Bauleitplänen ... 99
1. Begriff der Aufhebung, Verwerfungskompetenz und -pflicht ... 99
2. Verfahren der Aufhebung ... 100
V. Bebauungsplan der Innenentwicklung ... 100
1. Regelungsgegenstand des Bebauungsplans der Innenentwicklung ... 101
2. Erleichterungen und Besonderheiten des beschleunigten Verfahrens ... 102
VI. Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ... 103
VII. Funktionslosigkeit von Bebauungsplänen ... 104

§ 6. Der Flächennutzungsplan ... 106

I. Die Funktion des Flächennutzungsplans ... 107
II. Die äußere Form des Flächennutzungsplans ... 108
1. Karte des Gemeindegebiets ... 108
2. Begründung ... 108
III. Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans ... 109
1. Der gemeindeumfassende Flächennutzungsplan ... 109
2. Der sachliche Teilflächennutzungsplan ... 110
3. Der teilgemeindliche Flächennutzungsplan ... 110
4. Der mehrgemeindliche Flächennutzungsplan ... 111
5. Der regionale Flächennutzungsplan ... 111
IV. Der Inhalt des Flächennutzungsplans ... 111
1. Die Darstellungen ... 111
2. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Vermerke ... 118
V. Rechtliche Bedeutung des Flächennutzungsplans ... 119
1. Rechtsnatur des Flächennutzungsplans ... 119
2. Rechtswirkungen des Flächennutzungsplans ... 120
3. Rechtsschutz ... 123

§ 7. Der Bebauungsplan ... 125

I. Die Funktion des Bebauungsplans ... 126
II. Die äußere Form des Bebauungsplans ... 127
1. Karte des Plangebiets ... 127
2. Begründung des Bebauungsplans ... 127
III. Der Inhalt des Bebauungsplans ... 128
1. Festsetzungen ... 128
2. Kennzeichnungen ... 131
3. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke ... 132
4. Räumlicher Geltungsbereich ... 133
IV. Die Arten der Bebauungspläne ... 133
1. Einteilung der Bebauungspläne nach ihrem Inhalt ... 133
2. Einteilung der Bebauungspläne nach ihrem Verhältnis zum Flächennutzungsplan ... 135
V. Rechtliche Bedeutung des Bebauungsplans ... 141
1. Rechtsnatur des Bebauungsplans ... 141
2. Rechtswirkungen des Bebauungsplans ... 141
3. Rechtsschutz ... 142

§ 8. Die Festsetzungen im Bebauungsplan – insbesondere Vorgaben der BauNVO ... 143

I. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ... 145
1. Der Begriff der „Art der baulichen Nutzung" ... 145
2. Wohnnutzung ... 147
3. Mischnutzung ... 153
4. Gewerbliche Nutzung ... 160
5. Sondergebiete ... 162
6. Baugebietsübergreifend zulässige Nutzungen ... 165
7. Modifizierung der an sich im Baugebiet zulässigen Nutzungen durch den Bebauungsplan ... 166
II. Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen ... 171
1. Das Maß der baulichen Nutzung ... 171
2. Die Bauweise ... 174
3. Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellung der baulichen Anlagen ... 176
III. Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplans ... 178
1. Zuschnitt der Baugrundstücke ... 178
2. Sportplätze und Sportanlagen, Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen ... 179
3. Stellplätze und Garagen ... 180
4. Gemeinbedarfsflächen ... 180
5. Versorgungs- und Entsorgungsflächen ... 180
6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ... 181
7. Flächen mit besonderem Nutzungszweck ... 181
8. Verkehrsflächen ... 181
9. Festsetzung sonstiger Nutzungen ... 183
10. Festsetzungen zum Schutz von Natur und Umwelt ... 185
11. Sektorale Bebauungspläne (§ 9 IIa, IIb, IIc, IId BauGB) ... 189
12. Festsetzungen kraft Landesrechts ... 193

§ 9. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ... 194

I. Historie ... 195
II. Funktion und Spezifika des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ... 195
III. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ... 197
1. Aufstellung ... 197
2. Inhalt ... 197
3. Inhaltliche Vorgaben ... 198
IV. Der Durchführungsvertrag ... 198
1. Notwendige Voraussetzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ... 198

2. Rechtsnatur des Durchführungsvertrags ... 199
3. Inhalt des Durchführungsvertrags ... 199
4. Durchsetzung der Vertragspflichten ... 200
V. Der das Vorhaben festsetzende Bebauungsplan ... 201
1. Das Bebauungsplanverfahren ... 201
2. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ... 204
3. Rechtliche Bedeutung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ... 205

§ 10. Verträge im Städtebaurecht ... 207

I. Der städtebauliche Vertrag ... 208
1. Gegenstände des städtebaulichen Vertrags ... 208
2. Grenzen der vertraglichen Regelung ... 211
3. Form des städtebaulichen Vertrags, Leistungsstörung, Anpassung, Bereicherung ... 213
4. Durchsetzung der vertraglichen Ansprüche ... 213
II. Der nicht typisierte städtebauliche Vertrag ... 214
III. Der Erschließungsvertrag ... 214
1. Zweck des Erschließungsvertrags ... 214
2. Rechtsnatur und Form ... 215
3. Inhalt des Erschließungsvertrags ... 215
4. Vergaberechtliche Behandlung ... 217

§ 11. Mängel und Planerhaltung ... 218

I. Historie ... 219
II. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften ... 220
1. Grundstruktur der Behandlung von Rechtsverletzungen ... 220
2. Der Begriff der Verfahrens- oder Formvorschrift ... 220
3. Ermittlungs- und Bewertungsfehler (§ 214 I 1 Nr. 1 BauGB) ... 221
4. Beteiligungsmängel (§ 214 I 1 Nr. 2 BauGB) ... 224
5. Mängel von Erläuterungsbericht oder Planbegründung (§ 214 I 1 Nr. 3 BauGB) ... 226
6. Fehlende Beschlussfassung oder Genehmigung (§ 214 I 1 Nr. 4 BauGB) 226
7. Die Rüge der Mängel ... 226
III. Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis zwischen Bebauungsplan und Flächennutzungsplan (§ 214 II BauGB) ... 227
IV. Verletzung der Vorschriften für das beschleunigte Verfahren (§ 214 IIa BauGB) ... 228
1. Unterbliebener Hinweis (§ 214 IIa Nr. 2 BauGB) ... 228
2. Fehlerhafte Vorprüfung (§ 214 IIa Nr. 3 BauGB) ... 228
3. Verkennung der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 214 IIa Nr. 4 BauGB) ... 229
4. Geltendmachung des Mangels ... 230
V. Sonstige Mängel im Abwägungsvorgang (§ 214 III 2 BauGB) ... 230
VI. Mängel im Abwägungsergebnis ... 231
VII. Ergänzendes Verfahren ... 231
1. Der behebbare Mangel ... 232
2. Das ergänzende Verfahren ... 233
3. Pflicht zur Behebung der schwebenden Unwirksamkeit ... 233
4. Rückwirkende Inkraftsetzung ... 233
VIII. Befugnisse der Aufsichtsbehörde ... 234
IX. Planerhaltungsregelungen im Spannungsverhältnis zum Europarecht ... 235

§ 12. Die Entschädigung für Eingriffe durch Bebauungsplan ... 236

I. Eingriff durch fremdnützige Festsetzung ... 237
1. Die potentiell entschädigungspflichtigen Festsetzungen ... 237
2. Die Voraussetzungen eines Entschädigungsanspruchs ... 238
3. Art und Ausmaß der Entschädigung ... 239
4. Verfahren ... 239
II. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ... 240

III. Bindungen für Bepflanzungen 240
IV. Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung 241
1. Entschädigung in den ersten sieben Jahren, Nutzung, Aufhebung und Änderung der Nutzung 241
2. Entschädigung nach Ablauf von sieben Jahren 242
V. Wertverlust von vorbereitenden Aufwendungen 243
VI. Geltendmachung der Entschädigung wegen planerischer Eingriffe 243

3. Teil. Die Sicherung und Verwirklichung der Bauleitplanung 245

§ 13. Die Veränderungssperre 245

I. Anwendungsbereich der Veränderungssperre 246
II. Voraussetzungen der Veränderungssperre 247
1. Planaufstellungsbeschluss 247
2. Sicherungsbedürfnis 248
3. Zeitpunkt 248
III. Form der Veränderungssperre 249
IV. Inhalt und Bedeutung der Veränderungssperre 250
1. Veränderungen nach § 14 I Nr. 1 BauGB 250
2. Veränderungsverbot nach § 14 I Nr. 2 BauGB 250
V. Ausnahmen von der Veränderungssperre 251
1. Ausnahmen kraft Gesetzes 251
2. Ausnahmen aufgrund behördlicher Zulassung 251
VI. Dauer der Veränderungssperre 253
1. Allgemeine Geltungsdauer 253
2. Geltungsdauer bei besonderen Umständen 253
3. Erneuerte Veränderungssperre 254
4. Individuelle Verkürzung 254
5. Außerkrafttreten der Veränderungssperre 254
VII. Entschädigung 255
VIII. Faktische Veränderungssperre 256

§ 14. Die Zurückstellung von Baugesuchen und die vorläufige Untersagung von Bauvorhaben 257

I. Die Zurückstellung von Baugesuchen 258
1. Die Voraussetzungen der Zurückstellung 258
2. Rechtswirkungen und Rechtsnatur der Zurückstellung 261
II. Die vorläufige Untersagung 261
III. Rechtsschutz 262

§ 15. Die gemeindlichen Vorkaufsrechte 263

I. Sachlicher Anwendungsbereich der Vorkaufsrechte 264
1. Vorkaufsfall 264
2. Grundstücke 264
II. Die Vorkaufstatbestände 265
1. Vorkaufsrechte kraft Gesetzes 265
2. Vorkaufsrecht kraft Satzung 266
3. Konkurrenzen 268
4. Gemeinwohlerfordernis 268
5. Ausschließungsgründe 269
6. Abwendungsbefugnis 269
III. Ausübung des Vorkaufsrechts und Verzicht 270
IV. Rechtswirkungen 271
V. Veränderung des Kaufpreises 271
1. Reduzierung auf den Verkehrswert 271
2. Kaufpreis in Höhe des Entschädigungswerts 272
VI. Rechtsschutz 272
VII. Reprivatisierung 273

§ 16. Die Enteignung zu städtebaulichen Zwecken 274
I. Einleitung und Gesetzgebungskompetenzen 274
II. Die Voraussetzungen der Enteignung 275
1. Zulässiger Enteignungszweck 275
2. Gegenstand der Enteignung 276
3. Gemeinwohlerfordernis 277
4. Subsidiarität 277
5. Verhältnismäßiger Eingriff 278
III. Die Entschädigung 278
1. Die Entschädigung für den Rechtsverlust 278
2. Die Entschädigung für andere Vermögensnachteile 281
3. Entschädigungsberechtigte und -verpflichtete 281
4. Die Art der Entschädigung 282
IV. Das Enteignungsverfahren 283
1. Enteignungsbehörde 283
2. Antrag 283
3. Vorbereitendes Verfahren 284
4. Eigentliches Enteignungsverfahren 285
5. Entscheidung 285
6. Ausführungsanordnung 285
7. Vorzeitige Besitzeinweisung 285
V. Rechtsschutz 286
VI. Rückenteignung 287

4. Teil. Räumliche Gesamtplanung außerhalb des BauGB 289

§ 17. Raumordnungsplanung 289

I. Die Entwicklung der Raumordnung 291
II. Kompetenzrechtliche Grundlagen 293
III. Die Staatsaufgabe „Raumordnung" 294
IV. Leitvorstellung und Grundsätze der Raumordnung 295
1. Leitvorstellung 295
2. Grundsätze der Raumordnung 296
V. Raumordnung in den Ländern 297
1. Raumordnungspläne 297
2. Verfahren zur Aufstellung des Raumordnungsplans 300
3. Bindungswirkung der Erfordernisse der Raumordnung 301
4. Planerhaltung 303
VI. Raumordnung im Bund 304
1. Raumordnung für den Gesamtraum 304
2. Raumordnung für die ausschließliche Wirtschaftszone 305
3. Entwicklung von Leitbildern und Europäische Raumordnung 305

§ 18. Die Sicherung und Verwirklichung der Raumordnungsplanung 307

I. Raumordnerische Zusammenarbeit 307
II. Untersagung raumordnungswidriger Planungen und Maßnahmen 308
III. Das Raumordnungsverfahren 309
1. Die dem Raumordnungsverfahren unterliegenden Planungen und Maßnahmen 309
2. Zweck des Raumordnungsverfahrens 310
3. Gang des Verfahrens 311
4. Bedeutung der raumordnerischen Beurteilung 311
5. Rechtsqualität des Ergebnisses eines Raumordnungsverfahrens 312
6. Vereinfachtes Raumordnungsverfahren 312
IV. Flankierende Maßnahmen 313

5. Teil. Die planungsrechtliche Zulässigkeit baulicher und sonstiger Vorhaben 315

§ 19. Das planungsrechtlich relevante Vorhaben 315

I. Fachplanerische Vorhaben 316
II. Vorhaben allgemeiner Art 317
1. Vorhaben, die bauliche Anlagen betreffen 317
2. Aufschüttungen, Abgrabungen und Ähnliches 319

§ 20. Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans 320

I. Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 I BauGB) 322
1. Der Begriff des qualifizierten Bebauungsplans 323
2. Der planungsrechtliche Maßstab 324
3. Zulässigkeit von Vorhaben 324
4. Rechtsanspruch 325
II. Vorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 III BauGB) 325
1. Begriff des einfachen Bebauungsplans 325
2. Planungsrechtliche Zulässigkeit 326
3. Rechtsanspruch 326
III. Vorhaben im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 30 II BauGB) 326
IV. Ausschluss bebauungsplanrechtlich zulässiger Vorhaben im Einzelfall 327
1. Baugebietswidrigkeit 328
2. Unzumutbare Störungen 328
3. Störanfälligkeit 329

§ 21. Ausnahmen und Befreiungen 330

I. Ausnahmen 334
1. Der Begriff der Ausnahme 334
2. Die Zulassung der Ausnahme 335
II. Befreiung 335
1. Der Begriff der Befreiung 336
2. Die Struktur der Befreiungsvoraussetzungen 336
3. Die Befreiungstatbestände des § 31 BauGB 337
4. Wahrung der Grundzüge der Planung 340
5. Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen 340
6. Ermessen 341
III. Befreiung bei künftigen Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen 342
IV. Befreiung bei Bauten des Bundes und der Länder 343
V. Sonderregeln für Asylbegehrenden- und Flüchtlingsunterkünfte 344
1. Befreiung in Gewerbegebieten (§ 246 X BauGB) 344
2. Befristete Befreiungen nach § 246 XII BauGB 345
3. Abweichung für dringend benötigte Unterkünfte (§ 246 XIV BauGB) . 346
VI. Sonderregeln für Anlagen für gesundheitliche Zwecke im Zuge der COVID-19-Pandemie 347
VII. Sonderregeln für von Hochwasser betroffene Gemeinden 348

§ 22. Vorhaben im Geltungsbereich eines künftigen Bebauungsplans 349

I. § 33 BauGB im System der Bauleitplanung 350
II. Vorabzulassung nach § 33 I BauGB 351
1. Planaufstellungsbeschluss 351
2. Formelle Planreife des Bebauungsplanentwurfs 351
3. Plankonformität des Vorhabens 351
4. Anerkenntnis der künftigen Festsetzungen 352
5. Sicherung der Erschließung 353
III. Vorabzulassung nach § 33 II BauGB 353
IV. Vorabzulassung nach § 33 III BauGB 354
V. Rechtsschutz 354

§ 23. Vorhaben im unbeplanten Innenbereich ... 355

I. Historie ... 359
II. Räumlicher Anwendungsbereich des § 34 BauGB ... 360
1. Im Zusammenhang bebauter Ortsteil ... 360
2. Durch Satzung begrenzte oder bestimmte Ortsteile ... 362
III. Der Maßstab des einfachen Bebauungsplans ... 364
IV. Der Maßstab des Einfügens ... 365
1. Nähere Umgebung ... 365
2. Eigenart ... 366
3. Einfügen ... 367
4. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ... 372
5. Ortsbild ... 372
6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Natura 2000-Gebiete, Arten- und Biotopschutz ... 373
V. Die BauNVO als Maßstab ... 374
VI. Keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (§ 34 III BauGB) ... 375
1. Regelungszweck des § 34 III BauGB ... 375
2. Zentrale Versorgungsbereiche ... 376
3. Schädliche Auswirkungen ... 377
4. Nutzungen mit Risiken für den unbeplanten Innenbereich ... 378

§ 24. Vorhaben im Außenbereich ... 380

I. Freihalten des Außenbereichs ... 384
II. Begriff des Außenbereichs und Grenzziehung zum Innenbereich ... 385
III. Privilegierte Vorhaben ... 385
1. Begriff der privilegierten Vorhaben ... 386
2. Zulässigkeit privilegierter Vorhaben ... 395
IV. Sonstige Vorhaben ... 395
1. Begriff des sonstigen Vorhabens ... 396
2. Zulässigkeit sonstiger Vorhaben ... 396
V. Öffentliche Belange ... 396
1. Funktion der öffentlichen Belange in der Genehmigungssituation des § 35 BauGB ... 396
2. Begriff der öffentlichen Belange ... 397
3. Nachvollziehende Abwägung ... 403
VI. Steuerungskraft von Flächennutzungsplänen und Zielen der Raumordnung nach § 35 III 2, 3 BauGB ... 404
1. Zielbindungspflicht (§ 35 III 2 Hs. 1 BauGB) ... 404
2. Abwägungsabschichtung (§ 35 III 2 Hs. 2 BauGB) ... 404
3. Konzentrationsflächen (§ 35 III 3 BauGB) ... 405
VII. Begünstigte sonstige Vorhaben ... 407
1. Nutzungsänderung land- oder forstwirtschaftlicher Anlagen ... 408
2. Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes ... 408
3. Ersatzbauten ... 409
4. Änderung oder Nutzungsänderung erhaltenswerter Gebäude ... 409
5. Erweiterung von Wohngebäuden ... 409
6. Erweiterung gewerblicher Betriebe ... 410
7. Sondervorschriften für Asylbegehrenden- und Flüchtlingsunterkünfte ... 410
VIII. Privilegierung durch Außenbereichssatzung ... 411
1. Funktion ... 411
2. Voraussetzungen ... 412
3. Rechtliche Bedeutung ... 413
4. Verfahren ... 413

§ 25. Gemeindliches Einvernehmen ... 414

I. Merkmale des Einvernehmens ... 415
II. Notwendigkeit des Einvernehmens ... 416
III. Maßstab für die Erteilung des Einvernehmens ... 417

IV. Verfahren ... 418
V. Rechtsschutz ... 419
VI. Haftungsfragen ... 420

§ 26. Die Sicherung der Erschließung ... 421

I. Erschließung als gemeindliche Aufgabe ... 422
1. Begriff der Erschließung ... 422
2. Träger der Erschließung ... 423
3. Art und Umfang der Erschließung ... 423
4. Erstellung der Erschließungsanlagen ... 424
5. Unterhaltung der Erschließungsanlagen ... 424
6. Erschließungsbeitrag ... 424
II. Planungsrechtliche Bedeutung der Erschließung ... 425
1. Planungsrechtlicher Begriff der Erschließung ... 426
2. Sicherung der Erschließung ... 426
3. Rechtsanspruch auf Erschließung ... 427

6. Teil. Besonderes Städtebaurecht ... 429

§ 27. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen ... 429

I. Begriff der städtebaulichen Sanierung ... 430
1. Städtebauliche Missstände ... 430
2. Städtebauliche Sanierung als Gesamtmaßnahme ... 431
II. Vorbereitung der Sanierung ... 432
1. Vorbereitende Untersuchungen ... 432
2. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets ... 433
3. Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung ... 434
4. Städtebauliche Planung ... 434
5. Sozialplan ... 435
III. Genehmigungspflichten im Sanierungsgebiet ... 435
1. Die genehmigungspflichtigen Vorhaben ... 436
2. Ausnahmen von der Genehmigungspflicht ... 438
3. Genehmigungsvoraussetzungen ... 438
4. Die Genehmigung ... 440
5. Übernahmeanspruch ... 441
IV. Durchführung der Sanierung ... 441
1. Ordnungsmaßnahmen (147 BauGB) ... 441
2. Baumaßnahmen (§ 148 BauGB) ... 443
V. Finanzierung ... 443
1. Städtebauförderungsmittel ... 443
2. Die Kostentragungspflicht nach BauGB ... 444
3. Ausgleichsbetrag ... 444
VI. Beendigung der Sanierung ... 445
1. Aufhebung der Sanierungssatzung ... 445
2. Erklärung der Sanierung als abgeschlossen ... 445

§ 28. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen ... 446

I. Begriff der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ... 447
II. Voraussetzungen städtebaulicher Entwicklungsbereiche ... 448
III. Vorbereitung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ... 448
1. Vorbereitende Untersuchungen ... 448
2. Entwicklungssatzung ... 449
3. Genehmigungspflichtige Vorgänge ... 450
IV. Durchführung der Entwicklungsmaßnahme ... 450
1. Gesamtplanung ... 450
2. Bebauungsplanung ... 450
3. Erwerb der Grundstücke durch die Gemeinde ... 451
4. Neuordnung des Gebiets ... 452
5. Anpassungsgebiet ... 452
6. Veräußerung der Grundstücke ... 453

V. Kosten der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ... 453
VI. Abschluss der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ... 454
VII. Innenentwicklungskonzepte (§ 176a BauGB) ... 454

§ 29. Stadtumbau, soziale Stadt, private Initiativen ... 455

I. Stadtumbau ... 457
1. Stadtumbaumaßnahmen ... 457
2. Stadtumbaugebiet ... 458
3. Städtebauliches Entwicklungskonzept ... 458
4. Stadtumbauvertrag ... 459
5. Sicherung von Durchführungsmaßnahmen ... 459
II. Soziale Stadt ... 460
1. Alternative Gesamtmaßnahmen ... 460
2. Maßnahmen ... 460
3. Maßnahmengebiet und Entwicklungskonzept ... 460
III. Private Initiativen ... 461
1. Regelungsanlass ... 461
2. Landesrechtliche Vorgaben zu privaten Initiativen ... 462
3. Voraussetzungen ... 462

§ 30. Erhaltungsschutz und eingeschränkte Wohneigentumsbildung ... 463

I. Ortsrechtliche Begründung des Erhaltungsschutzes ... 464
1. Rechtsnatur der Erhaltungssatzung ... 464
2. Voraussetzungen der Erhaltungssatzung ... 465
3. Inhalt der Erhaltungssatzung ... 466
4. Rechtswirkung ... 466
5. Rechtsschutz ... 467
II. Die Genehmigung von Vorhaben im Erhaltungsschutzgebiet ... 467
1. Zuständigkeit ... 467
2. Verfahren ... 467
3. Genehmigungspflichtigkeit ... 468
4. Genehmigungsfähigkeit ... 468
III. Erhaltungsschutz und Denkmalschutz ... 470
IV. Beschränkungen bei der Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten, § 250 BauGB ... 471

§ 31. Die städtebaulichen Gebote ... 472

I. Das Baugebot ... 474
1. Baugebot im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ... 474
2. Baugebot im unbeplanten Innenbereich ... 475
3. Unzumutbarkeit ... 476
4. Enteignung ... 476
5. Übernahmeanspruch ... 477
II. Das Modernisierungs- und das Instandsetzungsgebot ... 477
1. Voraussetzungen ... 477
2. Inhalt ... 478
3. Kosten ... 478
III. Das Pflanzgebot ... 478
IV. Das Rückbau- und das Entsiegelungsgebot ... 479
V. Zuständigkeit, Verfahren, allgemeine Voraussetzungen ... 480
1. Zuständigkeit ... 480
2. Verfahren ... 480
3. Allgemeine Voraussetzungen ... 480
VI. Ausnahmen ... 481
VII. Durchsetzung der städtebaulichen Gebote ... 481

Sachverzeichnis ... 483