

# Handbuch des öffentlichen Baurechts

Loseblattausgabe

von

Prof. Dr. Martin Beckmann, Daniel Birkhölzer, Dr. Patrick Bruns, Dr. Ernst Dietzel, Manfred Dippe, Dr. Johannes Dreier, Dr. Till Elgeti, Dr. Arnd Fischer, Andrea Freund, Anne-Kathrin Fricke, Dr. Stephan Gatz, Dr. Roman Götze, Jürgen Goldschmidt, Dr. Klaus Grünewald, Dr. Wolfgang Hammer, Gerhard Hoch, Klaus Hoffmann, Michael Hoppenberg, Rudolf Hurck, Henning Jäde, Prof. Dr. Heribert Johlen, Wolfgang Kasten, Dr. Günter Krohn, Dirk Kronsbein, Dr. Christoph Landel, Claus Georg Meiners, Rüdiger Postier, Heinrich Schäfer, Dr. Dirk Schöneweiß, Prof. Dr. Bernhard Stür, Olaf Taubenek, Thomas Tyczewski, Dr. Holger Tobias Weiß, Reinhard Wilke, Siegfried de Witt, Hansjörg Wurster

32. Auflage

Inhaltsverzeichnis

Band 1

Seite

<b>A. Zulässigkeit von Vorhaben nach Bauplanungs- und Bauordnungsrecht</b>	
1. Teil: Die formellen Zulässigkeitsvoraussetzungen ( <i>Kasten</i> )	
I. Genehmigungsbedürftige, genehmigungsfreie, anzeigepflichtige und genehmigungs-freigestellte Vorhaben nach den Landesbauordnungen. . . . .	3
II. Das Baugenehmigungsverfahren . . . . .	18
III. Der Bestandsschutz des genehmigungsgemäß ausgeführten Bauwerks . . . . .	76
IV. Die Aufhebung der Baugenehmigung . . . . .	85
V. Die Baulast. . . . .	86
1a. Teil: Genehmigungsfreistellung ( <i>Jäde</i> ) . . . . .	1–34
I. Allgemeines . . . . .	4
II. Anwendungsvoraussetzungen . . . . .	6
III. Verfahren. . . . .	12
IV. Rechtswirkungen . . . . .	29
2. Teil: Die materiellen Zulässigkeitsvoraussetzungen – Zulässigkeit von Vorhaben gemäß §§ 29 und 30 BauGB ( <i>Meiners/Kronsbein</i> )	
I. Die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen nach §§ 29 und 30 BauGB . . . . .	2
II. Ausnahmen und Befreiungen . . . . .	92
3. Teil: ( <i>unbelegt</i> )	
4. Teil: Die materiellen Zulässigkeitsvoraussetzungen – Zulässigkeit von Vorhaben gemäß §§ 33 und 35 BauGB ( <i>Tyczewski/Freund</i> )	
I. Zuständigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung, § 33 BauGB . . . . .	2
II. Zuständigkeit von Vorhaben im Innenbereich, § 34 BauGB . . . . .	7
III. Bauen im Außenbereich, § 35 BauGB . . . . .	36
5. Teil: Die materiellen Zulässigkeitsvoraussetzungen nach Bauordnungsrecht ( <i>Götze</i> )	
I. Funktion des Bauordnungsrechts. . . . .	4
II. Anforderungen des Bauordnungsrechts . . . . .	5
III. Anforderungen sonstiger Rechtsvorschriften . . . . .	58
6. Teil: Aufbau, Zuständigkeiten und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden ( <i>Kasten</i> )	
I. Behördenaufbau. . . . .	1
II. Zuständigkeiten, Verfahren . . . . .	2
III. Befugnisse . . . . .	6
7. Teil: Städtebauliche Verträge ( <i>Hoffmann</i> )	
I. Allgemeiner Überblick. . . . .	3
II. Absichten und Schranken städtebaulicher Verträge. . . . .	7
III. Einzelne städtebauliche Verträge . . . . .	16
IV. Sicherung der Vertragspflichten. . . . .	31
V. Leistungsstörungen . . . . .	34
8. Teil: Städtebauliche Verträge und Vergaberecht – Konsequenzen der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) und des OLG Düsseldorf für die kommunale Praxis – ( <i>Hoffmann</i> )	
I. Vergaberecht und städtebauliche Verträge . . . . .	1
II. Ausweitung des Vergaberechts durch die Rechtsprechung des EuGH und des OLG Düsseldorf. . . . .	2
III. Städtebauliche Verträge und Ausschreibungspflicht . . . . .	4
IV. Ausblick . . . . .	9
<b>B. Bauleitplanung (<i>Stier</i>)</b>	
1. Teil: Bauleitplanung im Geflecht hoheitlicher Planung . . . . .	5
I. Planung als außerrechtlicher Vorgang und deren rechtliche Einbindung . . . . .	5
II. Kompetenzverteilung zwischen Bund und Ländern. . . . .	7

# Inhalt

	Seite
III. Kommunale Planungshoheit in Art. 28 II GG . . . . .	10
2. Teil: Inhalt und Rechtsnatur der Bauleitpläne . . . . .	31
I. Flächennutzungsplan . . . . .	33
II. Bebauungsplan . . . . .	41
III. Gemeinsamkeiten und Unterschiede von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan. . . . .	62
IV. Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten nach der BauNVO . . . . .	69
3. Teil: Bebauungsplan der Innenentwicklung. . . . .	176
I. Anwendungsbereich (§ 13 a I 1 BauGB) . . . . .	177
II. Zwei Fallgruppen: Grundfläche bis 20.000 m <sup>2</sup> oder bis 70.000 m <sup>2</sup> . . . . .	177
III. Verfahren. . . . .	179
IV. Spezielle Rechtsfolgen . . . . .	179
V. Bebauungsplan und Flächennutzungsplan – neue Gewichtungen? . . . . .	181
4. Teil: Umweltprüfung. . . . .	182
I. Grundlagen . . . . .	182
II. Umsetzungskonzept des EAG Bau . . . . .	184
III. Monitoring . . . . .	189
IV. Bestandteile der Umweltprüfung. . . . .	190
V. Ermittlung der Umweltbelange . . . . .	195
VI. Beschreibung im Rahmen des Umweltberichts . . . . .	198
VII. Berücksichtigung bei der Entscheidung . . . . .	199
VIII. Bauplanungsrecht und UVP . . . . .	200
5. Teil: Planaufstellungsverfahren . . . . .	201
I. Aufstellungsbeschluss . . . . .	202
II. Ausarbeitung des Planentwurfs . . . . .	206
III. Behördenbeteiligung . . . . .	207
IV. Öffentlichkeitsbeteiligung. . . . .	213
V. Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung (§ 4 a BauGB). . . . .	222
VI. Einschaltung von Dritten . . . . .	227
VII. Zusammenfassende Erklärung . . . . .	229
VIII. Beschluss über Bauleitplan . . . . .	230
IX. Genehmigungsverfahren gem. §§ 6, 10 II BauGB . . . . .	232
X. Schlussbekanntmachung . . . . .	238
XI. Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bauleitplans . . . . .	241
6. Teil: Wirksamkeitsvoraussetzungen – beschränkte Fehlerfolgen . . . . .	248
I. Fehleranfälligkeit der Bauleitplanung . . . . .	248
II. Fehlerbeachtlichkeit nach § 214 BBauG . . . . .	249
III. Frist für das Geltendmachen von Fehlern – Fehlerbehebung (§§ 215, 214 IV BauGB) . . . . .	262
7. Teil: Abwägungsgebot . . . . .	275
I. Verfassungsrechtliche Grundlagen . . . . .	275
II. Struktur der Normen des Planungsrechts . . . . .	276
III. Planungsleitlinien gem. § 1 V, VI BauGB . . . . .	280
IV. Struktur der Abwägung . . . . .	334
8. Teil: Plansicherungsinstrumente . . . . .	375
I. Veränderungssperre. . . . .	375
II. Zurückstellung von Baugesuchen . . . . .	388
III. Teilungsgenehmigung . . . . .	392
IV. Gemeindliche Vorkaufsrechte . . . . .	393
9. Teil: Planverwirklichungsinstrumente . . . . .	399
I. Bodenordnende Maßnahmen . . . . .	399
II. Enteignung und Entschädigung . . . . .	410
III. Planungsschadenrecht gem. §§ 39 bis 44 BauGB . . . . .	419
IV. Amtshaftung. . . . .	441
V. Verschuldensunabhängige Haftung der Bauordnungsbehörde . . . . .	453
VI. Wertermittlung . . . . .	453
VII. Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote . . . . .	454
10. Teil: Städtebauliche Satzungen. . . . .	464
I. Zulassungsbegründende Satzungen . . . . .	465

	Seite
II. Plansichernde Satzungen . . . . .	474
III. Innenbereichssatzungen . . . . .	475
IV. Maßnahmenunterstützende städtebauliche Satzungen. . . . .	476
V. Weitere Satzungen . . . . .	488
VI. Fehlerunbeachtlichkeit nach den §§ 214, 215 BauGB . . . . .	491
11. Teil: Städtebaurecht in den neuen Ländern. . . . .	491
I. Sonderregelungen in den Ländern . . . . .	491
II. Städtebaurecht in den neuen Ländern . . . . .	492
III. Berlin als Hauptstadt . . . . .	492
IV. Überleitungsrecht. . . . .	493
Sachverzeichnis . . . . .	495

## C. Sanierung und Stadtentwicklung

1. Teil: Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, Stadtumbau, Soziale Stadt und Private Initiativen der Stadtentwicklung ( <i>Gold Schmidt</i> )	
I. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen . . . . .	6
II. Stadtumbaumaßnahmen . . . . .	149
III. Soziale Stadt . . . . .	194
IV. Private Initiativen der Stadtentwicklung . . . . .	200
V. Finanzierung und Förderung . . . . .	211
2. Teil: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ( <i>Hoppenberg/Kronsbein</i> )	
Einleitung. . . . .	1
I. Historie der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme . . . . .	3
II. Verfahren. . . . .	4
III. Anwendungsbereich, Ziele und Voraussetzungen für die Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches. . . . .	8
IV. Rechtsschutz. . . . .	18
V. Enteignungsverfahren . . . . .	19
3. Teil: Sozialplan, Miet- und Pachtverhältnisse, Städtebauliche Gebote ( <i>Gold Schmidt</i> )	
I. Sozialplan . . . . .	2
II. Härteausgleich. . . . .	8
III. Miet- und Pachtverhältnisse. . . . .	12
IV. Städtebauliche Gebote . . . . .	18

## D. Denkmalschutz und Erhaltung (*Würster/Schöneweiß*)

1. Teil: Rechtliche Grundlagen . . . . .	4
I. Bedeutung des Denkmalschutzes für das Baurecht. . . . .	4
II. Denkmalschutz als Landesrecht. . . . .	6
2. Teil: Der Begriff des Kulturdenkmals . . . . .	9
I. Einführung . . . . .	9
II. Bedeutungskategorien . . . . .	12
III. Öffentliches Erhaltungsinteresse . . . . .	18
IV. Schutzzobjekte . . . . .	22
3. Teil: Das Verfahren der Unterschutzstellung. . . . .	28
I. Übersicht. . . . .	28
II. Unterschutzstellung kraft Gesetzes. . . . .	30
III. Das Eintragungsprinzip . . . . .	33
IV. Ensembles . . . . .	39
4. Teil: Rechtsfolgen der Unterschutzstellung . . . . .	42
I. Das denkmalrechtliche Erlaubnisverfahren . . . . .	42
II. Erhaltungs-, Instandsetzungs- und Nutzungsgebot . . . . .	48
III. Schutz des Erscheinungsbildes und der Umgebung . . . . .	57
IV. Nutzungsverpflichtung . . . . .	62
V. Sonstige Pflichten . . . . .	63
5. Teil: Entschädigungsrechtliche Fragen . . . . .	65
I. Problemstellung. . . . .	65
II. Denkmalschutz als Ausdruck der Sozialbindung. . . . .	66

# Inhalt

	Seite
III. Vorrang des Primärrechtsschutzes . . . . .	67
IV. Entschädigungsklauseln aus Ausgleichsregelungen i. S. d. Art. 14 I GG . . . . .	69
V. Die Entschädigungsrechtsprechung . . . . .	71
VI. Anhang: Finanzielle Förderung des Denkmalschutzes . . . . .	73
6. Teil: Denkmalschutz und Baurechte . . . . .	77
I. Denkmalschutz und Bauleitplanung . . . . .	77
II. Der Denkmalschutz als abwägungserheblicher Belang . . . . .	79
III. Denkmalschutz und Baugenehmigung . . . . .	82
7. Teil: Die Erhaltungssatzung . . . . .	84
I. Übersicht . . . . .	84
II. Die Erhaltungssätze . . . . .	85
III. Satzungsverfahren . . . . .	89
IV. Das Genehmigungsverfahren . . . . .	92
V. Rechtsschutz . . . . .	99

## E. Naturschutz *(de Witt/Dreier)*

Vorbemerkung . . . . .	21
1. Teil: Grundbegriffe und allgemeine Vorschriften . . . . .	25
I. Einführung . . . . .	25
II. Grundbegriffe . . . . .	26
III. Allgemeine Vorschriften . . . . .	30
IV. Abgrenzung zu benachbarten Rechtsmaterien . . . . .	40
2. Teil: Landschaftsplanung . . . . .	41
I. Landschaftsplanung im Planungssystem . . . . .	41
II. Fachliche Aspekte . . . . .	42
III. Bundesrechtliche Ausgestaltung . . . . .	44
IV. Landschaftsprogramm in den Ländern . . . . .	52
V. Landschaftsrahmenpläne in den Ländern . . . . .	57
VI. Örtliche Landschaftspläne in den Ländern . . . . .	61
3. Teil: Unterschutzstellungen und gesetzlicher Biotopschutz . . . . .	82
I. Einführung . . . . .	82
II. Allgemeine rechtliche Anforderungen an Unterschutzstellungen . . . . .	86
III. Die Unterschutzstellungen im einzelnen . . . . .	94
IV. Allgemeine rechtliche Wirkungen der Unterschutzstellung . . . . .	140
V. Aufhebung, Änderung und Unwirksamkeit einer Unterschutzstellung . . . . .	155
VI. Rechtsschutz . . . . .	155
VII. Gesetzlicher Biotopschutz . . . . .	157
VIII. Sonstige landesrechtliche Schutzvorschriften und Genehmigungsvorbehalte . . . . .	170
4. Teil: Europäische Vorgaben – Vogelschutz- und FFH-Richtlinie . . . . .	171
I. Einleitung . . . . .	171
II. Vogelschutzrichtlinie . . . . .	173
III. FFH-Richtlinie . . . . .	177
IV. Rechtsschutz . . . . .	204
5. Teil: Eingriffe in Natur und Landschaft . . . . .	205
I. Überblick . . . . .	205
II. Voraussetzungen des Eingriffs . . . . .	205
III. Rechtsfolgen . . . . .	217
IV. Rechtsschutz . . . . .	232
6. Teil: Naturschutz und Raumordnung . . . . .	234
I. Einführung . . . . .	234
II. Das Recht der Raumordnung im Überblick . . . . .	234
III. Bedeutung der Raumordnung für den Naturschutz . . . . .	242
7. Teil: Natur- und Landschaftsschutz durch Bauleitplanung und örtliche Bauvorschriften . . . . .	248
I. Einleitung . . . . .	248
II. Flächennutzungsplan . . . . .	249
III. Bebauungsplan . . . . .	252
IV. Eingriffsregelungen und Bauplanungsrecht . . . . .	259

	Seite
V. Örtliche Bauvorschriften . . . . .	276
VI. Landschaftsschutz aufgrund §§ 34, 35 BauGB . . . . .	276
8. Teil: Naturschutz und Fachplanung . . . . .	285
I. Übersicht. . . . .	285
II. Naturschutz in der Fachplanung . . . . .	286
III. Fachplanung und naturschutzrechtliche Planung. . . . .	300
IV. Einzelne Fachplanungen . . . . .	303
9. Teil: Sport und Erholung . . . . .	306
I. Übersicht. . . . .	306
II. Die Regelungen im Naturschutzrecht . . . . .	308
III. Steuerung der Sport- und Erholungsausübung. . . . .	311
IV. Freizeitanlagen . . . . .	314
10. Teil: Beschränkung des Eigentums und Enteignung. . . . .	322
I. Übersicht. . . . .	322
II. Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums und Enteignung . . . . .	322
III. Inhalts- und Schrankenbestimmung durch die Naturschutzgesetze . . . . .	327
IV. Enteignung . . . . .	333
11. Teil: Mitwirkung von Verbänden – Verbandsklage . . . . .	336
I. Überblick . . . . .	336
II. Mitwirkung der Verbände im Verwaltungsverfahren . . . . .	336
III. Verbandsklage . . . . .	343

## **F. Erschließungs- und Erschließungsbeitragsrecht** *(Fischer)*

Vorbemerkung . . . . .	4
1. Teil: Allgemeines Erschließungsrecht . . . . .	5
I. Der Inhalt der Begriffe „Erschließung“ und „Erschließungsanlage“. . . . .	6
II. Die Vornahme der Erschließung . . . . .	9
III. Die Pflichten des Grundstückseigentümers nach § 126 BauGB . . . . .	30
IV. Die erschließungsrechtliche Bedeutung des § 125 BauGB . . . . .	32
2. Teil: Erschließungsbeitragsrecht . . . . .	34
I. Überblick . . . . .	34
II. Die Voraussetzungen für das Entstehen der sachlichen Beitragspflicht . . . . .	35
III. Die Abgeltung eines Erschließungsvorteils vor Entstehen einer sachlichen Beitragspflicht mittels Heranziehung zu einer Vorausleistung auf den Erschließungsbeitrag . . . . .	89
IV. Die Berechnung der Höhe des Erschließungsbeitrags . . . . .	96
V. Das Verfahren der Heranziehung zum Erschließungsbeitrag . . . . .	156
VI. Die Abgeltung eines Erschließungsvorteils vor Entstehen einer sachlichen Beitragspflicht mittels Vertrages . . . . .	181
Sachverzeichnis . . . . .	189

## **G. Straßenbaubeitragsrecht** *(Grünewald)*

Vorbemerkung . . . . .	2
1. Teil: Stellung des Straßenbaubeitrags im Rechtssystem . . . . .	3
I. Konkurrenz zu anderen Rechtsgrundlagen . . . . .	3
II. Rechtsgrundlagen für den Straßenbaubeitrag . . . . .	7
III. Satzungserfordernis . . . . .	7
2. Teil: Die gesetzlichen Vorgaben für den Beitragstatbestand . . . . .	11
I. Der wirtschaftliche Vorteil. . . . .	11
II. Die eine Beitragspflicht begründenden Maßnahmen . . . . .	17
III. Begriff der öffentlichen Einrichtungen und Anlagen . . . . .	29
3. Teil: Vorteilsausgleich . . . . .	38
I. Entstehung der Beitragspflicht . . . . .	38
II. Gemeindeeigene Grundstücke . . . . .	41
III. Ausgleich für den Vorteil der Allgemeinheit . . . . .	42
4. Teil: Die Ermittlung des Aufwandes . . . . .	42
I. Entstehung der Beitragspflicht . . . . .	42

# Inhalt

	Seite
II. Der umlagefähige Aufwand . . . . .	51
5. Teil: Die Verteilung des umlagefähigen Aufwandes . . . . .	58
I. Die Verteilungsmaßstäbe . . . . .	59
II. Das Abrechnungsgebiet . . . . .	62
6. Teil: Vorausleistungen . . . . .	66
Anhang: Mustersatzung für die Erhebung eines Straßenbaubeitrages . . . . .	70

## Band 2

### H. Öffentlich-rechtlicher Nachbarschutz (Hoppenberg)

Vorbemerkung . . . . .	6
1. Teil: Allgemeiner Überblick zur Dogmatik des öffentlich-rechtlichen Nachbarschutzes . . . . .	7
I. Charakterisierung der Rechtsbeziehung Nachbar – Bauherr – Bauaufsichtsbehörde – Darstellung der alternativen Abwehrsituationen . . . . .	7
II. Überblick zu den Voraussetzungen für einen nachbarrechtlichen Abwehranspruch . . . . .	16
2. Teil: Nachbarschützende Vorschriften des Bau- und Immissionsschutzrechts . . . . .	45
I. Nachbarschützende Vorschriften des BauGB . . . . .	45
II. Nachbarschützender Charakter der Planfestsetzungen i.V. mit den Bestimmungen der BauNVO . . . . .	76
III. Die nachbarschützenden Vorschriften des Bauordnungsrechts . . . . .	111
IV. Nachbarschutz im Bereich des Immissionsschutzrechts . . . . .	140
3. Teil: Besonderheiten des Nachbarschutzes gegenüber hoheitlichen Anlagen, Vorhaben und Einrichtungen . . . . .	172
I. Nachbarschutz gegenüber Vorhaben, Einrichtungen, Anlagen eines Hoheitsträgers bei Durchführung eines Genehmigungsverfahrens . . . . .	173
II. Nachbarschutz gegenüber hoheitlichen Vorhaben, Einrichtungen oder Anlagen ohne formelle Genehmigung . . . . .	175
III. Besonderheiten des Nachbarschutzes gegenüber militärischen Anlagen . . . . .	182
4. Teil: Verzicht auf nachbarliche Abwehrrechte . . . . .	185
I. Erforderlicher Inhalt der Verzichtserklärung . . . . .	185
II. Wirksamkeitsvoraussetzungen für Rechtsverzicht . . . . .	186
III. Rechtsfolgen des Verzichts . . . . .	188
5. Teil: Ausschluss von Nachbarrechten wegen Verwirkung bzw. Rechtsmissbrauch . . . . .	189
I. Spezielle gesetzliche Regelungen . . . . .	189
II. Verwirkung nach allgemeinen Grundsätzen . . . . .	192
III. Der Ausschluss nachbarlicher Abwehrrechte aufgrund Rechtsmissbrauchs . . . . .	196

### J. Privatrechtlicher Nachbarschutz (Schäfer/Bruns)

1. Teil: Einleitung . . . . .	4
I. Überblick . . . . .	4
II. Die Rechtsquellen des Nachbarrechts . . . . .	5
2. Teil: Bauten an, auf und jenseits der Grundstücksgrenze . . . . .	10
I. Überblick . . . . .	10
II. Der Überbau . . . . .	11
III. Die Nachbarwand . . . . .	16
IV. Die Grenzwand . . . . .	31
3. Teil: Grenzabstände für Gebäude und Gebäudeteile . . . . .	38
I. Übersicht . . . . .	38
II. Grenzabstände für Gebäude in Niedersachsen . . . . .	39
III. Grenzabstände für Gebäude und oberirdische Gebäudeteile in Nordrhein-Westfalen . . . . .	42
IV. Grenzabstände für Gebäude in Schleswig-Holstein . . . . .	49
V. Grenzabstände für Gebäude in Baden-Württemberg, Bayern, Berlin, Brandenburg, Bremen, Hamburg, Hessen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt und in Thüringen . . . . .	50
4. Teil: Fenster- und Lichtrecht . . . . .	51
I. Übersicht . . . . .	51
II. Das Fensterrecht in Baden-Württemberg . . . . .	52

	Seite
III. Das Fensterrecht in Bayern . . . . .	54
IV. Das Fenster- und Lichtrecht in Brandenburg, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein- Westfalen, Rheinland-Pfalz, im Saarland, in Schleswig-Holstein und in Thüringen . . . . .	55
5. Teil: Das Vertiefen und Erhöhen von Grundstücken . . . . .	58
I. Überblick . . . . .	58
II. Das Recht der Vertiefung . . . . .	59
III. Das Recht der Erhöhung . . . . .	62
6. Teil: Höherführen und Befestigen von Schornsteinen, Lüftungsleitungen und Antennenanlagen . . . . .	65
I. Überblick . . . . .	65
II. Voraussetzungen des Befestigungsrechts . . . . .	65
III. Das Betreten und Benutzen des anderen Grundstücks. Das Anbringen von Hilfseinrichtungen . . . . .	67
IV. Anzeigepflicht . . . . .	68
V. Schadensersatz und Sicherheitsleistung . . . . .	69
VI. Weitere Hinweise . . . . .	70
7. Teil: Das Recht der Dachtraufe . . . . .	70
I. Überblick . . . . .	70
II. Die Dachtraufe in den Ländern . . . . .	71
8. Teil: Das Recht zum Betreten und Benutzen fremder Grundstücke – Hammerschlags- und Leiterrecht . . . . .	74
I. Überblick . . . . .	74
II. Voraussetzungen der Rechtsausübung . . . . .	75
III. Zulässige Maßnahmen . . . . .	77
IV. Ausübungsregelungen . . . . .	78
V. Berechtigte und Verpflichtete . . . . .	79
VI. Anzeige . . . . .	79
VII. Ausnahmen . . . . .	80
VIII. Nutzungsentschädigung . . . . .	80
IX. Schadensersatz . . . . .	81
9. Teil: Die Einfriedung von Grundstücken . . . . .	82
I. Überblick . . . . .	82
II. Einfriedungspflichten in Baden-Württemberg . . . . .	84
III. Allgemeine Einfriedungspflichten in Berlin und Brandenburg . . . . .	86
IV. Allgemeine Einfriedungspflichten in Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein . . . . .	87
V. Einfriedungspflicht des Störers . . . . .	88
VI. Ausnahmen von der Einfriedungspflicht . . . . .	89
VII. Beschaffenheit der Einfriedung . . . . .	90
VIII. Standort der Einfriedung . . . . .	92
IX. Anzeigepflicht . . . . .	94
X. Schutz der Nachbarrechte . . . . .	94
XI. Die Kosten der Errichtung . . . . .	96
XII. Die Unterhaltungskosten . . . . .	98
XIII. Einfriedungspflichten für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke in Schleswig- Holstein . . . . .	99
10. Teil: Beeinträchtigung durch Lärm, Erschütterungen, Tiere sowie Laub- und Blütenflug . . . . .	100
I. Überblick . . . . .	100
II. Der Anspruch aus § 1004 BGB . . . . .	103
III. Duldungspflichten . . . . .	106
IV. Schadensersatz- und Ausgleichspflichten . . . . .	113
V. Beweislast . . . . .	117
VI. Kasuistik . . . . .	117

# Inhalt

	Seite
<b>K. Rechtsschutz im Baurecht</b>	
1. Teil: Überblick über die Rechtsmittel und Rechtsbehelfe ( <i>Wurster</i> )	
I. Einleitung . . . . .	1
II. Widerspruch und verwaltungsgerichtliche Klage . . . . .	2
III. Normenkontrolle . . . . .	5
IV. Einstweiliger Rechtsschutz . . . . .	10
V. Das baulandgerichtliche Verfahren . . . . .	11
2. Teil: Der Rechtsschutz durch die Verwaltung ( <i>Dippe</i> )	
I. Überblick . . . . .	2
II. Einleitung des Vorverfahrens . . . . .	3
III. Die Zulässigkeitsprüfung . . . . .	5
IV. Die Sachprüfung . . . . .	34
V. Kosten des Vorverfahrens . . . . .	50
VI. Erlass des Widerspruchsbescheides . . . . .	56
VII. Kostenfestsetzung . . . . .	62
3. Teil: Der Rechtsschutz durch die Verwaltungsgerichte ( <i>Hoch/Hammer</i> )	
I. Klagerhebung und Antragstellung . . . . .	4
II. Die gerichtsbezogenen Sachentscheidungsvoraussetzungen . . . . .	6
III. Die beteiligtenbezogenen Voraussetzungen . . . . .	10
IV. Die klageartbezogenen Sachentscheidungsvoraussetzungen . . . . .	32
V. Begründetheit der verwaltungsgerichtlichen Klage . . . . .	68
VI. Verfahrensbeendigung ohne Streitentscheidung . . . . .	86
VII. Die Nebenentscheidungen . . . . .	95
Anhang: Der Gang des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens . . . . .	107
4. Teil: Das Normenkontrollverfahren (vornehmlich) über Bebauungspläne ( <i>Fricke</i> )	
I. Verfahrensgegenstand und Bedeutung . . . . .	2
II. Verfahren . . . . .	4
III. Zulässigkeit des Normenkontrollantrags . . . . .	5
IV. Begründetheit des Normenkontrollantrags . . . . .	13
V. Sachentscheidung des Normenkontrollgerichts . . . . .	14
5. Teil: Der vorläufige Rechtsschutz ( <i>Fricke</i> )	
I. Überblick und Abgrenzung . . . . .	2
II. Aussetzungsverfahren nach §§ 80, 80a VwGO . . . . .	2
III. Anordnungsverfahren nach § 123 VwGO . . . . .	14
IV. Einstweilige Anordnung im Normenkontrollverfahren nach § 47 VI VwGO . . . . .	18
V. Vorläufiger Rechtsschutz im Nachbarstreit . . . . .	21
VI. Rechtsmittel und Rechtsbehelfe . . . . .	28
6. Teil: Die Rechtsmittel und Rechtsbehelfe des Klage- und Antragsverfahrens ( <i>Postier</i> )	
I. Die den Rechtsmitteln gemeinsamen Zulässigkeitsvoraussetzungen . . . . .	1
II. Berufung . . . . .	5
III. Revision . . . . .	16
IV. Beschwerde . . . . .	19
V. Der Abänderungsantrag im vorläufigen Rechtsschutzverfahren . . . . .	21
VI. Wiederaufnahmeklage . . . . .	23
VII. Außerordentlicher Rechtsbehelf . . . . .	24
7. Teil: Rechtsschutz in Baulandsachen ( <i>Wurster</i> )	
I. Überblick . . . . .	2
II. Die Zuständigkeit der Baulandgerichte . . . . .	3
III. Vorverfahren . . . . .	11
IV. Das Hauptsacheverfahren . . . . .	15
V. Rechtsmittel . . . . .	31
VI. Der vorläufige Rechtsschutz . . . . .	33
Kapitelanhang	
<b>L. Planfeststellungsrecht</b> ( <i>Johlen</i> )	
1. Teil: Der Planfeststellungsbeschluss im System der Vorhabenzulassung . . . . .	4
I. Gesetzliche Grundlagen . . . . .	4
II. Planfeststellungsbedürftige Anlagen (Übersicht) . . . . .	5

	Seite
III. Wirkungen des Planfeststellungsbeschlusses . . . . .	6
IV. Fachplanung und Bauleitplanung . . . . .	11
V. Nutzungsänderung planfestgestellter Anlagen . . . . .	12
VI. Plangenehmigung . . . . .	13
2. Teil: Das Verfahren der Planfeststellung . . . . .	17
I. Förmliches Verwaltungsverfahren . . . . .	17
II. Beteiligte . . . . .	17
III. Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) . . . . .	17
IV. Ablauf des Verfahrens . . . . .	22
V. Die Bedeutung von Verfahrensfehlern . . . . .	35
3. Teil: Materiellrechtliche Anforderungen an die Planfeststellung . . . . .	38
I. Planrechtfertigung . . . . .	39
II. Gesetzliche und sonstige Bindungen . . . . .	43
III. Das Abwägungsgebot . . . . .	53
IV. Ausgleichende Maßnahmen . . . . .	61
4. Teil: Rechtsschutz gegenüber Planfeststellungen . . . . .	72
I. Unterschiede im Maß der Betroffenheit und ihre Rechtsfolgen . . . . .	72
II. Anfechtungsklage gegen einen Planfeststellungsbeschluss . . . . .	75
III. Verpflichtungsklage auf Planergänzung . . . . .	95
IV. Rechtsschutz gegenüber planfeststellungsbedürftigen, nicht planfestgestellten Vorhaben . . . . .	99
V. Suspensiveffekt und vorläufiger Rechtsschutz . . . . .	100

## M. Staatshaftung und Baurecht *(de Witt/Kroh)*

1. Teil: Der Amtshaftungsanspruch . . . . .	1
I. Übersicht . . . . .	1
II. Amtshaftung . . . . .	8
2. Teil: Amtshaftung wegen rechtswidrig versagter Baugenehmigungen oder rechtswidrig versagter Bauvorbescheide . . . . .	84
I. Amtspflichten . . . . .	84
II. Drittbezug . . . . .	113
III. Kausalität, Haftungsausschluss und Schaden . . . . .	118
3. Teil: Amtshaftung wegen verzögerter Baugenehmigung . . . . .	124
I. Amtspflichten . . . . .	124
II. Drittbezug . . . . .	147
III. Kausalität und Rechtswidrigkeitszusammenhang . . . . .	150
IV. Verschulden, Haftungsausschluss und Schaden . . . . .	154
4. Teil: Amtshaftung wegen rechtswidriger Baugenehmigungen und anderer Bescheide . . . . .	164
I. Amtspflicht . . . . .	165
II. Drittbezug . . . . .	170
III. Kausalität, Haftungsausschluss und Mitverschulden . . . . .	197
IV. Ersatzansprüche bei genehmigungsfreiem Bauen . . . . .	212
5. Teil: Amtshaftung wegen falscher Auskunft oder fehlenden Hinweises . . . . .	214
I. Falsche Auskunft . . . . .	215
II. Fehlende Hinweise . . . . .	233
6. Teil: Haftung nach anderen Vorschriften . . . . .	235
I. Enteignungsgleicher Eingriff . . . . .	235
II. Ansprüche nach § 39 I Buchst. b Ordnungsbehördengesetz Nordrhein-Westfalen (OBG NRW) . . . . .	256
III. Entscheidungsansprüche nach weiteren Polizei- und Ordnungsbehördengesetzen der „alten Länder“ . . . . .	283
IV. Staatshaftungsgesetze (StHG) der neuen Länder . . . . .	285
7. Teil: Staatshaftung wegen fehlerhafter Bebauungspläne . . . . .	305
I. Amtshaftung wegen des Erlasses rechtswidriger Bebauungspläne, deren Vollzug bestehende Nutzungen und Rechte beeinträchtigt (§ 839 BGB i.V.m. Art. 34 GG) . . . . .	305
II. Haftung nach anderen Vorschriften . . . . .	323
8. Teil: Staatshaftung wegen unzulässiger Ausweisung von Altlasten-Grundstücken als Wohn- und Gewerbeflächen . . . . .	339

# Inhalt

	Seite
I. Amtshaftung (§ 839 BGB i.V.m. Art. 34 GG) . . . . .	339
II. Haftung für die Überplanung von Altlastenflächen nach anderen Vorschriften . . . . .	404
<b>N. Raumordnungsrecht</b> ( <i>Beckmann</i> )	
1. Teil: Allgemeine Grundlagen . . . . .	6
I. Einführung . . . . .	6
II. Gesetzgebungskompetenz . . . . .	8
III. Rechtsentwicklung . . . . .	10
IV. Planungskompetenz des Bundes . . . . .	12
V. Landesplanung . . . . .	13
VI. Kommunale Planungshoheit . . . . .	13
2. Teil: Grundbegriffe . . . . .	16
I. Aufgabe und Leitvorstellung der Raumordnung . . . . .	16
II. Erfordernisse der Raumordnung . . . . .	18
III. Öffentliche Stellen . . . . .	26
IV. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen . . . . .	26
V. Raumordnungspläne . . . . .	27
3. Teil: Bindungswirkung der Erfordernisse der Raumordnung . . . . .	28
I. Bindungswirkung der Ziele der Raumordnung . . . . .	28
II. Berücksichtigung der Grundsätze der Raumordnung . . . . .	30
III. Weitergehende fachgesetzliche Bindungswirkung . . . . .	31
4. Teil: Raumordnung in den Ländern . . . . .	38
I. Raumordnungspläne . . . . .	40
II. Sonstige Instrumente der Landesplanung . . . . .	53
III. Aufbau und Aufgaben der Landesplanungsbehörden . . . . .	61
5. Teil: Raumordnung im Bund . . . . .	62
I. Raumordnung des Bundes . . . . .	62
II. Raumordnung in der deutschen ausschließlichen Wirtschaftszone . . . . .	63
III. Gegenseitige Unterrichtung und gemeinsame Beratung . . . . .	63
IV. Beirat für Raumordnung . . . . .	64
V. Raumordnungsberichte . . . . .	64
<b>O. Bodenordnung</b> ( <i>Goldschmidt/Taubeneck</i> )	
1. Teil: Bedeutung von Bodenordnungsverfahren . . . . .	7
I. Einleitung . . . . .	7
II. Übersicht über die Bodenordnungsverfahren . . . . .	8
III. Historische Entwicklung bis hin zu den heutigen Regelungen der Umlegung im BauGB . . . . .	9
IV. Verfahrensrechtliche Einordnung der (Bauland-)Umlegung . . . . .	12
V. Umlegungsgrundsatz und -prinzipien . . . . .	20
VI. Einordnung der Umlegung in das System des BauGB . . . . .	24
VII. Baulandumlegung als Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinde . . . . .	24
VIII. Ablauf der Umlegung und der vereinfachten Umlegung . . . . .	26
2. Teil: Organisation und behördliche Akteure des Umlegungsverfahrens . . . . .	30
I. Der Umlegungsausschuss . . . . .	30
II. Obere Umlegungsausschüsse . . . . .	37
3. Teil: Umlegung im Normalverfahren . . . . .	38
I. Grundsätze . . . . .	38
II. Vorbereitung der Einleitung des Umlegungsverfahrens und die Umlegungsanordnung . . . . .	44
III. Durchführung . . . . .	47
IV. Verfahrensbeschleunigung . . . . .	108
V. Abwicklung und Umlegung . . . . .	112
4. Teil: Umlegung im vereinfachten Verfahren . . . . .	117
I. Allgemeines . . . . .	117
II. Rechtsnatur, Zweck und Anwendungsbereich . . . . .	119
III. Zuständigkeit und Verfahren . . . . .	126
IV. Verteilungsmaßstab, Zuteilungsgrundsatz . . . . .	126
V. Wertermittlung, Ausgleich und Geldleistungen . . . . .	127

	Seite
VI. Dienstbarkeiten, Baulasten und dingliche Rechte . . . . .	129
VII. Erörterung, Beschluss und Recht der Einsichtnahme . . . . .	129
VIII. Bekanntmachung, Rechtswirkungen . . . . .	131
IX. Rechtsschutz und Überleitungsrecht . . . . .	132
X. Abgaben und Auslagenbefreiung . . . . .	132
5. Teil: Besonderheiten bei bestimmten Umlegungsverfahren . . . . .	133
I. Umlegung in Gebieten von im Zusammenhang bebauter Ortsteile und einfacher Bebauungspläne . . . . .	133
II. Umlegung in Sanierungsgebieten . . . . .	139
III. Umlegung im Stadtumbau . . . . .	153
IV. Außenbereichsumlegung . . . . .	158
V. Städtebauliche Gebote in der Umlegung . . . . .	159
VI. Besonderheiten bei Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich nach § 1a III BauGB . . . . .	160
VII. Berücksichtigung von Altlasten in der Umlegung . . . . .	161
6. Teil: Wertermittlung . . . . .	163
I. Allgemeines und Zuständigkeit . . . . .	163
II. Rechtliche Grundlagen der Wertermittlung . . . . .	163
III. Bewertungsgrundsätze und Verfahren . . . . .	165
IV. Besonderheiten bei der Wertermittlung . . . . .	173
7. Teil: Haushaltsrechtliche Aspekte . . . . .	181
8. Teil: Die freiwillige Umlegung . . . . .	184
9. Teil: Steuerrechtliche Aspekte der Umlegung . . . . .	200
10. Teil: Umlegungswörterbuch . . . . .	204
Anhang: Urteile und Behördenentscheidungen . . . . .	213

## X. Die Baurechtsnovelle 2007 *(de Witt)*

Einleitung . . . . .	1
I. Bebauungspläne der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren, § 13 a BauGB) . . . . .	1
II. Vorhaben- und Erschließungsplan . . . . .	6
III. Einzelhandel . . . . .	8
IV. Unzulässigkeit von Einwendungen und Frist des § 215 BauGB . . . . .	9
V. Normenkontrolle . . . . .	9
VI. Private Initiativen . . . . .	9
VII. Kein Monitoring des Flächennutzungsplans . . . . .	9
VIII. Erleichterung der Wohnbauten im Innenbereich . . . . .	9
IX. Erleichterung im Sanierungsrecht . . . . .	10
X. Abweichende Abstandsflächen . . . . .	10

## Z. Einzelthemen

### I. Stadtumbau und Wohnungswirtschaftskonzepte *(Goldschmidt/Taubenek)*

1. Teil: Einleitung . . . . .	7
2. Teil: Das strategische Umfeld der Stadtplanung und der Wohnungswirtschaft . . . . .	8
3. Teil: Erforderlichkeit eines neuen Planungs- und Kooperationsansatzes . . . . .	25
4. Teil: Rechtliche Grundlagen der Konzepte . . . . .	32
5. Teil: Förderung . . . . .	163
6. Teil: Aufbau und Inhalt eines Stadtumbau- und Wohnungswirtschaftskonzeptes . . . . .	178

### II. Biogasanlagen *(Landel)*

1. Teil: Grundlagen der Anlagentechnik . . . . .	3
2. Teil: Genehmigungsverfahren . . . . .	7
3. Teil: Vollzug und Überwachung . . . . .	26
Anhang 1: Entscheidungsübersicht . . . . .	29
Anhang 2: Vorschriften der Verwaltung und von privaten Institutionen . . . . .	35

### III. Artenschutz *(de Witt)*

1. Teil: Einleitung . . . . .	1
2. Teil: Europarechtlicher Regelungskontext . . . . .	2
3. Teil: Allgemeiner Artenschutz nach dem BNatSchG . . . . .	5
4. Teil: Besonderer Artenschutz . . . . .	6

# Inhalt

	Seite
5. Teil: Artenschutz im Bau- und Fachplanungsrecht . . . . .	23
6. Teil: Sanktionen . . . . .	26
7. Teil: Rechtsschutz . . . . .	27
Sachverzeichnis . . . . .	29
<b>IV. Wasser und Baurecht – Wasserrahmen- und Hochwasserrisikomanagement- Richtlinie (Elgeti/Hurck)</b>	
1. Teil: Einführung . . . . .	2
2. Teil: Ziele . . . . .	4
3. Teil: Wasser in der Bauleitplanung . . . . .	12
4. Teil: Wasser im Baugenehmigungsverfahren . . . . .	29
5. Teil: Planfeststellungen . . . . .	45