

Inhaltsübersicht

	Seite
Inhaltsverzeichnis	XI
Abkürzungsverzeichnis	XXI
Literaturverzeichnis	XXVII
A. Gesetzliche Grundlagen des Städtebaurechts	1
B. Inhalt und Rechtsnatur der Bauleitpläne	40
C. Planaufstellungsverfahren	302
D. Wirksamkeitsvoraussetzungen – beschränkte Fehlerfolgen	373
E. Abwägungsgebot	397
F. Plansicherungsinstrumente	550
G. Planverwirklichungsinstrumente	572
H. Überleitungsrecht	666
I. Raumordnung	670
J. Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (Überblick)	700
K. Rechtsschutz	764
Anhang: PlanzeichenVO v. 18. 12. 1990	781
Stichwortverzeichnis	799

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Rdn.
Abkürzungsverzeichnis	XXI	
Literaturverzeichnis	XXVII	
 A. Gesetzliche Grundlagen des Städtebaurechts	 1	 1
I. Gesetzgebung	3	5
II. Kompetenzverteilung zwischen Bund und Ländern	9	18
III. Kommunale Planungshoheit in Art. 28 II GG	14	26
1. Verfassungsrechtliche Ausgangspunkte	15	27
2. Gemeindliche Mitwirkungs- und Abwehrrechte bei Fachplanungen und staatlichen Eingriffen	16	30
a) Gemeindliche Beteiligungsrechte	17	31
b) Gemeindliche Abwehrrechte	19	34
c) Gemeindliches Einvernehmen	20	38
d) Privilegierte Fachplanungen	26	51
e) Anpassung an den Flächennutzungsplan	29	56
f) Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder	30	58
g) Bauleitplanung und privilegierte Außenbereichsvorhaben	31	62
3. Interkommunale Bauleitplanung	32	63
4. Grenzüberschreitende Beteiligung	35	70
5. Städtebauliche Satzungen	37	75
 B. Inhalt und Rechtsnatur der Bauleitpläne	 40	 77
I. Flächennutzungsplan	52	83
1. Aufgabe des Flächennutzungsplans	52	84
2. Darstellungsmöglichkeiten	53	85
3. Kennzeichnungsmöglichkeiten	59	89
4. Flächennutzungsplan und BauNVO	59	90
5. Nachrichtliche Übernahme	59	91
6. Begründung	60	92
7. Revisionsklausel	60	93
8. Flächennutzungsplan auf dem Wege zur Rechtsnorm?	61	94
9. Teilflächennutzungspläne	62	98
a) Teilflächennutzungspläne und Darstellungsprivileg	62	99
b) Teilflächennutzungspläne in den östlichen Bundesländern	62	100
10. Gemeinsamer Flächennutzungsplan	64	101
11. Wirkungen des Flächennutzungsplans	64	102
II. Bebauungsplan	65	104
1. Bauliche Anlagen	66	106
2. Qualifizierter Bebauungsplan	69	111
3. Festsetzungsmöglichkeiten	69	112
4. Kennzeichnungsmöglichkeiten	95	135
5. Nachrichtliche Übernahme	97	136
6. Bebauungsplanbegründung	98	137
7. Umweltprüfung	99	138
a) Übersicht	104	150
b) Umweltbericht und Abwägung	105	151
c) Umweltbericht im Aufstellungsverfahren	105	152
d) Inhalt	106	153
e) Bestandteile des Umweltberichts	106	154
f) Umweltprüfung und Abwägung	111	165
g) Mitwirkung von Privaten	111	166
8. Vorhabenbezogener Bebauungsplan	111	167
a) Inhalt	115	168

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Rdn.
b) Aufstellungsverfahren	117	170
c) Vorhabenträger	121	172
d) Vorhaben- und Erschließungsplan	124	173
e) Durchführungsvertrag	125	176
f) Verfahrenseinleitung nach Ermessen	125	177
g) Umweltprüfung	125	178
h) Wechsel des Vorhabenträgers	125	179
i) Nicht anwendbare Vorschriften	125	180
j) Zulassung von Vorhaben	126	181
k) Wahrung rechtsstaatlicher Anforderungen	126	182
9. Bebauungsplan der Innenentwicklung	127	184
a) Anwendungsbereich (§ 13 a I 1 BauGB)	128	185
b) Zwei Fallgruppen: Grundfläche bis 20.000 m ² oder bis 70.000 m ²	128	187
c) Verfahren	130	192
d) Spezielle Rechtsfolge	130	195
e) Bebauungsplan und Flächennutzungsplan – neue Gewichtung?	132	200
III. Gemeinsamkeiten und Unterschiede von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	133	202
1. Merkmale von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan (Überblick)	133	203
2. Entwicklungsgebot	134	204
IV. Baurecht auf Zeit	136	208
V. Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten nach der BauNVO	140	220
1. Die Baugebiete der BauNVO	142	225
a) Kleinsiedlungsgebiete	142	226
b) Reine Wohngebiete	144	228
c) Allgemeine Wohngebiete	152	230
d) Besondere Wohngebiete	162	238
e) Dorfgebiete	167	241
f) Mischgebiete	171	248
g) Kerngebiete	176	255
h) Gewerbegebiete	180	258
i) Industriegebiete	191	266
j) Sondergebiete	195	271
k) Sonstige Sondergebiete	206	275
l) Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe	215	289
m) Vergnügungsstätten (Spielhallen)	233	313
n) Vergnügungsstättensatzung	238	329
o) Werbeanlagen	238	330
p) Stellplätze und Garagen	239	335
q) Gebäude und Räume für freie Berufe	244	338
r) Nebenanlagen	244	339
s) Mobilfunkanlagen	245	341
2. Gliederungs- und Ausschlussmöglichkeiten nach § 1 IV bis IX BauNVO	248	343
a) Gliederungsmöglichkeiten nach § 1 IV BauNVO	248	345
b) Abstandserlass	257	355
c) Umkehr des Regel-Ausnahme-Verhältnisses	269	376
d) Vertikale Gliederung	269	377
e) Beschränkung auf Teile des Baugebietes	270	378
f) Weitere Differenzierung nach der Anlagenart	270	379
g) Bestandsorientierte Planungen	270	381
h) Verkehrslärmschutz	273	385
i) Sportlärm	284	410
3. Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 bis 21a BauNVO	288	415
a) Maßangaben	288	416
b) Grundflächenzahl	293	423
c) Geschossflächenzahl	294	425
d) Baumassenzahl	297	428

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Rdn.
e) Höhe der baulichen Anlage	298	429
f) Obergrenzen	298	430
4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	300	434
C. Planaufstellungsverfahren	302	438
I. Aufstellungsbeschluss	303	440
II. Ausarbeitung des Planentwurfs	308	447
III. Behördenbeteiligung	309	450
1. Frühzeitige Behördenbeteiligung	311	454
2. Förmliche Behördenbeteiligung	312	458
3. Grundsätze für die Behördenbeteiligung	312	459
4. Umweltbericht	313	462
5. Beachtlichkeit der Stellungnahmen	313	464
6. Zeitpunkt der Behördenbeteiligung	316	468
7. Präklusion von nicht rechtzeitig vorgebrachten Belangen	316	469
8. Rechtsfolgen der fehlerhaften Behördenbeteiligung	317	471
9. Informationspflichten der Behörden nach Abschluss des Verfahrens	317	472
IV. Öffentlichkeitsbeteiligung	317	473
1. Vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung	318	474
a) Grundsätze	318	475
b) Verzicht auf vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung	322	478
2. Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung	324	484
a) Öffentliche Auslegung	325	486
b) Umweltbericht	327	491
c) Bekanntmachung	327	492
d) Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	328	495
e) Einwendungsberechtigte	328	496
f) Formelle Präklusion im Normenkontrollverfahren	330	498
3. Einschaltung von Dritten	330	499
4. Änderung der Planung im Aufstellungsverfahren	331	500
5. Ergänzender Einsatz elektronischer Informationstechnologien (§ 4a IV BauGB)	336	512
6. Bescheidung der Stellungnahmen	336	515
7. Beschluss über den Bauleitplan	338	520
8. Zusammenfassende Erklärung	341	526
9. Genehmigungsverfahren gem. §§ 6, 10 II BauGB	342	527
a) Genehmigungsverfahren gem. §§ 6, 10 II BauGB	343	528
b) Rechtskontrolle – keine Zweckmäßigkeitskontrolle	345	534
c) Genehmigungsverfahren und Genehmigungsentscheidung	347	540
d) Anzeigeverfahren nur nach Maßgabe des Landesrechts	348	546
e) Materiellrechtliche Plananforderungen	349	548
f) Schlussbekanntmachung	350	549
10. Monitoring	356	559
a) Gesetzliche Grundlagen	357	561
b) Information der Behörden	357	562
c) Gemeindliche Spielräume	358	564
d) Schutzkonzepte in der Abwägungspyramide	359	566
V. Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplans	361	571
1. Grundsätzliche Verfahrensanforderungen	361	572
2. Vereinfachtes Verfahren	361	573
3. Materielle Anforderungen	368	584
4. Außer-Kraft-Treten eines Bebauungsplans	369	586
D. Wirksamkeitsvoraussetzungen – beschränkte Fehlerfolgen	373	594
I. Fehlerbeachtlichkeit nach § 214 BauGB	373	595
1. Fehler bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials (§ 214 I 1 Nr. 1 BauGB)	376	600

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Rdn.
2. Förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht durchgeführt (§ 214 I 1 Nr. 2 BauGB)	377	602
3. Begründung fehlt – Umweltbericht ist unvollständig (§ 214 I 1 Nr. 3 BauGB)	377	605
4. Abschließender Beschluss, Genehmigungsverfahren oder Bekanntmachung fehlerhaft (§ 214 I 1 Nr. 4 BauGB)	379	608
5. Verstoß gegen das Entwicklungsgebot gem. § 214 II BauGB	380	612
6. Bebauungsplan der Innenentwicklung	381	617
7. Beachtlichkeit von Abwägungsfehlern	382	620
a) Maßgeblicher Zeitpunkt	382	621
b) Unbeachtlichkeit aufgrund der Verletzung von Mitwirkungslasten	383	623
c) Weitere Mängel im Abwägungsvorgang	384	624
d) Unbeachtliche Verfahrensverstöße	384	625
II. Plandivergenzen	385	627
III. Fristen für das Geltendmachen von Fehlern	386	631
IV. Fehlerbehebung gem. § 214 IV BauGB	389	639
V. Überleitungsvorschrift gem. § 233 II BauGB	396	654
E. Abwägungsgebot	397	655
I. Verfassungsrechtliche Grundlagen	397	656
II. Struktur der Normen des Planungsrechts	398	657
1. Konditional- und Finalprogramme	399	658
2. Planungsziele, Planungsleitsätze, Planungsleitlinien und Optimierungsgebote	399	659
III. Planungsleitlinien gem. § 1 V, VI BauGB	402	665
1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	403	666
2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	403	667
3. Soziale und kulturelle Bedürfnisse	403	668
4. Ortsteile	404	669
5. Denkmalschutz, Baukultur, Orts- und Landschaftsbild	404	670
6. Kirchen und Religionsgemeinschaften	405	675
7. Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege	405	676
a) Nachhaltige Entwicklung	406	677
b) Naturschutzrechtliche Festsetzungsmöglichkeiten	406	678
c) Naturschutzrechtliche Modelle	408	680
d) Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung (Überblick)	408	681
e) Nichtanwendbarkeit der Eingriffsregelung für Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB)	410	683
f) Regelungsgehalt des § 1 a BauGB (Überblick)	411	684
g) Umweltschützende Belange in der Abwägung	411	685
h) Schutzgebiete nach der FFH-Richtlinie	421	690
i) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	430	693
j) Freistellungsklausel zu Gunsten der Länder	436	702
k) Instrumente	436	703
l) Kompensationsraum	446	709
m) Ausgleich umfasst auch Ersatz	452	710
n) Maßnahmen für den Naturschutz	456	715
o) Planungsrechtliche Zulässigkeit	460	724
p) Naturschutz und Enteignung	463	728
q) Rechtsbetroffenheit	464	730
r) Überleitungsregelung	464	731
s) Landesrechtliche Anforderungen	464	732
8. Artenschutz	465	733
a) Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG)	465	734
b) Ökologische Funktionalität bei Eingriffen im Bereich des Bau- und Fachplanungsrechts (§ 44 BNatSchG)	466	736
c) Ausnahmeprüfung (§ 45 VII BNatSchG)	467	739

	Seite	Rdn.
d) Befreiungen (§ 67 BNatSchG)	468	742
e) Bauplanungsrecht und Artenschutz	468	744
9. Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem ArtG 2001	469	748
a) Ausgangspunkte	471	750
b) UVP-Pflicht nach dem ArtikelG 2001 im Überblick	471	751
c) UVP-pflichtige Vorhaben nach dem ArtG 2001	472	733
d) Bauplanungsrechtliche Vorhaben	473	754
e) Planfeststellungseretzender Bebauungsplan	473	755
f) Dreistufenmodell: Regel-UVp, Vorprüfung, Freistellung	473	756
g) Kumulierende Vorhaben und Hineinwachsen in eine UVP-Pflicht	475	761
h) Änderung und Erweiterung von UVP-pflichtigen Vorhaben	475	762
i) Die einzelnen UVP-pflichtigen Bauplanungsvorhaben	476	763
10. Immissionsschutz	478	774
11. Gewässerschutz	480	776
12. Wirtschaft, Energie, Rohstoffvorkommen	481	778
13. Belange des Verkehrs	481	779
14. Verteidigung, Zivilschutz, Anschlussnutzung Militärliegenschaften	482	781
15. Informelle Planungen	482	783
16. Hochwasserschutz	483	784
17. Bodenschutzklausel	489	800
a) Bundes-Bodenschutzgesetz	489	801
b) Altlasten	492	805
c) Höhe der Inanspruchnahme	495	810
d) Ausgleichsansprüche	496	813
18. Umwidmungssperre	497	814
19. Gestaltungsfestsetzungen auf landesrechtlicher Grundlage	497	815
IV. Struktur der Abwägung	504	816
1. Planung und Gestaltungsfreiheit	504	817
2. Die Bedeutung des Nachhaltigkeitsprogramms für die Abwägung	505	818
a) Gesetzliche Ausgangslage	505	819
b) Die beiden Abteilungen der Abwägung	507	823
c) Beachtensgebote und gesetzliche Prüfprogramme	507	825
d) Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	508	828
e) Die Umweltprüfung	509	831
f) Ausgleichsentscheidung zwischen minimierter Beeinträchtigung (Schonung) und Kompensation	510	833
g) Schlichtes Wegwägen hat ausgedient	511	836
h) Abwägung in der Gerichtskontrolle	513	839
i) Kompensation als fester Bestandteil der Ausgleichsentscheidung	515	847
3. Prüfkatalog	517	850
a) Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Erforderlichkeit des Bebauungsplans	517	851
b) Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	517	852
c) Ziele der Raumordnung und Landesplanung	517	853
d) Beachtung des Entwicklungsgebots	517	854
e) Bestandsaufnahme	517	855
f) Bodenbeschaffenheit und Altlasten	517	856
g) Größe des Geltungsbereichs – Eigentumsverhältnisse	518	857
h) Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft	518	858
i) Bestehende Rechtsverhältnisse und Planungsgrundlagen	518	859
j) Begründung der Festsetzungen	518	860
k) Auswirkungen des Bebauungsplans	518	861
4. Abwägungsfehler	519	862
a) Abwägungsausfall	520	866
b) Zusammenstellung des Abwägungsmaterials – Ermittlungs- und Einstellungsfehler	521	867
c) Abwägungsfehleinschätzung – Bewertungsfehler	524	874
d) Abwägungsdisproportionalität – fehlerhafte Ausgleichsentscheidung	525	877

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Rdn.
e) Subjektive Abwägungssperre	525	879
f) Abwägungsdivergenz (Abwägungsinkongruenz)	526	882
5. Konfliktbewältigung – Konflikttransfer	527	883
a) Gebot der Konfliktbewältigung	527	884
b) Gemengelagen	530	889
c) Konflikttransfer	531	891
d) Feinkörnigkeit	532	892
e) Nachfolgendes Verwaltungshandeln	533	894
f) Reperaturerfordernis	534	897
g) Zeitschiene	534	898
h) Freistellungstendenzen	534	899
6. Instrumente der Konfliktbewältigung	535	900
a) Festsetzung von Grenzwerten	535	901
b) Festsetzung von Schutzvorkehrungen	535	902
c) Gliederung des Plangebietes	536	904
d) Naturschutzrechtliche Festsetzungen	536	905
7. Rücksichtnahmegebot	537	907
8. Alternativenabwägung	544	920
9. Abschnittsbildung	545	921
10. Abwägungsgrundsätze	545	922
a) Gebot der planerischen Konfliktbewältigung	545	923
b) Gebot der Rücksichtnahme auf schützenswerte Individualinteressen	546	924
c) Verbot des enteignungsrechtlichen Konflikttransfers	546	925
d) Modifizierung der Grundsätze in Gemengelagen	547	926
e) Sonstige Gebote	548	927
f) Recht auf Abwägung	548	929
F. Plansicherungsinstrumente	550	930
I. Veränderungssperre	550	931
1. Voraussetzungen für die Veränderungssperre	550	932
2. Vom Verbot erfasste Veränderungen	555	942
3. Ausnahmen von der Veränderungssperre	556	943
4. Geltungsdauer der Veränderungssperre	556	944
5. Nicht erfasste Veränderungen – Bestandsschutz	556	947
6. Entschädigung bei Veränderungssperre	558	952
7. Rechtsschutz gegen Veränderungssperre	559	954
II. Zurückstellung von Baugesuchen	559	955
1. Voraussetzungen und Verfahren der Zurückstellung	559	956
2. Zurückstellung zur Sicherung des Darstellungsprivilegs	560	959
3. Rechtsschutz gegen die Zurückstellung	562	963
III. Teilungsgenehmigung	562	964
IV. Fremdenverkehrssatzung	564	973
V. Gemeindliche Vorkaufsrechte	566	978
1. Allgemeines Vorkaufsrecht	567	979
a) Grundstückskauf	567	980
b) Gemeinwohlerfordernis	567	982
2. Besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB	568	983
3. Ausübung des Vorkaufsrechts zu Gunsten Dritter (§ 27 a BauGB)	568	984
4. Ausschluss des Vorkaufsrechts gem. § 26 BauGB	569	985
5. Abwendung des Vorkaufsrechts gem. § 27 BauGB	569	986
6. Verfahren und Entschädigung	569	987
7. Preislimitiertes Vorkaufsrecht	570	988
8. Rechtsschutz	571	989
G. Planverwirklichungsinstrumente	572	990
I. Bodenordnende Maßnahmen	572	991
1. Umlegung	573	992

	Seite	Rdn.
2. Vereinfachte Umlegung	580	1012
II. Enteignung und Entschädigung	580	1014
1. Eigentumsgarantie in Art. 14 GG	581	1016
2. Enteignungsrechtliche und einfachgesetzliche Zumutbarkeit	585	1020
3. Vorrang des Primärrechtsschutzes	586	1021
4. Verbot des enteignungsrechtlichen Konflikttransfers	588	1024
5. Rechtfertigung der Enteignung	589	1026
6. Enteignung zu Gunsten Privater	590	1028
III. Planungsschadensrecht gem. §§ 39 bis 44 BauGB	591	1029
1. Entschädigung für Vertrauensschutz gem. § 39 BauGB	592	1030
2. Entschädigung bei öffentlicher Zwecksetzung gem. §§ 40, 41 BauGB	593	1036
a) Gemeinwohlzwecke	593	1036
b) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	594	1038
3. Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung gem. § 42 BauGB	594	1039
a) Siebenjahresfrist	594	1040
b) Eingriff in die zulässige Grundstücksnutzung	595	1042
4. Entschädigung und Verfahren	600	1055
5. Entschädigungspflichtige, Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungs- ansprüche	601	1056
6. Entschädigung bei Enteignung gem. §§ 85 bis 122 BauGB	601	1057
a) Zulässigkeit der Enteignung	602	1058
b) Entschädigung	605	1070
c) Enteignungsverfahren	609	1083
IV. Wertermittlung	611	1095
V. Sanierung und Entwicklungsbereich	612	1099
1. Sanierungssatzung	613	1100
2. Entwicklungsbereichssatzung	621	1113
VI. Stadtbau und Soziale Stadt	627	1122
1. Ursachen und Probleme	628	1123
2. Das Konzept	628	1125
3. Verhältnis zu anderen städtebaurechtlichen Instrumenten	630	1133
4. Stadtbauaßnahmen (§ 171a BauGB)	630	1134
5. Stadtbaugebiet, städtebauliches Entwicklungskonzept (§ 171b BauGB)	632	1139
6. Stadtbauvertrag (§ 171c BauGB)	632	1142
7. Sicherung von Durchführungsmaßnahmen (§ 171d BauGB)	633	1145
8. Soziale Stadt (§ 171e BauGB)	634	1147
9. Private Initiativen zur Stadtentwicklung (§ 171f BauGB)	635	1152
VII. Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote	637	1158
1. Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB	637	1159
a) Genehmigungspflichtige Vorhaben	642	1161
b) Erhaltungsziele	642	1162
c) Erhaltungsgebiet	643	1165
d) Zweistufigkeit: Gebietsfestlegung und Genehmigungsverfahren	643	1166
e) Genehmigungsverfahren und Rechtskontrolle	644	1167
2. Städtebauliche Gebote	644	1170
a) Allgemeine Anforderungen	645	1171
b) Baugebot	646	1175
c) Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot	647	1178
d) Pflanzgebot	647	1179
e) Rückbau- und Entsiegelungsgebot	647	1180
VIII. Städtebauliche Verträge	648	1181
1. Rechtsgrundlagen	648	1182
a) Erschließungsvertrag	649	1183
b) Städtebaulicher Vertrag	649	1186
c) Rechtliche Problemfelder	650	1188
2. Erschließungsvertrag	651	1189

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Rdn.
a) Grundkonzeption	651	1190
b) Heranziehung von Fremdanliegern	653	1197
c) Bindung an den Bebauungsplan	654	1198
3. Vertrag zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen	655	1200
a) Grundstücksneuordnung	655	1201
b) Bodensanierung und sonstige vorbereitende Maßnahmen	655	1202
c) Ausarbeitung städtebaulicher Planungen	656	1203
4. Vertrag zur Förderung und Sicherung der Planziele (Baurealisierungs- vertrag)	656	1204
a) Verpflichtung zur Vorhabendurchführung	656	1205
b) Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungs- problemen	656	1206
c) Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung	656	1207
d) Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen	658	1209
e) Sonstige Vereinbarungen zur Zielsicherung	659	1211
5. Vertrag zur Übernahme von Aufwendungen	659	1212
6. Vertrag zur Nutzung erneuerbarer Energien	660	1218
7. Angemessenheitsklausel	660	1219
8. Konfliktbewältigung durch städtebauliche Verträge	663	1225
9. Vertragliche Haftung der Gemeinde	663	1226
10. Verbot subjektiver Abwägungssperren	664	1227
H. Überleitungsrecht	666	1229
I. Sonderregelungen in den Ländern	666	1230
1. Sonderregelungen für Stadtstaaten	666	1231
2. Sonderregelungen für die Länder	666	1232
3. Berlin als Hauptstadt	667	1234
II. Überleitungsrecht für das Städtebaurecht	667	1235
1. Eingeleitete Verfahren	668	1236
2. Erstreckung der Planerhaltung auf alte Pläne	668	1237
3. Fortgeltung alter Pläne, Satzungen und Entscheidungen	668	1238
4. Überleitungsrecht für UP-pflichtige Bebauungspläne	669	1239
I. Raumordnung	670	1240
I. ROG 2009 (Überblick)	671	1241
II. Ausgangspunkte	672	1242
a) Leitvorstellungen	673	1243
b) Raumbedeutsame Maßnahmen	675	1245
c) Ziele und Grundsätze der Raumordnung	675	1246
III. Stufensystem der raumrelevanten Planung	678	1253
a) Raumordnung	678	1254
b) Kommunale Bauleitplanung	678	1255
c) Regionalplanung	678	1256
d) Klage- und Beteiligungsrechte der Träger kommunaler Bauleitplanung	679	1257
IV. Grundsätze der Raumordnung	679	1258
V. Raumordnung in den Ländern	679	1259
a) Instrumente der Landesplanung	679	1260
b) Kerninhalt der Raumordnungspläne	681	1261
c) Naturschutz	685	1262
d) Allgemeine Vorschriften über Raumordnungspläne	685	1263
e) Umweltprüfung	687	1266
f) Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung	687	1267
g) Regionalpläne	689	1271
h) Planerhaltung	689	1272
i) Zielabweichungsverfahren	691	1275
j) Untersagung	692	1277
k) Raumordnerische Zusammenarbeit	692	1278

	Seite	Rdn.
l) Raumordnungsverfahren	693	1280
m) Vereinfachtes Raumordnungsverfahren	695	1282
n) Eingeschränkte Bindungswirkungen	695	1283
o) Grenzüberschreitende Abstimmung	695	1284
p) p) Verordnungsermächtigung	696	1285
VI. Raumordnung des Bundes	696	1286
a) Grundlagen	696	1287
b) Länderübergreifende Standortkonzepte – deutsche ausschließliche Wirtschaftszone	696	1288
c) Entsprechend anzuwendende Vorschriften	697	1289
d) Zusammenarbeit von Bund und Ländern	697	1290
VII. Bindungswirkungen	697	1291
 J. Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (Überblick)	 700	 1296
I. Anwendungsvoraussetzungen der §§ 30 bis 37 BauGB (§§ 29, 38 BauGB)	701	1297
II. Zulässigkeit im beplanten Bereich (§§ 30 bis 33 BauGB)	702	1301
III. Begriff des Vorhabens (§ 29 BauGB)	702	1302
IV. Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB)	703	1306
V. Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB)	704	1309
1. Ausnahmen (§ 31 I BauGB)	705	1310
2. Befreiungen (§ 31 II BauGB)	705	1311
a) Wohl der Allgemeinheit	706	1314
b) Städtebauliche Vertretbarkeit	707	1315
c) Nicht beabsichtigte Härte	707	1317
VI. Zulässigkeit während der Planaufstellung (§ 33 BauGB)	707	1318
1. Formelle Planreife (§ 33 I BauGB)	708	1319
2. Materielle Planreife	709	1322
3. Planreife bei vereinfachten Änderungen	710	1323
VII. Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)	710	1324
1. Anwendungsvoraussetzungen des § 34 BauGB	711	1325
a) Vorhaben i. S. des § 29 BauGB	711	1326
b) Vorhandensein eines Ortsteils	711	1327
c) Zugehörigkeit zum Ortsteil	711	1328
2. Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 34 I BauGB	712	1331
a) Nähere Umgebung	712	1332
b) Eigenart der näheren Umgebung	712	1333
c) Einfügen	713	1334
d) Gesicherte Erschließung	714	1337
e) Anforderungen des § 34 I 2 BauGB	714	1338
3. Anwendung der BauNVO (§ 34 II BauGB)	719	1339
4. Keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche	719	1342
5. Innenbereichsgemengelage	720	1344
VIII. Innenbereichssatzungen nach § 34 IV BauGB	722	1348
1. Klarstellungssatzung (§ 34 IV 1 Nr. 1 BauGB)	723	1350
2. Entwicklungssatzung (§ 34 IV 1 Nr. 2 BauGB)	723	1351
3. Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzung (§ 34 IV 1 Nr. 3 BauGB)	724	1352
4. Weitere Voraussetzungen der Innenbereichssatzungen	729	1357
IX. Bauen im Außenbereich (§ 35 BauGB)	730	1363
1. Privilegierte Vorhaben nach § 35 I BauGB	731	1364
a) Land- oder forstwirtschaftliche Betriebe (§ 35 I Nr. 1 BauGB)	732	1365
b) Aufhebung nachgezogener Altenteilerhäuser	733	1366
c) Betriebe der gartenbaulichen Erzeugung (§ 35 I Nr. 2 BauGB)	735	1367
d) Ver- und Entsorgungseinrichtungen und ortsgebundene gewerbliche Betriebe (§ 35 I Nr. 3 BauGB)	735	1368
e) Im Außenbereich auszuführende Vorhaben (§ 35 I Nr. 4 BauGB)	736	1369
f) Anlagen der Wind- und Wasserenergie (§ 35 I Nr. 5 BauGB)	736	1370

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Rdn.
g) Biomasseanlagen (§ 35 I Nr. 6 BauGB)	750	1374
h) Kerntechnische Anlagen (§ 35 I Nr. 7 BauGB)	751	1379
X. Sonstige Vorhaben (§ 35 II BauGB)	751	1380
1. Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans (§ 35 III 1 Nr. 1 BauGB)	752	1382
2. Widerspruch zu den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans (§ 35 III 1 Nr. 2 BauGB)	752	1383
3. Schädliche Umwelteinwirkungen (§ 35 III 1 Nr. 3 BauGB)	752	1384
4. Unwirtschaftliche Aufwendungen (§ 35 III 1 Nr. 4 BauGB)	752	1385
5. Belange des Naturschutzes (§ 35 III 1 Nr. 5 BauGB)	753	1386
6. Agrarstruktur und Wasserwirtschaft (§ 35 III 1 Nr. 6 BauGB)	753	1387
7. Befürchtung von Splittersiedlungen (§ 35 III 1 Nr. 7 BauGB)	753	1389
8. Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen	754	1390
9. Ziele der Raumordnung (§ 35 III 2 BauGB)	754	1391
10. Darstellungsprivileg (§ 35 III 3 BauGB)	754	1393
11. Teilprivilegierte Außenbereichsvorhaben (§ 35 IV BauGB)	755	1394
a) Nutzungsänderung landwirtschaftlicher Gebäude (§ 35 IV 1 Nr. 1 BauGB) .	756	1395
b) Ersatzbau (§ 35 IV 1 Nr. 2 BauGB)	758	1398
c) Wiederaufbau zerstörter Gebäude (§ 35 IV 1 Nr. 3 BauGB)	758	1401
d) Erhaltenswerte Gebäude (§ 35 IV 1 Nr. 4 BauGB)	759	1402
e) Erweiterung von Wohngebäuden (§ 35 IV 1 Nr. 5 BauGB)	759	1403
f) Erweiterung von gewerblichen Betrieben (§ 35 IV 1 Nr. 6 BauGB)	759	1404
12. Ausführung der Vorhaben – Rückbauverpflichtung (§ 35 V BauGB)	759	1405
13. Außenbereichssatzung (§ 35 VI BauGB)	760	1408
K. Rechtsschutz	764	1414
I. Rechtsschutzmöglichkeiten (Überblick)	764	1415
II. Rechtsschutz gegen den Bauleitplan	765	1419
1. Gegenstand der Normenkontrolle (§ 47 I VwGO)	765	1420
2. Antragsbefugnis/Rechtsschutzinteresse (§ 47 II VwGO)	767	1425
3. Präklusion	773	1439
4. Rechtsschutz der Gemeinde	774	1443
5. Jahresfrist	774	1445
6. Prüfungsmaßstäbe	775	1447
7. Verfahren und Entscheidung	776	1448
8. Nichtzulassungsbeschwerde und Revision	778	1451
9. Einstweilige Anordnung (§ 47 VI VwGO)	778	1452
10. Bindungswirkung	779	1453
Anhang: PlanzeichenVO v. 18.12.1990	781	
Stichwortverzeichnis	799	