

Inhalt

| | Seite |
|---|-----------|
| 1 Einführender Überblick | 1 |
| 1.1 Der Bebauungsplan als zentrales Instrument der Bauleitplanung | 1 |
| 1.2 Das öffentliche Baurecht | 1 |
| 1.3 Der Bebauungsplan als Ausgleich zwischen kommunaler Planungshoheit und individueller Baufreiheit | 3 |
| 1.4 Die Funktionen des Bebauungsplans | 4 |
| 1.5 Die einschlägigen Vorschriften | 6 |
| 1.6 Aktuelle Entwicklungen | 7 |
| 2 Der Bebauungsplan in der Systematik des BauGB | 9 |
| 2.1 Die Bauleitpläne im BauGB: Bebauungsplan und Flächennutzungsplan | 9 |
| 2.2 Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben | 11 |
| 2.2.1 Der Begriff der baulichen Anlage | 11 |
| 2.2.2 Die Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Bereich | 12 |
| 2.2.3 Der Vorrang des Bebauungsplans | 12 |
| 2.2.4 Die Absicherung der gemeindlichen Planungshoheit im BauGB | 13 |
| 2.3 Der Bebauungsplan als kommunale Satzung | 13 |
| 3 Der Inhalt des Bebauungsplans | 15 |
| 3.1 Der Inhalt des Bebauungsplans gemäß BauNVO und PlanZV | 15 |
| 3.1.1 Vorbemerkung | 15 |
| 3.1.2 Die Art der baulichen Nutzung nach dem Regelmodell der BauNVO | 15 |
| 3.1.3 Die gemeindlichen Spielräume für Abweichungen von der BauNVO | 17 |
| 3.1.3.1 Die horizontale Gliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO .. | 17 |
| 3.1.3.2 Die Verengung der Nutzungsarten nach § 1 Abs. 5 BauNVO .. | 18 |
| 3.1.3.3 Die Festsetzungen ausnahmsweise zulässiger Nutzungsarten nach § 1 Abs. 6 BauNVO .. | 19 |
| 3.1.3.4 Die vertikale Gliederung nach § 1 Abs. 7 BauNVO .. | 19 |

| | Seite |
|--|-----------|
| 3.1.3.5 Der Schutz vorhandener Bebauung nach § 1 Abs. 10 BauNVO | 19 |
| 3.1.3.6 Die Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel ... | 20 |
| 3.1.4 Weitere Bedeutung der BauNVO | 20 |
| 3.1.5 Das Maß der baulichen Nutzung nach BauNVO | 21 |
| 3.1.6 Die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche nach der BauNVO | 22 |
| 3.1.7 Die Planzeichenverordnung | 22 |
| 3.1.8 Zur Bindung der Gemeinde an BauNVO und PlanZV ... | 23 |
| 3.2 Die zeichnerischen Darstellungen | 23 |
| 3.2.1 Die Flurkarte als Planunterlage | 23 |
| 3.2.2 Die Bezeichnung des Bebauungsplans | 24 |
| 3.2.3 Die verwendeten Darstellungsmittel | 24 |
| 3.3 Die textlichen Festsetzungen | 26 |
| 4 Die Begründung des Bebauungsplans | 29 |
| 4.1 Allgemeines | 29 |
| 4.2 Der Umweltbericht | 29 |
| 4.3 Die Begründung der Planungsentscheidung im engeren Sinn | 31 |
| 4.4 Die zusammenfassende Erklärung | 32 |
| 5 Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans | 33 |
| 5.1 Der Planaufstellungsbeschluss | 33 |
| 5.2 Die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung | 35 |
| 5.2.1 Vorbemerkung zu den Beteiligungsvorschriften | 35 |
| 5.2.2 Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit | 37 |
| 5.2.3 Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden | 37 |
| 5.3 Die endgültige Beteiligung der Behörden | 38 |
| 5.4 Die endgültige formelle Beteiligung der Öffentlichkeit | 38 |
| 5.4.1 Der Auslegungsbeschluss | 39 |
| 5.4.2 Die Auslegungsdauer und der Auslegungsort | 40 |
| 5.4.3 Der Auslegungsumfang | 41 |
| 5.4.4 Die Stellungnahmen der Bürger | 41 |
| 5.4.5 Die Behandlung der Stellungnahmen durch die Gemeinde | 42 |
| 5.5 Der Abwägungsprozess | 42 |
| 5.5.1 Die Einordnung in das Planungsverfahren | 42 |
| 5.5.2 Die (abwägungsfesten) Planungsleitsätze | 42 |

| | Seite | |
|------------|---|-----------|
| 5.5.3 | Die Planungsleitlinien | 43 |
| 5.5.4 | Die Abwägungsregeln bzw. Planungsgrundsätze | 46 |
| 5.5.4.1 | Das Verbot der Vorwegbindung | 47 |
| 5.5.4.2 | Das Verbot der Negativplanung | 47 |
| 5.5.4.3 | Das Trennungsgebot | 48 |
| 5.5.4.4 | Das Gebot der Rücksichtnahme | 48 |
| 5.5.4.5 | Das interkommunale Abstimmungsgebot | 49 |
| 5.5.4.6 | Das Gebot der Konfliktbewältigung | 49 |
| 5.5.5 | Die Abwägungsfehler | 50 |
| 5.6 | Die Beschlussfassung über den Bebauungsplan | 50 |
| 5.7 | Die Genehmigung des Bebauungsplans | 52 |
| 5.8 | Die Ausfertigung des Bebauungsplans | 53 |
| 5.9 | Die Bekanntmachung des Bebauungsplans | 53 |
| 6 | Die Sonderformen des Bebauungsplans | 55 |
| 6.1 | Der einfache Bebauungsplan | 55 |
| 6.2 | Der Bebauungsplan der Innenentwicklung | 55 |
| 6.3 | Der Bebauungsplan zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche | 56 |
| 6.3.1 | Einführung und Anwendungsbereich | 56 |
| 6.3.2 | Die Voraussetzungen eines Bebauungsplans zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche | 57 |
| 6.3.3 | Die Festsetzungen eines Bebauungsplans zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche | 58 |
| 6.4 | Der Bebauungsplan zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten | 59 |
| 6.5 | Der vorhabenbezogene Bebauungsplan | 60 |
| 6.5.1 | Einführung und Anwendungsbereich | 60 |
| 6.5.2 | Der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans .. | 61 |
| 6.5.3 | Der Vorhaben- und Erschließungsplan | 61 |
| 6.5.4 | Der Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinden | 62 |
| 6.5.5 | Die Kongruenz von vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag | 63 |
| 6.5.6 | Die Anforderungen an den Vorhabenträger | 64 |
| 6.5.7 | Das Verfahren | 64 |

| | Seite |
|--|-----------|
| 7 Die besonderen Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans | 65 |
| 7.1 Das vereinfachte Verfahren | 65 |
| 7.1.1 Der Anwendungsbereich des vereinfachten Verfahrens .. | 65 |
| 7.1.2 Die Modifikationen gegenüber dem Regelverfahren .. | 65 |
| 7.2 Das beschleunigte Verfahren | 66 |
| 7.3 Die Einschaltung Dritter in die Bauleitplanung | 67 |
| 8 Die Änderung eines Bebauungsplans | 69 |
| 9 Die Geltungsdauer des Bebauungsplans | 71 |
| 9.1 Der Aufhebungsbeschluss | 71 |
| 9.2 Der unwirksame Bebauungsplan | 71 |
| 9.3 Die Funktionslosigkeit eines Bebauungsplans | 72 |
| 10 Die Planerhaltungsvorschriften der §§ 214, 215 BauGB | 73 |
| 10.1 Die Systematik | 73 |
| 10.2 Die Unbeachtlichkeit von Abwägungsfehlern | 74 |
| 10.2.1 Die Arten von Abwägungsfehlern | 74 |
| 10.2.2 Die Fehler im Abwägungsvorgang | 75 |
| 10.2.2.1 Der Anwendungsbereich | 75 |
| 10.2.2.2 Die Voraussetzungen der Unbeachtlichkeit | 75 |
| 10.2.2.3 Der maßgebliche Beurteilungszeitpunkt | 77 |
| 10.2.3 Die Fehler im Abwägungsergebnis | 77 |
| 10.3 Die Unbeachtlichkeit von anderen Verfahrensfehlern .. | 77 |
| 10.3.1 Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung | 78 |
| 10.3.2 Die Vorschriften über die Begründung des Bebauungsplans | 78 |
| 10.3.3 Die Fehler bei der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan | 78 |
| 10.3.4 Die Fehler im beschleunigten Verfahren | 78 |
| 10.4 Die Unbeachtlichkeit von nicht gerügten Fehlern .. | 79 |
| 10.4.1 Die Bedeutung der Regelung | 79 |
| 10.4.2 Die schriftliche Geltendmachung des Fehlers | 79 |
| 10.4.3 Die Jahresfrist | 80 |
| 10.4.4 Die Wirkung der Rüge | 81 |
| 10.4.5 Die Belehrungspflicht der Gemeinde | 81 |
| 10.5 Die „Ewigkeitsfehler“ | 82 |

| | Seite |
|---|------------|
| 10.6 Die Heilung von Fehlern durch ein Ergänzungsverfahren (§ 214 Abs. 4 BauGB) | 83 |
| 10.6.1 Die Reichweite des ergänzenden Verfahrens | 83 |
| 10.6.2 Die Durchführung des ergänzenden Verfahrens | 84 |
| 11 Das Planschadensrecht | 85 |
| 11.1 Allgemeines | 85 |
| 11.2 Die Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung | 85 |
| 11.3 Der Vertrauensschaden | 86 |
| 11.4 Die Entschädigung für fremdnützige Festsetzungen | 87 |
| 11.5 Das Verfahren | 87 |
| 12 Die gerichtliche Kontrolle eines Bebauungsplans | 89 |
| 12.1 Die Unterscheidung zwischen direkter und indirekter Überprüfung eines Bebauungsplans | 89 |
| 12.2 Die direkte Überprüfung eines Bebauungsplans | 90 |
| 12.2.1 Das zuständige Gericht | 90 |
| 12.2.2 Der Verfahrensgegenstand | 90 |
| 12.2.3 Die Beteiligten | 91 |
| 12.2.4 Die Antragsbefugnis | 91 |
| 12.2.5 Die Jahresfrist | 92 |
| 12.2.6 Die Präklusion | 93 |
| 12.2.7 Die Entscheidung des Gerichts | 94 |
| 12.2.7.1 Die Unwirksamkeit des Bebauungsplans | 94 |
| 12.2.7.2 Die Teilunwirksamkeit des Bebauungsplans | 95 |
| 12.2.8 Das Rechtsmittel | 96 |
| 12.2.9 Der vorläufige Rechtsschutz | 96 |
| 12.3 Die Inzidentkontrolle | 96 |
| Literatur | 99 |
| Anhang 1: Baugesetzbuch (BauGB) – Auszug – | 101 |
| Anhang 2: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) | 153 |
| Anhang 3: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) | 171 |
| Sachwortverzeichnis | 189 |