

# Inhalt

	Seite
<b>1</b>	<b>Einführender Überblick</b> ..... 1
<b>1.1</b>	<b>Der Bebauungsplan als zentrales Instrument der Bauleitplanung</b> ..... 1
<b>1.2</b>	<b>Das öffentliche Baurecht</b> ..... 1
<b>1.3</b>	<b>Der Bebauungsplan als Ausgleich zwischen kommunaler Planungshoheit und individueller Baufreiheit</b> ..... 3
<b>1.4</b>	<b>Die Funktionen des Bebauungsplans</b> ..... 4
<b>1.5</b>	<b>Die einschlägigen Vorschriften</b> ..... 6
<b>1.6</b>	<b>Aktuelle Entwicklungen</b> ..... 7
<b>2</b>	<b>Der Bebauungsplan in der Systematik des BauGB</b> ..... 9
<b>2.1</b>	<b>Die Bauleitpläne im BauGB: Bebauungsplan und Flächennutzungsplan</b> ..... 9
<b>2.2</b>	<b>Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben</b> 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
<b>2.3</b>	<b>Der Bebauungsplan als kommunale Satzung</b> ..... 13
<b>3</b>	<b>Der Inhalt des Bebauungsplans</b> ..... 15
<b>3.1</b>	<b>Der Inhalt des Bebauungsplans gemäß BauNVO und PlanZV</b> ..... 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 Grundstücks- fläche nach der BauNVO ..... 22
3.1.7	Die Planzeichenverordnung ..... 22
3.1.8	Zur Bindung der Gemeinde an BauNVO und PlanZV ... 23
<b>3.2</b>	<b>Die zeichnerischen Darstellungen</b> ..... 23
3.2.1	Die Flurkarte als Planunterlage ..... 23
3.2.2	Die Bezeichnung des Bebauungsplans ..... 24
3.2.3	Die verwendeten Darstellungsmittel ..... 24
<b>3.3</b>	<b>Die textlichen Festsetzungen</b> ..... 26
<b>4</b>	<b>Die Begründung des Bebauungsplans</b> ..... 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
<b>5</b>	<b>Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans</b> ..... 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
<b>5.6</b>	<b>Die Beschlussfassung über den Bebauungsplan</b> ..... 50
<b>5.7</b>	<b>Die Genehmigung des Bebauungsplans</b> ..... 52
<b>5.8</b>	<b>Die Ausfertigung des Bebauungsplans</b> ..... 53
<b>5.9</b>	<b>Die Bekanntmachung des Bebauungsplans</b> ..... 53
<b>6</b>	<b>Die Sonderformen des Bebauungsplans</b> ..... 55
<b>6.1</b>	<b>Der einfache Bebauungsplan</b> ..... 55
<b>6.2</b>	<b>Der Bebauungsplan der Innenentwicklung</b> ..... 55
<b>6.3</b>	<b>Der Bebauungsplan zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche</b> ..... 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
<b>6.4</b>	<b>Der Bebauungsplan zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten</b> ..... 59
<b>6.5</b>	<b>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan</b> ..... 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

<b>7</b>	<b>Die besonderen Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans</b>	65
<b>7.1</b>	<b>Das vereinfachte Verfahren</b>	65
7.1.1	Der Anwendungsbereich des vereinfachten Verfahrens	65
7.1.2	Die Modifikationen gegenüber dem Regelverfahren	65
<b>7.2</b>	<b>Das beschleunigte Verfahren</b>	66
<b>7.3</b>	<b>Die Einschaltung Dritter in die Bauleitplanung</b>	67
<b>8</b>	<b>Die Änderung eines Bebauungsplans</b>	69
<b>9</b>	<b>Die Geltungsdauer des Bebauungsplans</b>	71
<b>9.1</b>	<b>Der Aufhebungsbeschluss</b>	71
<b>9.2</b>	<b>Der unwirksame Bebauungsplan</b>	71
<b>9.3</b>	<b>Die Funktionslosigkeit eines Bebauungsplans</b>	72
<b>10</b>	<b>Die Planerhaltungsvorschriften der §§ 214, 215 BauGB</b>	73
<b>10.1</b>	<b>Die Systematik</b>	73
<b>10.2</b>	<b>Die Unbeachtlichkeit von Abwägungsfehlern</b>	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
<b>10.3</b>	<b>Die Unbeachtlichkeit von anderen Verfahrensfehlern</b>	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
<b>10.4</b>	<b>Die Unbeachtlichkeit von nicht gerügten Fehlern</b>	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
<b>10.5</b>	<b>Die „Ewigkeitsfehler“</b>	82

	Seite
<b>10.6 Die Heilung von Fehlern durch ein Ergänzungsverfahren (§ 214 Abs. 4 BauGB) .....</b>	<b>83</b>
10.6.1 Die Reichweite des ergänzenden Verfahrens .....	83
10.6.2 Die Durchführung des ergänzenden Verfahrens .....	84
<b>11 Das Planschadensrecht .....</b>	<b>85</b>
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
<b>12 Die gerichtliche Kontrolle eines Bebauungsplans .....</b>	<b>89</b>
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
<b>Literatur .....</b>	<b>99</b>
<b>Anhang 1: Baugesetzbuch (BauGB) – Auszug – .....</b>	<b>101</b>
<b>Anhang 2: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) ....</b>	<b>153</b>
<b>Anhang 3: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) .....</b>	<b>171</b>
<b>Sachwortverzeichnis .....</b>	<b>189</b>