

BIRK

Bauplanungsrecht in der Praxis

Handbuch

6. Auflage

 BOORBERG

HANS-JÖRG BIRK

**Bauplanungsrecht in der Praxis
Handbuch**

Bauplanungsrecht in der Praxis Handbuch

Bebauungsplanverfahren,
Veränderungssperre, Vorkaufsrecht,
Baugenehmigungen §§ 29–35 BauGB

Prof. Dr. Hans-Jörg Birk
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Stuttgart/Dresden,
Honorarprofessor der Hochschule für
Öffentliche Verwaltung Ludwigsburg,
Honorarprofessor an der Technischen Universität Kaiserslautern

6., vollständig neu bearbeitete Auflage, 2015

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek | Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über www.dnb.de abrufbar.

6. Auflage, 2015

ISBN 978-3-415-05428-8

E-ISBN 978-3-415-05456-1

E-Book-Umsetzung: Datagroup int. SRL, Timisoara

© 1998 Richard Boorberg Verlag

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlages. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Satz: Dörr + Schiller GmbH, Curiestraße 4, 70563 Stuttgart | Druck und Bindung: Appel + Klinger Druck + Medien GmbH, Bahnhofstraße 3 a, 96277 Schneckenlohe

Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG | Scharrstraße 2 | 70563 Stuttgart
Stuttgart | München | Hannover | Berlin | Weimar | Dresden
www.boorberg.de

Vorwort

Die **Bebauungsplanverfahren** sind komplexer geworden. Zu den im Verfahren zu behandelnden Fragen der zulässigen Festsetzungen, des naturschutzrechtlichen Eingriffs und Ausgleichs sind zunehmend Fragen gekommen, die zwar außerhalb des Bebauungsplanverfahrens, aber parallel dazu und abschließend vor dem Satzungsbeschluss zu behandeln sind, wie z. B. der unionsrechtliche Artenschutz, der Überschwemmungsschutz, die Abstandsproblematik der Störfallverordnung und Fragen der Raumordnung.

Die vollständig überarbeitete Neuauflage will – der bewährten Form folgend – entlang des im BauGB vorgegebenen, deutlich strenger gewordenen Verfahrens ein praxisbezogenes Handlungs- und Prüfungsschema bieten, um Verfahren und Inhalt eines Bebauungsplans auf rechtssicheren Bahnen zu leiten.

Neben dem Bebauungsplanverfahren werden die praxisrelevanten Themen der **Veränderungssperre** und des **Vorkaufsrechtes** behandelt; Instrumente, die sich im Alltag nicht selten mit ihren Fallstricken präsentieren. Das Recht der **Baugenehmigung nach §§ 29–35 BauGB** schließt sich an und wird ebenfalls alltags- und problembezogen behandelt.

Unser Bauplanungsrecht ist stark rechtsprechungsorientiert; auf viele wichtige Entscheidungen wird hingewiesen oder sie werden auszugsweise zitiert. Dies dient der Verdeutlichung der richterlichen Argumentationsabfolge ebenso wie der Vereinfachung bei der Suche nach dem Stand der Rechtsprechung.

Der Aufbau des Buches weicht bewusst von jenem der einschlägigen Kommentare ab, weil er dem praktischen Ablauf einer Bebauungsplanaufstellung oder eines Genehmigungsverfahrens folgt. Deshalb werden die Planerhaltungsvorschriften (§§ 214, 215 BauGB) bei den Planungsvorschriften (und ihren möglichen Fehlern) behandelt. Die Idee der Darstellung ist, auf die Kommentare (erst) dann zurückzugreifen, wenn man das Problem oder die Rechtsfrage im Verfahrensablauf „verortet“ hat und eine einfache Lösung sich nicht anbietet.

Ich danke meiner langjährigen Sekretärin, Frau Wittmann, sehr herzlich, die das Manuskript dieser Auflage, wie alle früheren auch, mit großer Konzentration, Geduld und Genauigkeit, gegen manche Widrigkeiten der EDV kämpfend (da der Text einfach zu lang war), geschrieben und betreut hat.

Stuttgart, im Januar 2015

Hans-Jörg Birk

Abkürzungsverzeichnis

BauR	Zeitschrift für das gesamte öffentliche und zivile Bau- recht, Jahrgang, Seite
BayVBl	Bayerische Verwaltungsblätter, Jahrgang, Seite
BBauBl	Bundesbaublatt, Jahrgang, Seite
Birk, StV	Birk, Städtebauliche Verträge, 5. Auflage 2013
BK	Berliner Kommentar zum BauGB, 3. Auflage 2002, Stand 2014
BKL	Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 12. Auflage 2014
Boedinghaus	BauNVO, 4. Auflage 2000
BRS	Baurechtssammlung, Band Nr., Entscheidungsnummer bzw. Seite
BWGZ	Die Gemeinde, Organ des Gemeindetags Baden- Württemberg, Jahrgang, Seite
BWVPr	Baden-Württembergische Verwaltungspraxis
DÖV	Die Öffentliche Verwaltung, Jahrgang, Seite
DVBl	Deutsches Verwaltungsblatt, Jahrgang, Seite
DVP	Deutsche Verwaltungspraxis, Jahrgang, Seite
EKBW GemO	Entscheidungssammlung zum Kommunalrecht Baden- Württemberg, Band, Seite
ESVGH	Entscheidungssammlung VHG Baden-Württemberg und Hessen, Band, Seite
EZBK	Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 112. Ergänzungslieferung, Januar 2014
FF	Fieckert-Fieseler, Kommentar zur Baunutzungs- verordnung, 12. Auflage 2014
G	Gaentzsch, BauGB, Kommentar, 1991
Gelzer	Bauplanungsrecht, 7. Auflage 2004
Gelzer/Birk	Bauplanungsrecht: Baugesetzbuch, Baunutzungsver- ordnung, Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz, 1991
JDW	Jäde/Dirnberger/Weiss, BauGB, 7. Auflage 2013
KommJur	Kommunaljurist, Jahrgang, Seite
KRS	König/Roeser/Stock, BauNVO, Kommentar, 3. Auflage 2014
KK	Brügelmann, BauGB, Stand Juli 2014
NdsVBl	Niedersächsische Verwaltungsblätter, Jahrgang, Seite
NuR	Natur und Recht, Jahrgang, Seite
NWVBl	Nordrhein-Westfälische Verwaltungsblätter, Jahrgang, Seite
NVwZ	Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht, Jahrgang, Seite
NVwZ-RR	Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht, Recht- sprechungs-Report, Jahrgang, Seite
SächsVBl	Sächsische Verwaltungsblätter, Jahrgang, Seite

Sp/Bü	Spannowsky/Büchner, Schnittmengen zwischen Planung und Planverwirklichungen im Städtebaurecht, Festschrift für Hans-Jörg Birk, 2013
Sp/Ue	Spannowsky/Uechtritz, BauGB, 2. Auflage 2014 (BeckOK)
UPR VBIBW	Umwelt und Planungsrecht, Jahrgang, Seite Verwaltungsblätter für Baden-Württemberg, Jahrgang, Seite
VwRR BY ZfBR	Verwaltungsrechtsreport Bayern Zeitschrift für deutsches und internationales Baurecht, Jahrgang, Seite
ZfWG	Zeitschrift für Wett- und Glücksspielrecht, Jahrgang, Seite

Inhaltsübersicht

	Seite	Rdnr.
Abkürzungsverzeichnis	VII	
Inhaltsverzeichnis	XI	
Kapitel 1 Bebauungsplanverfahren.	1	
Teil 1 Einführung.	1	
A. Vorbemerkungen	1	
B. Methodik der Darstellung	2	1
C. Rechtsquellen	3	4
D. Gesetzeszitate	4	12
Teil 2 Bebauungsplan	5	
A. Verfahren – Allgemeines.	5	13
B. Das Planaufstellungsverfahren des qualifizierten Bebauungsplans	14	40
C. Vereinfachte und beschleunigte Verfahren.	86	243
D. Die „Sichtprüfung“ des eigentlichen Plans	97	270
E. Konformität mit übergeordneten Planungen.	105	288
F. Zulässige Bebauungsplanfestsetzungen	124	335
G. Spezielle verfahrens- und materiell-rechtliche Anforderungen an die Bauleitplanung	214	553
H. Materielle Prüfung und Abwägung	248	629
Teil 3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan, § 12 BauGB.	289	709
Teil 4 Einfacher Bebauungsplan	302	739
Kapitel 2 Sicherung der Bauleitplanung.	304	744
Teil 1 Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen.	304	745
Teil 2 Teilungsgenehmigung und Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktion	320	780
Teil 3 Vorkaufsrechte der Gemeinde, §§ 24–28.	321	785
Kapitel 3 Zulässigkeit von Vorhaben im Bebauungsplangebiet.	330	
A. Vorbemerkung.	330	806
B. Vorhaben nach § 29 BauGB	333	815
C. Zulässigkeit von Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, § 30	340	833
D. Ausnahmen und Befreiungen, § 31 BauGB	354	867
E. Nutzungen auf Gemeinbedarfsflächen, § 32 BauGB	362	890
F. Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung, § 33 BauGB	363	891

	Seite	Rdnr.
Kapitel 4 Gesetzliche Planersatzregelungen der §§ 34 und 35	367	
Teil 1 Vorbemerkungen zu §§ 34 und 35 BauGB	367	902
Teil 2 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, § 34 BauGB	368	
A. Regelungsfall	368	906
B. Satzungsrecht nach § 34	391	941
Teil 3 Bauen im Außenbereich	395	
A. Einführung.	395	950
B. Systematik	396	953
Kapitel 5 §§ 37 und 38 BauGB	431	
Teil 1 Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder, § 37 BauGB	431	1040
Teil 2 § 38 BauGB	431	1041
Kapitel 6 Gerichtliche Überprüfung von Bebauungsplänen.	433	
Teil 1 Übersicht.	433	1044
Teil 2 Normenkontrollverfahren	433	
A. Einführung.	433	1045
B. Verfahren.	434	1047
Teil 3 Inzidentkontrolle	454	1094
Stichwortverzeichnis	456	

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Rdnr.
Kapitel 1 Bebauungsplanverfahren	1	
Teil 1 Einführung	1	
A. Vorbemerkungen	1	
B. Methodik der Darstellung	2	
I. Bauleitplanung	2	1
II. Zulässigkeit von Bauvorhaben	3	3
C. Rechtsquellen	3	4
I. Besonderheiten des Bauplanungsrechtes	3	
1. Bebauungsplanrecht	3	5
2. Vorhaben nach §§ 34, 35 BauGB	4	8
II. Behandelte Bebauungsplanfassungen	4	9
III. BauNVO 90	4	11
D. Gesetzeszitate	4	12
Teil 2 Bebauungsplan	5	
A. Verfahren – Allgemeines	5	13
I. Die „Gegenstände“ der Überprüfung und wie man sie „erlangt“	5	14
II. Grundsystem Verfahrensregelungen – Vorschriften zur Planerhaltung	7	
1. Einführung	7	19
2. Das System der Vorschriften über die Planerhaltung, §§ 214, 215	7	
a) System	7	20
b) Rüge und Rügefristen	9	24
3. Ergänzendes Verfahren, § 214 Abs. 4.	10	
a) Rechtlicher Rahmen	10	27
b) Ergänzendes Verfahren	10	29
c) Besonderheiten des ergänzenden Verfahrens bei materiell-rechtlichen Fehlern	11	34
d) Rechtsfolgen	13	36
e) Inkrafttreten/rückwirkendes Inkraftsetzen	13	37
4. Zusammenfassung	14	38
B. Das Planaufstellungsverfahren des qualifizierten Bebauungsplans	14	
I. Der Aufstellungsbeschluss und Beginn der Umweltprüfung	14	
1. Einführung	14	40
2. Zuständigkeit	16	
a) Aufstellungsbeschluss	16	46
b) Umfang der Umweltprüfung	16	47
3. Form	17	48
4. Bekanntmachung	17	
a) Aufstellungsbeschluss	17	49
b) Bestimmung des Umfangs der Umweltprüfung	17	50
5. Bedeutung von Verfahrensfehlern	17	51
a) Aufstellungsbeschluss	17	52
b) Bestimmung des Umfangs der Umweltprüfung	18	56

	Seite	Rdnr.
II. Öffentlichkeitsbeteiligung	19	58
1. Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1)	19	59
a) Form	19	61
b) Bedeutung des Verstoßes gegen Formvorschriften	20	63
2. Auslegung, § 3 Abs. 2	20	65
a) Zeitpunkt und Zweck der Auslegung	21	66
b) Auslegungsbeschluss	21	69
aa) Zuständigkeiten am Beispiel Baden-Württemberg	22	71
bb) Befangenheit	23	75
cc) Zeitpunkt des Auslegungsbeschlusses	24	77
dd) Inhalt des Auslegungsbeschlusses und der Einschätzung nach § 3 Abs. 2 Satz 1	24	78
c) Bekanntmachung	25	79
aa) Planungsbezogene Inhalte der Bekanntmachung	25	80
bb) Anstoßfunktion	27	83
cc) Zeitlicher Abstand zwischen Bekanntmachung und Auslegungsbeginn	28	85
dd) Hinweise auf Stellungnahmen/Anregungen	28	86
ee) Auslegungsdauer	30	90
ff) Auslegungsort	30	93
gg) Auslegungs„gegenstände“	31	94
hh) Zugänglichkeit	32	96
ii) Einsichtnahme	32	97
jj) Bedeutung von Verfahrensfehlern	32	98
(1) Unbeachtliche Fehler	33	100
(2) Beachtliche Fehler, wenn diese innerhalb von einem Jahr gerügt werden, § 214 Abs. 1 i. V. m. § 215 Abs. 1 Ziff. 1	33	101
(3) Stets beachtliche Fehler	34	
(4) Form und Frist der Rüge	34	102
d) Exkurs: Die Bedeutung der Stellungnahme im Auslegungs- verfahren oder: Der Rechtsanwalt im Auslegungs- verfahren	35	
aa) Allgemeines	35	104
bb) Rechtslage seit dem BauGB 07	37	107
III. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, § 4	38	109
1. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB's)	38	
a) Wer sind die TÖB's?	38	110
b) Wer ist zu beteiligen?	39	111
c) Nachbargemeinden	39	112
2. Zweistufige Beteiligung	39	113
a) Unterrichtung und Äußerung, § 4 Abs. 1 Satz 1	39	114
b) Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2.	40	115
3. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB's.	40	117
a) Unterrichtung und Äußerung	40	
b) Einholung der Stellungnahmen	41	118
4. Bedeutung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB	41	119
5. Für den Prüfenden (z. B. Rechtsanwalt): Bedeutung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger TÖB	41	121

	Seite	Rdnr.
6. Bedeutung von Verfahrensfehlern	42	122
a) Unterrichtung und Äußerung, § 4 Abs. 1.	42	123
b) Einholung der Stellungnahmen, § 4 Abs. 2	42	124
IV. Behandlung der Stellungnahmen aus der Monatsauslegung und von Behörden und anderen TÖB's	43	
1. Prüfung	43	127
2. Mitteilung an die Einwender und Vorlage an Genehmigungsbehörde	45	132
3. Beachtlichkeit von Verfahrensfehlern	45	133
V. Entwurfsänderung	47	139
1. Verfahrensmöglichkeiten	47	
a) Regelfall	47	140
b) Beschränkung der Stellungnahmen.	47	141
c) Zeitliche Beschränkung	47	142
d) Beschränkung des Personenkreises	48	143
e) Kumulative Beschränkung der Stellungnahmen und des Personenkreises	48	144
f) Öffentliche Bekanntmachung	48	145
2. Zuständigkeiten.	48	146
3. Entfallen jeglicher weiterer Beteiligungsverfahren bei einer Entwurfsänderung	49	147
4. Aufteilung des Bebauungsplangebietes	49	148
5. Beachtlichkeit von Verfahrensfehlern	50	149
6. Mehrfache Änderungen	50	152
VI. Satzungsbeschluss	51	154
1. Zuständigkeit	51	
a) Allgemein	51	155
b) Befangenheit	52	157
c) Rechtsprechung zur Befangenheit.	53	158
aa) Allgemeines.	53	
bb) Befangenheit ja	54	
cc) Befangenheit nein	55	
d) Prüfung der Befangenheit	56	159
2. Formelle Voraussetzung eines ordnungsgemäßen Satzungs- beschlusses	58	163
3. Inhalt des Satzungsbeschlusses	58	167
4. Behandlung der Bebauungsplanbegründung zum Satzungsbeschluss	59	170
5. Zusätzliche Anforderungen im „Umfeld“ der Begründung seit BauGB 04	60	
a) Umweltbericht.	60	171
b) Zusammenfassende Erklärung, § 10 Abs. 4	60	172
6. Bedeutung von Verfahrensfehlern	60	
a) Unbeachtlichkeit	60	173
b) Beachtlichkeit bei Rüge.	61	174
c) „Unheilbare“ Fehler	62	178
VII. Genehmigung.	62	
1. Allgemeines	62	179
2. Notwendigkeit eines Genehmigungsverfahrens.	63	181
3. Formelle Voraussetzungen für das Genehmigungsverfahren	63	182
a) Vorlage des Bebauungsplanes	63	183

	Seite	Rdnr.
b) Beachtlichkeit von Verfahrensfehlern	64	184
4. Genehmigung	65	
a) Prüfungsumfang	65	186
b) Prüfungsergebnis	65	188
c) Genehmigung unter Auflagen	66	191
d) Beitrittsbeschluss	67	193
e) Teilgenehmigung	68	196
f) Genehmigungsfiktion	69	199
5. Bedeutung von Verfahrensmängeln.	69	
a) Unbeachtlichkeit	69	200
b) Beachtlichkeit bei Rüge.	70	201
c) „Unheilbare“ Fehler	70	202
6. Exkurs: Rücknahme der Genehmigung?	70	203
7. Anzeigeverfahren	71	205
8. Exkurs: Rechtsmittel im Genehmigungs- (und Anzeige-)verfahren?	71	
a) Planbetroffener	71	206
b) Gemeinde	71	207
VIII. Inkrafttreten des Bebauungsplans	72	
1. Ausfertigung	72	208
a) Bedeutung	72	209
b) Fehlen der Ausfertigung als Verfahrensmangel?	75	215
c) Heilungsmöglichkeiten?	76	217
aa) Anwendung des § 214 Abs. 4 auf die Ausfertigung?	77	218
bb) Inkrafttreten nach Ausfertigung	77	219
cc) Rückwirkende Ausfertigung?	78	220
dd) Rückwirkendes Inkraftsetzen	79	222
2. Bekanntmachung	79	
a) Zeitpunkt der Bekanntmachung.	79	224
b) Form	80	225
c) Inhalt	80	226
d) Hinweis auf die Geltendmachung von Verfahrensmängeln durch Rügen	80	228
e) Einsichtnahme.	81	229
f) Bedeutung von Verfahrensfehlern.	81	230
3. Inkrafttreten	82	234
4. Rückwirkendes Inkrafttreten	83	235
IX. Bebauungsplanänderung	84	
1. Regelfall	84	239
2. Vereinfachte Änderung.	84	
X. Aufhebung von Bebauungsplänen	84	240
1. Aufhebung durch Änderung	84	
2. Isolierte Aufhebung	85	241
XI. Funktionslosigkeit von Bebauungsplänen	85	242
C. Vereinfachte und beschleunigte Verfahren	86	
I. Einführung	86	243
1. Einordnung	86	
2. Arten der vereinfachten Verfahren	86	244
II. Vereinfachte Bebauungsplanänderung nach § 13 BauGB	87	245
1. Voraussetzungen	87	246
2. Verfahren	87	247

	Seite	Rdnr.
III. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB im Innenbereich . . .	88	
1. Voraussetzungen	88	248
2. Verfahren	89	249
IV. Bebauungsplan der Innenentwicklung, § 13a.	89	
1. Einführung	89	250
2. Zulässigkeitsvoraussetzungen.	89	
a) Ziel der Planung.	89	251
aa) Wiedernutzbarmachung von Flächen	90	252
bb) Nachverdichtung	90	253
cc) Andere Maßnahmen der Innenentwicklung.	90	254
dd) Begriff der Innenentwicklung.	90	255
ee) Flächengröße	91	256
(1) Bemessungsgrundlage	91	257
(2) Weniger als 20.000 m ² Grundfläche	92	258
(3) 20.000 qm bis 70.000 qm Grundfläche	93	259
b) Ausschlussgründe.	94	260
c) Beschleunigtes Verfahren	94	261
aa) Verfahrensregelungen	94	262
bb) Flächennutzungsplan	94	263
cc) Abwägungsvorrang.	95	264
dd) Freistellung vom naturschutzrechtlichen Ausgleich.	95	265
ee) Bekanntmachungen im Verfahren	95	266
d) Bedeutung von Verfahrensfehlern.	96	267
V. Vorhabenbezogener Bebauungsplan und einfacher Bebauungsplan	97	269
D. Die „Sichtprüfung“ des eigentlichen Plans	97	
I. Einführung:	97	
1. Der nächste (2.) Prüfungsschritt.	97	270
2. Gesetzliche Vorgaben.	98	271
II. Rechtsgrundlage der zeichnerischen Darstellung	98	
1. Planzeichenverordnung	98	272
2. Planunterlagen	98	273
a) Flurstücksgrenzen.	99	274
b) Zeichen.	99	275
c) Zeichenerklärung	100	276
3. Bebauungspiangrenze	101	279
III. Textliche Festsetzungen.	101	280
1. Art der baulichen Nutzung	101	281
2. Sonstige Festsetzungen	103	282
IV. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	103	283
V. Prüfung	104	
1. Am Plan	104	285
2. Prüfung in der Wirklichkeit	104	286
E. Konformität mit übergeordneten Planungen	105	288
I. Raumordnung	105	
1. Anpassungspflicht	105	289
2. Raumordnungsverfahren.	107	292
3. Zielabweichungsverfahren	107	293
4. Rechtsschutz	108	294
II. Flächennutzungsplan	109	
1. Grundprinzip	109	296

	Seite	Rdnr.
2. Flächennutzungsplan	109	
a) Verfahren	109	297
b) Befangenheit	110	298
c) Rechtsform	110	300
d) Geltungsbereich	112	303
3. Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	112	
a) § 8 Abs. 2 Satz 1: Entwicklung aus dem Flächen- nutzungsplan	112	307
b) Beachtlichkeit von Fehlern	114	310
c) Selbständiger Bebauungsplan, § 8 Abs. 2 Satz 2.	116	
aa) Voraussetzungen	116	316
bb) Beachtlichkeit von Fehlern	116	317
d) Gleichzeitiger Bebauungsplan (Parallelverfahren), § 8 Abs. 3	117	
aa) Voraussetzungen	117	318
bb) Beachtlichkeit von Verfahrensmängeln	117	320
e) Vorzeitiger Bebauungsplan, § 8 Abs. 4	117	
aa) Voraussetzungen	117	321
bb) Beachtlichkeit von Verfahrensfehlern	118	323
4. BBP-Genehmigung	119	324
III. Bauliche Maßnahmen aufgrund von anderen Gesetzen, § 38 BauGB	119	
1. Allgemeine Bedeutung	119	326
2. Beispielsfall Bahn	120	
a) Rechtsgrundlagen	120	328
b) Entwicklung von Bahnflächen	121	330
c) „Vorbeugende“ Überplanung von Bahnflächen	122	332
d) § 9 Abs. 2 BauGB	123	333
e) Zulässigkeit von Teilbebauungsplänen?	123	334
F. Zulässige Bebauungsplanfestsetzungen	124	
I. Inhalt des Bebauungsplanes – Übersicht	124	335
1. BauGB	125	336
2. Landesrechtliche Vorschriften	125	337
II. BauNVO Allgemein	129	
1. Allgemein	129	340
2. Verschiedene BauNVO's	129	341
III. Art der baulichen Nutzung	131	
1. Grundkonstruktion der BauNVO	131	
a) Baugebiete	131	344
aa) Bauflächen	131	345
bb) Baugebiete.	131	346
cc) Typenzwang.	131	347
b) Aufbau der einzelnen Vorschriften	132	348
aa) Abs. 1 = Allgemeine Zweckbestimmung.	132	
bb) Abs. 2 = Allgemein zulässige Nutzungen	132	
cc) Abs. 3 = Ausnahmsweise zulässige Nutzungen.	132	
c) Allgemeines Festsetzungsbeispiel für die „Art der baulichen Nutzung“	132	349
2. Grundregeln des § 1 BauNVO	133	350
3. Differenzierungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 4–9 und Sonderregelung § 1 Abs. 10 BauNVO	133	352

	Seite	Rdnr.
a) § 1 Abs. 4 BauNVO	134	355
b) § 1 Abs. 5 BauNVO	137	363
aa) Die allgemeine Zweckbestimmung ist nicht gewahrt	138	366
bb) Die allgemeine Zweckbestimmung ist gewahrt	139	367
c) § 1 Abs. 6 BauNVO	141	370
d) § 1 Abs. 7 BauNVO	141	371
e) § 1 Abs. 8 BauNVO	141	373
f) § 1 Abs. 9 BauNVO	141	374
g) § 1 Abs. 10 BauNVO	145	381
4. Sondergebiete	146	383
a) Sondergebiete nach §§ 10 und 11 BauNVO	146	384
b) § 11 BauNVO	146	386
c) Verhältnis § 11 zu § 1 Abs. 4–9 BauNVO.	147	387
d) Lärmkontingentierung im SO nach § 11 BauNVO.	148	389
e) Beispiele für Sondergebiete	149	391
f) Sondergebiete für Handelsflächen.	150	392
aa) Großflächigkeit	150	393
bb) Auswirkungen	151	394
cc) Notwendigkeit eines Sondergebietes.	151	395
dd) Einkaufszentrum	154	399
ee) Fabrikverkaufszentren = Factory-Outlet-Center (FOC).	155	401
5. Exkurs: Planungsrechtliche Zulässigkeiten von Vergnügungsstätten	155	402
a) Bauplanungsrechtliche Definition.	157	
aa) Allgemein	157	403
bb) BauNVO.	157	404
(1) Kerngebietstypische Vergnügungsstätten	157	405
(2) Nichtkerngebietstypische Vergnügungsstätten	157	406
b) Bauplanungsrecht	158	
aa) Baunutzungsverordnung 1990	158	407
bb) Frühere Baunutzungsverordnungen	159	408
c) Ausschluss von Vergnügungsstätten durch Bebauungs- planfestsetzungen	159	
aa) Allgemeines.	159	409
bb) Festsetzungsbeispiele	160	410
cc) Festsetzungskriterien	160	411
IV. Das Maß der baulichen Nutzung	161	412
1. Begriffe und Bestimmungsgrößen.	161	413
2. Definitionen	162	
a) Vollgeschosse	162	415
b) Flächenbezogene Maßfestsetzungen	167	
aa) Maßgebliche Grundstücksflächen	167	428
bb) Grundfläche, Grundflächenzahl	169	431
cc) Geschossfläche, Geschossflächenzahl	172	439
dd) Baumassenzahl	174	448
c) Gebäudehöhe	175	450
d) Höchstzulässiges Maß	175	451
e) Überschreitung der Höchstgrenzen	176	
f) Bestimmung des höchstzulässigen Maßes	176	454
g) Prüfungsabfolge und Fehlerfolgen	177	455

	Seite	Rdnr.
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	177	457
a) Bauweise	178	
b) Überbaubare Grundstücksfläche, § 23 BauNVO	178	458
aa) Baulinien	178	459
bb) Baugrenzen	179	460
cc) Bebauungstiefe	179	461
dd) Flächen außerhalb der Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefe	180	462
c) Prüfender	180	463
4. Exkurs: Bebauungsplanänderung und Baunutzungs- verordnung	180	464
V. Die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB.	181	
1. Allgemein	182	467
2. Festsetzungskatalog	183	
a) § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB (Art, Maß und Bauweise u. a.)	183	470
b) § 9 Abs. 1 Nr. 3 (Größe der Baugrundstücke)	183	471
c) § 9 Abs. 1 Nr. 4 (Flächen für Nebenanlagen)	184	473
d) § 9 Abs. 1 Nr. 5 (Flächen für den Gemeinbedarf)	184	474
e) § 9 Abs. 1 Nr. 6 (Höchstzulässige Zahl der Wohnungen)	185	477
f) § 9 Abs. 1 Nr. 7 (Flächen für Wohnungen, die gefördert werden können)	185	478
g) § 9 Abs. 1 Nr. 8 (Flächen für Wohnungen mit besonderem Wohnbedarf)	186	479
h) § 9 Abs. 1 Nr. 9 (Besonderer Nutzungszweck)	186	480
i) § 9 Abs. 1 Nr. 10 (Freihaltung von Flächen)	186	481
j) § 9 Abs. 1 Nr. 11 (Verkehrsflächen)	186	482
k) § 9 Abs. 1 Nr. 21 (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte)	188	484
l) § 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 (Versorgungsflächen, Flächen für Abfallbeseitigung und Niederschlagswasserrückhaltung oder -versickerung)	188	485
m) § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Ziff. 5 (Sport- und Spiel-Anlagen)	189	486
aa) Konkretisierungsgebot	189	487
bb) Sportanlagenlärmschutzverordnung	191	492
n) § 9 Abs. 1 Nr. 15 (Grünflächen)	192	494
o) § 9 Abs. 1 Nr. 16 (Wasserflächen)	192	495
aa) Bisherige Rechtslage	193	496
bb) Rechtslage seit 1998	193	498
p) § 9 Abs. 1 Nr. 17 (Aufschüttungen und Abgrabungen), Gewinnung von Bodenschätzen	194	500
q) § 9 Abs. 1 Nr. 18 (Flächen für die Landwirtschaft, Wald)	194	
aa) Landwirtschaft	194	501
bb) Wald	195	502
cc) Städtebauliche Gründe	195	503
r) § 9 Abs. 1 Ziff. 19 (Flächen für die Kleintierhaltung)	195	504
s) § 9 Abs. 1 Nr. 20 (Flächen oder Maßnahmen zum Schutz oder zur Pflege von Natur usw.)	196	505
t) § 9 Abs. 1 Nr. 21 (Flächen für Geh- und Leitungsrechte)	196	506
u) § 9 Abs. 1 Nr. 22 (Flächen für Gemeinschaftsanlagen)	196	507

	Seite	Rdnr.
v) § 9 Abs. 1 Nr. 23 (Luftverunreinigende Stoffe, Solarenergie)	196	
aa) Luftverunreinigende Stoffe (Nr. 23a)	196	508
bb) Solarenergie (Nr. 23b)	197	510
w) § 9 Abs. 1 Nr. 24 (Schutzmaßnahmen)	198	511
x) § 9 Abs. 1 Nr. 25 (Pflanzgebot)	199	516
y) § 9 Abs. 1 Nr. 26 (Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen)	200	519
3. Festsetzung und Zuordnung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen und -maßnahmen, § 9 Abs. 1a	200	
a) System	200	520
b) Kostenerstattung	201	521
4. Zeitliche Geltung des Planungsrechtes, § 9 Abs. 2	202	
a) Ausgangslage	202	522
b) Regelungsinhalt und Beispiele	202	524
aa) Nutzung für einen bestimmten Zeitraum zulässig, § 9 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 1	203	525
bb) Nutzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig, § 9 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 2, 1. Alternative	203	526
cc) Nutzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässig, § 9 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 2, 2. Alternative	203	527
c) Voraussetzungen und Verfahren	204	
aa) Besonderer Fall	204	528
bb) Folgenutzung	204	530
cc) Verfahren	205	531
dd) Festsetzungen	205	532
d) Flächennutzungsplan	205	533
aa) Derzeitige Nutzung	205	
bb) Folgenutzung	206	
cc) Beachtlichkeit von Fehlern	206	
e) Baugenehmigungen	206	534
VI. Einfacher Bebauungsplan zentrale Versorgungsbereiche nach § 9 Abs. 2a	206	535
1. Festsetzungsbereiche	207	536
2. Festsetzungsziele	207	538
VII. Einfacher Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2b Vergnügungsstätten	208	
1. Text und Begründung	208	539
2. Bedeutung des § 9 Abs. 2b) BauGB im Verhältnis zur 500-m-Regelung des Glücksspieländerungsstaatsvertrages	209	541
3. Systematik des § 9 Abs. 2b) BauGB	210	542
4. Festsetzungsmöglichkeiten	210	543
5. Abwägungsmaterial – Abwägungsvorgang	211	545
VIII. Hinweise gem. § 9 Abs. 5	212	550
IX. Landesrechtliche Vorschriften	213	551
X. Zusammenfassung	213	552
G. Spezielle verfahrens- und materiell-rechtliche Anforderungen an die Bauleitplanung	214	
I. Einführung	214	553
II. Umweltprüfung – Umweltbericht	215	
1. Einleitung	215	
a) BauGB	215	555

	Seite	Rdnr.
b) BauGB 07	216	556
2. Umweltprüfung	216	
a) Verfahren	216	557
aa) Festlegung des Prüfungsumfangs	216	558
bb) Beteiligung der Öffentlichkeit	217	559
cc) Beteiligung der Behörden	217	560
dd) Umfang der Umweltprüfung	217	561
3. Umweltbericht	218	
a) Form	218	562
b) Inhalt	218	563
c) Wertung	219	564
III. Umweltverträglichkeitsprüfung im Bebauungsplanverfahren	219	565
IV. Naturschutzrechtlicher Eingriff	220	
1. Grundsatz	220	568
2. Ausgleich der Eingriffe	220	569
3. Naturschutzrechtlicher Eingriff	220	
a) Definition	220	570
b) Früherer Eingriff	221	571
c) Eingriff und bisherige nach § 34 BauGB zu beurteilende Rechtslage	221	574
d) Unbestimmter Rechtsbegriff	222	575
4. Vermeidbarkeit von Eingriffen	222	577
5. Unvermeidbarkeit von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen	223	580
6. Rechtliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen	226	
a) Bebauungsplanfestsetzungen	226	585
b) Städtebaulicher Vertrag, § 1a Abs. 3 Satz 4	226	586
c) Von der Gemeinde bereitgestellte Flächen, § 1a Abs. 3 Satz 4	227	587
d) Zeitpunkt	227	588
7. Ausgleichsfestsetzungen und -maßnahmen	227	589
8. Realisierung (Kompensation)	228	590
9. Naturschutzrechtlicher Eingriff und Abwägung	229	592
V. Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen oder Wald, § 1a Abs. 2 Satz 4	231	598
VI. Rechtsbindungen durch Vorschriften außerhalb des BauGB	232	
1. Systematik, Bedeutung und Einordnung	232	599
2. Arten sonstiger Rechtsvorschriften	232	600
3. Artenschutz und Bebauungsplanverfahren	233	
a) Systematik	233	601
b) Besonderer Artenschutz und Bebauungsplanverfahren	233	602
c) Prüfungsschema streng geschützte Arten	234	
aa) Schritt 1	234	605
(1) Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 1 BNatSchG)	235	606
(2) Verbot erheblicher Störung, § 44 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 2 BNatSchG	235	607
bb) Ausschluss des Verstoßes, § 44 Abs. 5 BNatSchG	235	608
cc) Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen	236	609
dd) Ausnahmen	236	610
ee) Befreiung	237	611
ff) Prüfungsschema andere geschützte Arten	237	612

	Seite	Rdnr.
4. Landschafts- und Naturschutzgebiete, geschützte Biotope . . .	237	613
5. Wasserschutzgebiete/Hochwasserschutz.	238	
a) Wasserschutzgebiet	238	614
b) Hochwasserschutz	238	
aa) Allgemeiner Hochwasserschutz	238	615
bb) Festgesetzte Überschwemmungsgebiete	238	616
cc) Planungsverbot in Überschwemmungsgebieten	243	618
(1) § 78 Abs. 1 WHG	243	
(2) „Neue Baugebiete“?	243	619
(3) Ausnahmen für „Neues Baugebiet“	244	622
dd) Genehmigung im Überschwemmungsgebiet	246	
(1) Wasserrechtliche Genehmigung	246	625
(2) Baugenehmigung.	247	626
(3) Zuständigkeiten	247	627
H. Materielle Prüfung und Abwägung	248	
I. Allgemeines	248	
1. Der „sechste“ Überprüfungs-schritt	248	629
2. Formeller Rahmen	249	
a) Unterrichtung des Gemeinderates.	249	630
b) Bedeutung der Stellungnahmen.	250	631
II. Erforderlichkeit des Bebauungsplans, § 1 Abs. 3.	250	
1. Allgemein	250	633
2. Zeitliche Dimension	252	635
a) Vorausschauende Planung	252	636
b) Realisierungschancen.	252	637
III. Planungsleitsätze.	254	640
IV. Abwägung.	254	641
1. Prüfungsschritte	255	642
2. 1. Stufe: Der Abwägungsausfall	255	643
3. 2. Stufe: Die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials	256	644
a) Vollständige Feststellungen über die unterschiedlichen Interessenlagen (= Belange)	256	645
b) Vollständige Feststellungen über die Auswirkungen der Planung	258	647
4. § 2 Abs. 3	261	
a) Einführung	261	649
b) Zusammenstellung des Abwägungsmaterials und seine Bewertung als Verfahrensregelung	261	650
c) Bewertung und Fehlerfolgen.	262	651
d) Rüge.	263	652
e) Abwägungsvorgang	263	653
5. 3. Stufe der Überprüfung: Die Gewichtung der Belange	263	654
a) Gebot der Konfliktbewältigung	264	
aa) Grundsatz	264	656
bb) Konfliktbewältigung im Baugenehmigungsverfahren	265	
(1) § 15 BauNVO	265	659
(2) § 31 Abs. 2 BauGB	267	663
b) Gebot der Lastenverteilung.	268	664
c) Optimierungsgebote.	268	665
d) Rücksichtnahmegebot	269	667
6. Überprüfung.	269	668

	Seite	Rdnr.
V. Spezielle Abwägungsfälle	269	
1. Interkommunale Abstimmung	269	669
2. Naturschutzrechtlicher Ausgleich	272	673
3. Umweltprüfung und Umweltbericht	272	674
4. Lärmschutz	272	675
a) Lärmschutz beim Heranrücken von Baugebieten an bestehende Straßen	272	676
b) Lärmschutz beim Heranrücken von geplanten Straßen an bestehende Baugebiete	273	
aa) Rechtsgrundlage	273	677
bb) Rangordnung	274	678
(1) Aktiver Lärmschutz	274	
(2) Passiver Lärmschutz	274	679
cc) Heranrücken von geplanten Baugebieten an bestehende Gewerbe- oder Industriegebiete und der dort vorhandenen oder zulässigen Nutzungen	277	686
5. Luftverunreinigungen	279	689
6. Geruchsimmissionen	279	691
7. Bauleitplanung und Seveso II-Richtlinie	281	
a) Ausgangslage	281	
aa) Seveso II-Richtlinie und § 50 BImSchG	281	693
bb) Klärung durch BVerwG und EuGH	281	694
b) Bebauungsverfahren	283	696
aa) Achtungsabstände	283	697
bb) Ermittlung des Achtungsabstandes	284	699
VI. Verträge und Abwägung	284	
1. Vertragliche Verbindungen	284	700
2. Verträge in der Abwägung	285	701
VII. Planerhaltung und Beachtlichkeit von Abwägungsmängeln	287	705
1. Beurteilungszeitpunkt	287	706
2. Mängel im Abwägungsvorgang	288	707
Teil 3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan, § 12 BauGB	289	
I. Bisherige Entwicklung	289	
1. Ausgang	289	709
2. Änderung durch BauGB 07	289	710
II. Regelungssystem	291	
1. Allgemeines	291	712
2. Zulässigkeit	291	713
3. Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag	291	714
4. Vorhaben	292	715
a) Einzelvorhaben, § 12 Abs. 1	292	716
b) Gebietsausweisung, § 12 Abs. 3a	293	717
aa) Regelungsmechanismus	293	718
bb) Besonderheiten des Durchführungsvertrages nach § 12 Abs. 3a	293	719
5. Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)	295	722
6. Realisierungszusage und -fähigkeit	295	723
7. Erschließung	296	725
8. Kostentragung	297	726
9. Einigung	297	727
10. Zeitpunkt des Vertragsabschlusses	297	728

	Seite	Rdnr.
III. Satzung	298	729
1. Verhältnis Durchführungsvertrag – Satzungsbeschluss	298	730
2. Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan	299	
a) § 12 Abs. 1	299	731
b) § 12 Abs. 3a	299	732
3. Flächen außerhalb des VEP, § 12 Abs. 4 BauGB.	300	734
4. Verfahren	300	735
IV. Baugenehmigung.	301	736
Teil 4 Einfacher Bebauungsplan.	302	
1. Definition	302	739
2. Verfahren	302	740
3. Anzuwendendes Planungsrecht	302	741
4. Bedeutung des einfachen Bebauungsplans	302	742
5. Sonderformen des einfachen Bebauungsplans	303	743
Kapitel 2 Sicherung der Bauleitplanung.	304	
Teil 1 Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen	304	
I. Veränderungssperre	304	
1. Regelungsgehalt.	304	745
2. Formelle und materielle Gültigkeitsvoraussetzungen einer Veränderungssperre	306	
a) Veränderungssperre, formelle Zulässigkeit.	306	749
b) Materielle Zulässigkeit	307	751
c) Erforderlichkeit	310	758
3. Geltungsdauer.	310	
a) Allgemein	310	759
b) Individuelle Geltung	311	762
4. Entschädigungspflicht	313	767
5. Folgen einer gültigen Veränderungssperre.	314	769
6. Folgen einer abgelaufenen Veränderungssperre.	314	770
7. Heilungsmöglichkeiten	314	771
II. Die Zurückstellung nach § 15	315	
1. Allgemein	315	772
2. Anrechnungsfristen	315	773
III. Exkurs: Zurückstellung und Amtspflichtverletzung.	317	777
Teil 2 Teilungsgenehmigung und Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktion	320	
I. BauGB.	320	
1. Allgemeine Teilung.	320	780
2. Sonstige Teilungen	320	782
II. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion.	321	
1. Satzung oder Bebauungsplan	321	784
2. Genehmigung	321	784
Teil 3 Vorkaufsrechte der Gemeinde, §§ 24–28	321	
I. Allgemeines	321	785
II. Vorkaufsfälle	322	
1. Allgemeines Vorkaufsrecht	322	787
2. Satzungsorkaufsrecht	323	789
3. Vorliegen der Voraussetzungen	324	791
III. Verfahren	324	792
IV. Materielle Voraussetzungen.	326	798

	Seite	Rdnr.
V. Limitiertes Vorkaufsrecht	328	801
1. Allgemeine Limitierung	328	802
2. Spezielle Limitierung	328	803
VI. Rechtsmittel	329	804
VII. Weitere Literaturhinweise und Rechtsprechung zu Einzelfällen .	329	805
Kapitel 3 Zulässigkeit von Vorhaben im Bebauungsplangebiet	330	
A. Vorbemerkung	330	
I. Regelungsgehalte	330	806
II. Das System der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften .	330	808
1. Vorliegen eines Bebauungsplans	331	
a) Qualifizierter Bebauungsplan, § 30 Abs. 1	331	809
b) Einfacher Bebauungsplan, § 30 Abs. 3	331	810
c) Vorhabenbezogener Bebauungsplan, § 30 Abs. 2	332	811
2. Gebiete ohne Bebauungsplan	332	812
3. Regelungshierarchie	333	813
4. Anwendung	333	814
B. Vorhaben nach § 29 BauGB	333	
I. Vorhabenbegriff des BauGB	333	815
II. Tatbestandliche Voraussetzungen des (bundesrechtlichen) Vorhabensbegriffes	333	816
1. Bauliche Anlage	334	817
a) BauGB	334	818
b) Bauordnungen	335	819
c) Bundesrechtlicher und landesrechtlicher Vorhabenbegriff.	335	820
2. Bauliche Anlagen i. S. des § 29	335	821
a) Bauliche Anlagen	336	822
b) Untypische Fälle	336	823
(1) Bauliche Anlage bejaht	336	
(2) Bauliche Anlage verneint	336	
3. Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung	337	
a) Errichtung einer baulichen Anlage	337	824
b) Änderung einer baulichen Anlage	337	825
c) Nutzungsänderung einer baulichen Anlage	338	827
d) Abbruch	339	830
III. Aufschüttungen, Abgrabungen, Ausschachtungen und Lagerstätten	339	831
IV. § 29 Abs. 2 und andere öffentlich-rechtliche Vorschriften	339	832
C. Zulässigkeit von Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, § 30	340	
I. Feststellung der planungsrechtlichen Grundlage	340	
1. Rechtsgültige Bebauungspläne	340	833
2. Unwirksamer Bebauungsplan	340	836
II. Kein Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes .	342	841
III. Korrektornorm § 15 BauNVO	343	843
IV. Sicherung der Erschließung	344	845
1. Allgemeines	344	
a) Sicherung der Erschließung in technischer Hinsicht	344	846
b) Sicherung der Erschließung in rechtlicher Hinsicht	345	848
c) Sicherung der Erschließung in einem Bebauungs- plangebiet	346	849

	Seite	Rdnr.
V. Beispiele zulässiger/unzulässiger Bauvorhaben in einem Bebauungsplangebiet	346	850
1. Reines Wohngebiet	346	
a) Zulässig	346	851
b) Unzulässig	347	852
2. Allgemeines Wohngebiet	348	
a) Zulässig	348	853
b) Unzulässig	349	854
3. Dorfgebiet	349	
a) Zulässig	349	855
b) Unzulässig	350	
4. Mischgebiet	350	
a) Zulässig	350	856
b) Unzulässig	350	857
5. Kerngebiet	351	
a) Zulässig	351	858
b) Unzulässig	351	859
6. Gewerbegebiet	351	
a) Zulässig	351	860
b) Unzulässig	352	861
7. Industriegebiet	352	
a) Zulässig	352	862
b) Unzulässig	352	
8. Sondergebiet, § 10 BauNVO 90	352	863
9. Nachlese: Die Baugebiete als Zoo!	353	864
10. Aktuell: Asylbewerber- und Flüchtlingsunterkünfte	353	865
a) § 31 Abs. 2 Nr. 1	354	
b) § 246 Abs. 10	354	
c) Erweiterung der Zulassungsmöglichkeiten im Innenbereich, § 246 Abs. 8	354	
d) Erweiterung der Zulässigkeitsmöglichkeiten im Außenbereich	354	
D. Ausnahmen und Befreiungen, § 31 BauGB	354	
I. Allgemeines	354	
1. Begriffe	354	867
2. Entscheidung über Ausnahmen und Befreiungen	355	868
3. Gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB	355	
a) Verfahren	355	869
b) Entscheidungsinhalt und -kriterien des gemeindlichen Einvernehmens	355	870
c) Baugenehmigungsbehörde und Einvernehmen	356	872
d) Identität von Baurechtsbehörde und Gemeinde	356	
II. Ausnahme	357	
1. Regelung	357	873
2. Ermessensentscheidung	358	877
III. Befreiung, § 31 Abs. 2	358	878
1. Regelung	359	879
2. Unbestimmte Rechtsbegriffe – Ermessensentscheidung	359	880
3. Befreiungsvoraussetzungen im Einzelnen	359	
a) Befreiung nicht nur im Einzelfall: Neues zur Atypik?	359	881
b) Systematik	360	883

	Seite	Rdnr.
c) Keine Berührung der Grundzüge der Planung	361	884
d) Gründe des Wohls der Allgemeinheit, § 31 Abs. 2 Ziff. 1	361	885
e) Städtebauliche Vertretbarkeit	361	886
f) Offenbar nicht beabsichtigte Härte, § 31 Abs. 1 Nr. 3	361	887
g) Würdigung nachbarlicher Interessen	362	888
h) Öffentliche Belange	362	889
E. Nutzungen auf Gemeinbedarfsflächen, § 32 BauGB	362	890
F. Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung, § 33 BauGB	363	
I. Vorbemerkungen	363	891
II. Regelungsgehalt des § 33 Abs. 1 BauGB.	363	892
1. Stand des Bebauungsplanverfahrens	363	893
2. Vorhaben und zukünftiger Bebauungsplan	365	895
III. Regelungsgehalt des § 33 Abs. 2	365	898
IV. Regelungen nach § 33 Abs. 3	366	899
V. Bedeutung von Einwendungen TÖB und sonstiger Planbetroffener	366	900
VI. Verfahren	366	901
Kapitel 4 Gesetzliche Planersatzregelungen der §§ 34 und 35	367	
Teil 1 Vorbemerkungen zu §§ 34 und 35 BauGB	367	902
Teil 2 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, § 34 BauGB	368	
A. Regelungsfall	368	
I. Regelfälle des § 34 Abs. 1 und 2	368	906
II. Regelungssystem	368	
1. § 34 Abs. 1	368	907
2. § 34 Abs. 2	369	909
III. Im Zusammenhang bebauter Ortsteil	370	911
1. „Im Zusammenhang bebauter Ortsteil“, § 34 Abs. 1	370	
a) Begriffsinhalt	370	912
aa) Ortsteil.	371	913
bb) Bebauungszusammenhang	372	915
cc) Beispiele aus der Rechtsprechung für Ortsteil und Bebauungszusammenhang	372	917
dd) „Im Zusammenhang bebauter Ortsteil“, § 34 Abs. 1 und einfacher Bebauungsplan	375	918
IV. Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung	375	919
1. Eigenart der näheren Umgebung	375	920
2. Einfügen	376	
a) Regelfälle.	376	921
b) Beispiele aus der Rechtsprechung.	377	926
3. Exkurs: Vergnügungsstätten im unbeplanten Innenbereich	381	
V. Rücksichtnahmegebot	382	927
VI. Sonderfall Rücksichtnahmegebot: Seveso II-Richtlinie	387	928
VII. Einzelhandel im Innenbereich, § 34 Abs. 3 BauGB	387	
1. Zentrale Versorgungsbereiche.	387	929
2. Schädliche Auswirkungen.	388	931
VIII. Ausnahmen vom Einfügen	390	
1. § 34 Abs. 3a	390	935
2. § 248 Satz 3	391	939

	Seite	Rdnr.
IX. Nicht zu berücksichtigendes Planungsrecht im Rahmen des § 34 Abs. 1 und 2	391	940
B. Satzungsrecht nach § 34	391	
I. Die Satzungen nach § 34	391	941
II. Satzung zur Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, § 34 Abs. 4 Ziff. 1	392	942
III. Satzung zur Festlegung von bebauten Außenbereichsflächen als im Zusammenhang bebaute Ortsteile, § 34 Abs. 4 Ziff. 2	393	943
IV. Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen, § 34 Abs. 4 Ziff. 3	393	944
V. Gemeinsame formelle und materielle Vorschriften der Satzungen nach § 34	393	
1. Kombination der Satzungen	393	945
2. Zusätzlicher Inhalt der Satzungen	394	946
3. Materielle Voraussetzungen	394	947
4. Formelle Voraussetzungen	395	949
Teil 3 Bauen im Außenbereich	395	
A. Einführung	395	950
B. Systematik	396	
I. Außenbereich	396	953
II. Privilegierte und sonstige Vorhaben	396	954
1. Privilegierte Vorhaben	396	955
a) § 35 Abs. 1 Ziff. 1: Land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb	397	956
b) Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung, § 35 Abs. 1 Ziff. 2	401	958
c) Infrastrukturvorhaben und ortsgebundene Betriebe, § 35 Abs. 1 Ziff. 3	401	959
d) Betriebe mit besonderen Anforderungen oder nachteiligen Auswirkungen, § 35 Abs. 1 Ziff. 4	402	960
aa) Vorhaben mit besonderen Anforderungen	402	961
bb) Vorhaben mit nachteiligen Wirkungen auf die Umgebung	402	962
cc) Vorhaben mit besonderer Zweckbestimmung	402	963
e) Windenergieanlagen, Wasserenergieanlagen, § 35 Abs. 1 Nr. 5	403	964
f) Biomasseanlagen, § 35 Abs. 1 Ziff. 6	403	965
g) Kernenergieanlagen, § 35 Abs. 1 Ziff. 7	403	
h) Nutzung der Sonnenenergie, § 35 Abs. 1 Ziff. 8	403	966
2. Sonstige Vorhaben (Abs. 2)	403	967
III. Zulässigkeitsvoraussetzungen für privilegierte Vorhaben	403	968
1. Grundprinzip des § 35 Abs. 1	404	970
2. Kein Entgegenstehen öffentlicher Belange	404	971
3. Sonderregelungen der Raumordnung	405	
a) Kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung	405	972
b) Vorhaben als Ziele der Raumordnung	405	973
c) Sonderregelungen bei konkreten Ausweisungen im Flächennutzungsplan oder als Ziele der Raumordnung – Konzentrationsflächen –	405	974
d) Sicherung der ausreichenden Erschließung, § 35 Abs. 1 Satz 1	406	975
aa) Verkehrsmäßige Erschließung	406	976

	Seite	Rdnr.
bb) Leitungsgebundene Erschließung (Wasser, Abwasser) .	407	978
e) Sonstige Zulässigkeitsvoraussetzungen, § 35 Abs. 5 Satz 1	407	979
f) Besondere Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Ziff. 2–6, § 35 Abs. 5 Satz 2	408	980
4. Zusammenfassung und Prüfungsschema	408	983
IV. Zulässigkeitsvoraussetzungen sonstiger Vorhaben, § 35 Abs. 2 .	409	
1. Einführung	409	
a) Sonstige Vorhaben	409	985
b) Keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange	410	986
c) Kein Ermessen	411	988
2. System des Abs. 3	411	989
a) Außenbereichsvorhaben und Raumordnung, § 35 Abs. 3 Satz 2	411	
aa) Regelfall	411	990
bb) Raumordnerische Vorentscheidung	412	991
cc) Raumbedeutsamkeit	412	992
dd) Ausschlussfiktion	412	993
b) Außenbereichsvorhaben und Flächennutzungsplan, § 35 Abs. 3 Satz 1 Ziff. 1	414	
aa) Regelfall	414	995
bb) Ausschlussfiktion	415	997
c) Außenbereichsvorhaben und sonstige Pläne, § 35 Abs. 3 Satz 1 Ziff. 2	415	998
d) Schädliche Umwelteinwirkungen, § 35 Abs. 3 Satz 1 Ziff. 3	416	999
e) Unwirtschaftliche Aufwendungen, § 35 Abs. 3 Satz 1 Ziff. 4	416	1000
f) Natur- und Landschaftsschutz, Bodenschutz, Denkmalschutz, natürliche Eigenart der Landschaft und ihr Erholungswert, Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes, § 35 Abs. 3 Satz 1 Ziff. 5	417	1002
g) Agrarstruktur, Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz, § 35 Abs. 3 Satz 1 Ziff. 6	417	1004
h) Splittersiedlung, § 35 Abs. 3 Satz 1 Ziff. 7	418	1005
i) Funktionsfähigkeit von Funk und Radar, § 35 Abs. 1 Satz 3 Ziff. 8	419	1009
V. Änderungen, Neuerrichtungen, Erweiterungen sonstiger Vorhaben, § 35 Abs. 4	419	
1. Einführung	419	1010
2. Änderung eines bisher privilegierten landwirtschaftlichen Gebäudes, § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1	421	1013
a) Das Vorhaben muss der zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dienen (Ziff. 1a)	421	1014
b) Erhalt der äußeren Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen (Ziff. 1b)	421	1015
c) Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als 7 Jahre zurück (Ziff. 1c)	422	1016
d) Zulässige Errichtung des Gebäudes vor mehr als 7 Jahren (Abs. 4 Satz 1 Ziff. 1d)	422	1017
e) Räumlich-funktionaler Zusammenhang mit der Hofstelle (Abs. 4 Satz 1 Ziff. 1e)	422	1018

	Seite	Rdnr.
f) Änderung zu Wohnzwecken (Abs. 4 Satz 1 Ziff. 1f)	423	1019
g) Verpflichtungserklärung (Abs. 4 Satz 1 Ziff. 1g)	423	1020
3. Neuerrichtung eines Wohngebäudes, § 35 Abs. 4 Satz 1 Ziff. 2	423	1021
a) Zulässige Errichtung des vorhandenen Gebäudes, Abs. 4 Satz 1 Ziff. 2a	424	1023
b) Mängel oder Mängel am vorhandenen Gebäude, Abs. 4 Satz 1 Ziff. 2b	424	1024
c) Bisherige Eigennutzung des Eigentümers (Abs. 4 Satz 1 Ziff. 2c)	424	1025
d) Zukünftige Eigennutzung des Eigentümers, Abs. 4 Satz 1 Ziff. 2d)	424	1026
4. Neuerrichtung eines zerstörten Gebäudes, Abs. 4 Satz 1 Ziff. 3	425	1027
5. Änderung oder Nutzungsänderung erhaltenswerter Gebäude, Abs. 4 Satz 1 Ziff. 4	426	1030
6. Erweiterung eines Wohngebäudes Abs. 4 Satz 1 Ziff. 5	426	1031
7. Erweiterung eines Gewerbebetriebes, Abs. 4 Satz 1 Ziff. 6.	427	1032
8. Ersatzgebäude, § 35 Abs. 4 Satz 2.	427	
9. Schlussbemerkung	428	1033
VI. Satzungen nach § 35 BauGB Abs. 6	428	
1. Satzungsregelungen	428	1034
2. Verfahren	429	1038
VII. Baugenehmigung.	429	1039
Kapitel 5 §§ 37 und 38 BauGB	431	
Teil 1 Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder, § 37 BauGB.	431	1040
Teil 2 § 38 BauGB	431	
I. Allgemein	431	1041
II. Planungssperre	432	1042
III. Beteiligung der Gemeinde an Fachplanungsvorhaben.	432	1043
Kapitel 6 Gerichtliche Überprüfung von Bebauungsplänen.	433	
Teil 1 Übersicht	433	1044
Teil 2 Normenkontrollverfahren.	433	
A. Einführung	433	1045
B. Verfahren	434	
I. Rechtsgrundlage und Verfahren allgemein	434	
1. Rechtsgrundlage	434	1047
2. Gegenstand	434	1048
3. Gericht	436	1051
4. Rechtsmittel.	436	1052
II. Antrag	436	
1. Form, Frist und Folgen.	436	1053
2. Verfahrensbeteiligte	437	1055
3. Beiladung	437	1056
4. Rücknahme	438	1057
III. Zulässigkeit.	438	
1. Satzungen	438	1058
2. Subsidiarität.	439	1060
3. Antragsteller.	439	1061
4. Rechtsverletzung	439	1062