

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abbildungsverzeichnis	XIX
Tabellenverzeichnis	XXIII
Abkürzungsverzeichnis	XXIV
Verzeichnis der rechtlichen Grundlagen	XXVIII
Verzeichnis der Monographien und Lehrbücher	XXX
Verzeichnis der Aufsätze	XXXIII
Verzeichnis der weiteren Materialien	XXXVII

Prolog: Änderungen und Neuerungen im Recht der Bauleitplanung seit der 1. Auflage	1
--	----------

I. Änderungen und Neuerungen im Baugesetzbuch	1
1. Belangekatalog und Verfahrensvorschriften nach dem BauGB	1
a) Namentliche Nennung des Wohnungsbaus als Planerfordernis in § 1 Abs. 3 BauGB	1
b) Aufnahme des Wohnungsbaus als Planerfordernis in § 1 Abs. 5 BauGB	1
c) Namentliche Nennung der Belange der Wärmeversorgung und Wärmeplanung in § 1 Abs. 6 BauGB	2
d) Namentliche Nennung der Belange des Mobilfunks in § 1 Abs. 6 BauGB	2
e) Aufnahme der Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen in § 1 Abs. 6 BauGB	2
f) Aufnahme der Flüchtlingsunterbringung in § 1 Abs. 6 BauGB	2
g) Aufnahme einer ausreichenden Grün- und Freiflächenversorgung in § 1 Abs. 6 BauGB	2
h) Pandemiebedingte Digitalisierungsmöglichkeiten für die Bauleitplanverfahren	2
i) Veröffentlichung im Internet als Regelverfahren für § 3 Abs. 2 BauGB	3

Inhaltsverzeichnis

j)	Redaktionelle Anpassung von § 3 Abs. 3 BauGB	3
k)	Mitteilung der Behörden über die Veröffentlichung im Internet als Regelverfahren für § 4 Abs. 2 BauGB	4
l)	Redaktionelle Anpassung von § 4a Abs. 2 BauGB	4
m)	Geänderte Wiederholungsvorschriften in § 4a Abs. 3 BauGB	4
n)	Vorgaben zur Digitalisierung in § 4a Abs. 6 BauGB	5
o)	Auflösung von Redundanzen und redaktionelle Anpassungen in § 4a Abs. 4 bis 6 BauGB	5
p)	Weitere redaktionelle Anpassungen in § 13 BauGB	5
q)	Modifizierung von § 13a Abs. 4 BauGB	5
r)	Aufhebung der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren, Beendigung und ergänzendes Verfahren	5
s)	Redaktionelle Anpassungen in den Planerhaltungsvorschriften des § 214 BauGB	6
2.	Regelungen des § 9 BauGB zum Inhalt des Bebauungsplans	6
a)	Namentliche Nennung der Ladeinfrastruktur in § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	6
b)	Namentliche Nennung von Naturerfahrungsräumen in § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	7
c)	Namentliche Nennung des Klimaschutzes in § 9 Abs. 1 Nr. 15a BauGB	7
d)	Namentliche Nennung der Hochwasserschutzanlagen in § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. b BauGB	7
e)	Neuer Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung in § 9 Abs. 2d BauGB	7
3.	Sonstige Änderungen und Neuerungen im BauGB mit Relevanz für die Bauleitplanung	8
a)	Erweiterung der Ermächtigungsgrundlage des § 9a BauGB	8
b)	Gemeinsamer Flächennutzungsplan zur Umsetzung der Wärmeplanung	8
c)	Erweiterung der Überleitungsvorschriften des § 245e Abs. 1 BauGB	8
d)	Ergänzung der Überleitungsvorschriften durch § 245f BauGB anlässlich des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften; Evaluierung	9
e)	Verlängerung der Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte in § 246 Abs. 14 BauGB	9

II. Änderungen und Neuerungen in der Baunutzungsverordnung	10
a) Neuer Gebietstyp dörfliche Wohngebiete in § 5a BauNVO	10
b) Modifizierung des Begriffs der Gewerbebetriebe aller Art in den §§ 8 und 9 BauNVO	10
c) Redaktionelle Änderung von § 11 BauNVO	10
d) Anpassung von § 13a BauNVO	11
e) Mehrmalige Änderung der Bestimmungen zu Nebenanlagen des § 14 BauNVO	11
aa) Aufnahme von Nebenanlagen für öffentliche Telekommunikationsdienstleistungen in § 14 BauNVO	11
bb) Aufnahme von Wasserstoffanlagen in § 14 BauNVO	11
cc) Aufnahme von Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien in § 14 BauNVO	11
f) Umwandlung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO in Orientierungswerte	12
g) Begünstigung von erneuerbaren Energien durch den neuen § 19 Abs. 5 BauNVO	12
h) Ergänzung der Überleitungsvorschriften durch die neuen §§ 25e, 25f und 25g BauNVO	12
III. Neuerungen in der Planzeichenverordnung	13
Kapitel 1: Grundlagen	14
I. Stellung des Bebauungsplans im zweistufigen System der Bauleitplanung	14
1. Das System der räumlichen Planung im Überblick	14
2. Das Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung	16
3. Das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan	17
4. Die Planungsgrundsätze und ihre Bedeutung	18
II. Vom Planerfordernis zum Bebauungsplanentwurf	20
1. Die zeitliche und sachliche Komponente des Planerfordernisses	20
2. Bebauungsplantypen im Überblick	24
a) Der qualifizierte Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB	24

Inhaltsverzeichnis

b)	Der einfache Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB	24	
c)	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB	25	
d)	Der Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB	28	
e)	Der Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB	32	
f)	Der Bebauungsplan zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nach § 9 Abs. 2a BauGB	34	
g)	Der Bebauungsplan zur Steuerung von Vergnügungsstätten nach § 9 Abs. 2b BauGB.	39	
h)	Der Bebauungsplan zur Vermeidung oder Verringerung von Störfallrisiken nach § 9 Abs. 2c BauGB	41	
i)	Der Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung nach § 9 Abs. 2d BauGB	46	
III. Grundsätze der Abwägung und weitere rechtliche Gebote der Bauleitplanung.			47
1.	Das Abwägungsgebot	47	
2.	Das Gebot der Rücksichtnahme	56	
3.	Das Konfliktbewältigungsgebot	59	
4.	Das Gebot der planerischen Zurückhaltung	59	
5.	Das Bestimmtheitsgebot	60	
Kapitel 2: Bestandteile und Inhalt des Bebauungsplans			62
I. Die Bestandteile des Bebauungsplans mit ihren Anforderungen			62
1.	Bebauungsplan (Kartenwerk)	62	
2.	Begründung	65	
3.	Umweltbericht	69	
4.	Zusammenfassende Erklärung	72	
II. Die Bedeutung der BauNVO für die Festsetzungen des Bebauungsplans			73
1.	Einführende Bemerkungen zur Bedeutung und zu den Regelungsbereichen der BauNVO	73	
2.	Anmerkungen zur Entwicklung der BauNVO seit 1962 ...	74	
3.	Grundsätzliches zu den einzelnen Regelungsbereichen der BauNVO.	79	

a)	Bestimmungen zur Art der baulichen Nutzung	79
b)	Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung . . .	79
c)	Bestimmungen zur Bauweise.	80
d)	Bestimmungen zu den überbaubaren Grundstücks- flächen	80
III. Die einzelnen Festsetzungen und weiteren Inhalte des Bebauungsplans		
	1. Die Festsetzungsmethoden mit ihren Anforderungen.	81
	2. Das Plangebiet: Festsetzung des räumlichen Geltungs- bereichs nach § 9 Abs. 7 BauGB.	85
	3. Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB im Einzelnen	88
a)	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	89
aa)	Festsetzungstechnik.	89
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze (allgemein).	98
cc)	Kleinsiedlungsgebiete	99
dd)	Reine Wohngebiete.	99
ee)	Allgemeine Wohngebiete.	101
ff)	Besondere Wohngebiete.	102
gg)	Dorfgebiete	104
hh)	Dörfliche Wohngebiete	104
ii)	Mischgebiete.	105
jj)	Urbane Gebiete.	106
kk)	Kerngebiete	108
ll)	Gewerbegebiete	110
mm)	Industriegebiete	113
nn)	Stömpfindlichkeit der Baugebiete	114
oo)	Auswahl weiterer Entscheidungen zu den Bau- gebieten und Nutzungen nach BauNVO.	116
pp)	Weiterführende Aspekte für die Festsetzung von Sondergebieten.	116
qq)	Auswahl weiterer sondergebietspezifischer Ent- scheidungen	121
b)	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	122
aa)	Festsetzungstechnik.	122
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze . .	127
cc)	Auswahl weiterer Entscheidungen	130
c)	Überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).	131

Inhaltsverzeichnis

aa)	Festsetzungstechnik	131
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze ..	134
d)	Öffentliche und private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	136
aa)	Festsetzungstechnik	138
bb)	Kleiner erschließungstechnischer Exkurs.	143
cc)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze ..	146
dd)	Auswahl weiterer Entscheidungen	148
4.	Festsetzung der Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	148
aa)	Festsetzungstechnik	150
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze ..	150
cc)	Auswahl weiterer Entscheidungen	152
5.	Weitere Festsetzungen zur selbstständigen Art der bau- lichen und nichtbaulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 BauGB	152
a)	Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	152
aa)	Festsetzungstechnik	153
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze ..	156
cc)	Auswahl weiterer Entscheidungen	158
b)	Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)	158
aa)	Festsetzungstechnik	158
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze ..	160
cc)	Auswahl weiterer Entscheidungen	160
c)	Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	160
aa)	Festsetzungstechnik	161
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze ..	162
cc)	Auswahl weiterer Entscheidungen	163
d)	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	163
aa)	Festsetzungstechnik	164
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze ..	164
cc)	Auswahl weiterer Entscheidungen	165
e)	Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	165
aa)	Festsetzungstechnik	166
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze ..	168
cc)	Auswahl weiterer Entscheidungen	170
f)	Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	171
aa)	Festsetzungstechnik	172
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze ..	173

cc)	Auswahl weiterer Entscheidungen	174
g)	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen und Erden und anderen Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB) . . .	174
aa)	Festsetzungstechnik	175
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze . .	176
h)	Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchst. a BauGB)	176
aa)	Festsetzungstechnik	177
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze . .	178
cc)	Auswahl weiterer Entscheidungen	178
i)	Waldflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchst. b BauGB) . . .	179
aa)	Festsetzungstechnik	179
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze . .	179
cc)	Auswahl weiterer Entscheidungen	180
j)	Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Klein- tierhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB)	180
aa)	Festsetzungstechnik	181
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze . .	182
6.	Weitere Festsetzungen mit Überdeckungsmöglichkeit nach § 9 Abs. 1 BauGB	182
a)	Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) . .	182
aa)	Festsetzungstechnik	182
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze . .	183
b)	Vom Bauordnungsrecht abweichende Abstands- flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)	183
aa)	Festsetzungstechnik	184
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze . .	185
cc)	Auswahl weiterer Entscheidungen	185
c)	Mindest- und Höchstmaße für Bau- bzw. Wohnbau- grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)	185
aa)	Festsetzungstechnik	186
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze . .	187
d)	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	188
aa)	Festsetzungstechnik	188
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze . .	189
cc)	Auswahl weiterer Entscheidungen	190
e)	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäu- den (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	191
aa)	Festsetzungstechnik	191
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze . .	192

Inhaltsverzeichnis

cc)	Auswahl weiterer Entscheidungen	193
f)	Flächen für die soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)	193
aa)	Festsetzungstechnik	193
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze . .	194
g)	Flächen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)	194
aa)	Festsetzungstechnik	195
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze . .	195
cc)	Auswahl weiterer Entscheidungen	196
h)	Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	196
aa)	Festsetzungstechnik	197
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze . .	198
cc)	Auswahl weiterer Entscheidungen	199
i)	Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	200
aa)	Festsetzungstechnik	200
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze . .	201
cc)	Auswahl weiterer Entscheidungen	202
j)	Flächen zur Gewährleistung eines natürlichen Klimaschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 15a BauGB)	202
aa)	Festsetzungstechnik	203
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze . .	203
k)	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. Verb. m. § 9 Abs. 1a BauGB)	204
aa)	Festsetzungstechnik	206
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze . .	208
cc)	Auswahl weiterer Entscheidungen	210
l)	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	210
aa)	Festsetzungstechnik	211
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze . .	213
m)	Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)	214
aa)	Festsetzungstechnik	215
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze . .	217
n)	Gebiete mit Nutzungsbeschränkungen für bestimmte luftverunreinigende Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. a BauGB)	218

Inhaltsverzeichnis

aa)	Festsetzungstechnik.	219
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze . .	219
cc)	Auswahl weiterer Entscheidungen	220
o)	Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden Maßnahmen zugunsten der Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b BauGB)	221
aa)	Festsetzungstechnik.	221
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze . .	221
p)	Gebiete, in denen störfallschutzbezogene Festsetzun- gen getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. c BauGB)	223
aa)	Festsetzungstechnik.	224
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze . .	224
q)	Von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung und andere Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	225
aa)	Festsetzungstechnik.	227
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze . .	230
cc)	Auswahl weiterer Entscheidungen	231
r)	Flächen zum Anpflanzen, mit Bindungen für Bepflan- zungen und für die Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	235
aa)	Festsetzungstechnik.	236
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze . .	239
s)	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stütz- mauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkör- pers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)	241
aa)	Festsetzungstechnik.	241
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze . .	242
7.	Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich nach § 9 Abs. 1a BauGB	242
8.	„Baurecht auf Zeit“ nach § 9 Abs. 2 BauGB.	245
9.	Festsetzung der Höhenlage und zu übereinanderliegenden Geschossen nach § 9 Abs. 3 BauGB.	247
10.	Die landesrechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 4 BauGB	248
11.	Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB.	250
12.	Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6, 6a BauGB . .	252

Inhaltsverzeichnis

Kapitel 3: Organisationsaspekte und Bebauungsplanverfahren . . .	254
I. Das Bebauungsplanverfahren als Projekt	254
1. Grundlegende Aspekte zur Organisation des Bebauungsplanverfahrens.	254
2. Kommunikationsformen im Überblick.	256
a) Formelle schriftliche Kommunikation	256
b) Formelle mündliche Kommunikation	258
c) Informelle schriftliche Kommunikation	258
d) Informelle mündliche Kommunikation	258
3. Zeitmanagementaspekte im Bebauungsplanverfahren	259
4. Austausch digitaler Daten im Bebauungsplanverfahren . . .	262
II. Aufstellung des Bebauungsplans im „Regelverfahren“	263
1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	265
2. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	266
3. Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	267
4. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) .	269
5. Zweite Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	273
6. Veröffentlichung im Internet (§ 3 Abs. 2 BauGB)	275
7. Ggf. erforderliche Wiederholung der Veröffentlichung und Beteiligung (§ 4a Abs. 3 BauGB)	280
8. Satzungsbeschluss und Genehmigung (§ 10 Abs. 1 und 2 BauGB)	281
9. Ausfertigung und Bekanntmachung (§§ 10 Abs. 3 und 10a BauGB)	283
10. Mitteilung des Abwägungsergebnisses (§ 3 Abs. 2 Satz 4 und 5 BauGB)	285
11. Überwachung (§ 4c BauGB)	285
III. Das vereinfachte und das beschleunigte Verfahren nach §§ 13 und 13a BauGB	286
IV. Das ergänzende Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB.	290
Kapitel 4: Kalkulation des Bebauungsplans nach HOAI.	294
I. Regelungsgegenstände der HOAI	294
II. Die Flächenplanung nach HOAI im schnellen Überblick (§§ 17–32 HOAI)	296

III. Kalkulation des Bebauungsplans im Einzelnen	297
1. Preisbeeinflussende Komponenten	297
a) Flächengröße (§§ 6 Abs. 1 und 21 Abs. 2 HOAI)	298
b) Honorarzone (§§ 5 Abs. 2, 20 Abs. 4 und 5, 21 Abs. 2 und 3 HOAI)	299
c) Nebenkosten (§ 14 HOAI)	302
d) Mehrwertsteuer (§ 16 HOAI)	302
2. Leistungsbild Bebauungsplan (§§ 19 und 21 i. Verb. m. Anlagen 3 und 9 HOAI)	303
a) Leistungsphase 1 (Vorentwurf für die frühzeitigen Beteiligungen)	303
aa) Grundleistungen	303
bb) Besondere Leistungen	305
b) Leistungsphase 2 (Entwurf zur Veröffentlichung im Internet)	306
aa) Grundleistungen	306
bb) Besondere Leistungen	306
c) Leistungsphase 3 (Plan zur Beschlussfassung)	308
aa) Grundleistungen	308
bb) Besondere Leistungen	308
3. Orientierungswerte für Honorarspannen (§ 21 Abs. 1 HOAI)	309
4. Hinweise zum Angebot nach HOAI	312
IV. Zum Stand der Novellierung der HOAI	314
Kapitel 5: Woran scheitern Bebauungspläne?	316
I. Formelle Fehler.	318
II. Materielle Fehler.	320
III. Fazit	329
Anhang 1: Baugesetzbuch (§§ 1–13a)	331
Anhang 2: Baunutzungsverordnung.	353
Anhang 3: Verzeichnis der gerichtlichen Entscheidungen	372
Stichwortverzeichnis	381