

Inhaltsübersicht

	Seite
Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungsverzeichnis	XXXV
Literaturverzeichnis	XLIII

Erster Teil

Die Abgrenzung des Bauplanungsrechts vom Raumordnungsrecht und vom Bauordnungsrecht

	Rz.	Seite
Kapitel 1 Das Rechtsgutachten des BVerfG vom 16.6.1954	1.1	1
Kapitel 2 Die tatsächliche Aufteilung der Rechtsmaterie	2.1	6
Kapitel 3 Überschneidungen	3.1	8

Zweiter Teil

Die gemeindlichen Bauleitpläne

Kapitel 4 Aufgaben und Ziele der Bauleitplanung	4.1	11
Kapitel 5 Zuständigkeit für die Bauleitplanung	5.1	15
Kapitel 6 Erforderlichkeit von Bauleitplänen	6.1	20
Kapitel 7 Schranken der Bauleitplanung	7.1	35
Kapitel 8 Der Flächennutzungsplan als Voraussetzung für die verbindliche Bauleitplanung.....	8.1	58
Kapitel 9 Der Inhalt des Bebauungsplans	9.1	97
Kapitel 10 Die Begründung des Bauleitplans	10.1	166
Kapitel 11 Das Aufstellungsverfahren für Bauleitpläne	11.1	172

	Rz.	Seite
Kapitel 12 Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen (§ 1 Abs. 8 BauGB), vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB), beschleunigtes Verfahren (§§ 13a und 13b BauGB)	12.1	353
Kapitel 13 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan	13.1	379
Kapitel 14 Städtebauliche Verträge im Zusammenhang mit der Bauleitplanung	14.1	403
Kapitel 15 Die Rechtskontrolle der Bauleitpläne	15.1	444
Kapitel 16 Entschädigung für Planungsschäden	16.1	481

Dritter Teil
Die planungsrechtliche Einschränkung der Baufreiheit

Kapitel 17 Der Umfang der planungsrechtlichen Baubeschränkung .	17.1	509
Kapitel 18 Die zulässigen Vorhaben in beplanten Gebieten	18.1	523
Kapitel 19 Die zulässigen Vorhaben im unbeplanten Innenbereich .	19.1	782
Kapitel 20 Die zulässigen Vorhaben im Außenbereich	20.1	830

Vierter Teil
Die Sicherung der Bauleitplanung

Kapitel 21 Die Veränderungssperre und die Zurückstellung von Baugesuchen	21.1	917
Kapitel 22 Teilung von Grundstücken, Begründung und Teilung von Wohnungseigentum und Teileigentum	22.1	964
Kapitel 23 Die gesetzlichen Vorkaufsrechte der Gemeinde	23.1	976
Kapitel 24 Städtebauliche Gebote zur Verwirklichung der Bauleitplanung	24.1	1007
Stichwortverzeichnis		1023

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort	V
Inhaltsübersicht	VII
Abkürzungsverzeichnis	XXXV
Literaturverzeichnis	XLIII

Erster Teil

Die Abgrenzung des Bauplanungsrechts vom Raumordnungsrecht und vom Bauordnungsrecht

	Rz.	Seite
Kapitel 1 Das Rechtsgutachten des BVerfG vom 16.6.1954	1.1	1
Kapitel 2 Die tatsächliche Aufteilung der Rechtsmaterie	2.1	6
Kapitel 3 Überschneidungen	3.1	8

Zweiter Teil

Die gemeindlichen Bauleitpläne

Kapitel 4 Aufgaben und Ziele der Bauleitplanung	4.1	11
Kapitel 5 Zuständigkeit für die Bauleitplanung	5.1	15
Kapitel 6 Erforderlichkeit von Bauleitplänen	6.1	20
I. Planerischer Gestaltungsspielraum	6.1	20
II. Überwachung des Vollzugs von Bauleitplänen (Monitoring) ...	6.18	28
III. Durchsetzung von gemeindlichen Planungspflichten	6.24	31
Kapitel 7 Schranken der Bauleitplanung	7.1	35
I. Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) .	7.2	35
II. Natur-, Habitat- und Artenschutzrecht, Forstrecht, Wasserrecht	7.22	44
III. Nichtbeplanbare Bereiche, Fachplanungsprivileg	7.33	49
1. Vorrang der Fachplanung	7.34	49
2. Sperrwirkung für die kommunale Bauleitplanung	7.42	53
Kapitel 8 Der Flächennutzungsplan als Voraussetzung für die verbindliche Bauleitplanung	8.1	58
I. Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan	8.1	58

Inhaltsverzeichnis

	Rz.	Seite
1. Allgemeine Funktion und Bedeutung	8.1	58
a) Einheitlichkeit des Flächennutzungsplans, Ausnahmen ...	8.2	58
b) Rechtsnatur	8.12	61
2. Bindungswirkung des Flächennutzungsplans	8.14	62
a) Planaufstellende Gemeinde	8.14	62
b) Sonstige öffentliche Planungsträger	8.16	63
c) Bürger	8.23	65
3. Planerische Gestaltungsmöglichkeiten	8.24	66
a) Mögliche Darstellungen	8.24	66
b) Konfliktbewältigung, planerische Zurückhaltung	8.32	69
4. Die wesentlichen Darstellungsinhalte gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 bis 10 BauGB	8.36	70
a) Bauflächen, Baugebiete, Nutzungsmaß (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)	8.36	70
b) Flächen für Anlagen des Gemeinbedarfs (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)	8.40	72
c) Verkehrsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)	8.44	73
d) Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)	8.46	73
e) Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)	8.47	74
f) Flächen für Nutzungsbeschränkungen und für Vorkeh- rungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkun- gen (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB)	8.49	75
g) Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)	8.52	75
h) Flächen für Aufschüttungen u.Ä. (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB)	8.53	76
i) Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)	8.57	77
j) Naturschutzflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)	8.58	78
k) Sonstige Darstellungsmöglichkeiten	8.60	78
5. Eingriffszuordnung gem. § 5 Abs. 2a BauGB	8.72	83
6. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	8.75	84
7. Begründung des Flächennutzungsplans	8.79	85
II. Entwicklungsgebot	8.82	86
III. Ausnahmen vom Entwicklungsgebot	8.94	90
1. Selbstständiger Bebauungsplan	8.95	90
2. Vorzeitiger Bebauungsplan	8.100	91
3. Parallelverfahren	8.112	95
Kapitel 9 Der Inhalt des Bebauungsplans	9.1	97
I. Allgemeine Anforderungen an die Festsetzungen des Bebau- ungsplans	9.1	97
1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans	9.1	97

	Rz.	Seite
2. Ausreichende Bestimmtheit von Bebauungsplanfestsetzungen	9.5	98
a) Planzeichnung	9.8	99
b) Textliche Festsetzungen	9.14	101
3. Erforderlichkeit	9.22	104
4. Festsetzungskatalog	9.26	106
II. Die zulässigen Festsetzungen des Bebauungsplans im Einzelnen.	9.29	107
1. Art und Maß der baulichen Nutzung	9.29	107
2. Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	9.31	107
a) Bauweise	9.31	107
b) Die überbaubaren Grundstücksflächen	9.37	108
c) Stellung der baulichen Anlagen	9.41	109
3. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	9.44	110
4. Mindest- und Höchstmaße für Baugrundstücke	9.45	111
5. Flächen für Nebenanlagen	9.50	112
6. Flächen für den Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen	9.53	113
7. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9.58	117
8. Flächen für die soziale Wohnraumförderung	9.59	117
9. Flächen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf .	9.61	118
10. Flächen mit besonderem Nutzungszweck	9.64	119
11. Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen und ihre Nutzung	9.66	119
12. Die Verkehrsflächen	9.69	120
13. Versorgungsflächen	9.76	124
14. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	9.79	125
15. Die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	9.81	125
16. Die Grünflächen	9.85	126
17. Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Flächen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz	9.92	129
18. Die Aufschüttungs- und Abgrabungsflächen	9.101	132
19. Die Flächen für die Landwirtschaft und für Wald	9.104	133
20. Die Flächen für Anlagen der Kleintierhaltung	9.112	135
21. Die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9.116	136
22. Die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	9.123	138
23. Die Flächen für Gemeinschaftsanlagen	9.128	139

	Rz.	Seite
24. Luftreinhaltegebiete, Einsatz erneuerbarer Energien, Vermeidung oder Verminderung von Störfällen	9.131	140
25. Schutzflächen und -vorkehrungen	9.139	144
26. Festsetzungen über Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und zur Erhaltung von Gewässern	9.146	146
27. Die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern für den Straßenkörper	9.151	148
28. Die Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen	9.152	149
29. Einfacher Bebauungsplan zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	9.158	151
30. Einfacher Bebauungsplan zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten	9.161	154
31. Einfacher Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung	9.164	155
32. Nutzungsregelungen zum Schutz bei Störfällen	9.167	156
33. Befristung, Bedingung und zeitliche Staffelung der Nutzungen	9.169	157
34. Die Festsetzung der Höhenlage	9.174	159
35. Vertikale Differenzierungen	9.176	160
36. Die Aufnahme landesrechtlicher Regelungen in den Bebauungsplan	9.178	161
37. Festsetzungen nach Vorschriften außerhalb von § 9 BauGB ..	9.184	162
III. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	9.188	163
1. Kennzeichnungen	9.189	163
2. Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke	9.191	164
Kapitel 10 Die Begründung des Bauleitplans	10.1	166
Kapitel 11 Das Aufstellungsverfahren für Bauleitpläne	11.1	172
I. Der Planaufstellungsbeschluss	11.4	173
II. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung	11.12	175
1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) ...	11.14	176
a) Wesentlicher Inhalt	11.14	176
b) Durchführung	11.20	178
c) Absehen von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ..	11.26	180
2. Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung, öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)	11.31	182
a) Bekanntmachung der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung	11.31	182

	Rz.	Seite
b) Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	11.65	196
c) Durchführung der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung	11.68	197
d) Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen, Mitteilung des Prüfungsergebnisses	11.80	201
e) Vorlage der nicht berücksichtigten Stellungnahmen bei der Genehmigung des Bauleitplans	11.88	204
3. Änderung des Bauleitplans nach der Auslegung, erneute Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 4a Abs. 3 BauGB)	11.90	204
4. Sonderregelungen zur Öffentlichkeitsbeteiligung aufgrund der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz)	11.109	210
III. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)	11.110	211
1. Zu beteiligende Behörden	11.114	212
2. Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	11.119	214
3. Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB	11.124	215
4. Wiederholung der Behördenbeteiligung (§ 4a Abs. 3 BauGB)	11.132	218
5. Nachträgliche Unterrichtung über Auswirkungen des Bauleitplans (§ 4 Abs. 3 BauGB)	11.137	220
IV. Grenzüberschreitende Beteiligung (§ 4a Abs. 5 BauGB)	11.139	220
1. Bauleitpläne mit erheblichen Auswirkungen auf Nachbarstaaten (§ 4a Abs. 5 Satz 1 BauGB)	11.140	221
2. Bauleitpläne mit erheblichen Umweltauswirkungen auf einen anderen Staat (§ 4a Abs. 5 Satz 2 BauGB)	11.149	223
a) Grenzüberschreitende Benachrichtigung	11.150	223
b) Grenzüberschreitende Behördenbeteiligung	11.152	224
c) Grenzüberschreitende Öffentlichkeitsbeteiligung	11.155	224
3. Beachtlichkeit von Verstößen	11.158	225
V. Einschaltung Dritter in das Bauleitplanverfahren (§ 4b BauGB)	11.159	225
VI. Planerische Abwägung (§§ 1 Abs. 5–7, 1a, 2 Abs. 2–4 BauGB)	11.167	229
1. Aufgaben der Abwägung	11.167	229
2. Zusammenstellung des Abwägungsmaterials (Ermittlung und Bewertung)	11.183	236
a) Allgemeine Anforderungen	11.183	236
b) Private Belange	11.198	240
c) Öffentliche Belange	11.209	246
d) Untersuchungspflichten der Gemeinde	11.217	249
3. Die abschließende Planungsentscheidung der Gemeinde	11.223	252
a) Gewichtung der abwägungserheblichen Belange	11.224	252
b) Ausgleich der abwägungserheblichen Belange	11.229	255

Inhaltsverzeichnis

	Rz.	Seite
4. Interkommunale Abstimmung	11.250	261
a) Abwägungserheblichkeit nachbargemeindlicher Belange, qualifizierter Abstimmungsbedarf	11.250	261
b) Nachbargemeindliche Rechtsschutzmöglichkeiten	11.270	269
5. Die Umweltprüfung in der Bauleitplanung (§ 2 Abs. 4 BauGB)	11.274	271
a) Bedeutung und Funktion der Umweltprüfung	11.274	271
b) Berücksichtigung der Darstellungen von Landschaftsplä- nen und sonstigen Plänen bei der Umweltprüfung und der planerischen Abwägung	11.293	277
c) Emissionen und Immissionen	11.300	279
d) Natura 2000-Gebiete, Artenschutz, Biotopschutz	11.301	279
e) Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB)	11.304	281
f) Flächen- und Bodenschutz, Innenentwicklung	11.344	298
g) Klimaschutz	11.352	301
h) Umweltbericht	11.357	303
6. Hilfsmittel der Abwägung: informelle Planungen; technische Normen und Regelwerke	11.367	306
a) Städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige infor- melle Planungen der Gemeinde	11.370	307
b) Umfassende Regelwerke für die Bewältigung von Nut- zungskonflikten in der Bauleitplanung	11.378	310
c) Lärmtechnische Regelwerke	11.380	313
d) Geruchsimmissionen	11.391	320
7. Gebot der Konfliktbewältigung, planerische Zurückhaltung ..	11.392	321
VII. Satzungsbeschluss, Beschluss über den Flächennutzungsplan ...	11.402	325
1. Allgemeine Anforderungen	11.402	325
2. Befangenheit von Mitgliedern der Gemeindevertretung	11.409	327
VIII. Die Beteiligung der höheren Verwaltungsbehörde (Genehmi- gung, Anzeige von Bauleitplänen)	11.426	333
1. Flächennutzungsplan	11.426	333
a) Materielle Anforderungen der Genehmigungserteilung ...	11.426	333
b) Verfahren	11.431	334
c) Genehmigung mit Maßgaben, Beitrittsbeschluss	11.439	336
d) Rechtsschutzmöglichkeiten	11.447	338
2. Bebauungsplan	11.449	339
a) Genehmigungspflicht	11.449	339
b) Anzeigepflicht nach Landesrecht	11.450	339
IX. Ausfertigung von Bauleitplänen	11.451	339

	Rz.	Seite
X. Das Inkrafttreten der Bauleitpläne, ortsübliche Bekanntmachung	11.456	342
1. Allgemeine Anforderungen	11.456	342
2. Inhalt der Bekanntmachung	11.468	347
3. Bereithalten des Bauleitplans zur Einsicht, Auskunftspflicht, Einstellung in das Internet	11.477	350
Kapitel 12 Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen (§ 1 Abs. 8 BauGB), vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB), beschleunigtes Verfahren (§§ 13a und 13b BauGB)	12.1	353
I. Allgemeine Anforderungen	12.1	353
II. Vereinfachtes Verfahren zur Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen sowie zur Aufstellung von Bebauungsplänen in einem Gebiet nach § 34 BauGB	12.8	356
1. Anwendungsvoraussetzungen für das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB	12.8	356
2. Abweichungen gegenüber dem Regelverfahren der Bauleitplanung	12.25	362
III. Beschleunigtes Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen	12.33	364
1. Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB	12.34	365
2. Erweiterungen auf Außenbereichsflächen gem. § 13b BauGB ..	12.45	371
3. Abweichungen gegenüber dem Regelverfahren der Bauleitplanung	12.51	373
IV. Funktionslosigkeit von Bauleitplänen	12.56	376
Kapitel 13 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan	13.1	379
I. Einzelne Bestandteile	13.2	380
II. Voraussetzungen	13.6	381
III. Vorhabenträger	13.17	383
IV. Vorhaben- und Erschließungsplan	13.24	386
V. Allgemeine Festsetzung einer baulichen oder sonstigen Nutzung	13.40	392
VI. Einbeziehung von Flächen außerhalb des VEP	13.45	394
VII. Durchführungsvertrag	13.48	395
VIII. Bauleitplanverfahren	13.60	400
IX. Wechsel des Vorhabenträgers, Aufhebung der Satzung	13.64	401

	Rz.	Seite
Kapitel 14 Städtebauliche Verträge im Zusammenhang mit der Bauleitplanung	14.1	403
I. Allgemeine Anforderungen an städtebauliche Verträge	14.1	403
1. Regelungsgegenstände, Rechtsnatur und Abgrenzung	14.1	403
2. Ausschreibungspflicht gemäß den §§ 97 ff. GWB	14.10	407
3. Formvorschriften	14.19	411
4. Angemessenheitserfordernis, Koppelungsverbot	14.23	412
5. Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen	14.32	416
6. Verfahrensrecht	14.35	418
7. Erfüllung, Sicherung, Leistungsstörungen	14.41	420
8. Änderung und Aufhebung städtebaulicher Verträge	14.62	427
9. Nichtigkeit städtebaulicher Verträge, Rechtsfolgen	14.69	428
10. Strafrecht	14.72	430
II. Einzelne Vertragstypen	14.73	430
1. Privatrechtliche Neuordnung der Grundstücksverhältnisse (freiwillige Umlegung)	14.73	430
2. Ausarbeitung städtebaulicher Planungen	14.74	431
3. Förderung und Sicherung von Planungszielen	14.77	432
4. Folgelasten	14.89	437
5. Erschließung	14.98	440
Kapitel 15 Die Rechtskontrolle der Bauleitpläne	15.1	444
I. Verfahren zur Überprüfung der Bauleitpläne	15.1	444
1. Die abstrakte Normenkontrolle	15.1	444
a) Zulässigkeit des Normenkontrollantrags	15.1	444
b) Besonderheiten des Verfahrensablaufs	15.11	449
c) Die Entscheidung des OVG	15.13	450
d) Einstweilige Anordnung	15.21	452
e) Rechtsmittel	15.24	454
2. Die Inzidentkontrolle von Bebauungsplänen	15.25	455
a) Gerichtliche Inzidentkontrolle	15.25	455
b) Inzidentkontrolle durch Verwaltungsbehörden	15.28	456
II. Gesamtnunwirksamkeit und Teilunwirksamkeit von Bebauungsplänen	15.32	458
III. Unbeachtlichkeit von Mängeln der Bauleitpläne	15.37	460
1. Grundsätzliches	15.37	460
2. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des BauGB	15.41	461
a) Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials	15.42	461

	Rz.	Seite
b) Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange	15.47	463
c) Begründung des Flächennutzungsplans bzw. der Satzungen	15.49	466
d) Beschlüsse, Genehmigungen, Bekanntmachungen	15.51	467
3. Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis zwischen Bebauungsplan und Flächennutzungsplan	15.54	468
a) Unrichtige Beurteilung der Anforderungen an die Aufstel- lung eines selbständigen oder vorzeitigen Bebauungsplans	15.55	468
b) Entwickeln des Bebauungsplans aus dem Flächennut- zungsplan	15.56	469
c) Der aus dem unwirksamen Flächennutzungsplan ent- wickelte Bebauungsplan	15.60	470
d) Verstoß gegen § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren	15.63	471
4. Abwägungsmängel	15.65	472
5. Fristen für die Geltendmachung beachtlicher Mängel	15.71	474
a) Nachträglicher Eintritt der Unbeachtlichkeit	15.71	474
b) Die unbeachtlich werdenden Mängel im Einzelnen	15.72	475
c) Hinweis auf Rügepflicht	15.73	475
d) Geltendmachung von Fehlern	15.75	476
IV. Heilung von Mängeln der Bauleitpläne durch ergänzendes Ver- fahren	15.79	477
1. Behebbarer Mängel	15.79	477
2. Behebung der Mängel	15.81	479
Kapitel 16 Entschädigung für Planungsschäden	16.1	481
I. Entschädigung für Nachteile durch rechtmäßige Planungen	16.1	481
1. Entschädigung für Aufwendungen zur Vorbereitung von Nutzungsmöglichkeiten	16.1	481
a) Entschädigungstatbestand	16.1	481
b) Angemessene Entschädigung in Geld	16.9	484
2. Entschädigung bei Festsetzungen nach § 40 Abs. 1 BauGB für öffentliche und spezielle private Zwecke	16.11	485
a) Allgemeine Voraussetzungen	16.11	485
b) Übernahmeanspruch	16.14	487
c) Anspruch auf Entschädigung in Geld	16.22	490
3. Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Lei- tungsrechten	16.26	491
4. Entschädigung bei Bindungen für Bepflanzungen	16.31	493
5. Entschädigung für sonstige Eingriffe in die ausgeübte zulässi- ge Nutzung durch Änderung oder Aufhebung ihrer Zulässig- keit	16.33	493
a) Entschädigungstatbestand	16.33	493
b) Inhalt des Anspruchs	16.39	496

	Rz.	Seite
6. Entschädigung für Änderung oder Aufhebung nicht ausgeübter zulässiger Nutzungen	16.43	497
7. Entschädigungspflichtige	16.53	502
8. Verfahren	16.59	503
II. Entschädigung für Nachteile durch rechtswidrige Planungen ...	16.64	505
1. Amtshaftung	16.64	505
2. Enteignungsgleicher Eingriff	16.72	507

Dritter Teil

Die planungsrechtliche Einschränkung der Baufreiheit

Kapitel 17 Der Umfang der planungsrechtlichen Baubeschränkung	17.1	509
I. Die der bauplanungsrechtlichen Beurteilung unterworfenen Vorhaben und Nutzungen	17.1	509
1. Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung baulicher Anlagen	17.4	510
a) Bauliche Anlagen	17.4	510
b) Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung	17.9	511
2. Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs	17.23	517
3. Ausschachtungen und Ablagerungen einschließlich Lagerstätten	17.25	518
4. Sonstige Nutzungen	17.28	519
II. Das Verfahren der Zulassung von Bauvorhaben	17.30	520
Kapitel 18 Die zulässigen Vorhaben in beplanten Gebieten	18.1	523
I. Die bauplanungsrechtliche Einordnung	18.1	523
II. Der qualifizierte und der einfache Bebauungsplan	18.2	523
1. Unterschiede	18.2	523
2. Neue und übergeleitete Bebauungspläne	18.18	527
3. Die Voraussetzungen des qualifizierten Bebauungsplans	18.29	530
III. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich von (qualifizierten) Bebauungsplänen	18.36	532
1. Zulässigkeitsvoraussetzungen, UVP-Pflicht	18.36	532
2. Der Bebauungsplan und ergänzende Vorschriften als Prüfungsmaßstab	18.42	534
a) Anknüpfungsfunktion des § 29 Abs. 1 BauGB, Ausschlusswirkung von Bebauungsplanfestsetzungen	18.42	534
b) Bebauungsplanergänzende Rechtsnormen	18.45	535

	Rz.	Seite
IV. Gemeinsame Regelungen für Vorhaben in Baugebieten gem. § 1 Abs. 3 BauNVO	18.49	537
1. Die gesicherte Erschließung	18.50	537
2. Allgemeine Einschränkungen für zulässige Bauvorhaben durch § 15 Abs. 1 BauNVO	18.72	543
3. Die Anlagen nach den §§ 12–14 BauNVO	18.94	550
a) Stellplätze und Garagen	18.96	550
b) Gebäude und Räume für freie Berufe	18.98	551
c) Ferienwohnungen	18.103	553
d) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen	18.109	555
V. Das einzuhaltende Maß der baulichen Nutzung	18.132	562
1. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche	18.145	565
2. Zahl der Vollgeschosse	18.160	569
3. Geschossflächenzahl, zulässige Geschossfläche	18.166	571
4. Baumassenzahl, Baumasse	18.170	572
5. Höhe der baulichen Anlagen	18.171	572
VI. Die einzuhaltende Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen	18.176	573
VII. Die zulässigen Vorhaben in den einzelnen Baugebieten	18.177	573
1. Reine Wohngebiete (WR, § 3 BauNVO)	18.178	574
a) Gebietscharakter und Nutzungsmöglichkeiten	18.178	574
b) Zulässige Vorhaben im reinen Wohngebiet	18.182	575
(1) Wohngebäude	18.182	575
(2) Anlagen zur Kinderbetreuung	18.199	580
c) Nebenanlagen	18.203	581
d) Ausnahmsweise zulässige Vorhaben im reinen Wohngebiet	18.209	584
(1) Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen	18.210	584
(2) Nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen	18.214	585
(3) Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes	18.218	586
(4) Sonstige Anlagen für soziale Zwecke	18.222	587
(5) Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen	18.224	588
2. Allgemeine Wohngebiete (WA, § 4 BauNVO)	18.226	589
a) Gebietscharakter und Nutzungsmöglichkeiten	18.226	589
b) Zulässige Vorhaben im allgemeinen Wohngebiet	18.230	590
(1) Wohngebäude	18.230	590
(2) Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen	18.231	590

	Rz.	Seite
(3) Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebiets dienen	18.235	592
(4) Nicht störende Handwerksbetriebe:	18.241	594
(5) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	18.242	595
c) Nebenanlagen	18.249	598
d) Ausnahmsweise zulässige Vorhaben im allgemeinen Wohngebiet	18.250	598
(1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes	18.250	598
(2) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	18.251	598
(3) Anlagen für Verwaltungen	18.263	602
(4) Gartenbaubetriebe	18.266	602
(5) Tankstellen	18.267	603
3. Kleinsiedlungsgebiete (WS, § 2 BauNVO)	18.269	603
a) Gebietscharakter und Nutzungsmöglichkeiten	18.269	603
b) Zulässige Vorhaben im Kleinsiedlungsgebiet	18.273	604
(1) Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten	18.273	604
(2) Landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen	18.277	605
(3) Gartenbaubetriebe	18.278	605
(4) Der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe	18.281	606
c) Nebenanlagen	18.282	606
d) Ausnahmsweise zulässige Vorhaben im Kleinsiedlungsgebiet	18.283	607
(1) Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen ..	18.283	607
(2) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	18.284	607
(3) Tankstellen	18.285	607
(4) Nicht störende Gewerbebetriebe	18.286	607
4. Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung, besondere Wohngebiete (WB, § 4a BauNVO)	18.287	607
a) Gebietscharakter und Nutzungsmöglichkeiten	18.287	607
b) Zulässige Vorhaben im besonderen Wohngebiet	18.297	611
(1) Wohngebäude	18.297	611
(2) Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften	18.298	611
(3) Sonstige Gewerbebetriebe	18.299	611
(4) Geschäfts- und Bürogebäude	18.300	611
(5) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke	18.302	612
c) Nebenanlagen	18.303	612

	Rz.	Seite
d) Ausnahmsweise zulässige Vorhaben im besonderen Wohngebiet	18.305	613
(1) Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung .	18.305	613
(2) Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind	18.306	613
(3) Tankstellen	18.317	618
e) Sonderregelungen für Wohnungen	18.318	618
5. Dorfgebiete (MD, § 5 BauNVO)	18.320	619
a) Gebietscharakter und Nutzungsmöglichkeiten	18.320	619
b) Zulässige Vorhaben im Dorfgebiet	18.329	622
(1) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude	18.329	622
(2) Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen	18.331	622
(3) Sonstige Wohngebäude	18.332	622
(4) Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse	18.333	622
(5) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens	18.335	623
(6) Sonstige Gewerbebetriebe	18.338	624
(7) Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	18.340	625
(8) Gartenbaubetriebe	18.342	625
(9) Tankstellen	18.343	625
c) Nebenanlagen	18.344	625
(1) Stellplätze und Garagen	18.344	625
(2) Gebäude und Räume für freie Berufe	18.345	626
(3) Untergeordnete Nebenanlagen	18.346	626
d) Ausnahmsweise zulässige Vorhaben im Dorfgebiet	18.347	626
6. Dörfliche Wohngebiete (MDW, § 5a BauNVO)	18.348	626
a) Gebietscharakter und Nutzungsmöglichkeiten	18.348	626
b) Zulässige Vorhaben im Dörflichen Wohngebiet	18.353	628
(1) Wohngebäude	18.353	628
(2) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude	18.354	628
(3) Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzungen	18.356	628
(4) Nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung	18.357	628

	Rz.	Seite
(5) Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, sowie Schank- und Speisewirtschaften	18.358	629
(6) Betriebe des Beherbergungsgewerbes	18.360	629
(7) Sonstige Gewerbebetriebe	18.361	629
(8) Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	18.362	629
c) Nebenanlagen	18.363	629
(1) Stellplätze und Garagen	18.363	629
(2) Gebäude und Räume für freie Berufe	18.364	630
(3) Ferienwohnungen	18.365	630
(4) Untergeordnete Nebenanlagen	18.366	630
d) Ausnahmsweise zulässige Vorhaben im Dörflichen Wohngebiet	18.367	630
(1) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude	18.367	630
(2) Gartenbaubetriebe	18.368	630
(3) Tankstellen	18.369	630
7. Mischgebiete (MI, § 6 BauNVO)	18.370	630
a) Gebietscharakter und Nutzungsmöglichkeiten	18.370	630
b) Zulässige Vorhaben im Mischgebiet	18.377	632
(1) Wohngebäude	18.377	632
(2) Geschäfts- und Bürogebäude	18.378	632
(3) Einzelhandelsbetriebe	18.379	633
(4) Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes	18.380	633
(5) Sonstige Gewerbebetriebe	18.381	633
(6) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	18.391	636
(7) Gartenbaubetriebe	18.393	636
(8) Tankstellen	18.394	636
(9) Nicht kerngebietstypische Vergnügungstätten	18.395	636
c) Nebenanlagen	18.397	637
d) Ausnahmsweise zulässige Vorhaben im Mischgebiet	18.398	637
8. Urbane Gebiete (MU, § 6a BauNVO)	18.399	637
a) Gebietscharakter und Nutzungsmöglichkeiten	18.399	637
b) Zulässige Vorhaben im Urbanen Gebiet	18.405	641
(1) Wohngebäude	18.405	641
(2) Geschäfts- und Bürogebäude	18.406	641
(3) Einzelhandelsbetriebe	18.407	641
(4) Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes	18.408	641

	Rz.	Seite
(5) Sonstige Gewerbebetriebe	18.409	641
(6) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	18.410	641
c) Nebenanlagen	18.411	641
d) Ausnahmsweise zulässige Vorhaben im Urbanen Gebiet ..	18.412	642
(1) Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten	18.412	642
(2) Tankstellen	18.413	642
e) Sonderregelungen für Wohn- und gewerbliche Nutzungen	18.414	642
9. Kerngebiete (MK, § 7 BauNVO)	18.417	643
a) Gebietscharakter und Nutzungsmöglichkeiten	18.417	643
b) Zulässige Vorhaben im Kerngebiet	18.424	644
(1) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	18.424	644
(2) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten	18.425	645
(3) Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe ..	18.427	645
(4) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	18.428	645
(5) Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen	18.429	646
(6) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ...	18.431	646
(7) Sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans	18.432	646
c) Nebenanlagen	18.434	647
d) Ausnahmsweise zulässige Vorhaben im Kerngebiet	18.435	647
(1) Tankstellen	18.435	647
(2) Wohnungen	18.436	648
10. Gewerbegebiete (GE, § 8 BauNVO)	18.437	648
a) Gebietscharakter und Nutzungsmöglichkeiten	18.437	648
b) Zulässige Vorhaben im Gewerbegebiet	18.444	650
(1) Gewerbebetriebe aller Art	18.444	650
(2) Lagerhäuser und Lagerplätze	18.450	652
(3) Öffentliche Betriebe	18.454	653
(4) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	18.455	653
(5) Tankstellen	18.456	653
(6) Anlagen für sportliche Zwecke	18.457	654
c) Nebenanlagen	18.459	654
d) Ausnahmsweise zulässige Vorhaben im Gewerbegebiet ...	18.460	654
(1) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind	18.460	654

	Rz.	Seite
(2) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke	18.464	655
(3) Vergnügungsstätten	18.465	656
11. Industriegebiete (GI, § 9 BauNVO)	18.466	656
a) Gebietscharakter und Nutzungsmöglichkeiten	18.466	656
b) Zulässige Vorhaben im Industriegebiet	18.472	657
(1) Gewerbebetriebe aller Art	18.472	657
(2) Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe ...	18.474	658
(3) Tankstellen	18.475	658
c) Nebenanlagen	18.476	658
d) Ausnahmsweise zulässige Vorhaben im Industriegebiet ..	18.477	659
(1) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind	18.477	659
(2) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	18.478	659
12. Sondergebiete, die der Erholung dienen (SO, § 10 BauNVO) .	18.479	659
a) Gebietscharakter und Nutzungsmöglichkeiten	18.479	659
b) Zulässige Vorhaben im Wochenendhausgebiet	18.489	661
(1) Wochenendhäuser	18.489	661
(2) Stellplätze und Garagen	18.494	663
(3) Untergeordnete Nebenanlagen	18.495	663
(4) Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und für sportliche Zwecke	18.496	663
c) Zulässige Vorhaben im Ferienhausgebiet	18.498	664
(1) Ferienhäuser	18.498	664
(2) Stellplätze und Garagen	18.502	665
(3) Untergeordnete Nebenanlagen	18.503	665
(4) Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und für sportliche Zwecke	18.504	665
d) Zulässige Vorhaben im Campingplatzgebiet	18.506	665
(1) Campingplätze	18.507	666
(2) Zeltplätze	18.510	666
(3) Stellplätze und Garagen	18.511	667
(4) Untergeordnete Nebenanlagen	18.512	667
(5) Der Eigenart des Gebiets entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und für sportliche Zwecke	18.513	667
13. Sonstige Sondergebiete (SO, § 11 BauNVO)	18.514	667
a) Gebietscharakter und Nutzungsmöglichkeiten	18.514	667
b) Zulässige Vorhaben in den sonstigen Sondergebieten	18.527	672

	Rz.	Seite
(1) Gebäude und sonstige Vorhaben, die für die Ausgestaltung des jeweiligen Sondergebiets notwendig oder zweckmäßig sind	18.527	672
(2) Stellplätze und Garagen	18.528	672
(3) Untergeordnete Nebenanlagen	18.529	672
c) Besonderheiten bei großflächigem Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)	18.530	672
(1) Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan	18.534	675
(2) Einkaufszentren	18.536	676
(3) Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können	18.544	679
(4) Sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind	18.560	688
VIII. Die Gliederung der Baugebiete hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung	18.564	689
1. Horizontale Gliederung	18.567	689
a) § 1 Abs. 4 BauNVO	18.568	690
b) § 1 Abs. 5 BauNVO	18.589	696
c) § 1 Abs. 6 BauNVO	18.596	698
d) § 1 Abs. 9 BauNVO	18.599	699
2. Vertikale Gliederung (§ 1 Abs. 7 BauNVO)	18.606	701
3. Bestandserhaltende Festsetzungen (§ 1 Abs. 10 BauNVO) ...	18.610	702
IX. Die Gewährung einer Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplans (§ 31 Abs. 1 BauGB)	18.620	705
X. Die allgemeine Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans (§ 31 Abs. 2 BauGB)	18.639	709
1. Allgemeine Grundsätze	18.639	709
a) Die generelle Befreiungsregelung	18.639	709
b) Die Änderung oder Nutzungsänderung einer unter Befreiung errichteten baulichen Anlage	18.647	711
2. Die materiellen Voraussetzungen für die Erteilung einer allgemeinen Befreiung	18.649	712
a) Grundzüge der Planung	18.650	712
b) Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen	18.653	713
c) Gründe des Wohls der Allgemeinheit, die die Befreiung erfordern	18.656	715

	Rz.	Seite
d) Städtebauliche Vertretbarkeit der Abweichung	18.663	717
e) Offenbar nicht beabsichtigte Härte	18.667	718
3. Das Einvernehmen der Gemeinde (§ 36 Abs. 1 BauGB) als formelles Erfordernis der Befreiung	18.674	720
a) Begriff des Einvernehmens	18.675	720
b) Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens	18.678	721
c) Versagungsgründe	18.682	722
d) Form, Frist, Fiktion des gemeindlichen Einvernehmens . .	18.688	724
4. Die abschließende Ermessensentscheidung der Baugenehmi- gungsbehörde über die Erteilung einer Befreiung	18.695	726
XI. Die besondere Befreiung zur Erleichterung des Wohnungsbaus .	18.701	728
1. Allgemeines	18.701	728
2. Die materiellen Voraussetzungen für die Erteilung einer be- sonderen Befreiung	18.704	729
a) Nach § 201a BauGB bestimmtes Gebiet mit angespann- tem Wohnungsmarkt	18.705	729
b) Vorhaben des Wohnungsbaus	18.709	731
c) Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen auch unter Wür- digung nachbarlicher Interessen	18.711	732
d) Einzelfall	18.712	732
e) Befristung	18.713	732
3. Die Zustimmung der Gemeinde als formelles Erfordernis der Befreiung	18.715	733
4. Die abschließende Ermessensentscheidung der Baugenehmi- gungsbehörde über die Erteilung einer Befreiung	18.719	733
XII. Die Genehmigung baulicher Anlagen auf künftigen Gemeinbe- darfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen (§ 32 BauGB)	18.720	734
XIII. Die Nachbarklage gegen Baugenehmigungen im Planbereich . .	18.730	737
1. Die Nachbarklage allgemein	18.730	737
2. Der Begriff des Nachbarn	18.740	740
a) Personelle Eingrenzung	18.740	740
b) Räumliche Eingrenzung	18.747	743
3. Nachbarschützende Festsetzungen und Vorschriften im bepl- antem Bereich	18.749	744
a) Art der baulichen Nutzung	18.754	745
b) Maß der baulichen Nutzung	18.771	749
c) Überbaubare Grundstücksflächen	18.775	750
d) Bauweise	18.779	751
e) Nachbarschutz im beplanten Bereich ohne besondere nachbarschützende Festsetzungen	18.780	752
f) Grundrechte	18.793	757

	Rz.	Seite
4. Nachbarschutz bei der Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen	18.797	757
a) Ausnahmen	18.797	757
b) Befreiungen	18.805	759
c) Versteckter (heimlicher) Dispens	18.808	760
5. Nachbarschutz während der Planaufstellung	18.809	760
6. Der Baunachbarstreit	18.811	760
a) Widerspruch und Anfechtungsklage	18.812	760
b) Die Änderung der Sach- und Rechtslage während des Nachbarstreits	18.818	763
c) Der Verlust von nachbarlichen Abwehrrechten	18.824	764
7. Die Rechtslage nach einem erfolgreichen Rechtsmittelverfahren	18.835	767
XIV. Die vorzeitige Baugenehmigung während der Planaufstellung (§ 33 BauGB)	18.837	768
1. Zweck und Anwendungsbereich des § 33 BauGB	18.837	768
2. Die Voraussetzungen für eine vorzeitige Baugenehmigung nach § 33 Abs. 1 BauGB	18.843	769
a) Planaufstellungsbeschluss	18.843	769
b) Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (formelle Planreife)	18.844	769
c) Übereinstimmung mit den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans (materielle Planreife)	18.845	770
d) Anerkennung der künftigen Festsetzungen	18.852	773
e) Gesicherte Erschließung	18.860	775
3. Erfordernis des gemeindlichen Einvernehmens (§ 36 Abs. 1 BauGB)	18.862	775
4. Die abschließende Entscheidung über die Erteilung einer vorzeitigen Baugenehmigung	18.863	776
5. Die Voraussetzungen für eine vorzeitige Baugenehmigung nach § 33 Abs. 2 BauGB	18.866	777
6. Die Voraussetzungen für eine vorzeitige Baugenehmigung nach § 33 Abs. 3 BauGB	18.870	778
7. Die Nachbarklage gegen eine vorzeitige Baugenehmigung ...	18.878	780
Kapitel 19 Die zulässigen Vorhaben im unbeplanten Innenbereich	19.1	782
I. Die räumliche Abgrenzung des unbeplanten Innenbereichs	19.1	782
1. Die Abgrenzung des Innenbereichs nach den tatsächlichen Verhältnissen	19.2	782
a) Die zusammenhängende Bebauung	19.2	782
(1) Bebauung	19.4	783
(2) Zusammenhang der Bebauung	19.8	785
b) Der Ortsteil	19.14	788

Inhaltsverzeichnis

	Rz.	Seite
2. Die Bestimmung der Grenzen des Ortsteils durch Satzung ...	19.20	790
a) Klarstellungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) ...	19.21	791
b) Entwicklungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB) ...	19.25	792
c) Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)	19.37	795
d) Verbindung der Satzungstypen (§ 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB)	19.45	797
II. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich	19.46	797
1. Die Berücksichtigung der Festsetzungen eines einfachen Be- bauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB ...	19.46	797
2. Die nähere Umgebung	19.49	798
3. Allgemeine Grundsätze zur Beurteilung des „Einfügens“	19.58	800
4. Art der baulichen Nutzung	19.65	802
a) Die Prüfung der Zulässigkeit bei einer einem Baugebiet entsprechenden vorhandenen Bebauung	19.65	802
b) Das „Einfügen“ nach der Art der baulichen Nutzung	19.71	804
5. Maß der baulichen Nutzung	19.76	806
6. Bauweise	19.83	808
7. Grundstücksfläche, die überbaut werden soll	19.88	809
8. Sicherung der Erschließung	19.90	811
9. Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Ar- beitsverhältnisse	19.91	811
10. Beeinträchtigung des Ortsbildes	19.93	812
11. Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Ge- meinde oder in anderen Gemeinden	19.96	813
12. Sonstige öffentliche Belange	19.101	816
III. Ausnahmen und Befreiungen	19.102	817
1. Übersicht	19.102	817
2. Zulassung von Abweichungen nach § 34 Abs. 3a BauGB	19.103	817
a) Fallgruppen nach Satz 1 Nr. 1 lit. a bis c	19.104	818
b) Einzelfall	19.107	819
c) Städtebauliche Vertretbarkeit	19.108	819
d) Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen unter Würdigung nachbarlicher Interessen	19.109	820
e) Ausschluss bestimmter Einzelhandelsbetriebe	19.110	820
f) Ermessensspielraum	19.111	820
IV. Bauaufsichtliches Verfahren	19.112	821
V. Nachbarnschutz	19.115	822
1. Verletzung von Festsetzungen eines einfachen Bebauungs- plans	19.115	822
2. Verstoß gegen § 34 Abs. 2 BauGB	19.117	822

	Rz.	Seite
3. Verstoß gegen § 34 Abs. 1 und Abs. 3a BauGB	19.121	823
4. Verstoß gegen § 34 Abs. 3 BauGB	19.132	828
5. Verfahren	19.133	829
Kapitel 20 Die zulässigen Vorhaben im Außenbereich	20.1	830
I. Die räumliche Bestimmung des Außenbereichs	20.1	830
II. Die privilegierten Vorhaben im Außenbereich	20.3	830
1. Die Vorhaben für einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb	20.4	831
a) Land- und forstwirtschaftliche Betriebe	20.5	831
b) Der Begriff „dienen“	20.17	835
c) Untergeordneter Teil der Betriebsfläche	20.26	838
2. Betriebe der gartenbaulichen Erzeugung	20.27	839
3. Die Vorhaben für Ver- und Versorgungsanlagen sowie ortsgebundene gewerbliche Betriebe	20.29	839
4. Die nur im Außenbereich auszuführenden Vorhaben	20.33	841
5. Anlagen der Wind- und Wasserenergie	20.39	844
6. Anlagen zur energetischen Nutzung von Biomasse	20.40	844
7. Die kerntechnischen Anlagen	20.47	847
8. Anlagen der Solarenergie	20.48	847
9. Alphabetische Zusammenstellung der Beurteilung einzelner Vorhaben	20.49	848
III. Beeinträchtigung und Entgegenstehen öffentlicher Belange	20.50	868
1. Allgemeine Grundsätze	20.50	868
2. Widerspruch zu den Darstellungen eines Flächennutzungsplans	20.60	872
3. Widerspruch zu sonstigen Plänen	20.71	876
4. Schädliche Umwelteinwirkungen, Gebot der Rücksichtnahme	20.73	877
5. Unwirtschaftliche Aufwendungen	20.77	880
6. Belange der Natur, der Landschaft und des Denkmalschutzes.	20.79	880
a) Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	20.80	880
b) Belange des Bodenschutzes	20.86	882
c) Belange des Denkmalschutzes	20.87	882
d) Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft und ihres Erholungswerts	20.88	882
e) Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes	20.92	884
7. Agrarstruktur, Wasserwirtschaft	20.95	885
8. Splittersiedlung	20.99	886
9. Ziele der Raumordnung	20.108	889
10. Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen	20.115	891

	Rz.	Seite
11. Sonstige öffentliche Belange	20.116	892
IV. Die begünstigten Vorhaben	20.120	894
1. Nutzungsänderung und Neuerrichtung landwirtschaftlicher Gebäude	20.125	896
a) Nutzungsänderung	20.125	896
b) Neuerrichtung	20.134	899
2. Ersatzbauten für mangelhafte Wohngebäude	20.135	900
3. Ersatzbauten für zerstörte Gebäude	20.142	903
4. Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten Ge- bäuden	20.148	905
5. Erweiterung von Wohngebäuden	20.150	905
6. Erweiterung von gewerblichen Betrieben	20.157	907
V. Die Ausräumung beeinträchtigter öffentlicher Belange durch Satzung (§ 35 Abs. 6 BauGB)	20.162	909
VI. Sicherung der Erschließung	20.172	912
VII. Rückbauverpflichtung für privilegierte Vorhaben	20.176	913
VIII. Verwaltungsverfahren	20.180	915
IX. Nachbarschutz	20.184	915

Vierter Teil Die Sicherung der Bauleitplanung

Kapitel 21 Die Veränderungssperre und die Zurückstellung von Baugesuchen	21.1	917
I. Die Veränderungssperre	21.7	918
1. Die Voraussetzungen der Veränderungssperre	21.7	918
2. Der Inhalt der Veränderungssperre	21.30	926
3. Das Verfahren zum Erlass einer Veränderungssperre	21.32	927
a) Der Beschluss der Gemeinde	21.32	927
b) Bekanntmachung	21.34	928
c) Erhaltungs- und Heilungsregelungen	21.37	929
d) Rechtmäßigkeitskontrolle der Veränderungssperre	21.38	929
4. Die Verbote der Veränderungssperre	21.40	930
5. Die von den Verboten nicht berührten Maßnahmen	21.47	931
6. Die Ausnahme von der Veränderungssperre (§ 14 Abs. 2 BauGB)	21.63	935
a) Die Rechtswirkung der Ausnahme	21.63	935
b) Die Voraussetzungen für die Gewährung der Ausnahme ..	21.65	936
7. Die Geltungsdauer der Veränderungssperre	21.72	938

	Rz.	Seite
a) Grundsätzliches zur Geltungsdauer	21.72	938
b) Die Geltungsdauer im Regelfall	21.74	938
c) Die erste Verlängerung (§ 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB)	21.92	942
d) Die zweite Verlängerung (§ 17 Abs. 2 BauGB)	21.100	944
e) Die erneute Veränderungssperre	21.107	946
f) Die neue Veränderungssperre	21.112	947
g) Das Außerkrafttreten und die Aufhebung der Veränderungssperre	21.113	948
8. Die Entschädigung bei Veränderungssperren	21.116	949
II. Die Zurückstellung von Baugesuchen, vorläufige Untersagung (§ 15 Abs. 1 BauGB)	21.131	952
1. Zurückstellung	21.131	952
2. Vorläufige Untersagung (§ 15 Abs. 1 Satz 2 und 3 BauGB) ...	21.153	957
3. Zurückstellung von Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BauGB bei der Flächennutzungsplanung (§ 15 Abs. 3 BauGB)	21.158	959
Kapitel 22 Teilung von Grundstücken, Begründung und Teilung von Wohnungseigentum und Teileigentum	22.1	964
I. Übersicht	22.1	964
II. Voraussetzungen, Verfahren und Rechtsfolgen der Grundstücksteilung im Geltungsbereich von Bebauungsplänen	22.3	965
1. Tatbestand der Grundstücksteilung	22.3	965
2. Materielle Voraussetzungen der Grundstücksteilung	22.5	966
3. Rechtsfolgen einer rechtswidrigen Grundstücksteilung	22.10	967
III. Die Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion ...	22.12	967
1. Begründung der Genehmigungspflicht durch Satzung oder Bebauungsplan	22.12	967
2. Genehmigungsverfahren	22.22	970
3. Gründe für die Versagung der Genehmigung	22.30	972
4. Rechtswirkungen der Genehmigung und des Zeugnisses nach § 22 Abs. 5 Satz 5 BauGB	22.34	974
IV. Der Bodenverkehr in den Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen	22.36	974
Kapitel 23 Die gesetzlichen Vorkaufsrechte der Gemeinde	23.1	976
I. Die Vorkaufsrechtsgebiete	23.1	976
1. Das Allgemeine Vorkaufsrecht	23.2	976
a) Vorkaufsrecht an Bebauungsplanflächen und im Bebauungsplan-Aufstellungsgebiet für öffentliche Zwecke oder Ausgleichsmaßnahmen	23.2	976

Inhaltsverzeichnis

	Rz.	Seite
b) Vorkaufsrecht in Umlegungsgebieten	23.10	978
c) Vorkaufsrecht in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen	23.13	979
d) Vorkaufsrecht im Geltungsbereich einer Stadtumbau- gebietssatzung oder einer Erhaltungssatzung	23.14	979
e) Vorkaufsrecht im Außenbereich für Wohnzwecke auf der Grundlage eines Flächennutzungsplans oder Flächennutzungsplanentwurfs	23.15	980
f) Vorkaufsrecht für Wohnzwecke in Gebieten nach §§ 30, 33, 34 Abs. 2 BauGB	23.19	981
g) Vorkaufsrecht zum Hochwasserschutz	23.22	982
h) Vorkaufsrecht bei Missständen	23.23	982
2. Das besondere Vorkaufsrecht	23.24	982
a) Vorkaufrechtssatzung in Bebauungsplangebieten	23.24	982
b) Vorkaufrechtssatzung in städtebaulichen Maßnahme- gebieten	23.27	983
c) Vorkaufrechtssatzung in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt	23.31	985
d) Verfahren	23.34	985
3. Zusammentreffen mehrerer Vorkaufsrechte	23.36	986
II. Gegenstand und Ausschluss des Vorkaufsrechts	23.38	986
1. Kauf von Grundstücken	23.38	986
2. Gesetzliche Ausschlüsse des Vorkaufsrechts	23.43	988
III. Rechtfertigung der Ausübung des Vorkaufsrechts durch das Wohl der Allgemeinheit	23.51	990
IV. Abwendung der Ausübung des Vorkaufsrechts	23.58	994
V. Verfahren, Entscheidung der Gemeinde	23.71	997
1. Mitteilung des Kaufvertrags	23.71	997
2. Vormerkung der Gemeinde	23.72	997
3. Entscheidungsfrist für die Gemeinde	23.73	998
4. Anhörung	23.76	998
5. Interne Entscheidungsabläufe innerhalb der Gemeinde	23.77	999
6. Ermessensentscheidung der Gemeinde	23.78	999
VI. Rechtsfolgen der Ausübung/Nichtausübung des Vorkaufsrechts.	23.81	1000
VII. Besonderheiten der Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter	23.87	1002
VIII. Ausübung des Vorkaufsrechts zum Verkehrswert	23.91	1003
1. Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB	23.91	1003

	Rz.	Seite
2. Ausübung des Vorkaufsrechts zum Verkehrswert in anderen Fällen	23.97	1004
Kapitel 24 Städtebauliche Gebote zur Verwirklichung der Bauleitplanung	24.1	1007
I. Baugebot	24.1	1007
1. Voraussetzungen	24.1	1007
a) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans	24.1	1007
b) Im unbeplanten Innenbereich	24.4	1009
c) Wirtschaftliche Zumutbarkeit	24.6	1010
d) Zumutbarkeit der Aufgabe der Entscheidungsbefugnis über die Nutzung	24.11	1011
2. Verfahren, Enteignung, Übernahmeverlangen	24.13	1012
II. Herrichtungs- und Nutzungsgebot	24.17	1014
III. Pflanzgebot	24.19	1015
IV. Rückbau- und Entsiegelungsgebot	24.21	1016
1. Regelungsgegenstand und Voraussetzungen	24.21	1016
2. Verfahren, Entschädigung	24.27	1018
V. Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot	24.34	1021
Stichwortverzeichnis		1023