

# Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis .....	15
Paragrafenverzeichnis .....	17

## **Vorbemerkung zur aktuellen Gesetzgebung im**

<b>Baurecht</b> .....	19
-----------------------	----

I. Ziel des Baulandmobilisierungsgesetzes.....	20
--	----

II. Wesentlicher Inhalt des Baulandmobilisierungsgesetzes .....	21
---	----

1. Kommunale Vorkaufsrechte .....	21
-----------------------------------	----

2. Bebauungsplan zur Festsetzung von Flächen für den sozialen Wohnungsbau .....	21
---	----

3. Weitere Erleichterungen des Wohnungsbaus ...	22
---	----

4. Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung.....	24
---	----

5. Ausreichendes Angebot von bezahlbaren Mietwohnungen .....	25
--	----

6. Gebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ .....	25
---	----

7. Sonstige städtebauliche Anliegen .....	25
---	----

III. Hinweis zur Verlängerung der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.....	26
---	----

<b>Teil 1 Grundlagen des Städtebaurechts</b> .....	27
--	----

I. Das Öffentliche Baurecht .....	27
-----------------------------------	----

1. Das Bauordnungsrecht .....	28
-------------------------------	----

2. Die Baugenehmigung und das gemeindliche Einvernehmen.....	29
--	----

3. Das Genehmigungsverfahren .....	31
------------------------------------	----

II. Die Planungshoheit .....	32
------------------------------	----

III.	Die Grundlagen der Bauleitplanung . . . . .	33
1.	Der Flächennutzungsplan . . . . .	35
2.	Der Bebauungsplan . . . . .	36
3.	Die Arten der Bebauungspläne . . . . .	37
IV.	Das Bauleitplanverfahren . . . . .	39
1.	Das Aufstellungsverfahren . . . . .	39
2.	Die öffentliche Auslegung . . . . .	41
3.	Die Genehmigung der Bauleitpläne . . . . .	42
V.	Das beschleunigte Bebauungsplanverfahren . . . . .	44
1.	Das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) . . . . .	44
2.	Das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne nach § 13b BauGB . . . . .	48
VI.	Das Abwägungsgebot . . . . .	49
1.	Der Abwägungsvorgang und das Abwägungsergebnis . . . . .	50
2.	Die Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung . . . . .	51
3.	Die Abwägung und die städtebaulichen Leitziele . . . . .	52
4.	Die Abwägung in Gemengelagen . . . . .	56
5.	Die interkommunalen Belange in der Abwägung . . . . .	56
6.	Die Abwägung des Umweltschutzes . . . . .	57
7.	Die Abwägung der privaten Belange . . . . .	58
VII.	Die Festsetzungen im Bebauungsplan . . . . .	60
1.	Die Festsetzungen nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) . . . . .	60
2.	Die Systematik der Baugebiete . . . . .	66
3.	Das Urbane Gebiet nach § 6a BauNVO . . . . .	67
4.	Die Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung . . . . .	69
5.	Das Maß der baulichen Nutzung . . . . .	72
6.	Der Begriff des Vollgeschosses . . . . .	74

7. Die Steuerung über Grundflächenzahl/ Geschossflächenzahl oder Grundflächen/ Geschossflächen . . . . .	75
8. Die überbaubare Grundstücksfläche . . . . .	77
VIII. Die Sicherung der Bauleitplanung . . . . .	78
1. Die Veränderungssperre . . . . .	79
2. Die Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre . . . . .	79
3. Die Rechtswirkungen der Veränderungssperre . .	81
4. Die Geltungsdauer der Veränderungssperre . . . .	82
IX. Die Prüfung der Zulässigkeit von Bauvorhaben im Gemeindegebiet. . . . .	83
1. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet (§ 30 BauGB) . . . . .	84
2. Die Genehmigung mit Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans (§ 31 BauGB) . . . . .	84
3. Die Genehmigung bei planreifem Bebauungsplan (§ 33 BauGB) . . . . .	86
4. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB) . . . . .	87
5. Der Regelungsgehalt des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) . . . . .	88
6. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich (§ 34 BauGB) . . . . .	97
7. Der Ortsteil nach § 34 BauGB . . . . .	97
8. Der Bebauungszusammenhang nach § 34 BauGB . . . . .	97
9. Das Einfügen in die nähere Umgebung nach § 34 BauGB . . . . .	99
<b>Teil 2 Planungsgrundlagen und rechtliche Rahmenbedingungen . . . . .</b>	<b>103</b>
Einführung . . . . .	103

<b>A. Raumordnung</b> . . . . .	105
I. Das System der räumlichen Planung. . . . .	105
1. Europäisches Raumentwicklungskonzept (EUREK) . . . . .	106
2. Bundesraumordnung . . . . .	106
3. Landesplanung . . . . .	107
4. Regionalplanung. . . . .	109
5. Gemeindliche Bauleitplanung. . . . .	110
II. Gegenstromprinzip und Anpassungsgebot . . . . .	112
III. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung für die Bauleitplanung . . . . .	115
1. Erfordernisse der Raumordnung – Ziele und Grundsätze . . . . .	115
2. Grundlagen der räumlichen Entwicklung Bayerns . . . . .	116
3. Raumstruktur . . . . .	117
4. Siedlungsstruktur . . . . .	122
5. Einzelhandel . . . . .	126
6. Zielabweichungsverfahren. . . . .	129
IV. Akteure und Zusammenarbeit. . . . .	130
<b>B. Umweltrecht</b> . . . . .	132
I. Umweltbelange. . . . .	132
II. Flächensparen und Flächenmanagement . . . . .	134
III. Umweltprüfung und Umweltbericht. . . . .	137
1. Rechtsgrundlage der Umweltprüfung . . . . .	138
2. Anwendung und Ausnahmen . . . . .	139
3. Inhalt der Umweltprüfung . . . . .	143
4. Ablauf der Umweltprüfung . . . . .	144
5. Aufbau und Inhalt des Umweltberichts (Anlage 1 zum BauGB) . . . . .	147
6. Monitoring . . . . .	149
IV. Akteure und Zusammenarbeit (Scoping) . . . . .	150

V.	Naturschutzrechtlicher Ausgleich .....	153
1.	Rechtsgrundlage und Begriffsdefinitionen .....	154
2.	Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen.....	159
3.	Aktuelle Diskussionen .....	163
4.	Ökokonto.....	164
VI.	Immissionsschutz im Städtebau .....	166
1.	Leitziel.....	166
2.	Immissionsschutz und Innenentwicklung .....	167
3.	Beurteilungsgrundlagen .....	168
4.	Planerisches Vorgehen .....	172
<b>C.</b>	<b>Städtebauliche Planungspraxis.....</b>	<b>173</b>
I.	Formelle und informelle Planungen .....	173
II.	Grundlagenermittlung .....	176
1.	Bestandsaufnahme .....	176
2.	Entwicklungsziele.....	177
3.	Bedarfsermittlung.....	178
III.	Bürgerbeteiligung.....	180
<b>Teil 3 Überlegungen zur Ausweisung von Gewerbe-</b>		
<b>gebieten • Kooperative Baulandentwicklung • Haftungs-</b>		
<b>fragen bei der Bauleitplanung .....</b>		
<b>183</b>		
<b>A.</b>	<b>Bauleitplanung für die Ansiedlung von Betrieben ..</b>	<b>184</b>
I.	Ausweisung von Gewerbegebieten .....	185
1.	Zulässige Nutzungen im Gewerbegebiet .....	185
2.	Gliederung des Gewerbegebiets.....	187
3.	Immissionsschutz und Gewerbe .....	187
II.	Ausweisung von Sondergebieten .....	191
1.	Sonstige Sondergebiete nach § 11 Abs. 1 BauNVO .....	192
2.	Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe .....	194

III.	Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) . . . . .	196
1.	Die Paketlösung beim Vorhaben- und Erschließungsplan . . . . .	197
2.	Der Vorhabenträger . . . . .	202
3.	Verfahren beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan . . . . .	205
4.	Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans . . . . .	207
5.	Der Durchführungsvertrag . . . . .	210
6.	Trägerwechsel, Leistungsstörungen beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan . . . . .	214
7.	Zulässigkeit von Vorhaben . . . . .	215
8.	Übersicht über die Vor- und Nachteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans . . . . .	217
<b>B.</b>	<b>Kooperative Baulandentwicklung . . . . .</b>	<b>219</b>
I.	Grundsätze städtebaulicher Verträge . . . . .	220
1.	Begrenzung des Planungsgewinns auf den Aufwendersatz . . . . .	222
2.	Verbot der Bereicherung der Gemeinde . . . . .	223
3.	Verbot, Koppelungsgeschäfte einzugehen . . . . .	224
4.	Verbot der unzulässigen Vorwegbindung . . . . .	226
II.	Inhalt städtebaulicher Verträge . . . . .	228
1.	Maßnahmenverträge nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB . . . . .	228
2.	Erschließungsverträge nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB . . . . .	231
3.	Zielbindungsverträge nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB (Einheimischenmodelle, Erbbaurechtsverträge, sozialgerechte Bodennutzung) . . . . .	232
4.	Folgekostenverträge gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB . . . . .	239

III.	Vorkaufsrechte . . . . .	246
1.	Allgemeines . . . . .	246
2.	Allgemeines Vorkaufsrecht . . . . .	246
3.	Besonderes Vorkaufsrecht . . . . .	250
4.	Allgemeine Voraussetzungen für die Ausübung von Vorkaufsrechten . . . . .	251
5.	Verfahren und Entscheidung . . . . .	253
6.	Rechtsschutz . . . . .	256
<b>C.</b>	<b>Planungsschadensrecht und Haftungsfragen in der Bauleitplanung . . . . .</b>	<b>257</b>
I.	Entschädigungsansprüche aufgrund Umplanungen (§§ 39 ff. BauGB) . . . . .	257
II.	Vertrauensschaden gemäß § 39 BauGB . . . . .	258
III.	Entschädigung bei fremdnützigen Festsetzungen sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§§ 40, 41 BauGB) . . . . .	260
IV.	Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung der zulässigen Nutzung im Rahmen der Bauleitplanung . . . . .	264
V.	Amtshaftung im Baurecht . . . . .	270
1.	Allgemeines . . . . .	270
2.	Amtshaftung bei der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens im Baugenehmigungsverfahren . . . . .	271
3.	Amtshaftung im Rahmen der Bauleitplanung . . . . .	273
	<b>Anhang . . . . .</b>	<b>277</b>
	Baugesetzbuch (§§ 1–36, ohne §§ 9a, 19–23) . . . . .	277
	Baunutzungsverordnung (§§ 1–14) . . . . .	324
	Stichwortverzeichnis . . . . .	337