

# Inhaltsübersicht

	Seite	Rdnr.
<b>Abkürzungsverzeichnis</b> . . . . .	VII	
<b>Inhaltsverzeichnis</b> . . . . .	XI	
<b>Kapitel 1 Bebauungsplanverfahren.</b> . . . . .	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
<b>Kapitel 2 Sicherung der Bauleitplanung.</b> . . . . .	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
<b>Kapitel 3 Zulässigkeit von Vorhaben im Bebauungsplangebiet.</b> . . . . .	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.
<b>Kapitel 4 Gesetzliche Planersatzregelungen der §§ 34 und 35 . . . .</b>	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
<b>Kapitel 5 §§ 37 und 38 BauGB . . . . .</b>	431	
Teil 1 Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder, § 37 BauGB . . . . .	431	1040
Teil 2 § 38 BauGB . . . . .	431	1041
<b>Kapitel 6 Gerichtliche Überprüfung von Bebauungsplänen. . . . .</b>	433	
Teil 1 Übersicht. . . . .	433	1044
Teil 2 Normenkontrollverfahren . . . . .	433	
A. Einführung. . . . .	433	1045
B. Verfahren. . . . .	434	1047
Teil 3 Inzidentkontrolle . . . . .	454	1094
<b>Stichwortverzeichnis . . . . .</b>	456	

# Inhaltsverzeichnis

	Seite	Rdnr.
<b>Kapitel 1 Bebauungsplanverfahren</b> . . . . .	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 <sup>2</sup> 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) Bebauungsplanverfahren . . . . .	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
<b>Kapitel 2 Sicherung der Bauleitplanung. . . . .</b>	<b>304</b>	
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
<b>Kapitel 3 Zulässigkeit von Vorhaben im Bebauungsplangebiet . . . . .</b>	<b>330</b>	
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
<b>Kapitel 4 Gesetzliche Planersatzregelungen der §§ 34 und 35 . . . . .</b>	<b>367</b>	
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	990
aa) Regelfall . . . . .	411	991
bb) Raumordnerische Vorentscheidung . . . . .	412	992
cc) Raumbedeutsamkeit . . . . .	412	992
dd) Ausschlussfiktion . . . . .	412	993
b) Außenbereichsvorhaben und Flächennutzungsplan, § 35 Abs. 3 Satz 1 Ziff. 1 . . . . .	414	995
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	1010
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
<b>Kapitel 5 §§ 37 und 38 BauGB . . . . .</b>	<b>431</b>	
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
<b>Kapitel 6 Gerichtliche Überprüfung von Bebauungsplänen. . . . .</b>	<b>433</b>	
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

	Seite	Rdnr.
a) Ausgangsüberlegung . . . . .	439	1063
b) Konsequenzen aus der zuletzt ergangenen Rechtsprechung zum Nachteil für die Rechtsverletzung . . . . .	440	1064
aa) Antragsteller im Bebauungsplangebiet . . . . .	440	1065
bb) Antragsteller außerhalb Bebauungsplangebiet . . . . .	443	1068
5. Rechtsschutzinteresse . . . . .	443	1069
a) Rechtsschutzinteresse bei Anträgen von natürlichen oder juristischen Personen . . . . .	443	
b) Rechtsschutzinteresse bei Anträgen von Behörden . . . . .	444	1070
6. Verwirkung . . . . .	444	1071
7. Prälusion . . . . .	445	1072
8. Normenkontrolle im ergänzenden Verfahren, § 214 Abs. 4 . . . . .	446	1073
IV. Begründetheit. . . . .	446	1074
V. Verfahren und Entscheidung . . . . .	447	
1. Mündliche Verhandlung? . . . . .	447	1076
2. Entscheidung . . . . .	448	
a) Zurückweisung des Antrags . . . . .	448	1079
b) Stattgeben des Antrags . . . . .	448	1080
c) Teilunwirksamkeit? . . . . .	448	1081
d) Konsequenzen der Normenkontrollentscheidung bei geänderten Bebauungsplänen . . . . .	449	1083
3. Vergleiche im Normenkontrollverfahren? . . . . .	450	1084
4. Rechtsmittel . . . . .	450	1085
VI. Wirkungen der rechtskräftigen Normenkontrollentscheidung . . . . .	450	
1. Zurückweisung des Antrags und erneuter Normenkontrollantrag . . . . .	450	1086
2. Stattgebender Antrag . . . . .	451	
a) Unwirksamkeitserklärung . . . . .	451	1087
b) Bekanntmachung . . . . .	451	1088
c) Neues Bebauungsplanverfahren . . . . .	452	1089
VII. Einstweiliger Rechtsschutz im Normenkontrollverfahren. . . . .	452	1090
1. Antrag . . . . .	453	
2. Zulässigkeit . . . . .	453	1091
3. Begründetheit . . . . .	453	1092
Teil 3 Inzidentkontrolle. . . . .	454	
1. Inhalt . . . . .	454	1094
2. §§ 214, 215 BauGB . . . . .	455	1095
<b>Stichwortverzeichnis . . . . .</b>	<b>456</b>	