

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Inhaltsverzeichnis .....	XI
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis .....	XXXI

## Randnummer

### Kapitel 1 Bauleitplanungsrecht

<b>A. Instrumente der Bauleitplanung</b> .....	1
I. Aufgabe, Ziele und Grundsätze der Bauleitplanung .....	1
1. Aufgabe der Bauleitplanung .....	1
a) Inhaltliche Vorgaben .....	1
b) Zuständigkeit .....	2
2. Ziele und Grundsätze der Planung .....	9
a) Vorbemerkung zur Begrifflichkeit .....	9
b) Allgemeine Ziele der Planung (Hauptleitsätze) .....	10
c) Berücksichtigungsgebote (Planungsleitlinien, Einzelleitsätze) .....	11
aa) Belange des § 1 Abs. 6 BauGB .....	11
bb) Belange des § 1a BauGB .....	13
3. Berücksichtigungsgebote und rechtliche Schranken .....	17
II. Abgrenzung zur raumordnerischen Gesamtplanung und zur Fachplanung .....	18
1. Allgemeines .....	18
2. Raumordnerische Gesamtplanung .....	19
a) Begriff .....	19
b) Abhängigkeiten zwischen den Planungen .....	20
3. Fachplanung .....	22
a) Begriff .....	22
b) Abhängigkeiten der Planungen .....	24
aa) Allgemeine Kollisionsregeln .....	24
bb) Sonderregelung des § 7 BauGB .....	26
cc) Sonderregelung durch § 38 BauGB .....	28
III. Arten von Bauleitplänen .....	32
1. Flächennutzungsplan .....	32
a) Aufgabe und Inhalt des Flächennutzungsplanes .....	32
aa) Aufgabe des Flächennutzungsplanes .....	32
bb) Darstellungsmöglichkeiten des § 5 Abs. 2 BauGB .....	33
cc) Umsetzung der Umweltschutzbelange .....	35
dd) Kennzeichnungsgebot .....	36
ee) Übernahmegebot .....	37
b) Rechtsnatur des Flächennutzungsplanes .....	39
c) Rechtsschutzmöglichkeiten .....	40
aa) Planende Gemeinde .....	40

	Randnummer
bb) Nachbargemeinde .....	41
cc) Bürger .....	42
2. Qualifizierter Bebauungsplan (Q-Plan).....	43
a) Aufgabe und Inhalt des Bebauungsplans .....	43
aa) Aufgabe des Bebauungsplans .....	43
bb) Qualifizierungsmerkmale .....	44
cc) Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB.....	45
dd) Festsetzung befristeter und bedingter Nutzungen und Anlagen (»Baurecht auf Zeit« – § 9 Abs. 2 BauGB).....	74
ee) Isolierte Nutzungsartfestsetzung (§ 9 Abs 2a BauGB)	75
ff) Höhenlage der Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB) .....	76
gg) Vertikale Differenzierung der Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB) .....	78
hh) Umsetzung der Umweltschutzbelange/ Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1a BauGB).....	79
ii) Festsetzungen auf landesrechtlicher Grundlage (§ 9 Abs. 4 BauGB) .....	82
jj) Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB).....	85
kk) Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB) .....	86
b) Rechtsnatur und Rechtsschutz .....	87
3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan (V-Plan).....	89
a) Aufgabe und Inhalt .....	89
b) Unterschiede zu sonstigen Bebauungsplänen .....	91
4. Einfacher Bebauungsplan (E-Plan) .....	92
a) Aufgabe und Inhalt .....	92
b) Unterschiede zum qualifizierten Bebauungsplan .....	93
5. Übergeleiteter Bebauungsplan (Ü-Plan) .....	94
<b>B. Verfahren der Bauleitplanung.....</b>	<b>95</b>
I. Unterschiede und Gemeinsamkeiten.....	95
II. Einleitungsverfahren .....	96
1. Erforderlichkeitsprüfung .....	96
2. Einleitungsbeschluss .....	97
a) Beschlussfassung durch die Gemeinde.....	97
b) Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses .....	98
3. Einschaltung eines Projektmanagers .....	99
4. Vorbereitung und Abschluss städtebaulicher Verträge.....	99a
III. Frühzeitiges Beteiligungsverfahren .....	100
1. (Vorentwurfs-) Ausarbeitungsphase.....	100
a) Vorentwurf des Bauleitplanes .....	100
b) Vorentwurf der Begründung.....	101
aa) Beifügungspflicht .....	101
bb) Inhalt.....	102
cc) Beginn der Umweltprüfung .....	103
2. Frühzeitige Behördenbeteiligung .....	104
a) Verfahrensregeln.....	104

	<b>Randnummer</b>
b) Gemeindenachbarliche Abstimmung .....	105
3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.....	106
4. Grenzüberschreitende Unterrichtung/Beteiligung .....	107
IV. Öffentliches Auslegungsverfahren zur Öffentlichkeitsbeteiligung (förmliche Auslegung) .....	108
1. (Entwurfs-) Ausarbeitungsphase.....	108
2. Auslegungsbeschluss .....	109
3. Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung .....	110
4. Öffentliche Auslegung .....	111
5. Benachrichtigungsgebot .....	112
V. Stellungnahmeeinholungsverfahren zur Behördenbeteiligung .....	113
1. Stellungnahmeeinholungspflicht.....	113
2. Stellungnahmeabgabepflicht.....	114
VI. Prüfverfahren .....	115
1. Prüfgebot .....	115
2. Mitteilungsgebot.....	116
3. Rechenschaftsgebot.....	117
VII. Änderungs- und Ergänzungsverfahren.....	118
1. Erneutes öffentliches Auslegungsverfahren.....	118
2. Vereinfachtes Teilnahmeverfahren.....	119
VIII. Satzungsverfahren/Feststellungsverfahren .....	120
1. Satzungsbeschluss/Feststellungsbeschluss der Gemeinde ....	120
a) Flächennutzungsplan .....	120
b) Bebauungsplan.....	121
2. Einleitung des staatlichen Rechtskontrollverfahrens .....	124
a) Flächennutzungsplan .....	124
b) Bebauungsplan.....	125
IX. Staatliches Rechtskontrollverfahren .....	127
1. Genehmigungsverfahren .....	127
a) Beim Flächennutzungsplan .....	127
b) Bei selbstständigen, gleichzeitigen und vorzeitigen Bebauungsplänen .....	130
2. Anzeige- und Beanstandungsverfahren nach landesrechtlicher Anordnung .....	134
X. Beitrittsverfahren bei inhaltlichen Beanstandungen .....	135
XI. Verkündungsverfahren.....	137
1. Ausfertigung .....	137
a) Beim Flächennutzungsplan .....	137
b) Beim Bebauungsplan.....	139
2. Ortsübliche Bekanntmachung .....	141
a) Beim Flächennutzungsplan .....	141
b) Beim Bebauungsplan.....	142
3. Beifügungsgebot.....	145
a) Begründung .....	145
b) Zusammenfassende Erklärung.....	146
4. Bereithaltungsgebot.....	147
5. Auskunftsgebot .....	148
6. Inkrafttreten .....	149

	Randnummer
XII. Überwachungsverfahren .....	151
1. Behördliche Unterrichtungspflicht .....	151
2. Überwachungspflicht (Monitoring) .....	152
3. Überprüfungspflicht bei Flächennutzungsplänen .....	153
XIII. Schematische Zusammenfassung .....	153a
<b>C. Vereinfachtes Bauleitplanverfahren .....</b>	<b>154</b>
I. Anwendungsbereich .....	154
1. Planverfahren .....	154
2. Abgrenzung zur Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB .....	156
II. Verfahrensvereinfachung .....	159
1. Entfallende Verfahrensschritte .....	159
2. Restverfahren .....	160
<b>D. Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren</b> <b>(Bebauungsplan der Innenentwicklung, IE-P) .....</b>	<b>161</b>
I. Anwendungsbereich .....	161
1. Planverfahren .....	161
2. Ausschlussklausel .....	162
3. Inhaltliche Beschränkungen .....	163
4. Räumliche Beschränkungen .....	164
a) Kleingebietliche Bebauungspläne .....	164
b) Vorprüfungsabhängige Bebauungspläne .....	165
c) Flächenberechnung .....	166
II. Verfahrensvereinfachung .....	167
1. Entfallende Verfahrensschritte .....	167
a) Regeln des vereinfachten Verfahrens .....	167
b) Einschränkung des Entwicklungsgebotes .....	168
c) Wegfall der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung .....	169
d) Abwägungsvorgabe .....	170
2. Restverfahren .....	171
<b>E. Ergänzendes Bauleitplanverfahren .....</b>	<b>172</b>
I. Anwendungsbereich .....	172
1. Flächennutzungsplan und BauGB-Satzungen .....	172
2. Behebung beachtlicher Fehler .....	173
a) Genehmigungsverfahren als Anlass .....	173
b) Normenkontrollverfahren als Anlass .....	174
c) Eigenüberprüfung als Anlass .....	175
3. Behebbarkeit des Mangels .....	176
II. Besonderheiten des ergänzenden Verfahrens .....	177
<b>F. Rechtliche Schranken der Bauleitplanung .....</b>	<b>178</b>
I. Allgemeines Normprüfschema .....	178
1. Bedeutung .....	178
2. Inhalt des Schemas .....	181
3. Übertragung auf die Bauleitplanung .....	182
II. Formelle Rechtmäßigkeitsschranken .....	184
1. Verbandskompetenz des Planungsträgers .....	184
2. Verfahrensvorschriften .....	185

	<b>Randnummer</b>
3. Planbegründungsgebot.....	187
a) Fehlende bzw. unvollkommene Begründung.....	187
b) Fehlender Gemeinderatsbeschluss.....	188
4. Festsetzungsgebot für den Geltungsbereich.....	189
III. Materielle Rechtmäßigkeitsschranken.....	191
1. Gebot der Planrechtfertigung.....	191
2. Gebot der Erforderlichkeit.....	192
a) Begriff.....	192
b) Anwendungsfälle.....	194
aa) Erfordernis eines Planungskonzeptes.....	194
bb) Verbot der Negativplanung.....	195
cc) Verbot der Vorratsplanung.....	196
dd) Ausschluss ungeeigneter Planungen.....	197
ee) Zulässigkeit von Einzelfallplanungen.....	198
ff) Funktionslosigkeit.....	199
3. Gemeinendachbarliches Abstimmungsgebot.....	200
4. Raumordnerisches Anpassungsgebot.....	202
5. Entwicklungsgebot.....	203
6. Inhaltliche Bindung aufgrund vorrangigen Rechts.....	209
a) Grundsatz.....	209
b) Anwendungsfälle.....	210
c) Ausnahme- und Befreiungsmöglichkeiten.....	212
7. Darstellungs-/Festsetzungsbeschränkungen.....	213
a) Beim Flächennutzungsplan.....	213
b) Beim Q- und E-Plan.....	214
c) Beim V-Plan.....	216
8. Festsetzungsgebote.....	217
9. Bestimmtheitsgebot.....	219
10. Abwägungsgebot.....	221
a) Bedeutung der Berücksichtigungsgebote.....	221
aa) Planerisch gestaltendes Abwägen.....	221
bb) Rechtliche Schranken der Abwägung.....	222
b) Verbot des Abwägungsausfalls.....	225
aa) Pflicht zur Abwägungsbereitschaft.....	225
bb) Verbot der Vorwegbindung.....	226
cc) Durchbrechung des Vorwegbindungsverbotes.....	227
c) Verbot des Abwägungsdefizits.....	229
aa) Zusammenstellung des Abwägungsmaterials.....	229
bb) Einschränkung des Abwägungsmaterials.....	230
cc) Einholung von Gutachten.....	231
dd) Bedeutung für den naturschutzrechtlichen Ausgleich/Umweltprüfung.....	232
d) Verbot der Abwägungsfehleinschätzung.....	234
aa) Begriff.....	234
bb) Optimierungsgebote.....	235
e) Verbot der Abwägungsdisproportionalität.....	236
aa) Begriff.....	236
bb) Gebot der Lastgleichheit.....	237
cc) Gebot der Rücksichtnahme.....	238

	Randnummer
dd) Recht planerischer Zurückhaltung.....	240
ee) Naturschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichspflicht .....	241
ff) »Natura 2000«-Gebiete.....	249
gg) Umweltverträglichkeitsprüfung.....	250
IV. Planerhaltung .....	251
1. Allgemeines .....	251
2. Unerhebliche Mängel im Abwägungsvorgang.....	254
3. Generell unbeachtliche Fehler .....	256
a) Unbeachtliche Verfahrensfehler .....	256
b) Unbeachtliche materielle Fehler .....	257
4. Nur befristet beachtliche Fehler .....	258
a) Verfahrensfehler .....	258
b) Materielle Fehler.....	259
c) Hinweispflicht .....	260
d) Prozessuale Unbeachtlichkeit .....	261
5. Ergänzendes Verfahren .....	262

## Kapitel 2 Recht der Sicherung der Bauleitplanung

A. Satzungsbefugnis der Gemeinden zum Erlass von Veränderungssperren .....	265
I. Städtebaurechtliches Sicherungsmittel.....	265
II. Anwendungsbereich des Veränderungssperrenrechtes .....	266
III. Geltungsdauer von Veränderungssperren .....	268
1. 2-Jahre-Sperrfrist .....	268
2. Verlängerungsfristen.....	270
3. Weitere Verlängerungsfristen.....	270a
4. Erneuerung von Veränderungssperren .....	271
5. Anrechnungszeiten.....	272
a) Anrechnung förmlicher Zurückstellungen.....	272
b) Anrechnung faktischer Zurückstellungen .....	275
IV. Erlassvoraussetzungen .....	276
1. Formelle Voraussetzungen.....	276
a) Zuständigkeit .....	276
b) Satzungsbeschluss.....	277
c) Ortsübliche Bekanntmachung .....	278
aa) Inkrafttreten.....	278
bb) Außerkrafttreten .....	279
(1) 2-Jahre-Frist .....	279
(2) Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes oder städtebaurechtlichen Entwicklungs- bereiches.....	280
d) Formell rechtswidrige Veränderungssperren .....	281
2. Materielle Voraussetzungen .....	283
a) Formal zulässige Verbotregelungen .....	283
b) Erfordernis eines Planeinleitungsbeschlusses .....	286
c) Konkretisierungserfordernis .....	289

	Randnummer
d) Sicherungsbedürfnis.....	290
e) Materiell rechtswidrige Veränderungssperren.....	291
<b>B. Befugnis der Baurechtsbehörden zur förmlichen Zurückstellung von Baugesuchen .....</b>	<b>292</b>
I. Städtebaurechtliches Sicherungsmittel.....	292
II. Bedeutung.....	294
III. Rechtsnatur .....	296
IV. Zurückstellungsverfahren.....	297
1. Vorrangige formelle Voraussetzungen.....	297
a) Vorliegen eines sog. Baugesuchsverfahrens.....	297
b) Verwaltungsantrag.....	299
aa) Antragserfordernis .....	299
bb) Antragsbefugnis .....	300
cc) Antragsform.....	301
dd) Antragszeitpunkt .....	302
ee) Sachbescheidungsinteresse .....	303
2. Materielle Voraussetzungen .....	304
a) Fehlen einer an sich zulässigen Veränderungssperre ....	304
b) Sicherungsbedürfnis.....	305
c) Gebundene Entscheidung.....	306
d) Bestimmung des Zurückstellungszeitraumes .....	307
aa) 12-Monate-Höchstfrist.....	307
bb) Beginn der Zurückstellungsfrist.....	308
cc) Ende der Zurückstellungsfrist.....	309
dd) Anrechnungszeitraum .....	310
3. Nachrangige formelle Voraussetzungen.....	311
a) Anhörungsgebot .....	311
b) Form .....	312
c) Begründungsgebot .....	313
d) Rechtsbehelfsbelehrung .....	314
aa) Belehrungsgebot.....	314
bb) Belehrung im Falle erteilter Zurückstellung .....	316
cc) Belehrung im Falle versagter Zurückstellung.....	318
e) Bekanntgabe der Entscheidung .....	320
V. Besonderheiten im Falle der Zurückstellung von Baugesuchen bei bestimmten privilegierten Außenbereichsvorhaben.....	322
1. Allgemeines .....	322
2. 6-Monate-Antragsfrist .....	324
3. Aussetzungs- und Nichtanrechnungsfrist.....	325
<b>C. Befugnis der Baurechtsbehörden zur vorläufigen Untersagung von Vorhaben .....</b>	<b>326</b>
I. Begrenzter sachlicher Anwendungsbereich .....	326
1. Allgemeines .....	326
2. Besonderheit des Bauaufsichtsrechtes in Baden-Württemberg .....	327
II. Begrenzter zeitlicher Anwendungsbereich .....	328

<b>D. Befugnis der Gemeinden zur Ausübung der gesetzlichen Vorkaufsrechte</b> .....	330
I.  Wesen der gesetzlichen Vorkaufsrechte .....	330
1. Rechtsnatur .....	330
2. Rechtswirkungen .....	331
3. Prinzip der Unübertragbarkeit.....	334
4. Drei-Stufen-Regelung.....	335
II. Entstehung der gesetzlichen Vorkaufsrechte (Stufe 1).....	336
1. Allgemeines Vorkaufsrecht .....	336
2. Besonderes Vorkaufsrecht .....	337
III. Begründung der Befugnis zur Ausübung der gesetzlichen Vorkaufsrechte (Stufe 2).....	338
IV. Ausübung der gesetzlichen Vorkaufsrechte (Stufe 3).....	339
1. Allgemeines .....	339
2. Zuständigkeit .....	340
3. Positive Ausübungsvoraussetzung .....	341
4. Negative Ausübungsvoraussetzung.....	342
5. Ausübungsverzicht.....	343
6. Ausübung zu Gunsten Dritter .....	345
V.  Abwendungsrecht des Käufers.....	347
1. Subjektives öffentliches Abwendungsrecht.....	347
2. Ausschluss des Abwendungsrechtes .....	348
VI. Preislimitiertes Vorkaufsrecht .....	349
1. Ausübung zum Verkehrs- oder Marktwert.....	349
2. Ausübung zum Entschädigungswert .....	352
3. Rechtsweg .....	354
<b>E. Befugnis der Gemeinden zum Erlass von Satzungen zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen</b> .....	355
I.  Sinn und Zweck des Genehmigungsvorbehaltes .....	355
II. Erfordernis einer Genehmigung .....	357
III. Zuständigkeit .....	359
IV. Genehmigungsfiktion .....	360
1. Fingierte Genehmigung.....	360
2. Genehmigungszeugnis .....	362
V.  Genehmigungsbescheid .....	363
1. Gebundene Entscheidung.....	363
2. Ermessensentscheidung .....	365
VI. Erfordernis des gemeindlichen Einvernehmens.....	366
1. Bindung an das verweigerte Einvernehmen .....	366
2. Fingiertes Einvernehmen .....	367

### Kapitel 3 **Befugnis der Baurechtsbehörden zur Überwachung des Bebauungsrechtes**

<b>A. Einführung</b> .....	368
I.  Allgemeines .....	368
II. Verdrängungsklausel .....	370



	<b>Randnummer</b>
III. Suspensions- und Verhinderungsklauseln .....	375
1. Veränderungssperre (-nsatzung) .....	375
2. Erhaltungssatzung .....	376
3. Planfeststellungen und Plangenehmigungen .....	377
IV. Geltungs- und Zulässigkeitsklauseln .....	378
V. Modifikationsklausel .....	381
VI. Ausnahmezulassungsklauseln .....	383
VII. Befreiungsklauseln .....	384
1. Allgemeine Befreiungsklausel .....	384
2. Befreiungsklausel im Anwendungsbereich des § 34 BauGB .....	386
3. Besondere Abweichungsklausel für bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder mit besonderer öffentlicher Zweckbestimmung .....	387
VIII. Einvernehmen der Gemeinde .....	388
1. Bedeutung und Rechtsnatur .....	388
a) Bedeutung .....	388
b) Rechtsnatur .....	389
2. Erforderlichkeit .....	390
a) Grundsatz .....	390
b) Ausnahmen .....	391
3. Materielle Verweigerungsgründe .....	392
4. Einvernehmensfiktion .....	395
IX. Benehmen mit den für den Naturschutz und die Landschaftspflege zuständigen Behörden .....	396
X. Allgemeines Prüf- und Ablaufschema im Bebauungsrecht .....	397
<b>B. Einstieg in das Bebauungsrecht .....</b>	<b>398</b>
I. Arten von Vorhaben .....	398
II. Umfang eines Vorhabens .....	400
1. Zulassungsverfahren .....	400
2. Repressive Verfahren .....	401
III. Inhalt eines Vorhabens .....	402
1. Bauliches Errichtungsvorhaben .....	402
a) Allgemeines .....	402
b) Hoch- und Tiefbauten (bauliche Anlagen) .....	403
c) Merkmal der bodenrechtlichen Relevanz .....	404
d) Errichtung, Erneuerung .....	405
2. Bauliches Änderungsvorhaben .....	407
3. Nutzungsänderungsvorhaben .....	408
a) Benutzungsänderung .....	408
b) Funktionsänderung .....	410
4. Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs .....	411
a) Aufschüttungen .....	411
b) Abgrabungen .....	412
c) Bedeutung des Merkmales »größerer Umfang« .....	413
5. Ausschachtungen .....	414
6. Ablagerungen .....	415

<b>C. Bebauungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben in den Q-Planbereichen</b> .....	416
I. Anwendbarkeit des § 30 Abs. 1 BauGB .....	416
1. Vorliegen eines Q-Planes .....	416
2. Plangebietsbezogene Mindestfestsetzungen .....	417
3. Füllschema der Nutzungsschablone .....	420
II. Zulässigkeit der Vorhaben .....	421
1. Allgemeines .....	421
2. Rechtliches Harmoniegebot .....	422
a) Negativ- und Positivfunktion der Q-Pläne .....	422
b) Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Regel- Festsetzungen über die Baugebietsart .....	423
aa) Allgemeines .....	423
bb) Typisierte Baugebiete .....	424
cc) Festsetzungautomatik .....	425
dd) Hauptanlagen und Hauptnutzungen .....	429
ee) Nebenanlagen und Nebennutzungen .....	435
c) Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Abweichungsfestsetzungen über die Baugebietsart .....	437
aa) Zulässigkeit und Voraussetzungen .....	437
bb) Horizontale In-Sich-Gliederung der Baugebiete .....	440
cc) Horizontale Zueinander-Gliederung der Baugebiete .....	445
dd) Ausschluss und Herabstufung von allgemein zulässigen Arten von Nutzungen .....	446
ee) Ausschluss und Heraufstufung von Ausnahmen .....	448
ff) Vertikale Gliederung der Baugebiete .....	449
gg) Heraufstufung, Ausschluss und Herabstufung von Arten von Anlagen .....	450
hh) Baubestandsorientierte Abweichungs- festsetzungen .....	451
d) Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Festsetzungen über das Nutzungsmaß .....	453
aa) Maßfaktoren .....	453
bb) Grundflächenzahl (GRZ) .....	456
cc) Geschossflächenzahl (GFZ) .....	460
dd) Baumassenzahl (BMZ) .....	462
ee) Zahl der Vollgeschosse (Z) .....	463
ff) Höhe baulicher Anlagen (H) .....	466
e) Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen .....	467
aa) Rechtsinstrumente .....	467
bb) Baulinie .....	468
cc) Baugrenze .....	469
dd) Bebauungstiefe .....	470
ee) Nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	471
f) Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Festsetzungen über die Bauweisen .....	472

	<b>Randnummer</b>
aa) Rechtsinstrumente .....	472
bb) Offene Bauweise .....	474
cc) Geschlossene Bauweise.....	476
dd) Abweichende Bauweisen .....	477
g) Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Festsetzungen über die örtlichen Verkehrsflächen .....	479
h) Vereinbarkeit des Vorhabens mit den übrigen Festsetzungen .....	480
3. Erfordernis der grundstücksbezogenen Erschließung (-ssicherung) .....	481
a) Sperrwirkung .....	481
b) Begriff der Erschließung .....	482
c) Erschließungssicherung .....	485
aa) Allgemeines.....	485
bb) Erschließungspflicht.....	487
III. Spezielles Prüf- und Ablaufschema bei Vorhaben in Q-Planbereichen.....	488
<b>D. Bebauungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben in den V-Planbereichen .....</b>	<b>489</b>
I. Anwendbarkeit des § 30 Abs. 2 BauGB .....	489
1. Vorliegen eines V-Planes.....	489
2. Regelungsinhalt.....	490
II. Zulässigkeit der Vorhaben.....	491
III. Spezielles Prüf- und Ablaufschema bei Vorhaben in V-Planbereichen.....	492
<b>E. Bebauungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben in den faktischen Bebauungsbereichen.....</b>	<b>493</b>
I. Anwendbarkeit des § 34 BauGB.....	493
1. Fehlen eines Q- oder V-Planes.....	493
2. Vorliegen eines Bebauungskomplexes .....	494
a) Räumliche Ausdehnung.....	494
b) Bestandteile .....	495
c) Nachwirkende Bebauung oder Nutzung .....	499
3. Ortsteil.....	500
II. Zulässigkeit der Vorhaben.....	502
1. E-Plankonformität (§ 30 Abs. 3 BauGB).....	502
a) Allgemeines .....	502
b) Besonderer E-Plan .....	503
2. Baugebietskonformität.....	504
a) Faktisches BauNVO-Baugebiet .....	504
b) Diffuses Baugebiet .....	505
3. Faktisches Harmoniegebot .....	506
a) 3-Stufen-Pföfung.....	506
b) Räumliche Bestimmung der beachtlichen Umgebung (1. Stufe) .....	510
aa) Vorhaben- und umgebungsbezogene Betrachtung .....	510
bb) Merkmal der näheren Umgebung.....	511

	Randnummer
c) Ermittlung der Umgebungseigenart (2. Stufe) .....	514
d) Rahmenbildung (3. Stufe) .....	515
aa) 2-Schritte-Prüfung .....	515
bb) Rahmentheorie .....	516
(1) Grundsatz der Zulässigkeit .....	516
(2) Ausnahme bei Rahmenvorhaben (Rücksichtnahmegebot) .....	517
(3) Ausnahme bei Nicht-Rahmenvorhaben .....	519
cc) Beschränkung auf das Wesentliche und Aussonderung von sog. Fremdkörpern .....	520
4. Erfordernis der Erschließung (-ssicherung) .....	521
5. Abwehr städtebaulicher Missstände .....	523
6. Optisch-ästhetisches bodenrechtliches Harmoniegebot .....	524
7. Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens unter dem Gesichtspunkt zentrenschädlicher Auswirkungen .....	526
a) Allgemeines .....	526
b) Zentrale Versorgungsbereiche .....	528
c) Zu erwartende zentrenschädliche Auswirkungen .....	529
III. Spezielles Prüf- und Ablaufschema bei Vorhaben in faktischen Bebauungsbereichen .....	531
<b>F. Bebauungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben</b>	
<b>im gemeindlichen Außenbereich</b> .....	532
I. Anwendbarkeit des § 35 BauGB .....	532
II. Zulässigkeit der Vorhaben .....	533
1. E-Plankonformität (§ 30 Abs. 3 BauGB) .....	533
2. Differenzierungsgebot .....	534
III. Zulässigkeit der P-Vorhaben .....	535
1. Allgemeines .....	535
2. Land- und forstwirtschaftliche Betriebsvorhaben .....	538
a) Landwirtschaft .....	538
aa) Bodenertragsnutzung und Bodenbewirtschaftung ...	538
bb) Extensive und intensive Landwirtschaftsarten .....	540
b) Landwirtschaftlicher Betrieb .....	542
aa) Vollerwerbsbetrieb .....	542
bb) Nebenerwerbsbetrieb, Nebenerwerbsstelle .....	543
cc) Mitgezogener Nebenbetrieb (Anhänger-Betrieb) ....	544
c) Forstwirtschaftlicher Betrieb .....	546
d) Funktionale Komponente (»dienen«) .....	547
e) Räumlich-gegenständliche Komponente .....	548
3. Betriebsvorhaben der gartenbaulichen Erzeugung .....	549
4. Ortsgebundene Vorhaben .....	550
a) Allgemeines .....	550
b) Vorhaben der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen .....	552
c) Vorhaben der öffentlichen Versorgung mit Energie .....	553
d) Vorhaben der öffentlichen Versorgung mit Wasser oder Wärme .....	554
e) Vorhaben der Abwasserwirtschaft .....	555

	Randnummer
f) Vorhaben eines ortsgebundenen gewerblichen Betriebes .....	556
aa) Begriff des Gewerbes .....	556
bb) Begriff des gewerblichen Betriebes .....	557
cc) Ortsgebundenheit .....	558
(1) Gewerblicher Betrieb .....	558
(2) Konkrete Vorhaben .....	559
dd) Mitgezogener Nebenbetrieb (Anhänger-Betrieb) ...	560
ee) Funktionale Komponente (»dienen«) .....	561
5. Andere Vorhaben mit Außenbereichsaffinität .....	562
a) Allgemeines .....	562
b) Außenbereichsaffinität .....	563
aa) Gemeindegebietsbezogene Betrachtung .....	563
bb) Merkmalebezogene Betrachtung .....	564
c) Merkmal des Sollens .....	565
aa) Wertungsfrage .....	565
bb) Vorhaben der individuellen Erholung und der Liebhaberei .....	567
d) Prüfung der Erforderlichkeit .....	569
aa) Erforderlichkeit des Vorhabens an sich .....	569
bb) Erforderlichkeit des Vorhabens in seinen Einzelheiten .....	570
6. Vorhaben der Wind- und der Wasserenergie .....	571
7. Vorhaben zur energetischen Nutzung von Biomasse .....	572
8. Vorhaben der Kernenergie .....	574
9. Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen .....	575
a) Allgemeines .....	575
b) Begriff des öffentlichen Belanges .....	576
aa) Bodenrechtlicher Belang .....	576
bb) Planersetzend-gebundene Abwägung .....	579
c) Planvorbehalt .....	580
aa) Betroffene Vorhaben .....	580
bb) Konzentrationszonen .....	581
cc) Gesetzliche »Regel«-Formulierung .....	582
10. Erfordernis der ausreichenden Erschließung (-ssicherung) ..	583
a) Erschließung .....	583
b) Erschließungssicherung .....	585
aa) Allgemeines .....	585
bb) Pflichtverdichtung .....	586
11. Rückbauverpflichtungen .....	587
12. Verträglichkeitsprüfung am Maßstab des europäischen ökologischen Netzes »Natura 2000« .....	588
IV. Zulässigkeit von S-Vorhaben .....	589
1. Beeinträchtungsverbot .....	589
a) Beachtlichkeit von Beeinträchtigungen .....	589
b) Unbeachtlichkeit von Beeinträchtigungen .....	591
aa) Allgemeines .....	591
bb) E-Vorhaben .....	594

	Randnummer
(1) Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes im Bereich der Hofstelle .....	594
(2) Eigengenutztes Ersatzwohngebäude .....	594a
(3) Wiederaufbauvorhaben .....	595
(4) (Nutzungs-) Änderung von kulturhistorisch bedeutsamen Gebäuden .....	596
(5) Bauliche Wohnhauserweiterungen .....	597
(6) Bauliche Erweiterungen eines Gewerbebetriebes .....	598
2. Erschließung (-ssicherung) .....	599
3. Verträglichkeitsprüfung am Maßstab des europäischen ökologischen Netzes »Natura 2000« .....	599
4. Einzelfallzulassung .....	600
a) Bedeutung der Worte »im Einzelfalle« .....	600
b) Verfassungskonforme Auslegung der Worte »können zugelassen werden« .....	601
5. Beispiele von Beeinträchtigungen .....	602
a) Allgemeines .....	602
b) Beeinträchtigung wegen Widerspruches zu den Darstellungen im Flächennutzungsplan .....	604
aa) Allgemeines .....	604
bb) Vorhaben hindernde Darstellungen .....	605
(1) Erfordernis eines positiven Planungswillens .....	605
(2) Standortzuweisungen bei P-Vorhaben .....	606
c) Beeinträchtigung wegen Widerspruches zu Darstellungen in Landschafts- oder in sonstigen umweltrelevanten Plänen .....	607
aa) Allgemeines .....	607
bb) Landschaftspläne .....	608
cc) Fachpläne des Wasserrechtes .....	609
dd) Fachpläne des Abfallrechtes .....	610
ee) Fachpläne des Immissionsschutzrechtes .....	611
(1) Luft-Reinhalteplanung .....	611
(2) Lärm- Minderungsplanung .....	612
d) Beeinträchtigung wegen schädlicher Umwelteinwirkungen .....	613
aa) Aktive Immissionskonflikte .....	613
bb) Passive Immissionskonflikte .....	614
e) Beeinträchtigung wegen unwirtschaftlicher Folgemaßnahmen .....	615
f) Beeinträchtigung von Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	618
aa) Allgemeines .....	618
bb) Verhältnis zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung .....	619
cc) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	621
dd) Verhältnis zu den naturschutzrechtlichen Veränderungsverboten in Rechtsverordnungen und in Satzungen .....	622
ee) Verhältnis zum gesetzlichen Biotopschutz .....	624

	<b>Randnummer</b>
g) Beeinträchtigung von Belangen des Bodenschutzes.....	625
h) Beeinträchtigung von Belangen des Denkmalschutzes ..	626
i) Beeinträchtigung von Belangen des funktionalen Landschaftsschutzes .....	627
j) Beeinträchtigung des qualifizierten Erholungswertes einer Landschaft .....	628
k) Beeinträchtigung von Belangen des optisch-ästhetischen Landschaftsschutzes .....	629
l) Beeinträchtigung von Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur .....	630
m) Beeinträchtigung durch Gefährdung der Wasserwirtschaft.....	631
n) Beeinträchtigung durch Gefährdung des Hochwasserschutzes .....	634
o) Beeinträchtigung wegen des Befürchtens von Splittersiedlungen .....	635
aa) Allgemeines.....	635
bb) Begriff der Splittersiedlung.....	636
cc) Bedeutung des Merkmales des Befürchtens.....	637
(1) Vorgang einer zu missbilligenden Zersiedelung.....	637
(2) Einzelne Zersiedelungsgründe.....	638
p) Beeinträchtigung wegen Störungen der Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen .....	641
q) Beeinträchtigung wegen des Erfordernisses einer Bebauungsplanung.....	642
aa) Allgemeines.....	642
bb) Erfordernis einer Binnenkoordination .....	643
cc) Erfordernis einer Außenkoordination .....	644
r) Beeinträchtigung wegen Verstoßes gegen das bebauungsrechtliche Rücksichtnahmegebot.....	648
s) Beeinträchtigung eines in Aufstellung befindlichen Zieles der Raumordnung .....	651
t) Beeinträchtigung von Zielen der Raumordnung durch raumbedeutsame Vorhaben (städtebaurechtliche Raumordnungsklausel) .....	652
aa) Raumbedeutsame Vorhaben .....	652
bb) Ziele der Raumordnung.....	653
(1) Allgemeines.....	653
(2) Festlegung von Vorrang- und Eignungsgebieten in ROPl.....	656
u) Fallgruppen von Beeinträchtigungen (Übersicht) .....	657
v) Spezielles Prüf- und Ablaufschema bei Vorhaben im Außenbereich.....	658

**Kapitel 4 Befugnis der Gemeinden zum Erlass von städtebaurechtlichen Satzungen in den Anwendungsbereichen der §§ 34 und 35 BauGB**

	Randnummer
<b>A. Satzungen im Anwendungsbereich des § 34 BauGB.....</b>	659
I. Allgemeines .....	659
II. Formelle Satzungs Voraussetzungen .....	660
III. Materielle Satzungs Voraussetzungen .....	661
1. Deskriptive Klarstellungssatzung.....	661
2. Konstitutive Umwandlungssatzung .....	662
3. Konstitutive Ergänzungssatzung .....	665
<b>B. Erleichterungssatzung im Außenbereich .....</b>	667
I. Allgemeines .....	667
II. Formelle Satzungs Voraussetzungen .....	669
III. Materielle Satzungs Voraussetzungen .....	670

**Kapitel 5 Befugnis der Gemeinden zum Abschluss städtebaurechtlicher Verträge**

<b>A. Allgemeines.....</b>	671
I. Ziel.....	671
II. Rechtsnatur .....	672
III. Rechtswirksamkeit.....	673
1. Rechtswirksamkeit wegen Rechtmäßigkeit .....	673
2. Rechtswirksamkeit trotz Rechtswidrigkeit.....	675
<b>B. Gegenstände der städtebaurechtlichen Verträge .....</b>	676
I. Verträge zur Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner .....	676
1. Umlegungsvertrag .....	676
2. Bodensanierungsvertrag .....	677
3. Plan-Ausarbeitungsvertrag .....	678
II. Ziel-Bindungsverträge .....	680
1. Allgemeines .....	680
2. Verpflichtender Grundstücksnutzungsvertrag.....	683
3. Umweltschützender Ausgleichsvertrag .....	685
4. Wohnbedarf-Deckungsverträge .....	688
a) Allgemeiner Wohnbedarf-Deckungsvertrag .....	688
b) Besondere Wohnbedarf-Deckungsverträge.....	689
aa) Allgemeines .....	689
bb) Weilheimer-Modell .....	690
cc) Traunsteiner-Modell .....	691
5. Andere Ziel-Bindungsverträge.....	692
III. Folgenkostenvertrag .....	693



	<b>Randnummer</b>
IV. Vertrag über die Nutzung von KWK-Netzen und KWK-Anlagen sowie von Solaranlagen für die Wärme-, Kälte- und Energieversorgung .....	697
V. Erschließungsvertrag .....	698
VI. Durchführungsvertrag .....	702
VII. Weitere städtebaurechtliche Verträge .....	704
<b>Kapitel 6 Befugnis der Gemeinden zum Erlass besonderer städtebaurechtlicher Gebote</b>	
<b>A. Sinn und Zweck</b> .....	705
<b>B. Formelle Voraussetzungen</b> .....	706
I. Zuständigkeit .....	706
II. Erörterungs-, Beratungs- und Benachrichtigungsgebot .....	707
<b>C. Materielle Voraussetzungen</b> .....	708
I. Erforderlichkeitsprinzip .....	708
II. Baugebot .....	709
1. Bauungs-, Anpassungs-, sonstiges Durchführungs-, Rückbau- und Entsigelungsgebot .....	709
2. Gebot zur Bauantragstellung oder zur baurechtlichen Kenntnissgabe .....	711
III. Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot .....	712
IV. Pflanzgebot .....	713
V. Rückbau- und Entsigelungsgebot .....	714
1. Planakzessorietät .....	714
2. Rückbaugebot .....	715
3. Entsigelungsgebot .....	716
4. Entschädigung und Übernahmeverlangen .....	717
<b>D. Entscheidungen</b> .....	718
<b>E. Vollstreckung</b> .....	719
I. Allgemeines .....	719
II. Zwangsweise Durchsetzung des Baugebotes .....	720
1. Vollstreckungsversuch .....	720
2. Enteignung .....	721
<b>Kapitel 7 Genehmigungsvorbehalte im BauGB</b>	
<b>A. Einführung</b> .....	722
I. Genehmigungsvorbehalte unmittelbar kraft Gesetzes .....	722
II. Genehmigungsvorbehalte kraft Satzungen .....	723
III. Gesetzlicher Verzicht auf einen bebauungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt .....	724
<b>B. Umlegungsrechtliche Genehmigung</b> .....	725
I. Sinn und Zweck des Genehmigungsvorbehaltes .....	725

	<b>Randnummer</b>
II. Erfordernis einer Genehmigung .....	726
1. Kraft Verfügungs-, Vereinbarungs- und Veränderungssperre .....	726
2. Freistellungen .....	727
III. Zuständigkeit .....	728
IV. Genehmigungsfiktion, Genehmigungszeugnis .....	729
V. Genehmigungsbescheid .....	730
VI. Rechtsweg .....	731
<b>C. Enteignungsverfahrensrechtliche Genehmigung .....</b>	<b>732</b>
I. Sinn und Zweck des Genehmigungsvorbehaltes .....	732
II. Enteignungsverfahren .....	733
1. Genehmigungsrelevanter Zeitraum .....	733
2. Erfordernis einer schriftlichen Genehmigung .....	734
3. Zuständigkeit .....	735
4. Genehmigungsbescheid .....	736
III. Rechtsweg .....	737
<b>D. Sanierungs- und entwicklungsrechtliche Genehmigungen .....</b>	<b>738</b>
I. Sinn und Zweck des Genehmigungsvorbehaltes .....	738
II. Erfordernis einer sanierungsrechtlichen Genehmigung .....	739
1. Grundsatz .....	739
a) Allgemeines .....	739
b) Vorhaben und sonstige Maßnahmen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauGB .....	740
c) Vereinbarungen und dingliche Verfügungen .....	741
d) Übernahme-Baulasten .....	742
e) Teilungen .....	743
2. Freistellungen .....	744
a) Kraft Gesetzes .....	744
b) Kraft Sanierungssatzung .....	745
c) Negativ-Attest .....	746
III. Zuständigkeit, Einvernehmen .....	747
IV. Allgemein-Genehmigung .....	748
V. Zurückstellungs- und vorläufiger Untersagungsbescheid .....	749
VI. Genehmigungsfiktion und Genehmigungszeugnis .....	750
VII. Genehmigungsbescheid .....	751
VIII. Sanierungsrechtlicher Versagungsbescheid und parallele Baugenehmigung .....	752
<b>E. Stadtumbaurechtliche Genehmigung .....</b>	<b>753</b>
I. Allgemeines .....	753
II. Stadtumbaugebiet .....	754
III. Stadtbau-Satzungsgebiet .....	755
IV. Entsprechende Anwendung der Vorschriften über Umstrukturierungssatzungen .....	756
<b>F. Erhaltungsrechtliche Genehmigung .....</b>	<b>757</b>
I. Sinn und Zweck des Genehmigungsvorbehaltes .....	757
II. Erfordernis einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung .....	758
1. Grundsatz .....	758
a) Allgemeines .....	758

	<b>Randnummer</b>
b) Kraft Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Gebietseigenart .....	759
c) Kraft Milieuschutz-Satzung.....	760
d) Kraft Umstrukturierungssatzung .....	761
e) Kraft Rechtsverordnung der Landesregierung zur Sicherung des Bestandes an (Miet-) Wohnungen in Gebieten mit gefährdeter Wohnungsversorgung .....	762
2. Freistellungen .....	763
III. Zuständigkeit .....	764
1. Gemeinden.....	764
2. Baurechtsbehörden .....	765
IV. Erörterungs- und Anhörungsgebot .....	766
V. Zurückstellungsbescheid und Untersagungsverfügung .....	767
VI. Genehmigungsbescheid .....	768
1. Allgemeines .....	768
2. Genehmigungsfähigkeit in Gebieten zur Erhaltung der Gebietseigenart .....	769
a) Errichtungsvorhaben.....	769
b) Andere Vorhaben .....	770
c) Ermessensentscheidung .....	771
3. Genehmigungsfähigkeit in Milieuschutzgebieten.....	772
a) Vorhaben, Rechtsvorgang .....	772
b) Gebundene Entscheidung .....	773
c) Ermessensentscheidung .....	774
4. Genehmigungsfähigkeit in Umstrukturierungs-Gebieten....	775
VII. Erfordernis des gemeindlichen Einvernehmens.....	776

## Anhang **Befugnis der Gemeinden zum Erlass örtlicher Bauvorschriften**

<b>A. Einführung .....</b>	<b>777</b>
I. Bundesgesetzliche Ermächtigung in Bezug auf ÖBauV.....	777
II. Landesrechtliche Ermächtigung zum Erlass von ÖBauV durch Gemeindegesetz .....	781
<b>B. Satzungs Voraussetzungen.....</b>	<b>784</b>
I. Allgemeines .....	784
II. Isoliertes Rechtssetzungsverfahren.....	786
1. Formelle Satzungs Voraussetzungen.....	786
a) Bauordnungsrechtliche Maßgeblichkeit von Verfahrens- und Formvorschriften des BauGB, der GemO und des Stadt- bzw. Ortsrechtes .....	786
b) Öffentliches Auslegungsverfahren .....	789
c) Stellungnahmen-Prüfverfahren .....	790
d) Satzungsbeschlussverfahren.....	791
e) Staatliches Genehmigungsverfahren .....	793
aa) Erforderlichkeit einer staatlichen Genehmigung....	793
bb) Rechtsnatur der staatlichen Genehmigung.....	794
cc) Staatliche Genehmigungsbehörde.....	795

	Randnummer
dd) Materielle Genehmigungsvoraussetzungen .....	796
f) Bekanntmachungsverfahren .....	797
aa) Allgemeines .....	797
bb) Ausfertigung .....	798
cc) Ersatz-Verkündung .....	799
2. Materielle Satzungs Voraussetzungen .....	800
a) Allgemeines .....	800
b) Formal zulässige ÖBauV .....	801
aa) Allgemeines .....	801
bb) Baugestaltungssatzungen.....	802
(1) Positive Bau- oder Gestaltungspflege .....	802
(2) Zielkonformität .....	803
(3) Erforderlichkeitsprinzip .....	804
cc) Satzungen über Stellplätze und Garagen sowie über Abstellplätze für Fahrräder.....	805
(1) Allgemeines .....	805
(2) Einschränkung der gesetzlichen Verpflichtung zur Herstellung von Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge bei Errichtungsvorhaben ohne Wohnungsvorhaben.....	806
(3) Erhöhung der gesetzlichen Verpflichtung zur Herstellung von Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge bei Wohnungsvorhaben .....	807
(4) Einschränkung oder Untersagung der tatsächlichen Herstellung von Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge .....	808
(5) Verpflichtung zur Herstellung von Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge auf anderen Grundstücken als dem Baugrundstück .....	811
(6) Verpflichtung zur Herstellung von Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge in einer Platz sparenden Bauart.....	812
(7) Verpflichtung zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder .....	813
dd) Bauökologierechtliche Satzungen .....	814
(1) Erhaltung oder Veränderung der Höhenlage der Grundstücke .....	814
(2) Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser.....	815
ee) Bausozialrechtliche Satzungen .....	816
c) Bestimmtheitsgebot .....	817
3. Außerkrafttreten der ÖBauV .....	818
a) Aufhebung .....	818
b) Nachträgliche Funktionslosigkeit .....	819
4. Verwerfungskompetenz der Baurechtsbehörden .....	820