

Baurecht, Band 1

**Städtebaurecht
einschließlich örtlicher Bauvorschriften**

von

Dr. Hans Büchner

Professor an der Fachhochschule Ludwigsburg,
Hochschule für öffentliche Verwaltung und Finanzen
und freier Mitarbeiter einer Anwaltskanzlei

Karlheinz Schlotterbeck

Vorsitzender Richter am Verwaltungsgericht Stuttgart,
Honorarprofessor an der Fachhochschule Ludwigsburg,
Hochschule für öffentliche Verwaltung und Finanzen

4. Auflage

Verlag W. Kohlhammer

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Inhaltsverzeichnis	XI
Abkürzungs- und Literaturverzeichnis	XXXI

Randnummer

Kapitel 1 Bauleitplanungsrecht

A. Instrumente der Bauleitplanung.....	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, Einzeleitsätze)	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. Verfahren der Bauleitplanung.....	95
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

	Randnummer
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. Auskunftsgesuch	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
C. Vereinfachtes Bauleitplanverfahren	154
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
D. Beschleunigtes Bebauungsplanverfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung, IE-P)	161
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
E. Ergänzendes Bauleitplanverfahren	172
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
F. Rechtliche Schranken der Bauleitplanung	178
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

	Randnummer
3. Planbegründungsgebot.....	187
a) Fehlende bzw. unvollkommene Begründung	187
b) Fehlender Gemeinderatsbeschluss	188
4. Festsetzungsgebot für den Geltungsbereich	189
III. Materielle Rechtmäßigkeitschranken.....	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. Gemeindenachbarliches 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 Lastengleichheit.....	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 Verbotssregelungen.....	283
b) Erfordernis eines Planeinleitungsbeschlusses.....	286
c) Konkretisierungserfordernis.....	289

	Randnummer
d) Sicherungsbedürfnis.....	290
e) Materiell rechtswidrige Veränderungssperren.....	291
B. Befugnis der Baurechtsbehörden zur förmlichen Zurückstellung von Baugesuchen	292
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
C. Befugnis der Baurechtsbehörden zur vorläufigen Untersagung von Vorhaben	326
I. Begrenzter sachlicher Anwendungsbereich	326
1. Allgemeines	326
2. Besonderheit des Bauaufsichtsrechtes in Baden-Württemberg	327
II. Begrenzter zeitlicher Anwendungsbereich	328

D. Befugnis der Gemeinden zur Ausübung der gesetzlichen	
Vorkaufsrechte	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
E. Befugnis der Gemeinden zum Erlass von Satzungen zur Sicherung	
von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen	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**

A. Einführung	368
I. Allgemeines	368
II. Verdrängungsklausel	370

	Randnummer
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. Einstieg in das Bebauungsrecht	398
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 Umfanges	411
a) Aufschüttungen	411
b) Abgrabungen	412
c) Bedeutung des Merkmales »größerer Umfang«	413
5. Ausschachtungen	414
6. Ablagerungen	415

C. Bebauungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben	
in den Q-Planbereichen	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) Festsetzungsautomatik	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

	Randnummer
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
D. Bebauungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben in den V-Planbereichen.....	489
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
E. Bebauungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben in den faktischen Bebauungsbereichen.....	493
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-Pfufung.....	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
F. Bebauungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im gemeindlichen Außenbereich	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 (-sicherung) ..	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 Planungswillen	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

	Randnummer
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
A. Satzungen im Anwendungsbereich des § 34 BauGB.....	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. Erleichterungssatzung im Außenbereich	667
I. Allgemeines	667
II. Formelle Satzungs Voraussetzungen	669
III. Materielle Satzungs Voraussetzungen	670

Kapitel 5 Befugnis der Gemeinden zum Abschluss städtebaurechtlicher Verträge

A. Allgemeines.....	671
I. Ziel.....	671
II. Rechtsnatur	672
III. Rechtswirksamkeit.....	673
1. Rechtswirksamkeit wegen Rechtmäßigkeit	673
2. Rechtswirksamkeit trotz Rechtswidrigkeit.....	675
B. Gegenstände der städtebaurechtlichen Verträge.....	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

	Randnummer
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

Kapitel 6 Befugnis der Gemeinden zum Erlass besonderer städtebaurechtlicher Gebote

A. Sinn und Zweck	705
B. Formelle Voraussetzungen	706
I. Zuständigkeit	706
II. Erörterungs-, Beratungs- und Benachrichtigungsgebot.....	707
C. Materielle Voraussetzungen	708
I. Erforderlichkeitsprinzip.....	708
II. Baugebot	709
1. Bebauungs-, 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. Planakzessorität	714
2. Rückbaugebot	715
3. Entsigelungsgebot.....	716
4. Entschädigung und Übernahmeverlangen	717
D. Entscheidungen	718
E. Vollstreckung	719
I. Allgemeines	719
II. Zwangsweise Durchsetzung des Baugebotes	720
1. Vollstreckungsversuch	720
2. Enteignung	721

Kapitel 7 Genehmigungsvorbehalte im BauGB

A. Einführung	722
I. Genehmigungsvorbehalte unmittelbar kraft Gesetzes	722
II. Genehmigungsvorbehalte kraft Satzungen	723
III. Gesetzlicher Verzicht auf einen bebauungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt	724
B. Umlegungsrechtliche Genehmigung.....	725
I. Sinn und Zweck des Genehmigungsvorbehaltes.....	725

	Randnummer
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
C. Enteignungsverfahrensrechtliche Genehmigung	732
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
D. Sanierungs- und entwicklungsrechtliche Genehmigungen	738
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
E. Stadtbumbaurechtliche Genehmigung	753
I. Allgemeines	753
II. Stadtbaugebiet	754
III. Stadtbau-Satzungsgebiet	755
IV. Entsprechende Anwendung der Vorschriften über Umstrukturierungssatzungen	756
F. Erhaltungsrechtliche Genehmigung	757
I. Sinn und Zweck des Genehmigungsvorbehaltes	757
II. Erfordernis einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung	758
1. Grundsatz	758
a) Allgemeines	758

	Randnummer
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

A. Einführung	777
I. Bundesgesetzliche Ermächtigung in Bezug auf ÖBauV.....	777
II. Landesrechtliche Ermächtigung zum Erlass von ÖBauV durch Gemeindegatzung	781
B. Satzungsvoraussetzungen.....	784
I. Allgemeines	784
II. Isoliertes Rechtssetzungsverfahren.....	786
1. Formelle Satzungsvoraussetzungen.....	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