

Der Bebauungsplan

Städtebaurecht in der Praxis

Bearbeitet von
Prof. Dr. Bernhard Stür

5. Auflage 2015. Buch. XXII, 933 S. Gebunden

ISBN 978 3 406 65496 1

Format (B x L): 16,0 x 24,0 cm

[Recht > Öffentliches Recht > Öffentliches Baurecht, Vergaberecht](#)

Zu [Leseprobe](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

The logo for beck-shop.de features the text 'beck-shop.de' in a bold, red, sans-serif font. Above the 'i' in 'shop' are three red dots of increasing size. Below the main text, the words 'DIE FACHBUCHHANDLUNG' are written in a smaller, red, all-caps, sans-serif font.

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

Bernhard Stür
Der Bebauungsplan

Der Bebauungsplan

Städtebaurecht in der Praxis

von Rechtsanwalt und Notar

Prof. Dr. Bernhard Stüer

Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Honorarprofessor an der Universität Osnabrück
Richter am BGH-Anwaltssenat

5. Auflage 2015



Zitiervorschlag: *Stüer*, Der Bebauungsplan, 5. Aufl. 2015, Rn. 100

www.beck.de

ISBN 978 3 406 65496 1

© 2015 Verlag C.H. Beck oHG,
Wilhelmstraße 9, 80801 München

Druck und Bindung: Westermann Druck Zwickau GmbH
Crimmitschauer Straße 43, 08058 Zwickau

Satz: ottomedien, Heimstättenweg 52, 64295 Darmstadt
Umschlaggestaltung: Bruno Schachtner Grafik Werkstatt

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

*Was wären wir ohne den Gesetzgeber?
Die dankbare Zunft der juristischen Kommentatoren*

„Der Bebauungsplan“ wird hiermit in der 5. Auflage vorgelegt. Seit der 4. Auflage dieses Buches (2009) sind Gesetzgebung und Rechtsprechung nicht untätig geblieben. Ende des Jahres 2008 hat der Gesetzgeber durch das Gesetz zur Änderung des ROG und anderer Vorschriften (GeROG) das Raumordnungsgesetz neu gefasst. Im Juni 2009 ist eine Neufassung des BNatSchG beschlossen worden. Ebenso ist das WHG neu gefasst worden. Einzelne umweltrechtliche Vorschriften sind durch das Rechtsbereinigungsgesetz Umwelt (RGU) geändert worden. Die Vorschriften, die größtenteils bisherige rahmenrechtliche Regelungen durch ein Vollrecht des Bundes ersetzen, sind zum 1. März 2010 in Kraft. Aber auch das BauGB ist inzwischen mehrfach novelliert worden. Die BauGB-Novelle 2007 hat der staunenden Fachwelt den Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) beschert, der in einem vereinfachten Verfahren ohne die gelegentlich als lästig empfundene Umweltprüfung aufgestellt werden kann. Das neue Instrument ist inzwischen von der Praxis bereitwillig angenommen worden und hat sich bereits bewährt. Bis zur Auflösung des Bundestages im Jahre 2005 war die Gesetzgebungsmaschine zur Freude der Literaten sogar noch etwas hochtouriger in Fahrt geraten. Nach dem ArtG 2001, mit dem die UVP-Änd-Richtlinie 1997 in nationales Recht umgesetzt worden ist, wurde eine weitere Änderung des Baurechts durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau 2004) veranlasst. Abgesehen von bestandswahrenden Planungen im Innenbereich und Planänderungen ohne größere Auswirkungen war danach für Bauleitpläne sowohl auf der Ebene des Flächennutzungsplans als auch auf der des ist Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Dies stellte die planenden Gemeinden vor neue Herausforderungen. Der dadurch entstehende zusätzliche Aufwand konnte auf dem Papier wohl nur dadurch wettgemacht werden, dass man die auf Dauer angenommenen größeren Erfahrungen im Umgang mit der Umweltprüfung von dem erhöhten Verwaltungsaufwand abzog. Durch die BauGB-Novelle 2007 hat der Gesetzgeber in einer kleinen Rolle rückwärts den Bebauungsplan der Innenentwicklung von diesen Fesseln wieder befreit. Die Novelle ist durchaus beachtlich – handelt es sich doch um den geglückten Versuch, den sparsamen Umgang mit Grund und Boden nicht durch zusätzliche Gebote oder hochgestochene materielle Prüfungsprogramme zu erreichen, sondern im Gegenteil durch Verfahrenserleichterungen. Wer sich auf die Innenentwicklung konzentriert und damit zugleich einen Beitrag zu einer flächensparenden Bodennutzung leistet, der wird durch Verfahrenserleichterungen belohnt, lautet die Botschaft für die planenden Städte und Gemeinden. Kein schlechtes Modell, das vielleicht auch in anderen Planungsfeldern zur Nachahmung empfohlen werden kann. Folgerichtig, dass auch die Rechtsprechung da nicht zurückstehen will und selbst bei Vorhaben mit Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung wie FFH- und Vogelschutzgebieten dem Projektträger Erleichterungen verschafft, wenn mit der Vorhabenverwirklichung zugleich der Rückbau vorhandener Anlagen verbunden ist. Die Energiewende ist durch die BauGB 2011-Novelle umgesetzt worden. Eine weitere Städtebaurechtsnovelle 2013 mit einer Reihe von Änderungen des BauGB und der BauNVO sollte vor allem die Flächeninanspruchnahme verringert werden. Die BauGB-Novelle 2014 I (Windenergienovelle) gab den Ländern befristet bis Ende 2015 die Möglichkeit, in einem, Landesgesetz Mindestabstände zu baulichen Nutzungen festzulegen, die von den planenden Gemeinden und den Trägern der Raumordnung bei der Ausweisung von Konzentrationszonen zu beachten sind. Die Flüchtlingsunterbringungs-Novelle 2014 hat Neuregelungen im Interesse der vereinfachten Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden gebracht.

Im Übrigen gilt – wie bereits im Vorwort der ersten Auflage ausgeführt – auch weiterhin:

Es gibt verschiedene Methoden, die immer komplexer werdende Welt zu begreifen, lehrt uns die Bildungsforschung. Wissenschaftliches Denken vermittelt zumeist abstrakte Lehrsätze, in die sich die Realität – wenn es gut geht – einordnet. Gelegentlich muss dann auch schon einmal die Realität der Theorie angepasst werden, damit die wissenschaftliche Welt ihr Gleichgewicht behält. Mundanes Denken will die Welt demgegenüber in erster Linie an anschaulichen Beispielen erklären und baut erst in zweiter Linie daraus ein abstraktes Theoriegebäude, das sich in der Realität täglich neu zu bewähren hat.

Das Buch „Der Bebauungsplan“ will nicht in erster Linie abstrakte Theorien vermitteln, sondern das Recht der Bauleitplanung an Beispielen aus der Praxis erklären. Ausschnitte aus Original-Bebauungsplänen und Textbeispiele, wie sie in der Praxis verwandt worden sind, sowie Übersichten über planerische Verfahrensabläufe sollen das Begreifen für die Praxis der Bauleitplanung wecken. Die Strukturen der Normen werden in Schaubildern dargestellt und die Grundbegriffe des öffentlichen Baurechts mit seinen gelegentlich schon recht komplexen Zusammenhängen in einfachen Worten erklärt. Hierdurch soll die Vorstellungskraft gestärkt und der Zugang zum öffentlichen Baurecht erleichtert werden. Das Buch steht in enger Verbindung mit dem ebenfalls in 5. Auflage erschienenen „Handbuch des Bau- und Fachplanungsrechts“, mit dem sich in den rechtlichen Grundlagen gemeinsamen Schnittmengen ergeben. Das Buch „Der Bebauungsplan“ betont dabei vor allem die praktische Anschauung.

Die Schrift ist aus Vorlesungen, Übungen und Fortbildungsveranstaltungen hervorgegangen, die der Verfasser zum Bau- und Fachplanungsrecht sowie zum Kommunal-, Umwelt-, Verfahrens- und Wirtschaftsrecht an den Universitäten Münster und Osnabrück sowie an der Westfälischen Verwaltungsakademie Münster gehalten hat. Die Beispiele sind aus der forensischen Tätigkeit entnommen. Auch sind Erfahrungen aus Vortrags- und Seminarveranstaltungen zum Planungs- und Kommunalrecht in allen alten und neuen Bundesländern u.a. auf Einladung der Institute für Städtebau und Wohnungswesen München und Berlin, verschiedener Studieninstitute sowie des Deutschen Volksheimstättenwerks und seiner Landesverbände eingegangen. Die Beispielfälle sind zumeist aus der Verfahrensbegleitung vor den Verwaltungsgerichten sowie vor den Verfassungs- und Staatsgerichtshöfen entnommen. Besonders zu danken ist dem Ingenieurbüro Thalen Consult GmbH, Urwaldstraße 39 in 26340 Neuenburg, das verschiedene Bebauungspläne aus der Planungspraxis bereitgestellt hat.

Das Buch ist aus der Praxis für die Praxis geschrieben. Es ist in erster Linie praxis- und rechtsprechungsorientiert und wendet sich vor allem an die planenden Gemeinde, die Architekten, Bauherren, Investoren und die sonst am Baugeschehen Beteiligten, an Richter und Rechtsanwälte, Studierende und Referendare und alle, die an den Strukturen des Planungsrechts aus Anlass eines konkreten Falls oder aufgrund ihrer allgemeinen beruflichen oder auch wissenschaftlichen Befassung interessiert sind. Allerdings sollten die Beispiele in Text und Bild nicht in allen Fällen unbesehen als allgemeine „Faulenzer“ verwertet werden, sondern jeweils im Hinblick auf ihre Übertragbarkeit nochmals durch die Hand gehen („Manches ist genauso, manches aber auch ein wenig anders“). Ansonsten bleibt natürlich immer noch die Erkenntnis aus der wegen der Kriegswirren nur mündlich überlieferten, aus der lignogenen Verkehrswegeplanung bekannten Lebensphilosophie von Dr. Friedrich Gottlob Nagelmann: „Via lignissima melior quam nulla“ („der allergrößte Holzweg ist immer noch besser als gar keiner“, vgl. Dirk Buchsteiner in FS Bernhard Stürer, 2013, S. 370). Dem nicht nur wegen seiner zahlreichen Publikationen in der Zeitschrift „Der Forstverwalter“ prominenten Urgestein des legendären 3. Senats des BVerfG, dessen Veröffentlichungen auch der Zeitschrift „Der Wachtmeister“ alle Ehre bereitet hätten, war es auch beschieden, für seine Königsberger Promotion über „Das jus cogens bei Adalbert von Rüppurr“ die selten vergebenen Note „elegantissime“ einzustreichen. Hut ab. Von derartigen Ovationen, mit denen sich ansonsten nur der schwarzge-

wandete Robenträger Maître Chapotard umherwandelnd im Pariser Anwaltszimmer (er liest in einer juristischen Zeitschrift eine Lobenshymne auf sich selbst – von ihm selbst) in den Augen des Karikaturisten Honoré Daumier schmückt, ist die hier vorgelegte Darstellung allerdings erwartungsgemäß noch recht weit entfernt.

Zu danken ist besonders dem Verlag C.H. Beck mit Verleger Dr. Hans-Dieter Beck an der Spitze und den für dieses Werk zuständigen engagierten Lektoren Rechtsanwalt Dr. Rolf-Georg Müller und Rechtsanwalt Dr. Wolfgang Czerny. Meinen akademischen Wegbegleitern und Freunden Prof. Dr. Werner Hoppe †, Prof. Dr. Hans-Werner Rengeling, Prof. Dr. Willi Blümel und Prof. Dr. Jörn Ipsen, die mir schon früh Gelegenheit gegeben haben, meine Gedanken einem größeren Kreis von Studierenden in Münster, Osnabrück und Speyer darzustellen, danke ich für zahlreiche Anregungen. Ministerialdirektor a.D. Prof. Dr. Michael Krautzberger (Berlin/Bonn) danke ich für die gute Zusammenarbeit bei den Seminarveranstaltungen auf Einladung des Deutschen Volksheimstättenwerks und des Instituts für Städtebau in Berlin und München. Ihm habe ich ebenso wie den Vorgenannten auch wegen seiner reichhaltigen Erfahrung und profunden Kenntnis nicht nur des gesamten Städtebaurechts viel zu verdanken. Aber was wäre das alles ohne Anwaltserfahrungen (NJW 1995, 2142) aus der Praxis, in die mich meine Eltern, Rechtsanwälte und Notare Dr. Bernhard Stüer & Martha Stüer (Münster), schon seit meiner Schulzeit haben einblicken lassen. Rechtsanwalt Dr. Caspar David Hermanns (Osnabrück), hat seit fast zwei Jahrzehnten an meinen Seminaren zum Umwelt- und Planungsrecht für Studierende aus Münster und Osnabrück mitgewirkt, Meiner Frau, Rechtsanwältin und Fachanwältin für Verwaltungsrecht Dr. Eva-Maria Stüer, die das Kapitel „Bauen im Außenbereich“ bearbeitet hat, gilt auch für die vielfältige Unterstützung meiner Lehrveranstaltungen und für die Mitwirkung bei meinen Seminaren und literarischen Werken des Bau- und Fachplanungsrechts mein besonderer Dank.

Münster/Osnabrück, im August 2015

Bernhard Stüer

Inhaltsübersicht

	Seite
Inhaltsverzeichnis	XI
Abkürzungsverzeichnis	XVII
Literaturverzeichnis	XXIII
A. Gesetzliche Grundlagen des Städtebaurechts	1
B. Inhalt und Rechtsnatur der Bauleitpläne	49
C. Planaufstellungsverfahren	383
D. Wirksamkeitsvoraussetzungen – beschränkte Fehlerfolgen	459
E. Abwägungsgebot	489
F. Plansicherungsinstrumente	651
G. Planverwirklichungsinstrumente	679
H. Überleitungsrecht	785
I. Raumordnung	789
J. Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (Überblick)	819
K. Rechtsschutz	892
Stichwortverzeichnis	909

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Rn.
Abkürzungsverzeichnis	XVII	
Literaturverzeichnis	XXIII	
 A. Gesetzliche Grundlagen des Städtebaurechts	 1	 1
I. Gesetzgebung	3	5
II. Kompetenzverteilung zwischen Bund und Ländern	11	23
III. Kommunale Planungshoheit in Art. 28 II GG	16	31
1. Verfassungsrechtliche Ausgangspunkte	16	32
2. Gemeindliche Mitwirkungs- und Abwehrrechte bei Fachplanungen und staatlichen Eingriffen	18	35
3. Interkommunale Bauleitplanung	41	83
4. Grenzüberschreitende Beteiligung	45	90
5. Städtebauliche Satzungen	47	95
 B. Inhalt und Rechtsnatur der Bauleitpläne	 49	 97
I. Flächennutzungsplan	52	103
1. Aufgabe des Flächennutzungsplans	52	104
2. Darstellungsmöglichkeiten	58	105
3. Kennzeichnungsmöglichkeiten	69	111
4. Flächennutzungsplan und BauNVO	69	112
5. Nachrichtliche Übernahme	69	113
6. Begründung	70	114
7. Revisionsklausel	70	115
8. Flächennutzungsplan auf dem Wege zur Rechtsnorm?	71	116
9. Teilflächennutzungspläne	72	120
10. Gemeinsamer Flächennutzungsplan	73	123
11. Wirkungen des Flächennutzungsplans	75	124
II. Bebauungsplan	75	126
1. Bauliche Anlagen	77	128
2. Qualifizierter Bebauungsplan	80	133
3. Festsetzungsmöglichkeiten	80	134
4. Kennzeichnungsmöglichkeiten	118	170
5. Nachrichtliche Übernahme	121	172
6. Bebauungsplanbegründung	122	174
7. Umweltprüfung	124	177
8. Vorhabenbezogener Bebauungsplan	136	206
9. Bebauungsplan der Innenentwicklung	151	223
III. Gemeinsamkeiten und Unterschiede von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	163	259
1. Merkmale von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan (Überblick)	164	260
2. Entwicklungsgebot	164	261
IV. Baurecht auf Zeit	167	265
V. Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten nach der BauNVO	171	279
1. Die Baugebiete der BauNVO	174	284
2. Gliederungs- und Ausschlussmöglichkeiten nach § 1 IV bis IX BauNVO	297	424
3. Zusammenwirken von Lärmquellen	357	539
4. Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 bis 21 a BauNVO	366	562
5. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	378	584
 C. Planaufstellungsverfahren	 383	 594
I. Aufstellungsbeschluss	385	596
II. Ausarbeitung des Planentwurfs	390	606
III. Behördenbeteiligung	391	609

	Seite	Rn.
1. Frühzeitige Behördenbeteiligung	393	613
2. Förmliche Behördenbeteiligung	394	617
3. Grundsätze für die Behördenbeteiligung	395	618
4. Umweltbericht	396	621
5. Beachtlichkeit der Stellungnahmen	396	623
6. Zeitpunkt der Behördenbeteiligung	398	627
7. Präklusion von nicht rechtzeitig vorgebrachten Belangen	398	628
8. Rechtsfolgen der fehlerhaften Behördenbeteiligung	399	630
9. Informationspflichten der Behörden nach Abschluss des Verfahrens	400	631
IV. Öffentlichkeitsbeteiligung	400	632
1. Vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung	401	633
2. Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung	406	643
3. Einschaltung von Dritten	415	661
4. Änderung der Planung im Aufstellungsverfahren	416	663
5. Ergänzendes Einsatz elektronischer Informationstechnologien (§ 4 a IV BauGB)	420	675
6. Bescheidung der Stellungnahmen	421	678
7. Beschluss über den Bauleitplan	423	685
8. Zusammenfassende Erklärung	428	691
9. Genehmigungsverfahren gem. §§ 6, 10 II BauGB	428	692
10. Monitoring	442	724
V. Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplans	447	736
1. Grundsätzliche Verfahrensanforderungen	447	737
2. Vereinfachtes Verfahren	449	738
3. Materielle Anforderungen	455	749
4. Außerkrafttreten eines Bebauungsplans	456	751
D. Wirksamkeitsvoraussetzungen – beschränkte Fehlerfolgen	459	759
I. Fehlerbeachtlichkeit nach § 214 BauGB	459	760
1. Fehler bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials (§ 214 I 1 Nr. 1 BauGB)	462	765
2. Förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht durchgeführt (§ 214 I 1 Nr. 2 BauGB)	463	768
3. Begründung fehlt – Umweltbericht ist unvollständig (§ 214 I 1 Nr. 3 BauGB)	464	771
4. Abschließender Beschluss, Genehmigungsverfahren oder Bekanntmachung fehlerhaft (§ 214 I 1 Nr. 4 BauGB)	466	777
5. Verstoß gegen das Entwicklungsgebot gem. § 214 II BauGB	467	781
6. Bebauungsplan der Innenentwicklung	468	786
7. Beachtlichkeit von Abwägungsfehlern	470	790
II. Plandivergenzen	473	797
III. Fristen für das Geltendmachen von Fehlern	473	801
IV. Fehlerbehebung gem. § 214 IV BauGB	479	814
V. Überleitungsvorschrift gem. § 233 II BauGB	487	831
E. Abwägungsgebot	489	832
I. Verfassungsrechtliche Grundlagen	489	833
II. Struktur der Normen des Planungsrechts	490	834
1. Konditional- und Finalprogramme	491	835
2. Planungsziele, Planungsleitsätze, Planungsleitlinien und Optimierungs- gebote	491	836
III. Planungsleitlinien gem. § 1 V, VI BauGB	495	843
1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	497	844
2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	497	845
3. Soziale und kulturelle Bedürfnisse	497	846
4. Ortsteile	498	847
5. Denkmalschutz, Baukultur, Orts- und Landschaftsbild	498	848
6. Kirchen und Religionsgemeinschaften	499	853

	Seite	Rn.
7. Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege	499	854
8. Artenschutz	561	912
9. Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem ArtG 2001	565	927
10. Immissionsschutz	574	954
11. Gewässerschutz	577	957
12. Wirtschaft, Energie, Rohstoffvorkommen	578	959
13. Belange des Verkehrs	578	960
14. Verteidigung, Zivilschutz, Anschlussnutzung Militärliegenschaften	579	962
15. Informelle Planungen	579	964
16. Hochwasserschutz	580	965
17. Flüchtlingsunterbringung	586	981
18. Bodenschutzklausel	586	984
19. Umwidmungssperre	594	998
20. Gestaltungsfestsetzungen auf landesrechtlicher Grundlage	595	999
IV. Struktur der Abwägung	602	1000
1. Planung und Gestaltungsfreiheit	603	1001
2. Die Bedeutung des Nachhaltigkeitsprogramms für die Abwägung	603	1002
3. Prüfkatalog	615	1034
4. Abwägungsfehler	617	1046
5. Konfliktbewältigung – Konflikttransfer	626	1067
6. Instrumente der Konfliktbewältigung	635	1086
7. Rücksichtnahmegebot	638	1093
8. Alternativenabwägung	645	1106
9. Abschnittsbildung	647	1107
10. Abwägungsgrundsätze	647	1110
F. Plansicherungsinstrumente	651	1116
I. Veränderungssperre	653	1117
1. Voraussetzungen für die Veränderungssperre	653	1118
2. Vom Verbot erfasste Veränderungen	658	1129
3. Ausnahmen von der Veränderungssperre	658	1130
4. Geltungsdauer der Veränderungssperre	658	1131
5. Nicht erfasste Veränderungen – Bestandsschutz	660	1134
6. Entschädigung bei Veränderungssperre	661	1139
7. Rechtsschutz gegen Veränderungssperre	662	1141
II. Zurückstellung von Baugesuchen	662	1142
1. Voraussetzungen und Verfahren der Zurückstellung	662	1143
2. Zurückstellung zur Sicherung des Darstellungsprivilegs	664	1146
3. Rechtsschutz gegen die Zurückstellung	666	1151
III. Teilungsgenehmigung	667	1153
IV. Fremdenverkehrssatzung	669	1162
V. Gemeindliche Vorkaufsrechte	671	1167
1. Allgemeines Vorkaufsrecht	671	1168
2. Besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB	673	1173
3. Ausübung des Vorkaufsrechts zu Gunsten Dritter (§ 27 a BauGB)	674	1174
4. Ausschluss des Vorkaufsrechts gem. § 26 BauGB	675	1175
5. Abwendung des Vorkaufsrechts gem. § 27 BauGB	675	1176
6. Verfahren und Entschädigung	676	1177
7. Preislimitiertes Vorkaufsrecht	677	1178
8. Rechtsschutz	677	1179
G. Planverwirklichungsinstrumente	679	1180
I. Bodenordnende Maßnahmen	679	1181
1. Umlegung	680	1182
2. Vereinfachte Umlegung	687	1202
II. Enteignung und Entschädigung	688	1205
1. Eigentumsgarantie in Art. 14 GG	689	1207

	Seite	Rn.
2. Enteignungsrechtliche und einfachgesetzliche Zumutbarkeit	693	1213
3. Vorrang des Primärrechtsschutzes	695	1217
4. Verbot des enteignungsrechtlichen Konflikttransfers	696	1220
5. Rechtfertigung der Enteignung	697	1222
6. Enteignung zu Gunsten Privater	699	1226
III. Planungsschadensrecht gem. §§ 39 bis 44 BauGB	700	1227
1. Entschädigung für Vertrauensschutz gem. § 39 BauGB	701	1228
2. Entschädigung bei öffentlicher Zwecksetzung gem. §§ 40, 41 BauGB	702	1234
3. Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung gem. § 42 BauGB	703	1237
4. Entschädigung und Verfahren	710	1255
5. Entschädigungspflichtige, Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungs- ansprüche	711	1256
6. Entschädigung bei Enteignung gem. §§ 85 bis 122 BauGB	711	1257
IV. Wertermittlung	723	1298
V. Sanierung und Entwicklungsbereich	725	1303
1. Sanierungssatzung	725	1304
2. Entwicklungsbereichssatzung	734	1317
VI. Stadtbau und Soziale Stadt	742	1329
1. Ursachen und Probleme	743	1330
2. Das Konzept	743	1332
3. Verhältnis zu anderen städtebaurechtlichen Instrumenten	745	1340
4. Stadtbauaumaßnahmen (§ 171 a BauGB)	745	1341
5. Stadtbaugebiet, städtebauliches Entwicklungskonzept (§ 171 b BauGB)	747	1346
6. Stadtbauvertrag (§ 171 c BauGB)	747	1349
7. Sicherung von Durchführungsmaßnahmen (§ 171 d BauGB)	748	1352
8. Soziale Stadt (§ 171 e BauGB)	749	1354
9. Private Initiativen zur Stadtentwicklung (§ 171 f BauGB)	750	1359
VII. Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote	752	1365
1. Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB	752	1366
2. Städtebauliche Gebote	759	1377
VIII. Städtebauliche Verträge	763	1388
1. Rechtsgrundlagen	764	1389
2. Erschließungsvertrag	766	1393
3. Vertrag zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen	774	1413
4. Vertrag zur Förderung und Sicherung der Planziele (Baurealisierungsvertrag)	775	1417
5. Vertrag zur Übernahme von Aufwendungen	778	1425
6. Vertrag zur Nutzung erneuerbarer Energien	779	1431
7. Angemessenheitsklausel	780	1432
8. Konfliktbewältigung durch städtebauliche Verträge	782	1438
9. Vertragliche Haftung der Gemeinde	783	1439
10. Verbot subjektiver Abwägungssperren	784	1440
H. Überleitungsrecht	785	1442
I. Sonderregelungen in den Ländern	785	1443
1. Sonderregelungen für Stadtstaaten	785	1444
2. Sonderregelungen für die Länder	785	1445
3. Berlin als Hauptstadt	786	1447
II. Überleitungsrecht für das Städtebaurecht	786	1448
1. Eingeleitete Verfahren	787	1449
2. Erstreckung der Planerhaltung auf alte Pläne	787	1450
3. Fortgeltung alter Pläne, Satzungen und Entscheidungen	787	1451
4. Überleitungsrecht für UP-pflichtige Bebauungspläne	788	1452
I. Raumordnung	789	1453
I. ROG 2009 (Überblick)	790	1455
II. Ausgangspunkte	791	1456

	Seite	Rn.
1. Leitvorstellungen	791	1457
2. Raumbedeutungsa Maßnahmen	793	1459
3. Ziele und Grundsätze der Raumordnung	794	1460
III. Stufensystem der raumrelevanten Planung	797	1467
1. Raumordnung	797	1467
2. Kommunale Bauleitplanung	797	1468
3. Regionalplanung	797	1469
4. Klage und Beteiligungsrechte der Träger kommunaler Bauleitplanung	798	1471
IV. Grundsätze der Raumordnung	798	1472
V. Raumordnung in den Ländern	798	1473
1. Instrumente der Landesplanung	799	1474
2. Kerninhalte der Raumordnungspläne	799	1475
3. Naturschutz	801	1476
4. Allgemeine Vorschriften über Raumordnungspläne	801	1477
5. Umweltprüfung	806	1480
6. Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung	807	1481
7. Regionalpläne	808	1485
8. Planerhaltung	809	1486
9. Zielabweichungsverfahren	810	1489
10. Untersagung	811	1491
11. Raumordnerische Zusammenarbeit	812	1492
12. Raumordnungsverfahren	813	1494
VI. Raumordnung des Bundes	815	1500
VII. Bindungswirkungen	816	1505
J. Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (Überblick)	819	1510
I. Anwendungsvoraussetzungen der §§ 30 bis 37 BauGB (§§ 29, 38 BauGB)	820	1511
II. Zulässigkeit im beplanten Bereich (§§ 30 bis 33 BauGB)	821	1515
III. Begriff des Vorhabens (§ 29 BauGB)	822	1516
IV. Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB)	822	1520
V. Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB)	823	1523
1. Ausnahmen (§ 31 I BauGB)	824	1524
2. Befreiungen (§ 31 II BauGB)	824	1525
VI. Zulässigkeit während der Planaufstellung (§ 33 BauGB)	828	1536
VII. Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)	830	1542
1. Anwendungsvoraussetzungen des § 34 BauGB	830	1543
2. Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 34 I BauGB	832	1549
3. Anwendung der BauNVO (§ 34 II BauGB)	840	1558
4. Keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche	840	1561
5. Innenbereichsgemengelage	842	1564
VIII. Innenbereichssatzungen nach § 34 IV BauGB	845	1569
1. Klarstellungssatzung (§ 34 IV 1 Nr. 1 BauGB)	846	1571
2. Entwicklungssatzung (§ 34 IV 1 Nr. 2 BauGB)	846	1572
3. Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzung (§ 34 IV 1 Nr. 3 BauGB)	846	1573
4. Weitere Voraussetzungen der Innenbereichssatzungen	848	1578
IX. Bauen im Außenbereich (§ 35 BauGB)	853	1524
1. Privilegierte Vorhaben nach § 35 I BauGB	853	1585
X. Sonstige Vorhaben (§ 35 II BauGB)	878	1606
1. Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans (§ 35 III 1 Nr. 1 BauGB)	878	1608
2. Widerspruch zu den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans (§ 35 III 1 Nr. 2 BauGB)	878	1609
3. Schädliche Umwelteinwirkungen (§ 35 III 1 Nr. 3 BauGB)	879	1610
4. Unwirtschaftliche Aufwendungen (§ 35 III 1 Nr. 4 BauGB)	879	1611
5. Belange des Naturschutzes (§ 35 III 1 Nr. 5 BauGB)	879	1612
6. Agrarstruktur und Wasserwirtschaft (§ 35 III 1 Nr. 6 BauGB)	879	1613

	Seite	Rn.
7. Befürchtung von Splittersiedlungen (§ 35 III 1 Nr. 7 BauGB)	880	1615
8. Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen	880	1616
9. Ziele der Raumordnung (§ 35 III 2 BauGB)	880	1617
10. Darstellungsprivileg (§ 35 III 3 BauGB)	881	1619
11. Teilprivilegierte Außenbereichsvorhaben (§ 35 IV BauGB)	883	1622
12. Ausführung der Vorhaben – Rückbauverpflichtung (§ 35 V BauGB)	888	1639
13. Außenbereichssatzung (§ 35 VI BauGB)	889	1642
K. Rechtsschutz	893	1648
I. Rechtsschutzmöglichkeiten (Überblick)	893	1649
II. Rechtsschutz gegen den Bauleitplan	894	1653
1. Gegenstand der Normenkontrolle (§ 47 I VwGO)	894	1654
2. Antragsbefugnis/Rechtsschutzinteresse (§ 47 II VwGO)	897	1659
3. Präklusion (§ 47 II a VwGO)	902	1673
4. Rechtsschutz der Gemeinde	903	1677
5. Jahresfrist	904	1679
6. Prüfungsmaßstäbe	904	1681
7. Verfahren und Entscheidung	905	1682
8. Nichtzulassungsbeschwerde und Revision	907	1685
9. Einstweilige Anordnung (§ 47 VI VwGO)	907	1686
10. Bindungswirkung	908	1687
Stichwortverzeichnis	909	