

Der Bebauungsplan in der Praxis

Grundlagen, Abwägungs- und Festsetzungstechnik, Kommunikation und Verfahren, Kalkulation nach HOAI

Bearbeitet von
Von Prof. Dr. Reinhold Zemke

1. Auflage 2018. Buch. 380 S. Softcover

ISBN 978 3 17 031817 5

[Wirtschaft > Verwaltungspraxis](#)

Zu [Leseprobe](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

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.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abbildungsverzeichnis	XVI
Abkürzungsverzeichnis	XXI
Verzeichnis der Monographien und Lehrbücher	XXVI
Verzeichnis der verwendeten Aufsätze	XXIX
Verzeichnis weiterer Materialien	XXXII
Kapitel 1: Grundlagen	1
I. Stellung des Bebauungsplans im zweistufigen System der Bauleitplanung	1
1. Das System der räumlichen Planung im Überblick	1
2. Das Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung	3
3. Das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan	4
4. Die Planungsgrundsätze und ihre Bedeutung	5
II. Vom Planerfordernis zum Bebauungsplanentwurf	8
1. Die zeitliche und sachliche Komponente des Planerfordernisses	8
2. Bebauungsplantypen im Überblick	11
a) Der qualifizierte Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB	11
b) Der einfache Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB	12
c) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nach § 12 BauGB	13
d) Der Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB	16
e) Der Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB	20

Inhaltsverzeichnis

f)	Der Bebauungsplan zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nach § 9 Abs. 2a BauGB	21
g)	Der Bebauungsplan zur Steuerung von Vergnügungsstätten nach § 9 Abs. 2b BauGB	24
h)	Der Bebauungsplan zur Vermeidung oder Verringerung von Störfallrisiken nach § 9 Abs. 2c BauGB	26
III.	Grundsätze der Abwägung und weitere rechtliche Gebote der Bauleitplanung	31
1.	Das Abwägungsgebot	31
2.	Das Gebot der Rücksichtnahme	41
3.	Das Konfliktbewältigungsgebot	44
4.	Das Gebot der planerischen Zurückhaltung	44
5.	Das Bestimmtheitsgebot	45
Kapitel 2:	Bestandteile und Inhalt des Bebauungsplans	47
I.	Die Bestandteile des Bebauungsplans mit ihren Anforderungen	47
1.	Bebauungsplan (Kartenwerk)	47
2.	Begründung	50
3.	Umweltbericht	54
4.	Zusammenfassende Erklärung	57
II.	Die Bedeutung der BauNVO für die Festsetzungen des Bebauungsplans	57
1.	Einführende Bemerkungen zur Bedeutung und zu den Regelungsbereichen der BauNVO	57
2.	Anmerkungen zur Entwicklung der BauNVO seit 1962	58
3.	Grundsätzliches zu den einzelnen Regelungsbereichen der BauNVO	63
a)	Bestimmungen zur Art der baulichen Nutzung	63
b)	Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung	64
c)	Bestimmungen zur Bauweise	64
d)	Bestimmungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen	65
III.	Die einzelnen Festsetzungen und weiteren Inhalte des Bebauungsplans	65
1.	Die Festsetzungsmethoden mit ihren Anforderungen	66

Inhaltsverzeichnis

2.	Das Plangebiet: Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs nach § 9 Abs. 7 BauGB	69
3.	Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB im Einzelnen	72
a)	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	73
aa)	Festsetzungstechnik	73
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze (allgemein)	81
cc)	Kleinsiedlungsgebiete	82
dd)	Reine Wohngebiete	82
ee)	Allgemeine Wohngebiete	83
ff)	Besondere Wohngebiete	84
gg)	Dorfgebiete	84
hh)	Mischgebiete	85
ii)	Urbane Gebiete	86
jj)	Kerngebiete	87
kk)	Gewerbegebiete	89
ll)	Industriegebiete	91
mm)	Störempfindlichkeit der Baugebiete	92
nn)	Auswahl weiterer Entscheidungen	93
oo)	Weiterführende Aspekte für die Festsetzung von Sondergebieten	94
pp)	Auswahl weiterer sondergebietsspezifischer Entscheidungen	98
b)	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	99
aa)	Festsetzungstechnik:	99
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze .	101
cc)	Auswahl weiterer Entscheidungen	104
c)	Überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	105
aa)	Festsetzungstechnik	105
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze .	107
d)	Öffentliche und private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	109
aa)	Festsetzungstechnik	111
bb)	Kleiner erschließungstechnischer Exkurs	114
cc)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze .	117
dd)	Auswahl weiterer Entscheidungen	119
4.	Festsetzung der Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	119
aa)	Festsetzungstechnik	121

Inhaltsverzeichnis

bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze .	121
cc)	Auswahl weiterer Entscheidungen	122
5.	Weitere Festsetzungen zur selbständigen Art der baulichen und nichtbaulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 BauGB	123
a)	Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	123
aa)	Festsetzungstechnik	123
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze .	126
cc)	Auswahl weiterer Entscheidungen	128
b)	Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)	129
aa)	Festsetzungstechnik	129
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze .	130
cc)	Auswahl weiterer Entscheidungen	130
c)	Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	131
aa)	Festsetzungstechnik	131
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze .	133
cc)	Auswahl weiterer Entscheidungen	134
d)	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	134
aa)	Festsetzungstechnik	135
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze .	135
cc)	Auswahl weiterer Entscheidungen	136
e)	Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	136
aa)	Festsetzungstechnik	136
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze .	138
cc)	Auswahl weiterer Entscheidungen	141
f)	Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	142
aa)	Festsetzungstechnik	142
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze .	144
cc)	Auswahl weiterer Entscheidungen	145
g)	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen und Erden und anderen Bodenschätzten (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)	145
aa)	Festsetzungstechnik	146
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze .	147
h)	Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18. a) BauGB)	147
aa)	Festsetzungstechnik	148
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze .	149

Inhaltsverzeichnis

cc)	Auswahl weiterer Entscheidungen	150
i)	Waldflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18. b) BauGB)	150
aa)	Festsetzungstechnik	150
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze .	151
cc)	Auswahl weiterer Entscheidungen	151
j)	Flächen für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB)	151
aa)	Festsetzungstechnik	152
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze .	152
6.	Weitere Festsetzungen mit Überdeckungsmöglichkeit nach § 9 Abs. 1 BauGB	153
a)	Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	153
aa)	Festsetzungstechnik	153
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze .	153
b)	Vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsf lächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)	154
aa)	Festsetzungstechnik	156
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze .	156
cc)	Auswahl weiterer Entscheidungen	157
c)	Mindest- und Höchstmaße für Bau- bzw. Wohnbau- grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)	157
aa)	Festsetzungstechnik	157
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze .	158
d)	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	159
aa)	Festsetzungstechnik	160
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze .	161
cc)	Auswahl weiterer Entscheidungen	161
e)	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohn- gebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	162
aa)	Festsetzungstechnik	162
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze .	163
cc)	Auswahl weiterer Entscheidungen	164
f)	Flächen für die soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)	164
aa)	Festsetzungstechnik	164
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze .	165
g)	Flächen für Personengruppen mit besonderem Wohn- bedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)	165
aa)	Festsetzungstechnik	166
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze .	166

Inhaltsverzeichnis

cc)	Auswahl weiterer Entscheidungen	167
h)	Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)	167
aa)	Festsetzungstechnik	168
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze .	169
cc)	Auswahl weiterer Entscheidungen	170
i)	Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	171
aa)	Festsetzungstechnik	171
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze .	172
cc)	Auswahl weiterer Entscheidungen	173
j)	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. Verb. m. § 9 Abs. 1a BauGB)	173
aa)	Festsetzungstechnik	176
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze .	178
cc)	Auswahl weiterer Entscheidungen	180
k)	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	181
aa)	Festsetzungstechnik	181
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze .	183
l)	Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)	184
aa)	Festsetzungstechnik	184
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze .	187
m)	Gebiete mit Nutzungsbeschränkungen für bestimmte luftverunreinigende Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a) BauGB)	188
aa)	Festsetzungstechnik	188
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze .	189
cc)	Auswahl weiterer Entscheidungen	190
n)	Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden Maßnahmen zugunsten der Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b) BauGB)	191
aa)	Festsetzungstechnik	191
bb)	Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze .	191

Inhaltsverzeichnis

o) Gebiete, in denen störfallschutzbezogene Festsetzungen getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23c) BauGB)	193
aa) Festsetzungstechnik	194
bb) Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze .	194
p) Von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung und andere Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	195
aa) Festsetzungstechnik	197
bb) Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze .	199
cc) Auswahl weiterer Entscheidungen	201
q) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	205
aa) Festsetzungstechnik	205
bb) Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze .	208
r) Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) . . .	211
aa) Festsetzungstechnik	211
bb) Abwägungsleitlinien und Begründungsansätze .	211
7. Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich nach § 9 Abs. 1a BauGB	212
8. „Baurecht auf Zeit“ nach § 9 Abs. 2 BauGB.	215
9. Festsetzung der Höhenlage und zu übereinanderliegenden Geschossen nach § 9 Abs. 3 BauGB	217
10. Die landesrechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 4 BauGB	218
11. Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB	220
12. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6, 6a BauGB .	222
Kapitel 3: Organisationsaspekte und Bebauungsplanverfahren .	224
I. Das Bebauungsplanverfahren als Projekt	224
1. Grundlegende Aspekte zur Organisation des Bebauungsplanverfahrens.	224
2. Kommunikationsformen im Überblick	226
a) Formelle schriftliche Kommunikation	226
b) Formelle mündliche Kommunikation.	228
c) Informelle schriftliche Kommunikation	228
d) Informelle mündliche Kommunikation	228
3. Zeitmanagementaspekte im Bebauungsplanverfahren.	229

Inhaltsverzeichnis

II.	Aufstellung des Bebauungsplans im „Normalverfahren“	232
1.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	234
2.	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	235
3.	Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)	235
4.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	238
5.	Zweite Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)	243
6.	Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	245
7.	Ggf. erforderliche Wiederholung der öffentlichen Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB)	250
8.	Satzungsbeschluss und Genehmigung (§ 10 Abs. 1 und 2 BauGB)	252
9.	Ausfertigung und Bekanntmachung (§§ 10 Abs. 3 und 10a BauGB)	253
10.	Mitteilung des Abwägungsergebnisses (§ 3 Abs. 2 Satz 4 und 5 BauGB)	255
11.	Überwachung (§ 4c BauGB)	256
III.	Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB	256
IV.	Das ergänzende Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB	259
 Kapitel 4: Kalkulation des Bebauungsplans nach HOAI		263
I.	Regelungsgegenstände der HOAI	263
II.	Die Flächenplanung nach HOAI im schnellen Überblick (§§ 17–32 HOAI)	264
III.	Kalkulation des Bebauungsplans im Einzelnen	266
1.	Preisbeeinflussende Komponenten	266
a)	Flächengröße (§§ 6 Abs. 1 und 21 Abs. 2 HOAI)	267
b)	Honorarzone (§§ 5 Abs. 2, 20 Abs. 4 und 5, 21 Abs. 2 und 3 HOAI)	268
c)	Nebenkosten (§ 14 HOAI)	270
d)	Mehrwertsteuer (§ 16 HOAI)	270
2.	Leistungsbild Bebauungsplan (§§ 19 und 21 i. Verb. m. Anlagen 3 und 9 HOAI)	271
a)	Leistungphase 1 (Vorentwurf für die frühzeitigen Beteiligungen)	271
aa)	Grundleistungen	271
bb)	Besondere Leistungen	273

Inhaltsverzeichnis

b)	Leistungsphase 2 (Entwurf zur öffentlichen Auslegung)	274
aa)	Grundleistungen	274
bb)	Besondere Leistungen.	274
c)	Leistungsphase 3 (Plan zur Beschlussfassung)	276
aa)	Grundleistungen	276
bb)	Besondere Leistungen.	276
3.	Mindest- und Höchstsätze des Honorars (§ 21 Abs. 1 HOAI)	277
4.	Hinweise zum Angebot nach HOAI.	279
 Kapitel 5: Woran scheitern Bebauungspläne?		282
I.	Formelle Fehler	283
II.	Materielle Fehler	286
III.	Fazit	295
 Anhang 1: Baugesetzbuch (§§ 1–13b)		297
Anhang 2: Baunutzungsverordnung		317
Anhang 3: Verzeichnis der gerichtlichen Entscheidungen		334
Stichwortverzeichnis		343