

# Öffentliches Baurecht I: Bauplanungsrecht

Kment

8., neu bearbeitete Auflage 2022  
ISBN 978-3-406-78332-6  
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei  
[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.

[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) für sein

umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Schriftenreihe  
der Juristischen Schulung  
Band 107

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Öffentliches Baurecht I

## Bauplanungsrecht

von

Dr. Martin Kment, LL. M. (Cambridge)  
o. Professor an der Universität Augsburg  
Geschäftsführender Direktor des Instituts für Umweltrecht  
an der Universität Augsburg

8., neu bearbeitete Auflage 2022

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

  
C.H. BECK

Zitiervorschlag: Kment ÖffBauR I § Rn.

  
beck-shop.de  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

[www.beck.de](http://www.beck.de)

ISBN Print 978 3 406 78332 6

ISBN E-Book 978 3 406 78333 3

© 2022 Verlag C. H. Beck oHG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München  
Umschlaggestaltung, Satz, Druck und Bindung:  
Druckerei C. H. Beck, Nördlingen  
(Adresse wie Verlag)



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

## Vorwort

Seit der 7. Auflage dieses Lehrbuchs im Jahr 2017 ist es zu einer Vielzahl bedeutender Veränderungen des Bauplanungsrechts gekommen. Besonders hervorzuheben sind die neuen gesetzlichen Vorgaben zur Mobilisierung von Bauland, um gerade in den deutschen Ballungsräumen mehr Wohnraum zu schaffen (Baulandmobilisierungsgesetz, BGBl. 2021 I 1802). Außerdem haben die Corona-Pandemie und die Flutkatastrophe 2021 im öffentlichen Baurecht legislative Reaktionen hervorgerufen. Diese und weitere Veränderungen des Gesetzeswerks, flankiert von Fortentwicklungen der Rechtsprechung, haben eine Neubearbeitung des Lehrbuchs erforderlich gemacht.

Das Lehrbuch folgt weiterhin seiner Grundkonzeption, die einzelnen Sinnabschnitte mit einem Fall zu beginnen, der den Leser in die Thematik einstimmt. Gliederungsübersichten unterstützen zusätzlich das systematische Verständnis. Außerdem ist jedem Themenblock jeweils eine Auswahl von Literatur vorangestellt, während weiterführende Hinweise den Fußnoten vorbehalten bleiben. Neu ist die Aufnahme von Kontroll- und Wiederholungsfragen, die helfen sollen, die Themeninhalte zu verfestigen.

Insgesamt wurden bis Dezember 2021 veröffentlichte Rechtsprechung und Literatur berücksichtigt. Die letzte Änderung des Baugesetzbuchs durch Art. 9 des Gesetzes zur Errichtung eines Sondervermögens „Aufbauhilfe 2021“ und zur vorübergehenden Aussetzung der Insolvenzantragspflicht wegen Starkregenfällen und Hochwassern im Juli 2021 sowie zur Änderung weiterer Gesetze v. 10.9.2021 – Aufbauhilfegesetz 2021 (BGBl. 2021 I 4147) fand außerdem Eingang in die Neuauflage.

Stoffzusammenstellung und Schwerpunktsetzung orientieren sich an der Zielgruppe des Lehrbuchs: Es wendet sich zunächst an Studenten und Referendare. Daher wurde der Darstellung und Erläuterung von Problemen, die im Studium und Examen große Bedeutung besitzen, ein besonderes Augenmerk geschenkt. Darüber hinaus ist dieses Buch an die Praxis adressiert. Es möchte – wie bisher auch – allen von Nutzen sein, die sich im Berufsalltag mit dem Baurecht befassen oder als Nichtjuristen zu diesem Rechtsbereich Zugang suchen.

Naturgemäß unterlaufen auch bei sorgfältigster Arbeit Fehler. Ich hoffe deshalb auf Anregungen und Kritik.

Zu danken ist meinen wissenschaftlichen Mitarbeitern Herrn *Felix Müller* und Frau *Anna Weininger* sowie allen weiteren Lehrstuhlmitarbeitern für die vielfältige Unterstützung. Ebenso danke ich Frau *Ingrid Boumessid*, die von Verlagsseite das Entstehen der Neuauflage fürsorglich begleitet hat.

Augsburg, im März 2022

*Martin Kment*

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Abkürzungsverzeichnis .....	XVII
Literaturverzeichnis und Literaturempfehlungen .....	XXIII
<b>1. Teil. Einführung in das Baurecht .....</b>	<b>1</b>
<b>§ 1. Das private Baurecht .....</b>	<b>1</b>
I. Die bürgerlich-rechtliche Baufreiheit .....	2
II. Schranken der bürgerlich-rechtlichen Baufreiheit .....	2
III. Verhältnis zum öffentlichen Baurecht .....	4
<b>§ 2. Die Entstehung des öffentlichen Baurechts .....</b>	<b>6</b>
I. Notwendigkeit eines öffentlichen Baurechts .....	6
II. Die Entwicklung des öffentlichen Baurechts .....	7
1. Preußisches Allgemeines Landrecht .....	7
2. Die Zeit bis zum 1. Weltkrieg .....	7
3. Die Zeit der Weimarer Republik .....	8
4. Die Zeit nach 1933 .....	8
5. Unmittelbare Nachkriegszeit .....	9
6. Bundesrepublik Deutschland .....	10
7. Europäischer Einfluss .....	12
8. Aktuelle Entwicklungen .....	14
<b>§ 3. Der verfassungsrechtliche Standort des öffentlichen Baurechts .....</b>	<b>16</b>
I. Gesetzgebungskompetenzen .....	17
II. Die Eigentumsgarantie des Grundgesetzes .....	18
1. Das Eigentum als Rechtsinstitut .....	19
2. Das Eigentum als Grundrecht .....	21
III. Eigentumsgarantie und öffentliches Baurecht .....	22
1. Grundsatz der Baufreiheit .....	22
2. Einschränkungen der Baufreiheit .....	24
<b>2. Teil. Die Bauleitplanung .....</b>	<b>29</b>
<b>§ 4. Die Planungshoheit .....</b>	<b>29</b>
I. Verfassungsrechtliche Grundlage .....	31
1. Planungshoheit als Element der Selbstverwaltungsgarantie .....	31
2. Einschränkungen der Planungshoheit und Partizipation .....	31
II. Das Prinzip der Erforderlichkeit .....	32
1. Pflicht zum Erlass erforderlicher Bauleitpläne .....	32
2. Verbot nicht erforderlicher Bauleitpläne .....	33
III. Begrenzung durch Ziele der Raumordnung .....	34
1. Raumordnungsziele .....	35
2. Anpassung .....	35
IV. Verfahrensrechtliche Bindungen der Planungshoheit .....	36
V. Inhaltliche Bindungen der Planungshoheit .....	36
1. Die Vorgaben des BauGB .....	36
2. Sonstige gesetzliche Vorgaben – Regelungen zu Bindungen an Fachplanung und Umweltschutzrecht .....	37
VI. Die Abwägung .....	38
1. Abwägung und planerische Gestaltungsfreiheit .....	38

2. Durchführung eines Abwägungsvorgangs .....	39
3. Zusammenstellung des Abwägungsmaterials .....	41
4. Bewertung der planungserheblichen Belange .....	49
5. Die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange .....	51
VII. Der Schutz der Planungshoheit .....	56
1. Partizipation an fremder ortsbedeutsamer Planung .....	56
2. Wehrfähigkeit der Planungshoheit .....	59
VIII. Stadtentwicklungsplanung .....	61
<b>§ 5. Planungszuständigkeit und Planungsverfahren .....</b>	<b>63</b>
I. Zuständigkeit zur Bauleitplanung .....	65
1. Zuständigkeit der Gemeinde .....	65
2. Zuständigkeit sonstiger Körperschaften .....	66
II. Das Verfahren zur Aufstellung der Bauleitpläne .....	67
1. Vorbereitung der Bauleitplanung und Einschaltung eines Dritten .....	68
2. Planaufstellungsbeschluss .....	69
3. Umweltprüfung .....	70
4. Begründung und Umweltbericht .....	77
5. Öffentlichkeitsbeteiligung .....	78
6. Behördenbeteiligung .....	83
7. Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung .....	85
8. Grenzüberschreitende Beteiligung .....	88
9. Beschluss über den Bauleitplan .....	89
10. Genehmigung .....	91
11. Inkrafttreten der Bauleitpläne .....	93
12. Monitoring .....	95
13. Aufstellung eines Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren .....	97
III. Die Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen .....	98
1. Begriff der Änderung oder Ergänzung .....	98
2. Verfahren der Änderung oder Ergänzung – Vereinfachtes Verfahren .....	99
IV. Die Aufhebung von Bauleitplänen .....	99
1. Begriff der Aufhebung, Verwerfungskompetenz und -pflicht .....	99
2. Verfahren der Aufhebung .....	100
V. Bebauungsplan der Innenentwicklung .....	100
1. Regelungsgegenstand des Bebauungsplans der Innenentwicklung .....	101
2. Erleichterungen und Besonderheiten des beschleunigten Verfahrens .....	102
VI. Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren .....	103
VII. Funktionslosigkeit von Bebauungsplänen .....	104
<b>§ 6. Der Flächennutzungsplan .....</b>	<b>106</b>
I. Die Funktion des Flächennutzungsplans .....	107
II. Die äußere Form des Flächennutzungsplans .....	108
1. Karte des Gemeindegebiets .....	108
2. Begründung .....	108
III. Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans .....	109
1. Der gemeindefassende Flächennutzungsplan .....	109
2. Der sachliche Teilflächennutzungsplan .....	110
3. Der teilkommunale Flächennutzungsplan .....	110
4. Der mehrgemeindliche Flächennutzungsplan .....	111
5. Der regionale Flächennutzungsplan .....	111
IV. Der Inhalt des Flächennutzungsplans .....	111
1. Die Darstellungen .....	111
2. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Vermerke .....	118
V. Rechtliche Bedeutung des Flächennutzungsplans .....	119
1. Rechtsnatur des Flächennutzungsplans .....	119
2. Rechtswirkungen des Flächennutzungsplans .....	120
3. Rechtsschutz .....	123

<b>§ 7. Der Bebauungsplan</b> .....	125
I. Die Funktion des Bebauungsplans .....	126
II. Die äußere Form des Bebauungsplans .....	127
1. Karte des Plangebiets .....	127
2. Begründung des Bebauungsplans .....	127
III. Der Inhalt des Bebauungsplans .....	128
1. Festsetzungen .....	128
2. Kennzeichnungen .....	131
3. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke .....	132
4. Räumlicher Geltungsbereich .....	133
IV. Die Arten der Bebauungspläne .....	133
1. Einteilung der Bebauungspläne nach ihrem Inhalt .....	133
2. Einteilung der Bebauungspläne nach ihrem Verhältnis zum Flächennutzungsplan .....	135
V. Rechtliche Bedeutung des Bebauungsplans .....	141
1. Rechtsnatur des Bebauungsplans .....	141
2. Rechtswirkungen des Bebauungsplans .....	141
3. Rechtsschutz .....	142
<b>§ 8. Die Festsetzungen im Bebauungsplan – insbesondere Vorgaben der BauNVO</b> .....	143
I. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung .....	145
1. Der Begriff der „Art der baulichen Nutzung“ .....	145
2. Wohnnutzung .....	147
3. Mischnutzung .....	153
4. Gewerbliche Nutzung .....	160
5. Sondergebiete .....	162
6. Baugebietsübergreifend zulässige Nutzungen .....	165
7. Modifizierung der an sich im Baugebiet zulässigen Nutzungen durch den Bebauungsplan .....	166
II. Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen .....	171
1. Das Maß der baulichen Nutzung .....	171
2. Die Bauweise .....	174
3. Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellung der baulichen Anlagen .....	176
III. Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplans .....	178
1. Zuschnitt der Baugrundstücke .....	178
2. Sportplätze und Sportanlagen, Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen ..	179
3. Stellplätze und Garagen .....	180
4. Gemeinbedarfsflächen .....	180
5. Versorgungs- und Entsorgungsflächen .....	180
6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	181
7. Flächen mit besonderem Nutzungszweck .....	181
8. Verkehrsflächen .....	181
9. Festsetzung sonstiger Nutzungen .....	183
10. Festsetzungen zum Schutz von Natur und Umwelt .....	185
11. Sektorale Bebauungspläne (§ 9 IIa, IIb, IIc, IId BauGB) .....	189
12. Festsetzungen kraft Landesrechts .....	193
<b>§ 9. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan</b> .....	194
I. Historie .....	195
II. Funktion und Spezifika des vorhabenbezogenen Bebauungsplans .....	195
III. Der Vorhaben- und Erschließungsplan .....	197
1. Aufstellung .....	197
2. Inhalt .....	197
3. Inhaltliche Vorgaben .....	198
IV. Der Durchführungsvertrag .....	198
1. Notwendige Voraussetzung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan	198

2. Rechtsnatur des Durchführungsvertrags .....	199
3. Inhalt des Durchführungsvertrags .....	199
4. Durchsetzung der Vertragspflichten .....	200
V. Der das Vorhaben festsetzende Bebauungsplan .....	201
1. Das Bebauungsplanverfahren .....	201
2. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans .....	204
3. Rechtliche Bedeutung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans .....	205
<b>§ 10. Verträge im Städtebaurecht .....</b>	<b>207</b>
I. Der städtebauliche Vertrag .....	208
1. Gegenstände des städtebaulichen Vertrags .....	208
2. Grenzen der vertraglichen Regelung .....	211
3. Form des städtebaulichen Vertrags, Leistungsstörung, Anpassung, Bereicherung .....	213
4. Durchsetzung der vertraglichen Ansprüche .....	213
II. Der nicht typisierte städtebauliche Vertrag .....	214
III. Der Erschließungsvertrag .....	214
1. Zweck des Erschließungsvertrags .....	214
2. Rechtsnatur und Form .....	215
3. Inhalt des Erschließungsvertrags .....	215
4. Vergaberechtliche Behandlung .....	217
<b>§ 11. Mängel und Planerhaltung .....</b>	<b>218</b>
I. Historie .....	219
II. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften .....	220
1. Grundstruktur der Behandlung von Rechtsverletzungen .....	220
2. Der Begriff der Verfahrens- oder Formvorschrift .....	220
3. Ermittlungs- und Bewertungsfehler (§ 214 I 1 Nr. 1 BauGB) .....	221
4. Beteiligungsmängel (§ 214 I 1 Nr. 2 BauGB) .....	224
5. Mängel von Erläuterungsbericht oder Planbegründung (§ 214 I 1 Nr. 3 BauGB) .....	226
6. Fehlende Beschlussfassung oder Genehmigung (§ 214 I 1 Nr. 4 BauGB) .....	226
7. Die Rüge der Mängel .....	226
III. Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis zwischen Bebauungsplan und Flächennutzungsplan (§ 214 II BauGB) .....	227
IV. Verletzung der Vorschriften für das beschleunigte Verfahren (§ 214 IIa BauGB) .....	228
1. Unterbliebener Hinweis (§ 214 IIa Nr. 2 BauGB) .....	228
2. Fehlerhafte Vorprüfung (§ 214 IIa Nr. 3 BauGB) .....	228
3. Verkennung der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglich- keitsprüfung (§ 214 IIa Nr. 4 BauGB) .....	229
4. Geltendmachung des Mangels .....	230
V. Sonstige Mängel im Abwägungsvorgang (§ 214 III 2 BauGB) .....	230
VI. Mängel im Abwägungsergebnis .....	231
VII. Ergänzendes Verfahren .....	231
1. Der behebbare Mangel .....	232
2. Das ergänzende Verfahren .....	233
3. Pflicht zur Behebung der schwebenden Unwirksamkeit .....	233
4. Rückwirkende Inkraftsetzung .....	233
VIII. Befugnisse der Aufsichtsbehörde .....	234
IX. Planerhaltungsregelungen im Spannungsverhältnis zum Europarecht .....	235
<b>§ 12. Die Entschädigung für Eingriffe durch Bebauungsplan .....</b>	<b>236</b>
I. Eingriff durch fremdnützige Festsetzung .....	237
1. Die potentiell entschädigungspflichtigen Festsetzungen .....	237
2. Die Voraussetzungen eines Entschädigungsanspruchs .....	238
3. Art und Ausmaß der Entschädigung .....	239
4. Verfahren .....	239
II. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	240

III. Bindungen für Bepflanzungen .....	240
IV. Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung .....	241
1. Entschädigung in den ersten sieben Jahren, Nutzung, Aufhebung und Änderung der Nutzung .....	241
2. Entschädigung nach Ablauf von sieben Jahren .....	242
V. Wertverlust von vorbereitenden Aufwendungen .....	243
VI. Geltendmachung der Entschädigung wegen planerischer Eingriffe .....	243
<b>3. Teil. Die Sicherung und Verwirklichung der Bauleitplanung .....</b>	<b>245</b>
<b>§ 13. Die Veränderungssperre .....</b>	<b>245</b>
I. Anwendungsbereich der Veränderungssperre .....	246
II. Voraussetzungen der Veränderungssperre .....	247
1. Planaufstellungsbeschluss .....	247
2. Sicherungsbedürfnis .....	248
3. Zeitpunkt .....	248
III. Form der Veränderungssperre .....	249
IV. Inhalt und Bedeutung der Veränderungssperre .....	250
1. Veränderungen nach § 14 I Nr. 1 BauGB .....	250
2. Veränderungsverbot nach § 14 I Nr. 2 BauGB .....	250
V. Ausnahmen von der Veränderungssperre .....	251
1. Ausnahmen kraft Gesetzes .....	251
2. Ausnahmen aufgrund behördlicher Zulassung .....	251
VI. Dauer der Veränderungssperre .....	253
1. Allgemeine Geltungsdauer .....	253
2. Geltungsdauer bei besonderen Umständen .....	253
3. Erneuerte Veränderungssperre .....	254
4. Individuelle Verkürzung .....	254
5. Außerkrafttreten der Veränderungssperre .....	254
VII. Entschädigung .....	255
VIII. Faktische Veränderungssperre .....	256
<b>§ 14. Die Zurückstellung von Baugesuchen und die vorläufige Untersagung von     Bauvorhaben .....</b>	<b>257</b>
I. Die Zurückstellung von Baugesuchen .....	258
1. Die Voraussetzungen der Zurückstellung .....	258
2. Rechtswirkungen und Rechtsnatur der Zurückstellung .....	261
II. Die vorläufige Untersagung .....	261
III. Rechtsschutz .....	262
<b>§ 15. Die gemeindlichen Vorkaufsrechte .....</b>	<b>263</b>
I. Sachlicher Anwendungsbereich der Vorkaufsrechte .....	264
1. Vorkaufsfall .....	264
2. Grundstücke .....	264
II. Die Vorkaufstatbestände .....	265
1. Vorkaufsrechte kraft Gesetzes .....	265
2. Vorkaufsrecht kraft Satzung .....	266
3. Konkurrenzen .....	268
4. Gemeinwohlerfordernis .....	268
5. Ausschließungsgründe .....	269
6. Abwendungsbefugnis .....	269
III. Ausübung des Vorkaufsrechts und Verzicht .....	270
IV. Rechtswirkungen .....	271
V. Veränderung des Kaufpreises .....	271
1. Reduzierung auf den Verkehrswert .....	271
2. Kaufpreis in Höhe des Entschädigungswerts .....	272
VI. Rechtsschutz .....	272
VII. Reprivatisierung .....	273

§ 16. Die Enteignung zu städtebaulichen Zwecken .....	274
I. Einleitung und Gesetzgebungskompetenzen .....	274
II. Die Voraussetzungen der Enteignung .....	275
1. Zulässiger Enteignungszweck .....	275
2. Gegenstand der Enteignung .....	276
3. Gemeinwohlerfordernis .....	277
4. Subsidiarität .....	277
5. Verhältnismäßiger Eingriff .....	278
III. Die Entschädigung .....	278
1. Die Entschädigung für den Rechtsverlust .....	278
2. Die Entschädigung für andere Vermögensnachteile .....	281
3. Entschädigungsberechtigte und -verpflichtete .....	281
4. Die Art der Entschädigung .....	282
IV. Das Enteignungsverfahren .....	283
1. Enteignungsbehörde .....	283
2. Antrag .....	283
3. Vorbereitendes Verfahren .....	284
4. Eigentliches Enteignungsverfahren .....	285
5. Entscheidung .....	285
6. Ausführungsanordnung .....	285
7. Vorzeitige Besitzeinweisung .....	285
V. Rechtsschutz .....	286
VI. Rückenteignung .....	287
4. Teil. Räumliche Gesamtplanung außerhalb des BauGB .....	289
§ 17. Raumordnungsplanung .....	289
I. Die Entwicklung der Raumordnung .....	291
II. Kompetenzrechtliche Grundlagen .....	293
III. Die Staatsaufgabe „Raumordnung“ .....	294
IV. Leitvorstellung und Grundsätze der Raumordnung .....	295
1. Leitvorstellung .....	295
2. Grundsätze der Raumordnung .....	296
V. Raumordnung in den Ländern .....	297
1. Raumordnungspläne .....	297
2. Verfahren zur Aufstellung des Raumordnungsplans .....	300
3. Bindungswirkung der Erfordernisse der Raumordnung .....	301
4. Planerhaltung .....	303
VI. Raumordnung im Bund .....	304
1. Raumordnung für den Gesamttraum .....	304
2. Raumordnung für die ausschließliche Wirtschaftszone .....	305
3. Entwicklung von Leitbildern und Europäische Raumordnung .....	305
§ 18. Die Sicherung und Verwirklichung der Raumordnungsplanung .....	307
I. Raumordnerische Zusammenarbeit .....	307
II. Untersagung raumordnungswidriger Planungen und Maßnahmen .....	308
III. Das Raumordnungsverfahren .....	309
1. Die dem Raumordnungsverfahren unterliegenden Planungen und Maßnahmen .....	309
2. Zweck des Raumordnungsverfahrens .....	310
3. Gang des Verfahrens .....	311
4. Bedeutung der raumordnerischen Beurteilung .....	311
5. Rechtsqualität des Ergebnisses eines Raumordnungsverfahrens .....	312
6. Vereinfachtes Raumordnungsverfahren .....	312
IV. Flankierende Maßnahmen .....	313

<b>5. Teil. Die planungsrechtliche Zulässigkeit baulicher und sonstiger Vorhaben</b> .....	315
<b>§ 19. Das planungsrechtlich relevante Vorhaben</b> .....	315
I. Fachplanerische Vorhaben .....	316
II. Vorhaben allgemeiner Art .....	317
1. Vorhaben, die bauliche Anlagen betreffen .....	317
2. Aufschüttungen, Abgrabungen und Ähnliches .....	319
<b>§ 20. Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans</b> .....	320
I. Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 I BauGB) .....	322
1. Der Begriff des qualifizierten Bebauungsplans .....	323
2. Der planungsrechtliche Maßstab .....	324
3. Zulässigkeit von Vorhaben .....	324
4. Rechtsanspruch .....	325
II. Vorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 III BauGB) .....	325
1. Begriff des einfachen Bebauungsplans .....	325
2. Planungsrechtliche Zulässigkeit .....	326
3. Rechtsanspruch .....	326
III. Vorhaben im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 30 II BauGB) .....	326
IV. Ausschluss bebauungsplanrechtlich zulässiger Vorhaben im Einzelfall .....	327
1. Baugebietswidrigkeit .....	328
2. Unzumutbare Störungen .....	328
3. Störanfälligkeit .....	329
<b>§ 21. Ausnahmen und Befreiungen</b> .....	330
I. Ausnahmen .....	334
1. Der Begriff der Ausnahme .....	334
2. Die Zulassung der Ausnahme .....	335
II. Befreiung .....	335
1. Der Begriff der Befreiung .....	336
2. Die Struktur der Befreiungsvoraussetzungen .....	336
3. Die Befreiungstatbestände des § 31 BauGB .....	337
4. Wahrung der Grundzüge der Planung .....	340
5. Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen .....	340
6. Ermessen .....	341
III. Befreiung bei künftigen Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen .....	342
IV. Befreiung bei Bauten des Bundes und der Länder .....	343
V. Sonderregeln für Asylbegehrenden- und Flüchtlingsunterkünfte .....	344
1. Befreiung in Gewerbegebieten (§ 246 X BauGB) .....	344
2. Befristete Befreiungen nach § 246 XII BauGB .....	345
3. Abweichung für dringend benötigte Unterkünfte (§ 246 XIV BauGB) .....	346
VI. Sonderregeln für Anlagen für gesundheitliche Zwecke im Zuge der COVID-19-Pandemie .....	347
VII. Sonderregeln für von Hochwasser betroffene Gemeinden .....	348
<b>§ 22. Vorhaben im Geltungsbereich eines künftigen Bebauungsplans</b> .....	349
I. § 33 BauGB im System der Bauleitplanung .....	350
II. Vorabzulassung nach § 33 I BauGB .....	351
1. Planaufstellungsbeschluss .....	351
2. Formelle Planreife des Bebauungsplanentwurfs .....	351
3. Plankonformität des Vorhabens .....	351
4. Anerkenntnis der künftigen Festsetzungen .....	352
5. Sicherung der Erschließung .....	353
III. Vorabzulassung nach § 33 II BauGB .....	353
IV. Vorabzulassung nach § 33 III BauGB .....	354
V. Rechtsschutz .....	354

§ 23. Vorhaben im unbeplanten Innenbereich .....	355
I. Historie .....	359
II. Räumlicher Anwendungsbereich des § 34 BauGB .....	360
1. Im Zusammenhang bebauter Ortsteil .....	360
2. Durch Satzung begrenzte oder bestimmte Ortsteile .....	362
III. Der Maßstab des einfachen Bebauungsplans .....	364
IV. Der Maßstab des Einfügens .....	365
1. Nähere Umgebung .....	365
2. Eigenart .....	366
3. Einfügen .....	367
4. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	372
5. Ortsbild .....	372
6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Natura 2000-Gebiete, Arten- und Biotopschutz .....	373
V. Die BauNVO als Maßstab .....	374
VI. Keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (§ 34 III BauGB) .....	375
1. Regelungszweck des § 34 III BauGB .....	375
2. Zentrale Versorgungsbereiche .....	376
3. Schädliche Auswirkungen .....	377
4. Nutzungen mit Risiken für den unbeplanten Innenbereich .....	378
§ 24. Vorhaben im Außenbereich .....	380
I. Freihalten des Außenbereichs .....	384
II. Begriff des Außenbereichs und Grenzziehung zum Innenbereich .....	385
III. Privilegierte Vorhaben .....	385
1. Begriff der privilegierten Vorhaben .....	386
2. Zulässigkeit privilegierter Vorhaben .....	395
IV. Sonstige Vorhaben .....	395
1. Begriff des sonstigen Vorhabens .....	396
2. Zulässigkeit sonstiger Vorhaben .....	396
V. Öffentliche Belange .....	396
1. Funktion der öffentlichen Belange in der Genehmigungssituation des § 35 BauGB .....	396
2. Begriff der öffentlichen Belange .....	397
3. Nachvollziehende Abwägung .....	403
VI. Steuerungskraft von Flächennutzungsplänen und Zielen der Raumordnung nach § 35 III 2, 3 BauGB .....	404
1. Zielbindungspflicht (§ 35 III 2 Hs. 1 BauGB) .....	404
2. Abwägungsabschichtung (§ 35 III 2 Hs. 2 BauGB) .....	404
3. Konzentrationsflächen (§ 35 III 3 BauGB) .....	405
VII. Begünstigte sonstige Vorhaben .....	407
1. Nutzungsänderung land- oder forstwirtschaftlicher Anlagen .....	408
2. Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes .....	408
3. Ersatzbauten .....	409
4. Änderung oder Nutzungsänderung erhaltenswerter Gebäude .....	409
5. Erweiterung von Wohngebäuden .....	409
6. Erweiterung gewerblicher Betriebe .....	410
7. Sondervorschriften für Asylbegehrenden- und Flüchtlingsunterkünfte ..	410
VIII. Privilegierung durch Außenbereichssatzung .....	411
1. Funktion .....	411
2. Voraussetzungen .....	412
3. Rechtliche Bedeutung .....	413
4. Verfahren .....	413
§ 25. Gemeindliches Einvernehmen .....	414
I. Merkmale des Einvernehmens .....	415
II. Notwendigkeit des Einvernehmens .....	416
III. Maßstab für die Erteilung des Einvernehmens .....	417

IV. Verfahren .....	418
V. Rechtsschutz .....	419
VI. Haftungsfragen .....	420
<b>§ 26. Die Sicherung der Erschließung .....</b>	<b>421</b>
I. Erschließung als gemeindliche Aufgabe .....	422
1. Begriff der Erschließung .....	422
2. Träger der Erschließung .....	423
3. Art und Umfang der Erschließung .....	423
4. Erstellung der Erschließungsanlagen .....	424
5. Unterhaltung der Erschließungsanlagen .....	424
6. Erschließungsbeitrag .....	424
II. Planungsrechtliche Bedeutung der Erschließung .....	425
1. Planungsrechtlicher Begriff der Erschließung .....	426
2. Sicherung der Erschließung .....	426
3. Rechtsanspruch auf Erschließung .....	427
<b>6. Teil. Besonderes Städtebaurecht .....</b>	<b>429</b>
<b>§ 27. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen .....</b>	<b>429</b>
I. Begriff der städtebaulichen Sanierung .....	430
1. Städtebauliche Missstände .....	430
2. Städtebauliche Sanierung als Gesamtmaßnahme .....	431
II. Vorbereitung der Sanierung .....	432
1. Vorbereitende Untersuchungen .....	432
2. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets .....	433
3. Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung .....	434
4. Städtebauliche Planung .....	434
5. Sozialplan .....	435
III. Genehmigungspflichten im Sanierungsgebiet .....	435
1. Die genehmigungspflichtigen Vorhaben .....	436
2. Ausnahmen von der Genehmigungspflicht .....	438
3. Genehmigungsvoraussetzungen .....	438
4. Die Genehmigung .....	440
5. Übernahmeanspruch .....	441
IV. Durchführung der Sanierung .....	441
1. Ordnungsmaßnahmen (147 BauGB) .....	441
2. Baumaßnahmen (§ 148 BauGB) .....	443
V. Finanzierung .....	443
1. Städtebauförderungsmittel .....	443
2. Die Kostentragungspflicht nach BauGB .....	444
3. Ausgleichsbetrag .....	444
VI. Beendigung der Sanierung .....	445
1. Aufhebung der Sanierungssatzung .....	445
2. Erklärung der Sanierung als abgeschlossen .....	445
<b>§ 28. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen .....</b>	<b>446</b>
I. Begriff der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme .....	447
II. Voraussetzungen städtebaulicher Entwicklungsbereiche .....	448
III. Vorbereitung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme .....	448
1. Vorbereitende Untersuchungen .....	448
2. Entwicklungssatzung .....	449
3. Genehmigungspflichtige Vorgänge .....	450
IV. Durchführung der Entwicklungsmaßnahme .....	450
1. Gesamtplanung .....	450
2. Bebauungsplanung .....	450
3. Erwerb der Grundstücke durch die Gemeinde .....	451
4. Neuordnung des Gebiets .....	452
5. Anpassungsgebiet .....	452
6. Veräußerung der Grundstücke .....	453

V. Kosten der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme .....	453
VI. Abschluss der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme .....	454
VII. Innenentwicklungskonzepte (§ 176a BauGB) .....	454
<b>§ 29. Stadtumbau, soziale Stadt, private Initiativen .....</b>	<b>455</b>
I. Stadtumbau .....	457
1. Stadtumbaumaßnahmen .....	457
2. Stadtumbaugebiet .....	458
3. Städtebauliches Entwicklungskonzept .....	458
4. Stadtumbauvertrag .....	459
5. Sicherung von Durchführungsmaßnahmen .....	459
II. Soziale Stadt .....	460
1. Alternative Gesamtmaßnahmen .....	460
2. Maßnahmen .....	460
3. Maßnahmenggebiet und Entwicklungskonzept .....	460
III. Private Initiativen .....	461
1. Regelungsanlass .....	461
2. Landesrechtliche Vorgaben zu privaten Initiativen .....	462
3. Voraussetzungen .....	462
<b>§ 30. Erhaltungsschutz und eingeschränkte Wohneigentumsbildung .....</b>	<b>463</b>
I. Ortsrechtliche Begründung des Erhaltungsschutzes .....	464
1. Rechtsnatur der Erhaltungssatzung .....	464
2. Voraussetzungen der Erhaltungssatzung .....	465
3. Inhalt der Erhaltungssatzung .....	466
4. Rechtswirkung .....	466
5. Rechtsschutz .....	467
II. Die Genehmigung von Vorhaben im Erhaltungsschutzgebiet .....	467
1. Zuständigkeit .....	467
2. Verfahren .....	467
3. Genehmigungspflichtigkeit .....	468
4. Genehmigungsfähigkeit .....	468
III. Erhaltungsschutz und Denkmalschutz .....	470
IV. Beschränkungen bei der Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten, § 250 BauGB .....	471
<b>§ 31. Die städtebaulichen Gebote .....</b>	<b>472</b>
I. Das Baugebot .....	474
1. Baugebot im Geltungsbereich eines Bebauungsplans .....	474
2. Baugebot im unbeplanten Innenbereich .....	475
3. Unzumutbarkeit .....	476
4. Enteignung .....	476
5. Übernahmeanspruch .....	477
II. Das Modernisierungs- und das Instandsetzungsgebot .....	477
1. Voraussetzungen .....	477
2. Inhalt .....	478
3. Kosten .....	478
III. Das Pflanzgebot .....	478
IV. Das Rückbau- und das Entsiegelungsgebot .....	479
V. Zuständigkeit, Verfahren, allgemeine Voraussetzungen .....	480
1. Zuständigkeit .....	480
2. Verfahren .....	480
3. Allgemeine Voraussetzungen .....	480
VI. Ausnahmen .....	481
VII. Durchsetzung der städtebaulichen Gebote .....	481
<b>Sachverzeichnis .....</b>	<b>483</b>