

# Der Bebauungsplan

Stüer

6. Auflage 2022  
ISBN 978-3-406-78981-6  
C.H.BECK

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

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://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://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://beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Bernhard Stür  
Der Bebauungsplan

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Der Bebauungsplan

Städtebaurecht in der Praxis

von  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**Prof. Dr. Bernhard Stür**

Honorarprofessor an der Universität Osnabrück

6. Auflage 2022

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG



Zitiervorschlag: Stürer, Der Bebauungsplan, 6. Aufl. 2022, Rn. 100.

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**ww.beck.de**

ISBN 978 3 406 78981 6

© 2022 Verlag C.H. Beck oHG,  
Wilhelmstraße 9, 80801 München

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

Satz: ottomedien GmbH, Heimstättenweg 52, 64295 Darmstadt  
Umschlaggestaltung: Ralph Zimmermann – Bureau Paraplui



[chbeck.de/nachhaltig](https://www.chbeck.de/nachhaltig)

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

# Vorwort

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

„Der Bebauungsplan“ wird hiermit in der 6. Auflage vorgelegt. Die Neuauflage berücksichtigt vor allem die aktuellen Entwicklungen in Gesetzgebung, Rechtsprechung und Literatur. Darauf sind zahlreiche Ergänzungen in der Neuauflage zurückzuführen: Das Flüchtlingsunterbringungsgesetz 2015, die Städtebaurechts-Novelle 2017, das Planungssicherstellungsgesetz 2020/2021 und das Baulandmobilisierungsgesetz 2021, das Investitionsbereitstellungsgesetz, zahlreiche Änderungen der Fachplanungsgesetze und grob geschätzt mehr als 500 schöne gelegentlich auch blankgeputzte neue Gerichtsentscheidungen aus dem Bau-, Umwelt-, Naturschutz- und Europarecht. Berichtet wird auch über das „Osterpaket“ der Ampelkoalition, in dem der erste Teil des Konzepts zur Energiewende konzipiert ist. Wichtig für die Bauleitplanung sind vor allem die Eckpunkte zum Artenschutz bei Windenergieanlagen an Land, auf das sich das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz (BMUV) sowie das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) unter Beteiligung der Verbände geeinigt haben. Und auch hier werden die Querbezüge dieser Rechtsgebiete nicht ausgespart. An der Korrektur des Manuskripts der 6. Auflage hat Achim Mönig mitgewirkt.

Bereits die 5. Auflage hatte mehrere Gesetzesänderungen wie die Städtebaurechts-Novellen 2014 I (Windenergienovelle) und 2014 II (Flüchtlingsunterbringung) verarbeitet.

Auch zum Zeitpunkt 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 novelliert worden. Die BauGB-Novelle 2007 hat der staunenden Fachwelt den Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) beschert, der in einem vereinfachten Verfahren ohne die gelegentlich als lästig empfundene Umweltprüfung in einem vereinfachten Verfahren 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 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 Verfahrenser-

## Vorwort

leichterungen. 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 Städtebaurechts-Novelle 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.

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 Beispielsfälle sind zumeist aus der Verfahrensbegleitung vor den Verwaltungsgerichten sowie vor den Verfassungs- und Staatsgerichtshöfen entnommen. Besonders zu danken ist dem Ingenieurbüro Thalén 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 Gemeinden, die Architekten, Bauherren, Investoren und die sonst am Baugeschehen Beteiligten, an Richter und Rechtsanwälte, Studierende und Referendare und alle, die an den Struktu-

ren 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, 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“). 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 bereiten hätten, war es auch beschieden, für seine Königsberger Promotion über „Das jus cogens bei Adalbert von Rüppurr“ die selten vergebenen Note „elegantissima“ einzustreichen. Hut ab. Von derartigen Ovationen, mit denen sich ansonsten nur der schwarzgewandete Robenträger Maître Chapotard umherwandelnd im Pariser Anwaltszimmer (er liest in einer juristischen Zeitschrift eine Lobeshymne 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. Die Aufgabe von Rechtsanwalt Dr. Wolfgang Czerny in den ersten 5 Auflagen, denen sich dieser mit großem Engagement gewidmet hat, ist nunmehr von Ass. jur. Elisabeth Becker LL. M. übernommen worden. 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 † 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. Meiner Frau, Rechtsanwältin und Fachanwältin für Verwaltungsrecht Dr. Eva-Maria Stüer, gilt nicht nur 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 April 2022

Bernhard Stüer  
([www.stueer.de](http://www.stueer.de))

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

## Inhaltsübersicht

	Seite
Inhaltsverzeichnis .....	XI
Abkürzungsverzeichnis .....	XVII
Literaturverzeichnis .....	XXIII
A. Gesetzliche Grundlagen des Städtebaurechts .....	1
B. Inhalt und Rechtsnatur der Bauleitpläne .....	55
C. Planaufstellungsverfahren .....	431
D. Wirksamkeitsvoraussetzungen – beschränkte Fehlerfolgen .....	519
E. Abwägungsgebot .....	555
F. Plansicherungsinstrumente .....	741
G. Planverwirklichungsinstrumente .....	779
H. Überleitungsrecht .....	899
I. Raumordnung .....	903
J. Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (Überblick) .....	933
K. Rechtsschutz .....	1009
Stichwortverzeichnis .....	1025

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

# Inhaltsverzeichnis

	Seite	Rn.
<b>Abkürzungsverzeichnis</b> . . . . .	XXVII	
<b>Literaturverzeichnis</b> . . . . .	XXIII	
<b>A. Gesetzliche Grundlagen des Städtebaurechts</b> . . . . .	1	1
I. Gesetzgebung . . . . .	4	5
II. Kompetenzverteilung zwischen Bund und Ländern . . . . .	16	31
III. Kommunale Planungshoheit in Art. 28 II GG . . . . .	21	39
1. Verfassungsrechtliche Ausgangspunkte . . . . .	21	40
2. Gemeindliche Mitwirkungs- und Abwehrrechte bei Fachplanungen und staatlichen Eingriffen . . . . .	23	43
3. Interkommunale Bauleitplanung . . . . .	46	91
4. Grenzüberschreitende Beteiligung . . . . .	50	98
5. Städtebauliche Satzungen . . . . .	52	103
<b>B. Inhalt und Rechtsnatur der Bauleitpläne</b> . . . . .	55	105
I. Flächennutzungsplan . . . . .	62	111
1. Aufgabe des Flächennutzungsplans . . . . .	62	112
2. Darstellungsmöglichkeiten . . . . .	67	113
3. Kennzeichnungsmöglichkeiten . . . . .	74	119
4. Flächennutzungsplan und BauNVO . . . . .	74	120
5. Nachrichtliche Übernahme . . . . .	74	121
6. Begründung . . . . .	75	122
7. Revisionsklausel . . . . .	75	123
8. Flächennutzungsplan auf dem Wege zur Rechtsnorm? . . . . .	76	124
9. Teilflächennutzungspläne . . . . .	77	128
10. Gemeinsamer Flächennutzungsplan . . . . .	78	131
11. Wirkungen des Flächennutzungsplans . . . . .	80	132
II. Bebauungsplan . . . . .	80	134
1. Bauliche Anlagen . . . . .	82	136
2. Qualifizierter Bebauungsplan . . . . .	85	141
3. Festsetzungsmöglichkeiten . . . . .	85	142
4. Kennzeichnungsmöglichkeiten . . . . .	125	182
5. Nachrichtliche Übernahme . . . . .	127	184
6. Bebauungsplanbegründung . . . . .	128	186
7. Umweltprüfung . . . . .	130	189
8. Vorhabenbezogener Bebauungsplan . . . . .	148	232
9. Bebauungsplan der Innenentwicklung . . . . .	169	257
III. Gemeinsamkeiten und Unterschiede von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan . . . . .	192	324
1. Merkmale von Flächennutzungsplan und Bebauungsplan (Überblick) . . . . .	192	325
2. Entwicklungsgebot . . . . .	192	326
IV. Baurecht auf Zeit . . . . .	195	330
V. Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten nach der BauNVO . . . . .	200	344
1. Die Baugebiete der BauNVO . . . . .	202	349
2. Gliederungs- und Ausschlussmöglichkeiten nach § 1 IV bis IX BauNVO . . . . .	343	516
3. Zusammenwirken von Lärmquellen . . . . .	405	633
4. Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 bis 21 a BauNVO . . . . .	414	656
5. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche . . . . .	427	678
<b>C. Planaufstellungsverfahren</b> . . . . .	431	688
I. Aufstellungsbeschluss . . . . .	433	690
II. Ausarbeitung des Planentwurfs . . . . .	439	700
III. Behördenbeteiligung . . . . .	440	703

# Inhaltsverzeichnis

	Seite	Rn.
1. Frühzeitige Behördenbeteiligung	441	707
2. Förmliche Behördenbeteiligung	443	711
3. Grundsätze für die Behördenbeteiligung	443	712
4. Umweltbericht	444	715
5. Beachtlichkeit der Stellungnahmen	445	717
6. Zeitpunkt der Behördenbeteiligung	447	721
7. Eingeschränkte Präklusion von nicht rechtzeitig vorgebrachten Belangen bei der Verletzung von Mitwirkungslasten	447	722
8. Rechtsfolgen der fehlerhaften Behördenbeteiligung	448	724
9. Informationspflichten der Behörden nach Abschluss des Verfahrens	448	725
IV. Öffentlichkeitsbeteiligung	449	726
1. Vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung	450	727
2. Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung	455	737
3. Einschaltung von Dritten	467	765
4. Änderung der Planung im Aufstellungsverfahren	468	767
5. Ergänzender Einsatz elektronischer Informationstechnologien (§ 4 a IV, 6 a IV, 10 a BauGB)	474	781
6. Bescheidung der Stellungnahmen	475	785
7. Beschluss über den Bauleitplan	477	792
8. Zusammenfassende Erklärung	482	798
9. Genehmigungsverfahren gem. §§ 6, 10 II BauGB	483	799
10. Monitoring	500	840
V. Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplans	505	852
1. Grundsätzliche Verfahrensanforderungen	505	853
2. Vereinfachtes Verfahren	505	854
3. Materielle Anforderungen	512	865
4. Außerkrafttreten eines Bebauungsplans	514	869
<b>D. Wirksamkeitsvoraussetzungen – beschränkte Fehlerfolgen</b>	519	877
I. Fehlerbeachtlichkeit nach § 214 BauGB	519	878
1. Fehler bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials (§ 214 I 1 Nr. 1 BauGB)	522	883
2. Förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht durchgeführt (§ 214 I 1 Nr. 2 BauGB)	525	886
3. Begründung fehlt – Umweltbericht ist unvollständig (§ 214 I 1 Nr. 3 BauGB)	526	891
4. Abschließender Beschluss, Genehmigungsverfahren oder Bekanntmachung fehlerhaft (§ 214 I 1 Nr. 4 BauGB)	529	898
5. Verstoß gegen das Entwicklungsgebot gem. § 214 II BauGB	530	902
6. Bebauungsplan der Innenentwicklung	532	907
7. Beachtlichkeit von Abwägungsfehlern	533	911
II. Plandivergenzen	536	918
III. Fristen für das Geltendmachen von Fehlern	537	922
IV. Fehlerbehebung gem. § 214 IV BauGB	543	936
V. Überleitungsvorschrift gem. § 233 II BauGB	554	956
<b>E. Abwägungsgebot</b>	555	957
I. Verfassungsrechtliche Grundlagen	555	958
II. Struktur der Normen des Planungsrechts	556	959
1. Konditional- und Finalprogramme	557	960
2. Planungsziele, Planungsleitsätze, Planungsleitlinien und Optimierungsgebote	557	961
III. Planungsleitlinien gem. § 1 V, VI BauGB	561	968
1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	565	974
2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	565	975
3. Soziale und kulturelle Bedürfnisse	565	976
4. Ortsteile	566	977
5. Denkmalschutz, Baukultur, Orts- und Landschaftsbild	566	978

	Seite	Rn.
6. Kirchen und Religionsgemeinschaften . . . . .	569	985
7. Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege . . . . .	569	986
8. Artenschutz . . . . .	632	1047
9. Energiewende: Gebiets- und Artenschutz werden neu vermessen . . . . .	636	1062
10. Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem ArtG 2001 . . . . .	647	1114
11. Immissionsschutz . . . . .	657	1144
12. Gewässerschutz . . . . .	661	1149
13. Wirtschaft, Energie, Rohstoffvorkommen . . . . .	662	1151
14. Belange des Verkehrs . . . . .	662	1152
15. Verteidigung, Zivildienst, Anschlussnutzung Militärliegenschaften . . . . .	663	1155
16. Informelle Planungen . . . . .	664	1157
17. Hochwasserschutz . . . . .	665	1160
18. Flüchtlingsunterbringung . . . . .	671	1176
19. Bodenschutzklausel . . . . .	673	1188
20. Umwidmungssperre . . . . .	683	1204
21. Gestaltungsfestsetzungen auf landesrechtlicher Grundlage . . . . .	683	1205
<b>IV. Struktur der Abwägung . . . . .</b>	<b>690</b>	<b>1206</b>
1. Planung und Gestaltungsfreiheit . . . . .	690	1207
2. Die Bedeutung des Nachhaltigkeitsprogramms für die Abwägung . . . . .	691	1208
3. Prüfkatalog . . . . .	703	1240
4. Abwägungsfehler . . . . .	705	1252
5. Konfliktbewältigung – Konflikttransfer . . . . .	715	1273
6. Instrumente der Konfliktbewältigung . . . . .	724	1292
7. Rücksichtnahmegebot . . . . .	726	1299
8. Alternativenabwägung . . . . .	735	1315
9. Abschnittsbildung . . . . .	737	1316
10. Abwägungsgrundsätze . . . . .	737	1317
<b>F. Plansicherungsinstrumente . . . . .</b>	<b>741</b>	<b>1325</b>
I. Veränderungssperre . . . . .	741	1326
1. Voraussetzungen für die Veränderungssperre . . . . .	743	1327
2. Vom Verbot erfasste Veränderungen . . . . .	749	1339
3. Ausnahmen von der Veränderungssperre . . . . .	749	1340
4. Geltungsdauer und Inhalt der Veränderungssperre . . . . .	749	1341
5. Nicht erfasste Veränderungen – Bestandsschutz . . . . .	750	1344
6. Entschädigung bei Veränderungssperre . . . . .	752	1350
7. Rechtsschutz gegen Veränderungssperre . . . . .	753	1352
II. Zurückstellung von Baugesuchen . . . . .	753	1353
1. Voraussetzungen und Verfahren der Zurückstellung . . . . .	753	1354
2. Zurückstellung zur Sicherung des Darstellungsprivilegs . . . . .	756	1359
3. Rechtsschutz gegen die Zurückstellung . . . . .	757	1364
III. Teilungsgenehmigung . . . . .	758	1366
IV. Fremdenverkehrssatzung . . . . .	760	1375
V. Gemeindliche Vorkaufsrechte . . . . .	764	1383
1. Allgemeines Vorkaufsrecht . . . . .	764	1384
2. Besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB . . . . .	769	1396
3. Ausübung des Vorkaufsrechts zu Gunsten Dritter (§ 27 a BauGB) . . . . .	773	1404
4. Ausschluss des Vorkaufsrechts gem. § 26 BauGB . . . . .	774	1405
5. Abwendung des Vorkaufsrechts gem. § 27 BauGB . . . . .	774	1406
6. Verfahren und Entschädigung . . . . .	775	1407
7. Preislimitiertes Vorkaufsrecht . . . . .	777	1408
8. Rechtsschutz . . . . .	778	1413
<b>G. Planverwirklichungsinstrumente . . . . .</b>	<b>779</b>	<b>1414</b>
I. Bodenordnende Maßnahmen . . . . .	779	1415
1. Umlegung . . . . .	780	1416
2. Vereinfachte Umlegung . . . . .	788	1439

# Inhaltsverzeichnis

	Seite	Rn.
II. Enteignung und Entschädigung . . . . .	789	1442
1. Eigentumsgarantie in Art. 14 GG . . . . .	791	1444
2. Enteignungsrechtliche und einfachgesetzliche Zumutbarkeit . . . . .	795	1450
3. Vorrang des Primärrechtsschutzes . . . . .	796	1454
4. Verbot des enteignungsrechtlichen Konflikttransfers . . . . .	798	1457
5. Rechtfertigung der Enteignung . . . . .	799	1459
6. Enteignung zu Gunsten Privater . . . . .	801	1463
III. Planungsschadensrecht gem. §§ 39 bis 44 BauGB . . . . .	803	1468
1. Entschädigung für Vertrauensschutz gem. § 39 BauGB . . . . .	803	1469
2. Entschädigung bei öffentlicher Zwecksetzung gem. §§ 40, 41 BauGB . . . . .	805	1475
3. Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung gem. § 42 BauGB . . . . .	806	1478
4. Entschädigung und Verfahren . . . . .	813	1496
5. Entschädigungspflichtige, Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungs- ansprüche . . . . .	813	1497
6. Entschädigung bei Enteignung gem. §§ 85 bis 122 BauGB . . . . .	814	1498
IV. Wertermittlung . . . . .	826	1539
V. Sanierung und Entwicklungsbereich . . . . .	828	1545
1. Sanierungssatzung . . . . .	828	1546
2. Entwicklungsbereichssatzung . . . . .	839	1565
VI. Stadtbau und Soziale Stadt . . . . .	847	1577
1. Ursachen und Probleme . . . . .	848	1578
2. Das Konzept . . . . .	848	1580
3. Verhältnis zu anderen städtebaurechtlichen Instrumenten . . . . .	850	1588
4. Stadtbaumaßnahmen (§ 171 a BauGB) . . . . .	851	1589
5. Stadtbaugebiet, städtebauliches Entwicklungskonzept (§ 171 b BauGB) . . . . .	852	1594
6. Stadtbauvertrag (§ 171 c BauGB) . . . . .	853	1597
7. Sicherung von Durchführungsmaßnahmen (§ 171 d BauGB) . . . . .	854	1600
8. Soziale Stadt (§ 171 e BauGB) . . . . .	854	1602
9. Private Initiativen zur Stadtentwicklung (§ 171 f BauGB) . . . . .	856	1607
VII. Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote . . . . .	857	1613
1. Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB . . . . .	857	1614
2. Städtebauliche Gebote . . . . .	868	1629
VIII. Städtebauliche Verträge . . . . .	877	1651
1. Rechtsgrundlagen . . . . .	877	1652
2. Erschließungsvertrag . . . . .	879	1656
3. Vertrag zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen . . . . .	887	1676
4. Vertrag zur Förderung und Sicherung der Planziele (Baurealisierungsvertrag) . . . . .	888	1680
5. Vertrag zur Übernahme von Aufwendungen . . . . .	891	1688
6. Vertrag zur Nutzung erneuerbarer Energien . . . . .	893	1694
7. Energetische Qualität des Bauens . . . . .	893	1695
8. Angemessenheitsklausel . . . . .	893	1696
9. Konfliktbewältigung durch städtebauliche Verträge . . . . .	896	1702
10. Vertragliche Haftung der Gemeinde . . . . .	897	1703
11. Verbot subjektiver Abwägungssperren . . . . .	898	1704
<b>H. Überleitungsrecht . . . . .</b>	<b>899</b>	<b>1706</b>
I. Sonderregelungen in den Ländern . . . . .	899	1707
1. Sonderregelungen für Stadtstaaten . . . . .	899	1708
2. Sonderregelungen für die Länder . . . . .	899	1709
3. Berlin als Hauptstadt . . . . .	900	1711
II. Überleitungsrecht für das Städtebaurecht . . . . .	900	1712
1. Eingeleitete Verfahren . . . . .	901	1713
2. Erstreckung der Planerhaltung auf alte Pläne . . . . .	901	1714
3. Fortgeltung alter Pläne, Satzungen und Entscheidungen . . . . .	901	1715
4. Überleitungsrecht für UP-pflichtige Bebauungspläne . . . . .	902	1716

	Seite	Rn.
<b>I. Raumordnung</b> .....	903	1717
I. ROG 2009 (Überblick) .....	904	1719
II. Ausgangspunkte .....	905	1720
III. Stufensystem der raumrelevanten Planung .....	911	1731
IV. Grundsätze der Raumordnung .....	912	1736
V. Raumordnung in den Ländern .....	912	1737
VI. Raumordnung des Bundes .....	929	1764
VII. Bindungswirkungen .....	930	1769
<b>J. Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (Überblick)</b> .....	933	1774
I. Anwendungsvoraussetzungen der §§ 30 bis 37 BauGB (§§ 29, 38 BauGB) .. .	934	1775
II. Zulässigkeit im beplanten Bereich (§§ 30 bis 33 BauGB) .....	935	1779
III. Begriff des Vorhabens (§ 29 BauGB) .....	936	1780
IV. Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB) .....	936	1784
V. Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB) .....	937	1787
1. Ausnahmen (§ 31 I BauGB) .....	938	1788
2. Befreiungen (§ 31 II und III BauGB) .....	938	1789
VI. Zulässigkeit während der Planaufstellung (§ 33 BauGB) .....	943	1801
VII. Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) .. .	945	1807
1. Anwendungsvoraussetzungen des § 34 BauGB .....	946	1808
2. Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 34 I BauGB .....	947	1814
3. Anwendung der BauNVO (§ 34 II BauGB) .....	954	1823
4. Keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche .....	955	1826
5. Innenbereichsgemengelage .....	957	1829
VIII. Innenbereichssatzungen nach § 34 IV BauGB .....	960	1835
1. Klarstellungssatzung (§ 34 IV 1 Nr. 1 BauGB) .....	961	1837
2. Entwicklungssatzung (§ 34 IV 1 Nr. 2 BauGB) .....	961	1838
3. Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzung (§ 34 IV 1 Nr. 3 BauGB) .....	961	1839
4. Weitere Voraussetzungen der Innenbereichssatzungen .....	963	1844
IX. Bauen im Außenbereich (§ 35 BauGB) .....	968	1850
1. Privilegierte Vorhaben nach § 35 I BauGB .....	968	1851
X. Sonstige Vorhaben (§ 35 II BauGB) .....	992	1872
1. Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans (§ 35 III 1 Nr. 1 BauGB) .....	993	1874
2. Widerspruch zu den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans (§ 35 III 1 Nr. 2 BauGB) .....	993	1875
3. Schädliche Umwelteinwirkungen (§ 35 III 1 Nr. 3 BauGB) .....	993	1876
4. Unwirtschaftliche Aufwendungen (§ 35 III 1 Nr. 4 BauGB) .....	993	1877
5. Belange des Naturschutzes (§ 35 III 1 Nr. 5 BauGB) .....	994	1878
6. Agrarstruktur und Wasserwirtschaft (§ 35 III 1 Nr. 6 BauGB) .....	994	1879
7. Befürchtung von Splittersiedlungen (§ 35 III 1 Nr. 7 BauGB) .....	994	1881
8. Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen .....	995	1882
9. Ziele der Raumordnung (§ 35 III 2 BauGB) .....	995	1883
10. Darstellungsprivileg (§ 35 III 3 BauGB) .....	995	1885
11. Teilprivilegierte Außenbereichsvorhaben (§ 35 IV BauGB) .....	998	1888
12. Ausführung der Vorhaben – Rückbauverpflichtung (§ 35 V BauGB) .....	1003	1905
13. Außenbereichssatzung (§ 35 VI BauGB) .....	1004	1908
<b>K. Rechtsschutz</b> .....	1009	1915
I. Rechtsschutzmöglichkeiten (Überblick) .....	1009	1916
II. Rechtsschutz gegen den Bauleitplan .....	1010	1920
1. Gegenstand der Normenkontrolle (§ 47 I VwGO) .....	1010	1921
2. Antragsbefugnis/Rechtsschutzinteresse (§ 47 II VwGO) .....	1013	1926
3. Prälusion (vormals § 47 II a VwGO) .....	1018	1940
4. Rechtsschutz der Gemeinde .....	1019	1944
5. Jahresfrist .....	1019	1946

# Inhaltsverzeichnis

	Seite	Rn.
6. Prüfungsmaßstäbe . . . . .	1020	1948
7. Verfahren und Entscheidung . . . . .	1020	1949
8. Nichtzulassungsbeschwerde und Revision . . . . .	1023	1952
9. Einstweilige Anordnung (§ 47 VI VwGO) . . . . .	1023	1953
10. Bindungswirkung . . . . .	1024	1954
<b>Stichwortverzeichnis . . . . .</b>	<b>1025</b>	

