

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	15
Paragrafenverzeichnis	17
Vorbemerkung zur Gesetzgebung im Baurecht.	19
I. Ziele des Baulandmobilisierungsgesetzes.	20
II. Wesentlicher Inhalt des Baulandmobilisierungsgesetzes.	21
1. Kommunale Vorkaufsrechte.	21
2. Bebauungsplan zur Festsetzung von Flächen für den sozialen Wohnungsbau	21
3. Weitere Erleichterungen des Wohnungsbaus	22
4. Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung.	24
5. Ausreichendes Angebot von bezahlbaren Mietwohnungen	25
6. Gebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“	25
7. Mobilfunkausbau	26
8. Sonstige städtebauliche Anliegen	26
III. Verlängerung der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.	27
Teil 1 Grundlagen des Städtebaurechts	29
I. Das Öffentliche Baurecht.	29
1. Das Bauordnungsrecht	30
2. Die Baugenehmigung und das gemeindliche Einvernehmen.	31
3. Das Genehmigungsverfahren	33
II. Die Planungshoheit	35
III. Die Grundlagen der Bauleitplanung	37
1. Der Flächennutzungsplan	38
2. Der Bebauungsplan.	39
3. Die Arten der Bebauungspläne	40

IV.	Das Bauleitplanverfahren.	42
1.	Das Aufstellungsverfahren	42
2.	Die öffentliche Auslegung	44
3.	Die Genehmigung der Bauleitpläne.	45
V.	Das beschleunigte Bebauungsplanverfahren.	47
1.	Das beschleunigte Verfahren für Bebauungs- pläne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)	47
2.	Das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne nach § 13b BauGB	51
VI.	Das Abwägungsgebot	52
1.	Der Abwägungsvorgang und das Abwägungsergebnis	53
2.	Die Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung	54
3.	Die Abwägung und die städtebaulichen Leitziele.	55
4.	Die Abwägung in Gemengelage	59
5.	Die interkommunalen Belange in der Abwägung	59
6.	Die Abwägung des Umweltschutzes	60
7.	Die Abwägung der privaten Belange	61
VII.	Die Festsetzungen im Bebauungsplan.	63
1.	Die Festsetzungen nach der Baunutzungs- verordnung (BauNVO)	63
2.	Die Systematik der Baugebiete.	69
3.	Das Urbane Gebiet nach § 6a BauNVO	70
4.	Die Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung.	72
5.	Das Maß der baulichen Nutzung	75
6.	Der Begriff des Vollgeschosses.	77
7.	Die Steuerung über Grundflächenzahl/ Geschossflächenzahl oder Grundflächen/ Geschossflächen	78
8.	Die überbaubare Grundstücksfläche	80

VIII. Die Sicherung der Bauleitplanung	81
1. Die Veränderungssperre	82
2. Die Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre	82
3. Die Rechtswirkungen der Veränderungssperre ..	84
4. Die Geltungsdauer der Veränderungssperre	85
IX. Die Prüfung der Zulässigkeit von Bauvorhaben im Gemeindegebiet.	86
1. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet (§ 30 BauGB)	87
2. Die Genehmigung mit Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans (§ 31 BauGB)	87
3. Die Genehmigung bei planreifem Bebauungsplan (§ 33 BauGB)	90
4. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB)	91
5. Der Regelungsgehalt des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich)	92
6. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich (§ 34 BauGB)	100
7. Der Ortsteil nach § 34 BauGB	100
8. Der Bebauungszusammenhang nach § 34 BauGB	101
9. Das Einfügen in die nähere Umgebung nach § 34 BauGB	102

Teil 2 Planungsgrundlagen und rechtliche

Rahmenbedingungen	107
Einführung	107
A. Raumordnung	109
I. Das System der räumlichen Planung	109

1. Europäisches Raumentwicklungskonzept (EUREK)	110
2. Bundesraumordnung	110
3. Landesplanung	111
4. Regionalplanung	113
5. Gemeindliche Bauleitplanung	114
II. Gegenstromprinzip und Anpassungsgebot	116
III. Vorgaben der Landes- und Regionalplanung für die Bauleitplanung	119
1. Erfordernisse der Raumordnung – Ziele und Grundsätze	119
2. Grundlagen der räumlichen Entwicklung Bayerns	120
3. Raumstruktur	121
4. Siedlungsstruktur	126
5. Einzelhandel	130
6. Zielabweichungsverfahren	133
IV. Akteure und Zusammenarbeit	134
B. Umweltrecht	136
I. Umweltbelange	136
II. Flächensparen und Flächenmanagement	138
III. Umweltprüfung und Umweltbericht	141
1. Rechtsgrundlage der Umweltprüfung	141
2. Anwendung und Ausnahmen	143
3. Inhalt der Umweltprüfung	146
4. Ablauf der Umweltprüfung	148
5. Aufbau und Inhalt des Umweltberichts (Anlage 1 zum BauGB)	150
6. Monitoring	153
IV. Akteure und Zusammenarbeit (Scoping)	154
V. Naturschutzrechtlicher Ausgleich	157
1. Rechtsgrundlage und Begriffsdefinitionen	158

2.	Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen	163
3.	Aktuelle Diskussionen	167
4.	Ökokonto.....	168
VI.	Immissionsschutz im Städtebau	170
1.	Leitziel.....	170
2.	Immissionsschutz und Innenentwicklung	171
3.	Beurteilungsgrundlagen	172
4.	Planerisches Vorgehen	176
C.	Städtebauliche Planungspraxis.....	177
I.	Formelle und informelle Planungen	177
II.	Grundlagenermittlung	180
1.	Bestandsaufnahme	180
2.	Entwicklungsziele.....	181
3.	Bedarfsermittlung.....	182
III.	Bürgerbeteiligung	184
 Teil 3 Überlegungen zur Ausweisung von Gewerbe-		
gebieten • Kooperative Baulandentwicklung • Haftungs-		
fragen bei der Bauleitplanung		
187		
A.	Bauleitplanung für die Ansiedlung von Betrieben ..	188
I.	Ausweisung von Gewerbegebieten	189
1.	Zulässige Nutzungen im Gewerbegebiet	189
2.	Gliederung des Gewerbegebiets.....	191
3.	Immissionsschutz und Gewerbe	191
II.	Ausweisung von Sondergebieten	195
1.	Sonstige Sondergebiete nach § 11 Abs. 1 BauNVO	196
2.	Die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe.....	198
III.	Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)	200

1. Die Paketlösung beim Vorhaben- und Erschließungsplan	201
2. Der Vorhabenträger	206
3. Verfahren beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan	209
4. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ..	211
5. Der Durchführungsvertrag	214
6. Trägerwechsel, Leistungsstörungen beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan	218
7. Zulässigkeit von Vorhaben	219
8. Übersicht über die Vor- und Nachteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	221
B. Kooperative Baulandentwicklung	223
I. Grundsätze städtebaulicher Verträge	224
1. Begrenzung des Planungsgewinns auf den Aufwendungsersatz	226
2. Verbot der Bereicherung der Gemeinde	227
3. Verbot, Koppelungsgeschäfte einzugehen	228
4. Verbot der unzulässigen Vorwegbindung	230
II. Inhalt städtebaulicher Verträge	232
1. Maßnahmenverträge nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB	232
2. Erschließungsverträge nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB	235
3. Zielbindungsverträge nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB (Einheimischenmodelle, Erbbaurechtsverträge, sozialgerechte Bodennutzung)	236
4. Folgekostenverträge gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB	243
III. Vorkaufsrechte	250
1. Allgemeines	250
2. Allgemeines Vorkaufsrecht	250

3. Besonderes Vorkaufsrecht	254
4. Allgemeine Voraussetzungen für die Ausübung von Vorkaufsrechten	255
5. Verfahren und Entscheidung	258
6. Rechtsschutz	260
C. Planungsschadensrecht und Haftungsfragen in der Bauleitplanung	261
I. Entschädigungsansprüche aufgrund Umplanungen (§§ 39 ff. BauGB)	261
II. Vertrauensschaden gemäß § 39 BauGB	262
III. Entschädigung bei fremdnützigen Festsetzungen sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§§ 40, 41 BauGB)	264
IV. Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung der zulässigen Nutzung im Rahmen der Bauleitplanung	268
V. Amtshaftung im Baurecht	274
1. Allgemeines	274
2. Amtshaftung bei der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens im Baugenehmigungsverfahren	275
3. Amtshaftung im Rahmen der Bauleitplanung	277
Anhang	281
Baugesetzbuch (§§ 1–36, ohne §§ 9a, 19–23)	281
Baunutzungsverordnung (§§ 1–20)	328
Stichwortverzeichnis	345