

Öffentliches Baurecht Band I: Bauplanungsrecht

Kment

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

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



Zitiervorschlag: Kment ÖffBauR I § Rn.



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)



chbeck.de/nachhaltig

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

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Abkürzungsverzeichnis	XVII
Literaturverzeichnis und Literaturempfehlungen	XXIII
1. Teil. Einführung in das Baurecht	1
§ 1. Das private Baurecht	1
I. Die bürgerlich-rechtliche Baufreiheit	2
II. Schranken der bürgerlich-rechtlichen Baufreiheit	2
III. Verhältnis zum öffentlichen Baurecht	4
§ 2. Die Entstehung des öffentlichen Baurechts	6
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
§ 3. Der verfassungsrechtliche Standort des öffentlichen Baurechts	16
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
2. Teil. Die Bauleitplanung	29
§ 4. Die Planungshoheit	29
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
§ 5. Planungszuständigkeit und Planungsverfahren	63
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
§ 6. Der Flächennutzungsplan	106
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 gemeindeumfassende Flächennutzungsplan	109
2. Der sachliche Teilflächennutzungsplan	110
3. Der teilegemeindliche 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

§ 7. Der Bebauungsplan	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
§ 8. Die Festsetzungen im Bebauungsplan – insbesondere Vorgaben der BauNVO	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, II d BauGB)	189
12. Festsetzungen kraft Landesrechts	193
§ 9. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan	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
§ 10. Verträge im Städtebaurecht	207
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
§ 11. Mängel und Planerhaltung	218
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 Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 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
§ 12. Die Entschädigung für Eingriffe durch Bebauungsplan	236
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
3. Teil. Die Sicherung und Verwirklichung der Bauleitplanung	245
§ 13. Die Veränderungssperre	245
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
§ 14. Die Zurückstellung von Baugesuchen und die vorläufige Untersagung von Bauvorhaben	257
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
§ 15. Die gemeindlichen Vorkaufsrechte	263
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. Ausschlussgründe	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

5. Teil. Die planungsrechtliche Zulässigkeit baulicher und sonstiger Vorhaben	315
§ 19. Das planungsrechtlich relevante Vorhaben	315
I. Fachplanerische Vorhaben	316
II. Vorhaben allgemeiner Art	317
1. Vorhaben, die bauliche Anlagen betreffen	317
2. Aufschüttungen, Abgrabungen und Ähnliches	319
§ 20. Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans	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
§ 21. Ausnahmen und Befreiungen	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
§ 22. Vorhaben im Geltungsbereich eines künftigen Bebauungsplans	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
§ 26. Die Sicherung der Erschließung	421
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
6. Teil. Besonderes Städtebaurecht	429
§ 27. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	429
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
§ 28. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	446
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
§ 29. Stadtumbau, soziale Stadt, private Initiativen	455
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
§ 30. Erhaltungsschutz und eingeschränkte Wohneigentumsbildung	463
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
§ 31. Die städtebaulichen Gebote	472
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
Sachverzeichnis	483