

BUSSE · HARANT



Taschenbuch Bauplanungsrecht für Gemeinde- und Stadträte in Bayern

Grundwissen für kommunale Mandatsträger

2. Auflage

 **BOORBERG**

Taschenbuch Bauplanungsrecht für Gemeinde- und Stadträte in Bayern

Dr. Jürgen Busse

Geschäftsführer der Bayerischen Akademie für
Verwaltungsmanagement, Rechtsanwalt, Geschäftsführendes
Präsidialmitglied des Bayerischen Gemeindetags a.D.

Dipl.-Ing. (Univ.) Thomas Harant

Ministerialrat, Leiter des Referats Städtebau im Bayerischen
Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek |
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation
in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten
sind im Internet über www.dnb.de abrufbar.

ISBN 978-3-415-07835-2

2. Auflage, 2026

© 2021 Richard Boorberg Verlag

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlages. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Die Nutzung sämtlicher Inhalte für das Text- und Data-Mining ist ausschließlich dem Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG vorbehalten. Der Verlag untersagt eine Vervielfältigung gemäß § 44b Abs. 2 UrhG ausdrücklich.

Anfragen gemäß EU-Verordnung über die allgemeine Produktsicherheit (EU) 2023/988 (General Product Safety Regulation – GPSR) richten Sie bitte an: Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG, Produktsicherheit, Scharrstraße 2, 70563 Stuttgart; E-Mail: produktsicherheit@boorberg.de

Titelfoto: © Rex – stock.adobe.com | Satz: abavo GmbH, Nebelhornstraße 8, 86807 Buchloe | Druck und Bindung: Vereinigte Druckereibetriebe Laupp & Göbel GmbH, Robert-Bosch-Straße 42, 72810 Gomaringen

Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG | Scharrstraße 2 | 70563 Stuttgart
Stuttgart | München | Hannover | Berlin | Weimar | Dresden
www.boorberg.de

Inhaltsverzeichnis

Vorwort.	5
Abkürzungsverzeichnis	15
Paragrafenverzeichnis.....	17
Vorbemerkung zur Gesetzgebung im Baurecht	19
I. Das Baulandmobilisierungsgesetz von 2021	19
II. Das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungs- baus und zur Wohnraumsicherung von 2025	22
III. Neuregelungen in der Bayerischen Bauordnung 2025	23
Teil 1	
Grundlagen des Städtebaurechts.....	25
I. Das öffentliche Baurecht	25
1. Das Bauordnungsrecht	26
2. Die Baugenehmigung und das gemeindliche Einvernehmen	26
3. Das Genehmigungsverfahren	29
II. Die Planungshoheit.....	32
III. Die Grundlagen der Bauleitplanung.....	33
1. Der Flächennutzungsplan	34
2. Der Bebauungsplan.....	35
3. Die Arten der Bebauungspläne	36
IV. Das Bauleitplanverfahren	38
1. Das Aufstellungsverfahren	38
2. Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung	40
3. Die Genehmigung der Bauleitpläne	41

V.	Das beschleunigte Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung	43
VI.	Die Digitalisierung des Bauleitplanverfahrens	47
	1. Der Datenstandard XPlanung	47
	2. Teil- und vollvektorielle Pläne	48
	3. Digitales Bauleitplanverfahren	49
VII.	Das Abwägungsgebot	51
	1. Der Abwägungsvorgang und das Abwägungsergebnis.	51
	2. Die Abwägung und die städte- baulichen Leitziele	53
	3. Die Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung	54
	4. Die Abwägung in Gemengelagen.	58
	5. Die interkommunalen Belange in der Abwägung	58
	6. Die Abwägung des Umweltschutzes	59
	7. Die Abwägung der privaten Belange.	60
VIII.	Die Festsetzungen im Bebauungsplan	62
	1. Die Festsetzungen nach der Baunutzungs- verordnung (BauNVO)	62
	2. Die Systematik der Baugebiete.	69
	3. Das Urbane Gebiet nach § 6a BauNVO	71
	4. Die Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung.	72
	5. Das Maß der baulichen Nutzung.	76
	6. Der Begriff des Vollgeschosses	78
	7. Die Steuerung über Grundflächenzahl/ Geschossflächenzahl oder Grundflächen/ Geschossflächen	78
	8. Die überbaubare Grundstücksfläche.	80

IX.	Die Sicherung der Bauleitplanung	80
1.	Die Veränderungssperre.	81
2.	Die Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre	82
3.	Die Rechtswirkungen der Veränderungssperre.	83
4.	Die Geltungsdauer der Veränderungssperre. ...	84
X.	Die Prüfung der Zulässigkeit von Bauvorhaben im Gemeindegebiet.	85
1.	Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet (§ 30 BauGB)	86
2.	Die Genehmigung mit Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans (§ 31 BauGB)	86
3.	Die Genehmigung bei planreifem Bebauungsplan (§ 33 BauGB)	88
4.	Die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB)	89
5.	Der Regelungsgehalt des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).	90
6.	Die Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich (§ 34 BauGB).	99
7.	Der Ortsteil nach § 34 BauGB	99
8.	Der Bebauungszusammenhang nach § 34 BauGB	99
9.	Das Einfügen in die nähere Umgebung nach § 34 BauGB.	100
10.	Abweichungen vom Planungsrecht durch den sog. Bau-Turbo	104

Teil 2

Planungsgrundlagen und

rechtliche Rahmenbedingungen 109

Einführung. 109

A. Raumordnung 110

I. Das System der räumlichen Planung 110

1. Europäisches Raumentwicklungs- konzept (EUREK) 111

2. Bundesraumordnung 111

3. Landesplanung 112

4. Regionalplanung. 114

5. Gemeindliche Bauleitplanung. 114

II. Gegenstromprinzip und Anpassungsgebot . . . 116

III. Vorgaben der Landes- und Regional- planung für die Bauleitplanung 119

1. Erfordernisse der Raumordnung – Ziele und Grundsätze. 119

2. Grundlagen der räumlichen Entwicklung Bayerns 120

3. Raumstruktur 121

4. Siedlungsstruktur. 125

5. Einzelhandel. 129

6. Zielabweichungsverfahren 132

IV. Akteure und Zusammenarbeit 133

B. Umweltrecht 134

I. Umweltbelange 134

II. Flächensparen und Flächenmanagement. . . . 136

III. Umweltprüfung und Umweltbericht. 141

1. Rechtsgrundlage der Umweltprüfung. . . . 141

2. Anwendung und Ausnahmen 142

3. Inhalt der Umweltprüfung. 145

4. Ablauf der Umweltprüfung 147

5.	Aufbau und Inhalt des Umweltberichts (Anlage 1 zum BauGB)	149
6.	Monitoring.	152
IV.	Akteure und Zusammenarbeit (Scoping)	153
V.	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	156
1.	Rechtsgrundlage und Begriffsdefinitionen	156
2.	Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen	160
3.	Ökokonto	164
VI.	Immissionsschutz im Städtebau	165
1.	Leitziel.	165
2.	Immissionsschutz und Innenentwicklung	166
3.	Beurteilungsgrundlagen.	167
4.	Planerisches Vorgehen	171
C.	Städtebauliche Planungspraxis.	172
I.	Formelle und informelle Planungen	172
II.	Grundlagenermittlung	174
1.	Bestandsaufnahme.	174
2.	Entwicklungsziele	176
3.	Bedarfsermittlung.	176
III.	Bürgerbeteiligung.	178

Teil 3

Windenergie und Freiflächenphotovoltaik.	181
I. Vorranggebiete für die Windenergie	181
II. Bauleitplanung für Windenergieanlagen	182
III. Baugenehmigungsverfahren für Windenergieanlagen.	185
IV. Baurechtliche Zulässigkeit von Photovoltaik-Freiflächenanlagen.	188

Teil 4

Überlegungen zur Ausweisung von Gewerbe-	
gebieten – Kooperative Baulandentwicklung –	
Haftungsfragen bei der Bauleitplanung	191
A. Bauleitplanung für die Ansiedlung	
von Betrieben	191
I. Ausweisung von Gewerbegebieten	192
1. Zulässige Nutzungen	
im Gewerbegebiet	192
2. Gliederung des Gewerbegebiets.	194
3. Immissionsschutz und Gewerbe	195
II. Ausweisung von Sondergebieten.	199
1. Sonstige Sondergebiete	
nach § 11 Abs. 1 BauNVO	199
2. Die Ausweisung von Sonder-	
gebieten für großflächige	
Einzelhandelsbetriebe	201
III. Der Vorhaben- und Erschließungs-	
plan (VEP)	203
1. Die Paketlösung beim	
Vorhaben- und Erschließungsplan	204
2. Der Vorhabenträger.	208
3. Verfahren beim vorhaben-	
bezogenen Bebauungsplan.	211
4. Inhalt des vorhabenbezogenen	
Bebauungsplans	212
5. Der Durchführungsvertrag	215
6. Trägerwechsel, Leistungsstörungen	
beim vorhabenbezogenen	
Bebauungsplan	218
7. Zulässigkeit von Vorhaben.	220

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	227
4.	Verbot der unzulässigen Vorwegbindung.	229
II.	Inhalt städtebaulicher Verträge.	231
1.	Maßnahmenverträge nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB	231
2.	Erschließungsverträge nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB	233
3.	Zielbindungsverträge nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB (Einheimischenmodelle, Erbbaurechtsverträge, sozial-gerechte Bodennutzung)	234
4.	Folgekostenverträge gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB	241
III.	Vorkaufsrechte	246
1.	Allgemeines.	246
2.	Allgemeines Vorkaufsrecht	247
3.	Besonderes Vorkaufsrecht	251
4.	Allgemeine Voraussetzungen für die Ausübung von Vorkaufsrechten	252

5.	Verfahren und Entscheidung.....	254
6.	Rechtsschutz.....	256
C.	Planungsschadensrecht und Haftungs- fragen in der Bauleitplanung.....	256
I.	Entschädigungsansprüche aufgrund von Umplanungen (§§ 39 ff. BauGB)	256
II.	Vertrauensschaden gemäß § 39 BauGB.....	257
III.	Entschädigung bei fremdnützigen Festsetzungen sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§§ 40, 41 BauGB)	260
IV.	Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung der zulässigen Nutzung im Rahmen der Bauleitplanung.....	263
V.	Amtshaftung im Baurecht.....	269
1.	Allgemeines.....	269
2.	Amtshaftung bei der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens im Baugenehmigungsverfahren.....	270
3.	Amtshaftung im Rahmen der Bauleitplanung.....	272
Anhang.		275
Baugesetzbuch (§§ 1–36a, ohne §§ 9a, 19–23)		275
Baunutzungsverordnung (§§ 1–20).....		329
Stichwortverzeichnis		349