

Inhaltsverzeichnis

Geleitwort	V
Vorwort	VI
Literaturverzeichnis	LXXXIII
Abkürzungsverzeichnis	LXXXVII
Autorenverzeichnis	CIII

Teil 1: BauGB Baugesetzbuch (BauGB)

Erstes Kapitel Allgemeines Städtebaurecht

Erster Teil Bauleitplanung

Erster Abschnitt Allgemeine Vorschriften

§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung	1
A. Überblick	4
B. Regelungsgehalt	5
I. Aufgabe der Bauleitplanung (Abs. 1)	5
II. Zweistufigkeit der Bauleitplanung (Abs. 2)	5
1. Flächennutzungsplan	5
2. Bebauungsplan	6
3. Weitere kommunale Pläne	7
III. Erforderlichkeit (Abs. 3 Satz 1)	7
1. Städtebauliches Entwicklungs- und Ordnungsbedürfnis	7
a) Sogenannte Verhinderungsplanung	8
b) Gefälligkeitsplanung	9
c) Nicht vollzugsfähige Bauleitpläne	10
d) Fehlender Wille zur Verwirklichung eines Bauleitplans	11
2. Das Gebot der Konfliktbewältigung	11
IV. Kein Anspruch auf Planaufstellung (Abs. 3 Satz 2)	13
1. Kein gesetzlicher Anspruch	13
2. Verbot der vertraglichen Verpflichtung	13
3. Weitere Rechtsfolgen bei „vertragswidrigem“ Abbruch der Planaufstellung ..	15
V. Pflicht zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung (Abs. 4)	15
VI. Die Abwägung (Abs. 5-7)	17
1. Grundlagen	17
2. Aufgaben der Bauleitplanung (Abs. 5)	17
3. Die zu berücksichtigenden Belange des Abs. 6	19
a) Allgemeines	19
b) Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (Nr. 1)	19

c)	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, sozial stabile Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, kostensparendes Bauen und Bevölkerungsentwicklung (Nr. 2)	20
d)	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (Nr. 3)	21
e)	Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile, Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (Nr. 4)	21
f)	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze (Nr. 5)	21
g)	Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (Nr. 6)	22
h)	Belange des Umweltschutzes (Nr. 7)	22
aa)	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Nr. 7a)	24
bb)	Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (Nr. 7b)	24
cc)	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung sowie die Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (Nr. 7c, d)	24
dd)	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (Nr. 7e)	25
ee)	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (Nr. 7f)	25
ff)	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (Nr. 7g)	25
gg)	Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (Nr. 7h)	26
hh)	Wechselwirkung zwischen den Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d (Nr. 7i)	26
ii)	Sonstige zwingende naturschutzbezogene Vorgaben	26
i)	Belange der Wirtschaft u.a. (Nr. 8)	27
aa)	Belange der Wirtschaft	27
bb)	Belange der Land- und Forstwirtschaft	27
cc)	Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	27
dd)	Belange des Post- und Telekommunikationswesens	28
ee)	Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser	28
ff)	Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen	28
j)	Belange des Verkehrs (Nr. 9)	28
k)	Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften (Nr. 10)	28
l)	Ergebnisse eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts oder einer sonstigen städtebaulichen Planung (Nr. 11)	28
m)	Belange des Hochwasserschutzes (Nr. 12)	29
4.	Das Abwägungsgebot (Abs. 7)	29
a)	Allgemeines	29
b)	Abwägungsgebot und Gestaltungsfreiheit des Plangebers	30
c)	Abwägungsvorgang	31
aa)	Ermittlung und Zusammenstellung des Abwägungsmaterials	31
bb)	Gewichtung der betroffenen Belange	33
cc)	Ausgleich der betroffenen Belange	34
VII.	Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen (Abs. 8)	35

§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz	37
A. Überblick	38
B. Regelungsgehalt	38
I. Umweltschutz als Abwägungsmaterial (Abs. 1)	38
II. Bodenschutzklausel (Abs. 2)	38
III. Eingriffs-Ausgleichsregelung (Abs. 3)	39
IV. Besonders schutzwürdige Gebiete (Abs. 4)	43
V. Klimaschutzklausel (Abs. 5)	43
1. Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	44
2. Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen	44
3. Kein Vorrang im Rahmen der Abwägung	44
§ 2 Aufstellung der Bauleitpläne	45
A. Überblick	45
B. Regelungsgehalt	47
I. Zuständigkeit der Gemeinde (Abs. 1 Satz 1)	47
II. Der Aufstellungsbeschluss (Abs. 1 Satz 2)	48
1. Anstoßfunktion des Aufstellungsbeschlusses	48
2. Grundlage verschiedener städtebaulicher Instrumente	48
III. Das interkommunale Abstimmungsgebot (Abs. 2)	49
1. Anforderungen an das Abwägungsergebnis	49
a) Funktionszuweisungen durch Ziele der Raumordnung	51
b) Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche	52
2. Anforderungen an den Abwägungsvorgang	53
3. Rechtsschutz	53
IV. Das Ermittlungsgebot (Abs. 3)	53
V. Umweltprüfung (Abs. 4)	55
§ 2a Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht	58
A. Überblick	58
B. Regelungsgehalt	59
I. Begründung zum Entwurf des Bauleitplans	59
II. Umweltbericht	61
III. Fortschreibungspflicht	61
§ 3 Beteiligung der Öffentlichkeit	62
A. Überblick	63
B. Regelungsgehalt	64
I. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Abs. 1)	64
1. Regelverfahren (Abs. 1 Satz 1)	64
2. Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Abs. 1 Satz 2)	65
a) Bebauungsplan mit unwesentlichen Auswirkungen (Abs. 1 Satz 2 Nr. 1)	66
b) Anderweitige Unterrichtung und Erörterung (Abs. 1 Satz 2 Nr. 2)	66
3. Keine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Abs. 1 Satz 3)	66
II. Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (Abs. 2)	66
1. Öffentliche Auslegung (Abs. 2 Satz 1)	67
a) Gegenstand der öffentlichen Auslegung	67
b) Dauer der öffentlichen Auslegung	68
c) Art und Weise der Auslegung	69
2. Öffentliche Bekanntmachung (Abs. 2 Satz 2)	70
a) Inhalt der Bekanntmachung	70
b) Fristberechnung	72
3. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange (Abs. 2 Satz 3)	73
4. Prüfung und Vorlage der Stellungnahmen (Abs. 2 Satz 4-6)	73

§ 4 Beteiligung der Behörden	74
A. Überblick	74
B. Regelungsgehalt	75
I. Kreis der zu Beteiligten	75
II. Frühzeitige Behördenbeteiligung	76
III. Förmliche Behördenbeteiligung	76
1. Form und Zeitpunkt der Durchführung	76
2. Stellungnahmefrist	76
3. Inhalt der Stellungnahmen	77
IV. Monitoring	77
§ 4a Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung	78
A. Überblick	79
B. Regelungsgehalt	79
I. Bezug zum Abwägungsvorgang (Abs. 1)	79
II. Parallele Beteiligung (Abs. 2)	81
III. Verfahren bei einer Änderung des Entwurfs (Abs. 3)	81
1. Erneute öffentliche Auslegung und erneute Einholung der behördlichen Stellungnahmen (Abs. 3 Satz 1)	81
2. Erleichterungen (Abs. 3 Satz 2-4)	83
a) Inhaltliche Beschränkung der Stellungnahmen	83
b) Fristverkürzung	83
c) Beschränkung der erneuten Beteiligung auf die berührten Personen-/ Behördenkreise (Abs. 3 Satz 4)	84
IV. Einsatz von Internet und E-Mail (Abs. 4)	85
1. Einsatzmöglichkeiten von Internet und E-Mail im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	85
2. Einsatzmöglichkeiten von Internet und E-Mail im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der förmlichen Behördenbeteiligung	86
3. Freiwilligkeit	87
V. Grenzüberschreitende Beteiligung (Abs. 5)	87
1. Unterrichtungspflicht (Abs. 5 Satz 1)	87
a) Erhebliche Auswirkungen	87
b) Gegenseitigkeit und Gleichwertigkeit	88
2. Beteiligungspflicht (Abs. 5 Satz 2, 3)	88
VI. Präklusion (Abs. 6)	89
1. Verspätung	89
2. Rechtsfolgen der Verspätung	90
a) Kennen oder Kennenmüssen der Gemeinde	90
b) Bedeutung für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans	91
§ 4b Einschaltung eines Dritten	92
A. Überblick	92
B. Regelungsgehalt	93
§ 4c Überwachung	94
A. Überblick	94
B. Regelungsgehalt	94
I. Gegenstand der Überwachung	95
II. Methoden der Überwachung	95
III. Verantwortlichkeit	96
IV. Abhilfemaßnahmen	96
V. Rechtsfolge von Verstößen	97

Zweiter Abschnitt
Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

§ 5 Inhalt des Flächennutzungsplans	98
A. Überblick	100
B. Regelungsgehalt	101
I. Aufgabe und Funktion des Flächennutzungsplans (Abs. 1)	101
II. Darstellungsmöglichkeiten (Abs. 2)	102
1. Bauflächen, Baugebiete, allgemeines Nutzungsmaß (Abs. 2 Nr. 1)	102
a) Bauflächen/Baugebiete	102
b) Allgemeines Maß der baulichen Nutzung	103
c) Kennzeichnung von Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist	104
2. Ausstattung des Gemeindegebiets mit unterschiedlichen Anlagen und Einrichtungen (Abs. 2 Nr. 2)	104
a) Flächen und Anlagen für den Gemeinbedarf (Abs. 2 Nr. 2a)	104
b) Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Abs. 2 Nr. 2b)	106
c) Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (Abs. 2 Nr. 2c)	106
d) Ausstattung des Gemeindegebiets mit zentralen Versorgungsbereichen (Abs. 2 Nr. 2d)	106
3. Verkehrsflächen (Abs. 2 Nr. 3)	107
a) Flächen für den überörtlichen Verkehr	107
b) Flächen für die örtlichen Hauptverkehrszüge	107
4. Flächen für Ver- und Entsorgung (Abs. 2 Nr. 4)	107
5. Grünflächen (Abs. 2 Nr. 5)	109
6. Flächen für Nutzungsbeschränkungen und für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Abs. 2 Nr. 6)	110
7. Wasserflächen, Flächen der Wasserwirtschaft und Flächen des Hochwasserschutzes (Abs. 2 Nr. 7)	110
a) Wasserflächen	110
b) Häfen und die für die Wasserwirtschaft vorgesehenen Flächen	110
c) Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind	111
8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenschätze (Abs. 2 Nr. 8)	111
a) Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	111
b) Flächen für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen	111
9. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (Abs. 2 Nr. 9)	112
a) Flächen für die Landwirtschaft	113
b) Flächen für Wald	113
10. Flächen für Natur und Umwelt (Abs. 2 Nr. 10)	113
III. Flächen zum Ausgleich i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB (Abs. 2a)	113
IV. Teilflächennutzungspläne (Abs. 2b)	114
V. Kennzeichnungen (Abs. 3)	115
1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind	116
2. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind	116
3. Für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	116
VI. Nachrichtliche Übernahmen (Abs. 4)	116

Inhaltsverzeichnis

1. Nachrichtliche Übernahmen	116
2. Vermerke	117
VII. Nachrichtliche Übernahmen/Vermerke zu Überschwemmungsgebieten (Abs. 4a)	117
VIII. Begründung des Flächennutzungsplans (Abs. 5)	118
§ 6 Genehmigung des Flächennutzungsplans	120
A. Überblick	120
B. Regelungsgehalt	121
I. Genehmigungspflicht (Abs. 1)	121
1. Ausnahmen von der Genehmigungspflicht	121
2. Zuständigkeit	121
3. Feststellungsbeschluss	122
4. Antragsunterlagen	122
II. Versagung der Genehmigung (Abs. 2)	122
III. Ausnahmen von räumlichen oder sachlichen Teilen des Flächennutzungsplanes (Abs. 3)	124
IV. Erteilung der Genehmigung (Abs. 4)	124
V. Genehmigung unter Nebenbestimmungen	125
VI. Bekanntmachung der Genehmigung (Abs. 5)	126
VII. Neubekanntmachung des Planes (Abs. 6)	127
§ 7 Anpassung an den Flächennutzungsplan	128
A. Überblick	128
B. Regelungsgehalt	129
I. Anpassungspflicht (Satz 1)	129
II. Widerspruch (Satz 2)	130
III. Nachträgliche Veränderung der Sachlage (Satz 3-6)	131
 Dritter Abschnitt Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)	
§ 8 Zweck des Bebauungsplanes	132
A. Überblick	132
B. Regelungsgehalt	133
I. Zweck des Bebauungsplanes (Abs. 1)	133
II. Entwicklungsgebot (Abs. 2)	133
1. Regelfall (Abs. 2 Satz 1)	133
2. Selbständiger Bebauungsplan (Abs. 2 Satz 2)	135
III. Parallelverfahren (Abs. 3)	135
IV. Vorzeitiger Bebauungsplan (Abs. 4)	136
§ 9 Inhalt des Bebauungsplans	138
A. Überblick	142
B. Regelungsgehalt	144
I. Festsetzungskatalog (Abs. 1)	144
1. Art und Maß der baulichen Nutzung (Abs. 1 Nr. 1)	144
a) Art der baulichen Nutzung	144
b) Maß der baulichen Nutzung	145
2. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen (Abs. 1 Nr. 2)	146
a) Bauweise	146
b) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	147
c) Stellung baulicher Anlagen	148

3. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (Abs. 1 Nr. 2a)	148
4. Mindest- und Höchstmaße für Baugrundstücke (Abs. 1 Nr. 3)	150
a) Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke	150
b) Höchstmaße für Wohnbaugrundstücke	150
5. Flächen für Nebenanlagen (Abs. 1 Nr. 4)	150
a) Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind	150
b) Flächen für Stellplätze und Garagen und ihre Einfahrten	151
6. Flächen für den Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen (Abs. 1 Nr. 5)	151
a) Flächen für den Gemeinbedarf	151
b) Flächen für Sport- und Spielanlagen	152
7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (Abs. 1 Nr. 6)	152
8. Flächen für soziale Wohnraumförderung (Abs. 1 Nr. 7)	153
9. Flächen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (Abs. 1 Nr. 8)	153
10. Flächen mit besonderem Nutzungszweck (Abs. 1 Nr. 9)	154
11. Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (Abs. 1 Nr. 10)	154
12. Verkehrsflächen (Abs. 1 Nr. 11)	154
a) Verkehrsflächen	155
b) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	155
c) Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern	155
d) Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	155
13. Versorgungsflächen (Abs. 1 Nr. 12)	156
14. Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen- und -leitungen (Abs. 1 Nr. 13)	156
15. Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Flächen für Ablagerungen (Abs. 1 Nr. 14)	157
a) Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung	157
b) Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	157
c) Flächen für Ablagerungen	158
16. Grünflächen (Abs. 1 Nr. 15)	158
17. Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (Abs. 1 Nr. 16)	159
18. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen (Abs. 1 Nr. 17)	160
19. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (Abs. 1 Nr. 18 a und b)	160
a) Flächen für die Landwirtschaft	160
b) Flächen für Wald	161
20. Flächen für Anlagen der Kleintierhaltung (Abs. 1 Nr. 19)	161
21. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Abs. 1 Nr. 20)	162
22. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Abs. 1 Nr. 21)	164
23. Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche (Abs. 1 Nr. 22)	164
24. Gebiete mit Verwendungsbeschränkung bestimmter luftverunreinigender Stoffe, Einsatz erneuerbarer Energien (Abs. 1 Nr. 23)	165
a) Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG bestimmte Luft verunreinigenden Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen	165

b) Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen	166
25. Schutzflächen und Schutzvorkehrungen (Abs. 1 Nr. 24)	167
a) Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung	167
b) Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. BlmSchG	167
c) Zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen	168
26. Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bepflanzungen (Abs. 1 Nr. 25)	169
a) Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	169
b) Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	170
27. Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern für Straßenkörper (Abs. 1 Nr. 26)	170
II. Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen (Abs. 1a)	170
III. Befristung und Bedingungen für die Zulässigkeit von Nutzungen (Abs. 2)	172
1. Zeitliche Befristung für die Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen	172
2. Bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässige bzw. unzulässige bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen	172
IV. Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (Abs. 2a)	173
V. Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten (Abs. 2b)	174
VI. Festsetzung von Höhenlagen (Abs. 3)	174
VII. Aufnahme landesrechtlicher Vorschriften in den Bebauungsplan (Abs. 4)	175
VIII. Kennzeichnungen (Abs. 5)	176
1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind	176
2. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind	176
3. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	177
IX. Nachrichtliche Übernahmen (Abs. 6)	177
X. Nachrichtliche Übernahmen von Überschwemmungsgebieten (Abs. 6a)	177
XI. Räumlicher Geltungsbereich (Abs. 7)	178
XII. Begründung (Abs. 8)	179
§ 9a BauGB Verordnungsermächtigung	180
A. Allgemeines	180
B. § 9a Nr. 1 bis 3 BauGB: Baunutzungsverordnung	180
C. § 9a Nr. 4 BauGB: Planzeichenverordnung	180
§ 10 Beschluss, Genehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes	182
A. Überblick	182
B. Regelungsgehalt	183

I. Satzungsbeschluss (Abs. 1)	183
1. Rechtsnatur des Bebauungsplanes	183
2. Verfahren	184
II. Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (Abs. 2)	185
III. Ortsübliche Bekanntmachung, Inkrafttreten (Abs. 3)	185
1. Bekanntmachung	185
2. Ausfertigung	186
3. Inkrafttreten, Einsichts- und Auskunftsrecht	188
IV. Zusammenfassende Erklärung	188
V. Normverwerfungskompetenz	189
VI. Sonderregelungen (§ 246 Abs. 2 BauGB)	189

Vierter Abschnitt

Zusammenarbeit mit Privaten; vereinfachtes Verfahren

§ 11 Städtebaulicher Vertrag	190
A. Überblick	191
I. Zweck und Rechtsnatur städtebaulicher Verträge	191
II. Anwendbarkeit der §§ 54 ff. VwVfG	194
III. Anwendbarkeit der Regelungen des BGB	194
IV. Anwendbarkeit der Regelungen des Vergaberechts	195
1. Pflicht zur Ausschreibung des städtebaulichen Vertrages	195
a) Allgemeines zur Ausschreibungspflicht	195
b) Die „Alhornentscheidung“ des OLG Düsseldorf, europarechtliche Vorgaben	195
c) Weitere bisherige Rechtsprechung deutscher Gerichte	196
d) Gesetz zur Modernisierung des Vergaberechts	196
e) Urteil des EuGH vom 25.3.2010	196
2. Pflicht des Privaten zur Ausschreibung der übernommenen (Bau-)Leistung ...	197
B. Regelungsgehalt	197
I. Grundsatz	197
II. Möglicher Regelungsgegenstand städtebaulicher Verträge (Abs. 1)	197
1. Erschließungsvertrag (§ 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	197
a) Abgrenzung zu anderen städtebaulichen Verträgen	201
b) Vertragspartner	203
c) Rechtsbeziehungen zwischen den Beteiligten	203
d) Erschließungsanlagen und -umfang	204
e) Leistungsstörungen	204
2. Bauplanungsvertrag (§ 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	204
3. Baurealisierungsvertrag (§ 11 Abs. 1 Nr. 2)	206
4. Folgekostenvertrag (§ 11 Abs. 1 Nr. 3)	211
5. Verträge über die Nutzung erneuerbarer Energiequellen (§ 11 Abs. 1 Nr. 4) ...	213
6. Weitere zulässige, in Abs. 1 nicht geregelte städtebauliche Verträge	213
III. Zulässiger Inhalt städtebaulicher Verträge	217
1. Vorgaben nach § 54 VwVfG	217
2. Grundsatz der Planungshoheit der Gemeinden, Art. 28 Abs. 2 GG, kein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplanes (Abs. 3 Satz 2)	217
3. Grundsatz der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung	218
4. Grundsatz der Angemessenheit (Abs. 2 Satz 1, § 56 VwVfG)	218
5. Koppelungsverbot (§ 56 VwVfG)	218
6. Unzulässigkeit bei Anspruch auf die Leistung der Behörde (Abs. 2 Satz 2, § 56 VwVfG)	219
IV. Formerfordernisse, Vertretung	220
1. Schriftform (Abs. 3)	220

Inhaltsverzeichnis

2. Gegebenenfalls Beurkundungspflicht (Abs. 3, § 311b BGB)	220
3. Erfordernis wirksamer Vertretung	221
a) Regelungen zur Vertretung der Gemeinde	221
b) Allgemeines zur rechtsgeschäftlichen Vertretung	222
V. Leistungsstörungen	222
§ 12 Vorhaben- und Erschließungsplan	224
A. Überblick	225
I. Entwicklung des Planungsinstrumentes in den neuen Bundesländern, Vorteile für die Kommune	225
II. Grundsatz der Planungshoheit der Gemeinden	226
B. Regelungsgehalt	226
I. Das Verfahren zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) ...	226
1. Überblick	226
2. Antrag des Vorhabenträgers (Abs. 1 Satz 1)	227
3. Einleitung des Aufstellungsverfahrens durch die Gemeinde (Abs. 2 Satz 1)	228
4. Information über erforderlichen Untersuchungsrahmen (Abs. 2 Satz 2)	229
5. Frühzeitige Abstimmung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Abs. 1 Satz 1)	229
6. Nicht anwendbare Vorschriften	230
II. Der Durchführungsvertrag	230
1. Inhalt des Durchführungsvertrages	230
2. Formerfordernisse, Vertretung der Gemeinde	232
III. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan	237
1. Der VEP als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Abs. 3 Satz 1)	238
2. Mögliche Festsetzungen (Abs. 3 Satz 2-3, Abs. 3a), nicht anwendbare Vorschriften	238
3. Mögliche Einbeziehung von außerhalb des VEP gelegenen Flächen (Abs. 4) ..	239
4. Inhalt der Begründung (Abs. 1 Satz 2, 2a BauGB)	239
5. Abwägungs- und Entwicklungsgebot	239
6. Möglichkeit der Enteignung bestimmter Flächen (Abs. 3 Satz 3)	240
IV. Wechsel des Vorhabenträgers (Abs. 5)	240
1. Allgemeines zum Vorhabenträgerwechsel	240
2. Erfordernis der Zustimmung der Gemeinde (Abs. 5 Satz 1)	240
3. Voraussetzungen für die Verweigerung der Zustimmung (Abs. 5 Satz 2)	241
V. Folgen nicht fristgerechter Umsetzung, Aufhebung nach Abs. 6	241
1. Verwertung von Sicherheiten, Eigendurchführung des Vorhabens	241
2. Aufhebung des Bebauungsplanes (Abs. 6)	241
VI. Normenkontrolle	242
§ 13 Vereinfachtes Verfahren	243
A. Überblick	243
B. Regelungsgehalt	244
I. Anwendungsbereich (Abs. 1)	244
1. Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen	245
2. Aufstellung von Bebauungsplänen im nicht beplanten Innenbereich	246
3. Keine Berührung von umweltrechtlichen Belangen	246
II. Abweichung von Verfahrensvorschriften (Abs. 2)	246
III. Wegfall der Umweltprüfung und des Umweltberichts (Abs. 3)	247
IV. Fehlerfolgen bei der Anwendung des § 13 BauGB	247
§ 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung	249
A. Überblick	250
I. Privilegierung der Innenentwicklung, Reaktion auf EAG Bau 2004	250

II. Eigenständige Verfahrensart	251
III. Frühzeitige Zulassung von Vorhaben	251
B. Regelungsgehalt	251
I. Voraussetzungen	251
1. Maßnahme der Innenentwicklung (Abs. 1)	251
2. Flächenbegrenzung (Abs. 1 Satz 2)	252
a) GR unter 20.000m ² (Abs. 1 Satz 2 Nr. 1)	252
b) GR 20.000m ² -70.000m ² (Abs. 1 Satz 2 Nr. 2)	253
c) Tatsächliche Versiegelung bei fehlender GR (Abs. 1 Satz 3)	253
3. Ausschluss (Abs. 1 Satz 4 und 5)	254
II. Verfahren (Abs. 2)	254
1. Verweis auf vereinfachtes Verfahren § 13 BauGB (Abs. 2 Nr. 1)	254
2. Abweichung vom FNP (Abs. 2 Nr. 2)	255
3. Abwägung (Abs. 2 Nr. 3)	255
4. Kein Ausgleichsflächenbedarf (Abs. 2 Nr. 4)	255
III. Bekanntmachung (Abs. 3)	256
1. Hinweis auf beschleunigtes Verfahren (Abs. 3 Nr. 1)	256
2. Unterrichtung der Öffentlichkeit (Abs. 3 Nr. 2)	256
IV. Anwendbarkeit bei Änderung/Ergänzung von Bebauungsplänen (Abs. 4)	257
C. Weitere Hinweise	257
I. Verfahrenswechsel	257
II. Beispiel für zulässige Innenentwicklung (Plan)	258
III. Beispiel für Anwendungsausschluss (Plan)	260

Zweiter Teil Sicherung der Bauleitplanung

Erster Abschnitt Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen

§ 14 Veränderungssperre	261
A. Überblick	262
B. Regelungsgehalt	264
I. Voraussetzungen der Veränderungssperre (Abs. 1)	264
1. Aufstellungsbeschluss	264
2. Mindestmaß an konkretisierter Planungsabsicht	265
3. Vorhandensein eines Sicherungsbedürfnisses	266
4. Erforderlichkeit der Veränderungssperre	267
II. Inhalt und Rechtsfolgen der Veränderungssperre	268
1. Inhalt	268
2. Rechtsfolgen	270
III. Ausnahmen von der Veränderungssperre (Abs. 2)	270
IV. Bestandsschutz gegenüber der Veränderungssperre (Abs. 3)	271
V. Besonderheiten im Sanierungsgebiet oder im städtebaulichen Entwicklungsbereich (Abs. 4)	272
C. Rechtsschutz	272
§ 15 Zurückstellung von Baugesuchen	275
A. Überblick	276
B. Regelungsgehalt	277
I. Allgemeine Regelungen	277
1. Anwendungsbereich der Zurückstellung (Abs. 1 Satz 1)	277
2. Anwendungsbereich der vorläufigen Untersagung (Abs. 1 Satz 2)	278
3. Antrag der Gemeinde	278

Inhaltsverzeichnis

4. Materielle Voraussetzungen im Übrigen	279
5. Entscheidung der Baugenehmigungsbehörde	280
6. Beginn und Lauf der Aussetzungsfrist	280
7. Rechtsfolgen bei Entfallen der Zurückstellungsvoraussetzungen und bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes	281
II. Vorhaben in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen	282
III. Zurückstellung von Baugesuchen in Fällen der Flächennutzungsplanung	282
C. Rechtsschutzfragen	283
§ 16 Beschluss über die Veränderungssperre	286
A. Überblick	286
B. Regelungsgehalt	286
I. Rechtsnatur	286
II. Bekanntmachung	287
III. Stadtstaatenregelung (§ 246 BauGB)	289
C. Rechtsschutz	289
§ 17 Geltungsdauer der Veränderungssperre	290
A. Überblick	290
B. Regelungsgehalt	291
I. Geltungsdauer der Veränderungssperre und Verlängerungsmöglichkeit	291
1. Regelmäßige Dauer der Veränderungssperre (Abs. 1 Satz 1)	291
2. Anrechnungsregelung (Abs. 1 Satz 2)	292
3. Erstmalige Verlängerung der Geltungsdauer (Abs. 1 Satz 3)	294
II. Verlängerung der Veränderungssperre, bei Vorliegen besonderer Umstände (Abs. 2)	295
III. Erneute Veränderungssperre (Abs. 3)	296
IV. Außerkrafttreten nach Abs. 4-5	297
V. Verhältnis von Veränderungssperre und förmlicher Festlegung von Sanierungsgebieten bzw. Entwicklungsbereich (Abs. 6)	298
C. Rechtsschutz	299
§ 18 Entschädigung bei Veränderungssperre	300
A. Überblick	300
B. Regelungsgehalt	301
I. Voraussetzungen des Entschädigungsanspruchs (Abs. 1)	301
1. Rechtmäßige Veränderungssperre	301
2. Überschreitung der 4-Jahres-Frist	301
3. Kausal entstandener Vermögensnachteil	302
II. Angemessenheit der Entschädigung	303
III. Entschädigungsverfahren (Abs. 2, 3)	304
1. Anspruchsverpflichteter	304
2. Entstehung und Fälligkeit des Entschädigungsanspruches	305
3. Erlöschen des Entschädigungsanspruches nach 3 Jahren bei unterlassener Geltendmachung	305
C. Rechtsschutz	306

Zweiter Abschnitt

Teilung von Grundstücken; Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktionen

§ 19 Teilung von Grundstücken	307
A. Überblick	307
B. Regelungsgehalt	308
I. Definition der Grundstücksteilung	308

1. Das Grundstück	308
2. Teilung	309
II. Verbot bebauungsplanwidriger Verhältnisse	309
III. Auswirkungen auf die zivilrechtliche Praxis	310
§ 20 (weggefallen)	312
§ 21 (weggefallen)	313
§ 22 Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen	314
A. Überblick	315
B. Regelungsgehalt	316
I. Kommunale Satzung	316
II. Genehmigung der Teilung durch die Gemeinde	318
III. Grundbuchverfahren/Grundbuchsperr	319
§ 23 (weggefallen)	321

Dritter Abschnitt **Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde**

§ 24 Allgemeines Vorkaufsrecht	322
A. Überblick	323
I. Regelungszweck der §§ 24-28 BauGB	323
II. Schnittstelle Öffentliches Recht/Zivilrecht	324
B. Regelungsgehalt	327
I. Gesetzssystematik und Prüfungsschema	327
II. Die Tatbestände des Allgemeinen Vorkaufsrechts im Einzelnen	327
1. Gebietsausweisung/räumlicher Anwendungsbereich	327
a) Bebauungsplan (Abs. 1 Satz 1 Nr. 1)	328
b) Umlageungsgebiet (Abs. 1 Satz 1 Nr. 2)	328
c) Förmliches Sanierungsgebiet (Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 1. Alt.)	328
d) Städtebaulicher Entwicklungsbereich (Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 2. Alt.)	329
e) Stadtumbau (Abs. 1 Satz 1 Nr. 4. 1. Alt.)	329
f) Erhaltungssatzung (Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 2. Alt.)	329
g) Flächen im Außenbereich für Wohnzwecke (Abs. 1 Satz 1 Nr. 5)	329
h) Unbebaute Flächen im beplanten oder unbeplanten Innenbereich für Wohnzwecke (Abs. 1 Satz 1 Nr. 6)	329
i) Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes (Abs. 1 Satz 1 Nr. 7)	330
2. Allgemeinwohlvorbehalt (Abs. 3 Satz 1)	330
3. Zweckangabe (Abs. 3 Satz 2)	331
4. Vorkaufsfall	331
C. Praxisbeispiel zur Ausübung eines Vorkaufsrechts	333
§ 25 Besonderes Vorkaufsrecht	336
A. Überblick	336
B. Regelungsgehalt	336
I. Gebietsausweisung	336
1. Bebauungsplan-Vorkaufsrecht (Abs. 1 Nr. 1)	336
2. Satzungs-Vorkaufsrecht in Maßnahmegebieten (Abs. 1 Nr. 2)	337
II. Satzung	337
III. Vorkaufsrechtsausübung	337
IV. Satzungs-vorkaufsrecht in Konkurrenz zu den allgemeinen Vorkaufsrechten	338

§ 26 Ausschluss des Vorkaufsrechts	339
A. Überblick	339
B. Regelungsgehalt	340
I. Familienprivileg	340
II. Bedarfsträger- und Religionsprivileg	340
III. Planfeststellungsprivileg	341
IV. Privileg der maßnahmenkonformen Nutzung	341
§ 27 Abwendung des Vorkaufsrechts	343
A. Überblick	343
B. Regelungsgehalt	344
I. Tatbestandsmerkmale (Abs. 1)	344
1. Bestimmtheit/Bestimmbarkeit des Nutzungszwecks	344
2. Fähigkeit zur zweckentsprechenden Nutzung, Käuferverpflichtung	344
3. Mängel i.S.v. § 177 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB	345
II. Rechtsfolgen einer Abwendung	346
§ 27a Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter	347
A. Überblick	347
I. Ausübung des Vorkaufsrechts für Andere	347
1. Ausübung zugunsten eines Privaten	347
2. Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten öffentlicher Bedarfsträger	348
II. Rechtswirkung der Ausübung für Andere	348
B. Regelungsgehalt	348
I. Ausübung zugunsten privater Dritter	348
II. Ausübung zugunsten öffentlicher Bedarfs- oder Erschließungsträger und zugunsten öffentlicher Sanierungs- und Entwicklungsträger	349
III. Rechtsfolgen der Ausübung zugunsten Dritter	350
1. Kaufvertrag und Haftung der Gemeinde	350
2. Sonstige Rechtsfolgen und Verfahrensfragen	350
§ 28 Verfahren und Entschädigung	352
A. Überblick	353
B. Regelungsgehalt	353
I. Absicherung des Vorkaufsrechts (Abs. 1)	353
1. Mitteilungspflicht (Abs. 1 Satz 1)	353
2. Grundbuchsperrung und Negativattest (Abs. 1 Satz 2-4) sowie Vormerkung (Abs. 2 Satz 3)	354
II. Ausübung des Vorkaufsrechts (Abs. 2)	355
1. Ausübung durch Verwaltungsakt (Abs. 2 Satz 1)	355
2. Rechtsfolgen der Ausübung des Vorkaufsrechts (Abs. 2 Satz 2)	356
3. Weitere Regelungen (Abs. 2 Satz 4-6)	357
III. Allgemeine Kaufpreisherabsetzung (Abs. 3)	358
IV. Besondere Kaufpreisanpassung bei Bebauungsplanvorkaufsrecht (Abs. 4)	359
V. Verzicht auf das Vorkaufsrecht (Abs. 5)	359
VI. Entschädigung (Abs. 6)	359

Dritter Teil
Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung; Entschädigung

Erster Abschnitt
Zulässigkeit von Vorhaben

§ 29 Begriff des Vorhabens; Geltung von Rechtsvorschriften	360
A. Überblick	360
B. Regelungsgehalt	361
I. Begriff des Vorhabens (Abs. 1)	361
1. Vorhaben	361
2. Bauliche Anlagen	362
a) Mit dem Erdboden fest verbunden	362
b) Bodenrechtliche Relevanz	362
3. Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung	363
a) Errichtung	363
b) Änderung	363
c) Nutzungsänderung	363
4. Aufschüttungen, Abgrabungen, Ausschachtungen und Lagerstätten	364
a) Aufschüttungen	364
b) Abgrabungen	364
c) Ausschachtungen	365
d) Ablagerungen, einschließlich Lagerstätten	365
II. Geltung von Rechtsvorschriften (Abs. 2)	365
1. Allgemeines	365
2. Rechtsvorschriften	366
§ 30 Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans	367
A. Überblick	367
B. Regelungsgehalt	369
I. Qualifizierter Bebauungsplan (Abs. 1)	369
1. Mindestfestsetzungen	369
a) Art der Nutzung	370
b) Maß der Nutzung	370
c) Überbaubare Grundstücksfläche	370
d) Örtliche Verkehrsflächen	370
2. Mindestfestsetzungen nur in Teilbereichen	370
3. Abgrenzungsprobleme	371
II. Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Abs. 2)	372
III. Einfacher Bebauungsplan (Abs. 3)	372
IV. Festsetzungskonformität des Vorhabens	373
V. Einvernehmen der Gemeinde	373
VI. Gesicherte Erschließung	374
1. Erschließungsbegriff	374
2. Sicherung der Erschließung	375
C. Weitere Hinweise	375
I. Funktionslose Bebauungspläne	375
II. Rechtsschutzmöglichkeiten	377
1. Normenkontrolle (§ 47 VwGO)	377
2. Sonstige Rechtsmittel	377
§ 31 Ausnahmen und Befreiungen	379
A. Überblick	379
B. Regelungsgehalt	381

I. Ausnahmen (Abs. 1)	381
1. Grundvoraussetzung: Festsetzung von Ausnahmen im Bebauungsplan	382
2. Art und Umfang der Ausnahme	382
3. Ermessensentscheidung der Baugenehmigungsbehörde	382
II. Befreiungen (Abs. 2)	384
1. Allgemeines	384
2. Tatbestandsvoraussetzungen	385
a) Grundzüge der Planung	386
b) Befreiungsgründe	386
aa) Erforderlichkeit aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit (Nr. 1)	386
bb) Städtebauliche Vertretbarkeit (Nr. 2)	387
cc) Nicht beabsichtigte Härte (Nr. 3)	388
c) Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen	388
d) Würdigung nachbarlicher Interessen	389
3. Ermessensentscheidung der Baugenehmigungsbehörde	389
C. Weitere Hinweise	390
I. Nachbarschutz	390
1. Ausnahme	390
2. Befreiung	390
II. Ermessensfehler	391
§ 32 Nutzungsbeschränkungen auf künftigen Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen	393
A. Überblick	393
B. Regelungsgehalt	394
I. Vollständiger Widerspruch (Satz 1)	394
1. Tatbestandsvoraussetzungen	394
a) Festsetzungen im Bebauungsplan	394
b) Überbaute Fläche	395
c) Planwidrige Vorhaben, die eine wertsteigernde Änderung baulicher Anlagen zur Folge haben	395
aa) Vorhaben	395
bb) Planwidrig	396
cc) Wertsteigerung	396
2. Zulassungsvoraussetzungen	396
a) Zustimmung des Bedarfs- oder Erschließungsträgers	396
b) Mehrwertverzichtserklärung des Eigentümers	397
II. Teilweiser Widerspruch (Satz 2)	397
C. Rechtsschutz	398
§ 33 Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung	399
A. Überblick	399
B. Regelungsgehalt	400
I. Regelverfahren (Abs. 1)	400
1. Tatbestandsvoraussetzungen	401
a) Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan	401
aa) Bebauungsplan	401
bb) Aufstellungsbeschluss	401
b) Formelle Planreife (Abs. 1 Nr. 1)	402
c) Materielle Planreife (Abs. 1 Nr. 2)	402
aa) Entstehen der materiellen Planreife	402
bb) Kein Widerspruch zu künftigen Festsetzungen	403
d) Anerkenntnis der künftigen Festsetzungen (Abs. 1 Nr. 3)	403
e) Gesicherte Erschließung (Abs. 1 Nr. 4)	404

2. Rechtsanspruch	404
II. Teilplanreife (Abs. 2)	404
1. Allgemeines	404
2. Voraussetzungen	405
3. Ermessensentscheidung	405
III. Vereinfachtes und beschleunigtes Verfahren (Abs. 3)	406
1. Allgemeines	406
2. Voraussetzungen	406
a) Verfahren	406
b) Besondere „formelle“ Planreife (Abs. 3 Satz 2)	406
c) Sonstige Voraussetzungen (Abs. 1 Nr. 2-4)	407
3. Ermessensentscheidung	407
C. Weitere Hinweise	407
§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile	409
A. Überblick	411
B. Regelungsgehalt	411
I. Zulässigkeit nach Abs. 1	411
1. Anwendungsbereich/Abgrenzung	411
2. Im Zusammenhang bebauter Ortsteil	414
a) Relevante Bebauung i.S.d. Abs. 1	415
b) Bebauungszusammenhang	417
c) Ortsteil	423
3. Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung	427
a) Nähere Umgebung	427
b) Eigenart	430
c) Fremdkörper/Ausreißer	431
d) Einfügen	432
aa) Einfügensmaßstäbe	434
bb) Art der baulichen Nutzung/Gemengelage	435
cc) Maß der baulichen Nutzung	436
dd) Bauweise	438
ee) Grundstücksfläche, die überbaut werden soll	440
ff) Bodenrechtliche Spannungen	441
gg) Rücksichtnahmegebot i.S.d. Abs. 1	442
4. Gesicherte Erschließung	448
5. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	451
6. Verbot der Beeinträchtigung des Ortsbilds	452
II. Zulässigkeit nach Abs. 2/Baugebiete i.S.d. BauNVO	453
1. Grundlagen	453
2. Baugebiete nach BauNVO	454
a) Anwendbare Vorschriften der BauNVO	454
b) Nicht anwendbare Vorschriften der BauNVO	456
3. Allgemein zulässige Nutzungsart	457
4. Ausnahme und Befreiung (§ 31 Abs. 1 und 2 BauNVO)	457
III. Schutz zentraler Versorgungsbereiche	458
1. Normzweck und Anwendungsbereich	458
2. Zentrale Versorgungsbereiche	458
3. Schädliche Auswirkungen	460
4. Darlegungs- und Beweislast	462
5. Entschädigung	463
IV. Abweichen vom Einfügenserfordernis im Einzelfall (Abs. 3a)	463
V. Innenbereichssatzungen	465

1. Grundlagen	465
2. Klarstellungssatzung (auch Abgrenzungssatzung, Abs. 4 Satz 1 Nr. 1)	465
3. Entwicklungssatzung (auch Festlegungssatzung, Abs. 4 Satz 1 Nr. 2)	467
4. Einbeziehungssatzung (auch Ergänzungssatzung, Abs. 4 Satz 1 Nr. 3)	469
5. Materiell-rechtliche Voraussetzungen der Innenbereichssatzungen (Abs. 5) ...	471
6. Aufstellungsverfahren (Abs. 6)	474
C. Praxisrelevante Sonderfälle	474
I. Werbeanlagen	474
II. Vergnügungsstätten	475
III. Nebenanlagen	475
IV. Stellplätze und Garagen	476
V. Störfallbetriebe	477
§ 35 Bauen im Außenbereich	479
A. Überblick	483
I. Regelungszweck	483
II. Anwendungsbereich	483
III. Normstruktur	484
B. Regelungsgehalt	485
I. Die privilegierten Vorhaben (Abs. 1)	485
1. Bedeutung	485
2. Zulässigkeitsvoraussetzungen	485
a) Entgegenstehende öffentliche Belange	486
b) Sicherung der ausreichenden Erschließung	486
3. Die einzelnen Privilegierungstatbestände	488
a) Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Abs. 1 Nr. 1)	488
aa) Land- und Forstwirtschaft	488
bb) Betrieb	490
cc) Dienen	492
dd) Untergeordneter Teil der Betriebsfläche	495
b) Betriebe der gartenbaulichen Erzeugung (Abs. 1 Nr. 2)	495
c) Ver- und Entsorgungsbetriebe sowie ortsgebundene gewerbliche Betriebe (Abs. 1 Nr. 3)	496
aa) Öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen	496
bb) Ortsgebundene gewerbliche Betriebe	497
cc) Dienende Funktion des Vorhabens	498
d) Vorhaben, die im Außenbereich ausgeführt werden sollen (Abs. 1 Nr. 4)	498
e) Anlagen der Wind- und Wasserenergie (Abs. 1 Nr. 5)	501
f) Vorhaben zur energetischen Nutzung von Biomasse (Abs. 1 Nr. 6)	502
g) Kerntechnische Anlagen (Abs. 1 Nr. 7)	504
h) Nutzung solarer Strahlungsenergie (Abs. 1 Nr. 8)	504
II. Die sonstigen Vorhaben (Abs. 2)	505
III. Die öffentlichen Belange (Abs. 3)	506
1. Bedeutung	506
2. Die öffentlichen Belange im Einzelnen	507
a) Darstellungen des Flächennutzungsplans (Abs. 3 Satz 1 Nr. 1)	507
b) Darstellungen sonstiger Pläne (Abs. 3 Satz 1 Nr. 2)	509
c) Schädliche Umwelteinwirkungen (Abs. 3 Satz 1 Nr. 3)	509
d) Unwirtschaftliche Aufwendungen (Abs. 3 Satz 1 Nr. 4)	511
e) Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Boden- und Denkmalschutz, natürliche Eigenart der Landschaft und ihr Erholungswert, Orts- und Landschaftsbild (Abs. 3 Satz 1 Nr. 5)	511
f) Verbesserung der Agrarstruktur, Wasserwirtschaft (Abs. 3 Satz 1 Nr. 6) ...	514

g) Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung (Abs. 3 Satz 1 Nr. 7)	515
h) Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen (Abs. 3 Satz 1 Nr. 8)	517
i) Sonstige öffentliche Belange	518
j) Ziele der Raumordnung (Abs. 3 Satz 2)	519
aa) Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung (Abs. 3 Satz 2 Hs. 1) ..	519
bb) Positive Bindungswirkungen von Zielen der Raumordnung (Abs. 3 Satz 2 Hs. 2)	520
cc) Planungsvorbehalt (Abs. 3 Satz 3)	521
IV. Die begünstigten Vorhaben (Abs. 4)	523
1. Grundlagen	523
2. Die begünstigten Vorhaben im Einzelnen	524
a) Nutzungsänderung land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe (Abs. 4 Satz 1 Nr. 1)	524
b) Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes (Abs. 4 Satz 1 Nr. 2) ...	528
c) Ersatzbau für zerstörte Gebäude (Abs. 4 Satz 1 Nr. 3)	530
d) Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltungswerten Gebäuden (Abs. 4 Satz 1 Nr. 4)	531
e) Erweiterung von Wohngebäuden (Abs. 4 Satz 1 Nr. 5)	532
f) Erweiterung von Gewerbebetrieben (Abs. 4 Satz 1 Nr. 6)	534
V. Bauausführung und Sicherungsmaßnahmen (Abs. 5)	535
1. Schonung des Außenbereichs und des Bodens (Abs. 5 Satz 1)	535
2. Rückbauverpflichtung und deren Sicherung (Abs. 5 Satz 2-4)	536
VI. Die Außenbereichssatzung (Abs. 6)	537
1. Grundlagen	537
2. Tatbestandsvoraussetzungen	538
3. Inhalt	540
4. Satzungsverfahren	541
§ 36 Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde	542
A. Überblick	543
I. Das gemeindliche Einvernehmen	543
1. Planungshoheit der Gemeinde	543
2. Weiterer Zweck der Beteiligung	543
3. Das Verfahren bei Einholung des gemeindlichen Einvernehmens	543
II. Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde	545
B. Regelungsgehalt	545
I. Das gemeindliche Einvernehmen (Abs. 1-3)	545
1. Erforderlichkeit des Einvernehmens	545
2. Verfahren ohne erforderliches Einvernehmen	546
a) Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes	546
b) Vorhaben im Bereich eines Vorhaben- und Erschließungsplanes	546
c) Keine Notwendigkeit der Beteiligung der Gemeinde bei Versagung der Genehmigung	546
d) Kein Einvernehmensefordernis bei Identität von Gemeinde und Baugenehmigungsbehörde	547
3. Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde	547
a) Erklärung des Einvernehmens	547
b) Versagung des Einvernehmens	547
c) Fiktion des Einvernehmens	548
d) Entscheidungsabläufe der Gemeinde	548
4. Keine Unterrichtung des Bauantragstellers	550
5. Rechtswirkungen der Erteilung des Einvernehmens/der Versagung	550

a) Rechtsnatur	550
b) Bindungswirkung, Widerruf, Nachholung des Einvernehmens	550
6. Rechtsschutz gegen Entscheidung der Gemeinde, Amtshaftung	551
a) Rechtsschutz des Bauherrn bei Versagung des Einvernehmens	551
b) Frage der Amtshaftung der Gemeinde	551
c) Kein Rechtsschutz des Nachbarn gegen Erteilung des Einvernehmens	552
II. Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens	552
1. Voraussetzung der Ersetzung	552
2. Form der Ersetzung	554
3. Rechtsschutz des Bauwerbers	554
4. Rechtsschutz der Gemeinde gegen die Ersetzung	554
5. Kein Rechtsschutz des Nachbarn gegen eine unrechtmäßige Ersetzung	554
III. Beteiligung der höheren Verwaltungsbehörde (Abs. 1 Satz 4)	554
1. Erforderlichkeit der Zustimmung	554
2. Entscheidung über die Zustimmung	555
3. Form der Zustimmung	555
4. Fiktion der Zustimmung, keine Ersetzungsmöglichkeit	555
5. Rechtswirkungen der Zustimmung	555
6. Rechtsschutz bei verweigerter Zustimmung	555
§ 37 Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder	556
A. Überblick	556
B. Regelungsgehalt	557
I. Grundsatz der kommunalen Planungshoheit	557
II. Einschränkung der kommunalen Planungshoheit	558
III. Die in § 37 BauGB geregelten Vorhaben	559
1. Vorhaben nach Abs. 1	559
a) Anwendungsbereich	559
b) Erforderlichkeit der Abweichung	560
c) Verfahrensrechtliche Behandlung	560
2. Vorhaben nach Abs. 2	561
a) Anwendungsbereich	561
b) Verfahrensrechtliche Behandlung	561
3. Vorhaben nach Abs. 4	561
IV. Entschädigungsregelungen	562
§ 38 Bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung auf Grund von Planfeststellungsverfahren; öffentlich zugängliche Abfallbeseitigungsanlagen	563
A. Überblick	563
B. Regelungsgehalt/Verhältnis von Bauleit- und Fachplanung	564
I. Bauleitplanung	564
II. Fachplanung	564
1. Fachplanerische Vorhaben	564
2. Die Rechtswirkung der Planfeststellung	565
3. Überörtliche Bedeutung	565
III. Berücksichtigung städtebaulicher Belange	565
1. Verfahrensrechtliche Beteiligung	565
2. Materielle Berücksichtigung	566
a) Rücksichtnahme der Bauleitplanung	566
b) Rücksichtnahme der Fachplanung	567
c) Bewertung der Auswirkungen	567
IV. Einzelne Fachplanungen	568
1. Planfeststellungspflichtige Vorhaben	568

2. Genehmigungspflichtige Abfallbeseitigungsanlagen	569
D. Das Verhältnis von § 38 BauGB zu § 7 BauGB	570
E. Entschädigungsregelungen	570

Zweiter Abschnitt Entschädigung

Vorbemerkungen zu den §§ 39-44 BauGB	571
A. Vorbemerkung	571
B. Regelungsgehalt	572
C. Praktische Bedeutung	573
§ 39 Vertrauensschaden	574
A. Überblick	574
B. Regelungsgehalt	575
I. Entschädigungsberechtigte	575
II. Erfasste Aufwendungen	575
1. Eigene nutzungsvorbereitende Aufwendungen (Satz 1)	575
2. Erschließungsabgaben (Satz 2)	576
III. Geschütztes Vertrauen	577
1. Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	577
2. Unwirksamer Bebauungsplan	578
IV. Änderung, Ergänzung, Aufhebung	579
V. Berechtigtes Vertrauen	580
VI. Wertverlust/Kausalität	580
C. Weitere praktische Hinweise	581
I. Geltendmachung	581
II. Höhe	582
III. Musterbeispiel: Geltendmachung eines Vertrauensschadens	582
IV. Checkliste	583
§ 40 Entschädigung in Geld oder durch Übernahme	584
A. Überblick	585
B. Regelungsgehalt	586
I. Allgemeine Voraussetzungen des Entschädigungsanspruchs (Abs. 1)	586
1. Fremdnützige Bebauungsplanfestsetzung	586
2. Vermögensnachteil	588
3. Ausnahmen von der Entschädigungspflicht (Abs. 1 Satz 2)	588
II. Voraussetzungen des Übernahmeanspruchs (Abs. 2)	589
1. Behalten des Grundstücks unzumutbar (Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 Alt. 1)	589
2. Nutzung des Grundstücks unzumutbar (Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 Alt. 2)	590
3. Nutzungsbeschränkungen (Abs. 2 Satz 1 Nr. 2)	590
4. Begründung von Miteigentum (Abs. 2 Satz 2)	590
5. Höhe der Entschädigung	591
III. Entschädigung in Geld (Abs. 3)	591
IV. Entschädigungsberechtigter und -verpflichteter	591
C. Weitere praktische Hinweise	593
I. Übersicht zur Systematik	593
II. Besondere Aspekte bei der Geltendmachung	593
III. Musterbeispiel für Entschädigungsantrag nach § 40 BauGB	593
IV. Checkliste	595

§ 41 Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen	596
A. Überblick	596
B. Regelungsgehalt	597
I. Entschädigung bei Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten (Abs. 1)	597
1. Festsetzung (Abs. 1 Satz 2)	597
2. Fremdnützigkeit	597
3. Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB	598
II. Entschädigung bei Bindungen für Bepflanzungen (Abs. 2)	599
C. Weitere praktische Hinweise	599
D. Checklisten	600
§ 42 Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung	601
A. Überblick	602
I. Struktur der Vorschrift	602
II. Eigentumsrechtliche Einordnung	603
III. Eigentumsverdrängende Planung	604
B. Regelungsgehalt	605
I. Entschädigungstatbestand (Abs. 1)	605
1. Zulässige Nutzung	605
2. Aufhebung oder Änderung	606
3. Wesentliche Wertminderung	607
II. Eingriffe innerhalb des 7-Jahres-Frist	608
III. Eingriffe nach Ablauf der 7-Jahres-Frist (Abs. 3)	609
IV. Besondere Vertrauenstatbestände (Abs. 5-8)	611
1. Veränderungssperre/Zurückstellung (Abs. 5)	611
2. Baugenehmigung/Vorbescheid vor Fristablauf (Abs. 6)	612
3. Rechtswidrige Versagung der Genehmigung vor Fristablauf (Abs. 7)	612
4. Ausschlussklausel (Abs. 8)	613
V. Entschädigung (Abs. 1, Abs. 9, Abs. 4)	613
VI. Auskunftspflicht (Abs. 10)	614
C. Weitere praktische Hinweise	616
I. Übersicht über die Struktur des § 42 BauGB	616
II. Antrag auf Entschädigung nach § 42 BauGB	617
III. Auskunftsanspruch nach § 42 Abs. 10 BauGB	618
IV. Checkliste	618
§ 43 Entschädigung und Verfahren	620
A. Überblick	620
B. Regelungsgehalt	621
I. Verfahren und Entschädigung bei Übernahmeansprüchen (Abs. 1)	621
II. Entschädigung in Geld (Abs. 2)	622
III. Verhältnis der Entschädigungsansprüche zueinander (Abs. 3)	622
1. Subsidiaritätsklausel (Abs. 3 Satz 1)	622
2. Reduktionsklausel (Abs. 3 Satz 2)	622
IV. Nicht zu entschädigende Bodenwerte (Abs. 4)	623
V. Ausschluss von Verzögerungsgewinnen (Abs. 5)	624
§ 44 Entschädigungspflichtige, Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche	625
A. Überblick	625
B. Regelungsgehalt	626
I. Entschädigungspflichtige (Abs. 1 und 2)	626
1. Systematik	626
2. Begünstigter (Abs. 1)	627

3. Veranlasser (Abs. 2)	628
4. Gemeinde	629
II. Fälligkeit und Verzinsung (Abs. 3)	629
III. Erlöschen (Abs. 4)	630
IV. Hinweis in der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB (Abs. 5)	631
C. Weitere praktische Hinweise	631
I. Prozessuale Durchsetzung von Entschädigungsansprüchen	631
II. Musterformulare	632
1. Antrag auf gerichtliche Entscheidung	632
2. Zustimmungserklärung des Begünstigten (§ 44 Abs. 1 BauGB)	633

Vierter Teil Bodenordnung

Vorbemerkungen zu den §§ 45-84 BauGB	634
A. Begriffe	634
I. Bodenordnung	634
II. Begriff des Bodens	634
III. Bodenordnungsbegriff des BauGB	634
B. Umlegung und Vereinfachte Umlegung	635
I. Unterschiede zu Vorkaufsrecht und Enteignung	635
II. Privat- und Gemeinnützigkeit	635

Erster Abschnitt Umlegung

§ 45 Zweck und Anwendungsbereich	637
A. Überblick	637
B. Regelungsgehalt	637
I. Arten der Umlegung	637
II. Bauliche und sonstige Nutzung	638
III. Zweckmäßigkeit der Grundstücksgestaltung	638
IV. Planungsrechtliche Grundlagen	639
§ 46 Zuständigkeit und Voraussetzungen	640
A. Überblick	640
B. Regelungsgehalt	641
I. Zuständigkeit der Gemeinde	641
II. Anordnung der Umlegung	641
III. Umlegungsausschuss	642
§ 47 Umlegungsbeschluss	644
A. Überblick	644
B. Regelungsgehalt	644
I. Voraussetzungen	644
II. Zuständigkeit	644
III. Vorzeitige Einleitung	645
IV. Anhörung der Eigentümer	645
V. Rechtsnatur	645
VI. Inhalt, Form	645
§ 48 Beteiligte	647
A. Überblick	647
B. Regelungsgehalt	648
I. Die Beteiligten nach Abs. 1	648

Inhaltsverzeichnis

II. Ermittlung der Beteiligten, Vertreterbestellung	649
III. Anmeldung von nicht im Grundbuch eingetragenen Rechten	649
IV. Mitteilungspflichten der im Grundbuch eingetragenen Gläubiger	649
§ 49 Rechtsnachfolge	650
§ 50 Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses	651
A. Überblick	651
B. Regelungsgehalt	651
I. Form der Bekanntmachung	651
II. Inhalt der Bekanntmachung	652
§ 51 Verfügungs- und Veränderungssperre	653
A. Überblick	654
B. Regelungsgehalt	654
I. Gegenstand der Verfügungs- und Veränderungssperre	654
1. Grundstücksteilungen, Verfügungen, Vereinbarungen, Baulasten	654
2. Veränderungen der Erdoberfläche, sonstige wertsteigernde Veränderungen	655
3. Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen (Abs. 1 Nr. 3 und 4)	655
II. Von der Verfügungs- und Veränderungssperre ausgenommene Vorhaben (Abs. 2)	655
III. Formelle Regelungen	656
§ 52 Umlegungsgebiet	658
A. Überblick	658
B. Regelungsgehalt	658
I. Umlegungsgebiet	658
II. Änderung des Umlegungsgebiets	659
§ 53 Bestandskarte und Bestandsverzeichnis	661
A. Überblick	661
B. Regelungsgehalt	661
I. Bestandskarte und Bestandsverzeichnis	661
1. Rechtliche Wirkung	662
2. Inhalt der Bestandskarte	662
3. Inhalt des Bestandsverzeichnisses	662
II. Auslegung und Einsichtnahme	662
1. Öffentliche Auslegung	662
2. Bekanntmachung bei kleinen Verfahren	663
3. Recht zur Einsichtnahme in Bestandskarte und Bestandsverzeichnis	663
4. Rechtsnatur von Bestandskarte und Bestandsverzeichnis	663
5. Fortführung von Bestandskarte und Bestandsverzeichnis	663
C. Beispiele	664
I. Bestandskarte	664
II. Bestandsverzeichnis	665
§ 54 Benachrichtigungen und Umlegungsvermerk	667
A. Überblick	667
B. Regelungsgehalt	667
I. Benachrichtigungspflichten	667
II. Umlegungsvermerk	668
III. Verstoß gegen die Genehmigungspflicht nach § 51 BauGB	668

§ 55 Umlegungsmasse und Verteilungsmasse	669
A. Überblick	669
B. Regelungsgehalt	670
I. Umlegungsmasse	670
1. Addition der Flächengrößen	670
2. Vorwegausscheidung von Verkehrs- und Grünflächen nach Abs. 2	670
3. Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen	671
II. Verteilungsmasse	671
1. Alte Verkehrs- und Grünflächen	671
2. Weitere Ausscheidung von Flächen für soziale, gesundheitliche oder kulturelle Zwecke	671
III. Einwurfsmasse	671
IV. Berechnungsbeispiel	672
§ 56 Verteilungsmaßstab	673
A. Überblick	673
B. Regelungsgehalt	673
I. Sollanspruch	673
1. Grundstücksbegriff	673
2. Maßstäbe für die Berechnung des Sollanspruchs	674
II. Bestimmung des Verteilungsmaßstabs	674
§ 57 Verteilung nach Werten	675
A. Überblick	675
B. Regelungsgehalt	675
I. Zuteilungsansprüche bei der Verteilung nach dem Wertmaßstab	675
1. Gleichwertigkeitsgrundsatz	675
2. Grundsatz der Gleichmäßigkeit der Verteilung	676
3. Vollständigkeit der Verteilung der Verteilungsmasse	676
II. Bewertungsgrundsätze für Einwurf und Zuteilung	676
1. Entwicklungsstufen des werdenden Baulands	676
2. Planungs- und Umlegungsvorteil	677
3. Bewertung der eingeworfenen Grundstücke	677
4. Bewertung der zuzuteilenden Grundstücke	678
5. Ausgleichspflicht in Geld	679
III. Besonderheiten im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet	679
IV. Wertermittlung	680
V. Berechnungsbeispiele	682
1. Kalkulatorische (kaufmännische) Ermittlung eines Rohbaulandwerts	682
2. Ermittlung des Einwurfs werts durch Bewertung von Umlegungsvorteilen	683
§ 58 Verteilung nach Flächen	684
A. Überblick	684
B. Regelungsgehalt	684
I. Zuteilungsansprüche bei der Verteilung nach dem Flächenmaßstab	684
II. Verfahrensregelungen	686
III. Berechnungsbeispiel	686
§ 59 Zuteilung und Abfindung	688
A. Überblick	689
B. Regelungsgehalt	689
I. Zuteilung	689
II. Abfindung	690
III. Zuteilung mit Geboten, Beseitigung baulicher Anlagen	691
IV. Rechenbeispiele zu Abs. 2	692

Inhaltsverzeichnis

§ 60 Abfindung und Ausgleich für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen 694

A. Überblick 694

B. Regelungsgehalt 694

 I. Bemessungsgrundsätze 694

 II. Anwendung der enteignungsrechtlichen Vorschriften 695

§ 61 Aufhebung, Änderung und Begründung von Rechten 696

A. Überblick 696

B. Regelungsgehalt 697

 I. Voraussetzungen 697

 II. Rechte 697

 III. Neuordnung der Rechte 698

§ 62 Gemeinschaftliches Eigentum; besondere rechtliche Verhältnisse 700

A. Überblick 700

B. Regelungsgehalt 700

 I. Teilung des gemeinschaftlichen Eigentums 700

 II. Zuweisung der bestehenden Grundpfandrechte und Reallasten 701

§ 63 Übergang von Rechtsverhältnissen auf die Abfindung 702

§ 64 Geldleistungen 704

A. Überblick 704

B. Regelungsgehalt 705

 I. Geldleistungen 705

 II. Fälligkeit der Geldleistungen 705

 III. Beitrag und öffentliche Last 705

 IV. Erstattung von Kosten und Geldleistungen durch Bedarfs- und Erschließungsträger 706

§ 65 Hinterlegung und Verteilungsverfahren 707

§ 66 Aufstellung und Inhalt des Umlegungsplans 708

A. Überblick 708

B. Regelungsgehalt 708

 I. Aufstellungsverfahren 708

 II. Inhalt und Bestandteile des Umlegungsplans 709

§ 67 Umlegungskarte 710

A. Überblick 710

B. Regelungsgehalt 710

C. Anforderungen an Form und Inhalt der Umlegungskarte 710

§ 68 Umlegungsverzeichnis 712

A. Überblick 712

B. Regelungsgehalt 712

§ 69 Bekanntmachung des Umlegungsplans, Einsichtnahme 716

§ 70 Zustellung des Umlegungsplans 717

A. Überblick 717

B. Regelungsgehalt 717

 I. Zustellungsverfahren 717

 II. Inhalt der Zustellung 717

 III. Änderung des Umlegungsplans nach dem Aufstellungsbeschluss, vor dem Inkrafttreten 718

 IV. Kenntnissgabe an das Vollstreckungsgericht 718

§ 71 Inkrafttreten des Umlegungsplans	719
A. Überblick	719
B. Regelungsgehalt	719
I. Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans	719
II. Teilkraftsetzung vor Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans	720
§ 72 Wirkungen der Bekanntmachung	721
A. Überblick	721
B. Regelungsgehalt	721
I. Wirkungen der Bekanntmachung nach Abs. 1	721
II. Wirkungen der Bekanntmachung nach Abs. 2	722
III. Besitzübergang	722
§ 73 Änderung des Umlegungsplans	723
A. Überblick	723
B. Regelungsgehalt	723
C. Verfahren	724
§ 74 Berichtigung der öffentlichen Bücher	725
A. Überblick	725
B. Regelungsgehalt	725
I. Berichtigung des Grundbuchs und des Liegenschaftskatasters	725
II. Berichtigung anderer öffentlicher Bücher	726
III. Benachrichtigung des Vollstreckungsgerichts	726
§ 75 Einsichtnahme in den Umlegungsplan	727
§ 76 Vorwegnahme der Entscheidung	728
§ 77 Vorzeitige Besitzeinweisung	729
A. Überblick	729
B. Regelungsgehalt	730
I. Voraussetzungen der vorzeitigen Besitzeinweisung	730
II. Verfahren	730
§ 78 Verfahrens- und Sachkosten	732
A. Überblick	732
B. Regelungsgehalt	732
I. Kostenarten	732
II. Kostentragung	733
§ 79 Abgaben- und Auslagenbefreiung	734
A. Überblick	734
B. Regelungsgehalt	734
I. Anwendungsbereich der Abgaben und Auslagenbefreiung nach Abs. 1	734
1. Geschäfte und Verhandlungen	734
2. Gebühren	734
3. Auslagen	735
II. Zweckdienlichkeitsbescheinigung der Umlegungsstelle (Abs. 2)	735
III. Steuerbefreiungen	735

Zweiter Abschnitt Vereinfachte Umlegung

§ 80 Zweck, Anwendungsbereich, Zuständigkeiten	737
A. Überblick	737
B. Regelungsgehalt	738

I. Zweck der vereinfachten Umlegung	738
II. Beispiele der vereinfachten Umlegung	738
1. Austausch von Grundstücksteilen untereinander	738
2. Einseitige Zuteilung von Grundstücken	739
II. Durchführung der vereinfachten Umlegung	742
III. Rechte und Belastungen	743
§ 81 Geldleistungen	744
§ 82 Beschluss über die vereinfachte Umlegung	746
§ 83 Bekanntmachung und Rechtswirkungen der vereinfachten Umlegung	747
§ 84 Berichtigung der öffentlichen Bücher	748

**Fünfter Teil
Enteignung**

**Erster Abschnitt
Zulässigkeit der Enteignung**

§ 85 Enteignungszweck	749
A. Überblick	750
I. Verfassungsrechtliche Grundlagen	750
II. Enteignung und Eigentum	751
III. Regelungsziele	752
B. Regelungsgehalt	752
I. Abschließende Aufzählung der zulässigen Enteignungszwecke für eine Enteignung nach BauGB	752
1. Planakzessorische Enteignung nach Abs. 1 Nr. 1	752
2. Enteignung unbebauter oder nur geringfügig bebauter Grundstücke im Innenbereich nach Abs. 1 Nr. 2	753
3. Enteignung zur Ersatzlandbeschaffung nach Abs. 1 Nr. 3	753
4. Enteignung zum Zwecke der Ersatzrechtsbestellung nach Abs. 1 Nr. 4	753
5. Enteignung zur Durchsetzung von Baugeboten nach Abs. 1 Nr. 5	753
6. Enteignung zur Aufrechterhaltung einer baulichen Anlage im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung nach Abs. 1 Nr. 6	753
7. Enteignung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus nach Abs. 1 Nr. 7	754
II. Klarstellende Regelung zu anderen Enteignungsvorschriften nach Abs. 2	754
§ 86 Gegenstand der Enteignung	755
A. Überblick	755
B. Regelungsgehalt	755
I. Enteignungsgegenstände (Abs. 1)	755
1. Grundstückseigentum (Abs. 1 Nr. 1)	755
2. Andere Rechte an Grundstücken (Abs. 1 Nr. 2)	756
3. Obligatorische Rechte (Abs. 1 Nr. 3)	756
4. Neubegründung von Rechtsverhältnissen (Abs. 1 Nr. 4)	756
II. Keine Erstreckung der Enteignung auf Zubehör und Scheinbestandteile (Abs. 2) ..	757
1. Zivilrechtliches Vorverständnis	757
2. Einschränkung des Enteignungsrechts durch § 92 Abs. 4 BauGB	758
§ 87 Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Enteignung	759
A. Überblick	759
B. Regelungsgehalt	760

I. Das Allgemeinwohlerfordernis des Abs. 1 Hs. 1	760
II. Das Gebot des geringstmöglichen Eingriffs (Abs. 1 Hs. 2)	761
III. Die besonderen Enteignungsvoraussetzungen des Abs. 2	761
IV. Die Enteignungsprivilegien des Abs. 3	763
V. Verhältnis zu anderen Vorschriften	763
§ 88 Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen	764
A. Regelungsziel	764
B. Regelungsgehalt	764
§ 89 Veräußerungspflicht	765
A. Überblick	765
B. Regelungsgehalt	766
I. Veräußerungspflicht	766
II. Entstehen der Veräußerungspflicht	766
III. Verteilungsgrundsätze	767
IV. Rechtsform des Erwerbs	767
V. Rechtsschutz	767
§ 90 Enteignung von Grundstücken zur Entschädigung in Land	769
A. Überblick	769
B. Regelungsgehalt	770
I. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen der Ersatzlandenteignung	770
II. Ausschluss der Ersatzlandenteignung	770
III. Grundstücke im Außenbereich	770
IV. Ausschluss der Kettenersatzlandenteignung	770
§ 91 Ersatz für entzogene Rechte	772
A. Überblick	772
B. Regelungsgehalt	772
§ 92 Umfang, Beschränkung und Ausdehnung der Enteignung	773
A. Überblick	773
B. Regelungsgehalt	773
I. Räumliche Begrenzung der Enteignung	773
II. Anspruch auf Entziehung des Eigentums	774
III. Ausdehnung der Enteignung auf das Restgrundstück	774
IV. Ausdehnungsanspruch auf Zubehör und Scheinbestandteile	775
V. Verfahren	776

Zweiter Abschnitt Entschädigung

§ 93 Entschädigungsgrundsätze	777
A. Überblick	777
B. Regelungsgehalt	778
I. Junktim-Klausel (Abs. 1)	778
II. Rechtsverlust und andere Vermögensnachteile (Abs. 2)	779
III. Vorteilsausgleich (Abs. 3 Satz 1)	779
IV. Mitverschulden (Abs. 3 Satz 2)	780
1. Grundlagen	780
2. Schadensminderungspflicht	780
3. Weitere praktische Hinweise	781
V. Qualitätsstichtag (Abs. 4)	781
1. Bedeutung	781
2. Voraussetzungen	781

Inhaltsverzeichnis

a) Normalfall (Abs. 4 Satz 1)	781
b) Qualitätsstichtag bei vorzeitiger Besitzeinweisung (Abs. 4 Satz 2)	781
c) Weiterer praktischer Hinweis	782
d) Qualitätsstichtag in den Fällen der Vorwirkung der Enteignung	782
aa) Grundlagen	782
bb) Voraussetzungen	782
(1) Verbindliche Planung	782
(2) Vorbereitende Planungen	782
cc) Bestimmtheit	783
§ 94 Entschädigungsberechtigter und Entschädigungsverpflichteter	784
A. Überblick	784
B. Regelungsgehalt	784
I. Entschädigungsberechtigter (Abs. 1)	784
1. Rechtsbeeinträchtigung	784
2. Vermögensnachteil	785
II. Entschädigungsverpflichteter (Abs. 2)	785
1. Normalfall (Abs. 2 Satz 1)	785
2. Ersatzlandenteignung (Abs. 2 Satz 2)	785
§ 95 Entschädigung für den Rechtsverlust	786
A. Überblick	787
B. Regelungsgehalt	787
I. Verkehrswertentschädigung (Abs. 1)	787
1. Verkehrswert (Abs. 1 Satz 1)	787
a) Grundlagen	787
b) Kriterien	788
2. Rechtsverlust	788
II. Bewertungsstichtag (Abs. 1 Satz 2)	789
1. Grundlagen	789
2. Verschiebung des Bewertungsstichtages, Steigerungsrechtsprechung	790
a) Grundlagen	790
b) Voraussetzungen	790
aa) Verzögerung	790
bb) Vertretenmüssen	791
c) Folgen	791
III. Nicht zu berücksichtigende Umstände (Abs. 2)	792
1. Spekulative Wertsteigerungen (Abs. 2 Nr. 1)	792
2. Bevorstehende Enteignung (Abs. 2 Nr. 2)	792
3. Angemessenes Kauf- oder Tauschangebot (Abs. 2 Nr. 3)	792
4. Wertsteigernde, ungenehmigte Veränderungen während einer Veränderungssperre (Abs. 2 Nr. 4)	793
5. Ungenehmigte Wertsteigerungen während des Enteignungsverfahrens (Abs. 2 Nr. 5)	793
6. Ungewöhnliche Vereinbarungen (Abs. 2 Nr. 6)	794
7. Nach dem Planungsschadensrecht nicht zu berücksichtigende Bodenwerte (Abs. 2 Nr. 7)	794
IV. Bauliche Anlagen (Abs. 3)	794
1. Illegale Anlagen (Abs. 3 Satz 1)	794
2. Legale Anlagen (Abs. 3 Satz 2)	794
V. Wertminderung durch Rechte Dritter (Abs. 4)	795
§ 96 Entschädigung für andere Vermögensnachteile	796
A. Überblick	796
B. Regelungsgehalt	797

I. Abgrenzung der Folgeschäden (Abs. 1 Satz 1)	797
1. Andere Vermögensnachteile	797
2. Verbot der Doppelentschädigung	797
II. Gebot der Doppelabwägung (Abs. 1 Satz 2)	797
1. Abwägung	797
2. Erwerbs- und Berufsverluste (Abs. 1 Satz 2 Nr. 1)	797
a) Grundlagen	797
b) Obergrenze	798
3. Wertminderung des Restbesitzes (Abs. 1 Satz 2 Nr. 2)	798
4. Umzugskosten (Abs. 1 Satz 2 Nr. 3)	799
5. Einzelfälle	799
a) Betriebsverlagerung	799
b) Ersatzlandbeschaffung	800
c) Landwirtschaftliche Nebenschäden	801
d) Immissionsbelastungen	802
III. Werterhöhungen (Abs. 2)	803
§ 97 Behandlung der Rechte der Nebenberechtigten	804
A. Überblick	805
B. Regelungsgehalt	805
I. Aufrechterhaltung von Rechten (Abs. 1)	805
II. Bestellung eines Ersatzrechtes (Abs. 2)	805
1. Ersatz für dingliche und persönliche Rechte (Abs. 2 Satz 1 und 2)	805
2. Ersatz für Rechte eines Verkehrs- oder Versorgungsunternehmens (Abs. 2 Satz 3 und 4)	806
III. Entschädigung in Geld (Abs. 3)	806
1. Erbbauberechtigte (Abs. 3 Nr. 1)	806
2. Inhaber von persönlichen Besitz- oder Nutzungsrechten (Abs. 3 Nr. 2)	806
3. Inhaber von persönlichen Erwerbsrechten (Abs. 3 Nr. 3)	807
IV. Anspruch an der Hauptentschädigung (Abs. 4)	807
§ 98 Schuldübergang	808
A. Überblick	808
B. Regelungsgehalt	808
I. Schuldübergang bei Hypothek (Abs. 1)	808
II. Schuldübergang bei Grund- oder Rentenschuld (Abs. 2)	808
§ 99 Entschädigung in Geld	809
A. Überblick	809
B. Regelungsgehalt	809
I. Einmaliger Geldbetrag (Abs. 1 Satz 1)	809
II. Wiederkehrende Leistungen (Abs. 1 Satz 2)	810
1. Anwendungsbereich	810
2. Voraussetzungen	810
3. Höhe der Entschädigung	810
III. Erbbaurecht (Abs. 2)	810
IV. Verzinsung (Abs. 3)	811
1. Grundlagen	811
2. Verzinsung einmaliger Geldbeträge	811
3. Verhältnis zu anderen Vorschriften	811
§ 100 Entschädigung in Land	813
A. Überblick	814
B. Regelungsgehalt	815
I. Voraussetzungen der Ersatzlandentschädigung (Abs. 1)	815

Inhaltsverzeichnis

1. Antrag	815
2. Angewiesenheit des Eigentümers	815
3. Bereitstellung von geeignetem Ersatzland (Abs. 1 Nr. 1-3)	815
a) Verfügungsmacht des Enteignungsbegünstigten (Abs. 1 Nr. 1)	815
b) Möglichkeit der Beschaffung (Abs. 1 Nr. 2)	816
c) Beschaffung durch Ersatzlandenteignung (Abs. 1 Nr. 3)	816
d) Geeignetheit	816
4. Umfang des Ersatzlandanspruchs	816
II. Verwendungszweck und Verwendungsfrist (Abs. 2)	816
III. Eigenheim- oder Kleinsiedlungsgrundstück (Abs. 3)	816
IV. Ersatzlandentschädigung aus Billigkeitsgründen (Abs. 4)	817
V. Ersatzlandbewertung und Wertausgleich (Abs. 5)	817
1. Ersatzlandbewertung (Abs. 5 Satz 1 und 2)	817
2. Wertausgleich (Satz 3-5)	818
VI. Nebenberechtigte (Abs. 6)	818
VII. Antragserfordernis (Abs. 7)	818
VIII. Entschädigung in Miteigentum oder anderen dinglichen Rechten (Abs. 8)	819
IX. Aufwendungsersatz (Abs. 9)	819
§ 101 Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte	820
A. Überblick	820
B. Regelungsgehalt	820
I. Allgemeine Voraussetzungen	820
1. Antrag	820
2. Abwägung	821
II. Mögliche Ersatzobjekte	821
1. Gewährung anderer Rechte (Abs. 1 Satz 1 Nr. 1)	821
2. Eigentumsübertragung an bebauten Grundstücken (Abs. 1 Satz 1 Nr. 2)	822
3. Eigentumsübertragung an bebaubaren Grundstücken (Abs. 1 Satz 1 Nr. 3)	822
III. Wertausgleich (Abs. 1 Satz 2)	822
§ 102 Rückenteignung	823
A. Überblick	824
I. Regelungsziele	824
II. Freiwillige Rechtsübertragung	824
III. Enteignungen in der DDR	825
B. Regelungsgehalt	825
I. Voraussetzungen der Rückenteignung (Abs. 1)	825
1. Anspruchsberechtigter und Anspruchsgegner	825
2. Zweckverfehlung	825
II. Ausschluss- und Ablehnungsgründe (Abs. 2-4)	826
1. Erwerb durch Enteignung (Abs. 2)	826
2. Zweckgerechte Verwendung (Abs. 3)	826
3. Ablehnung bei Veränderung oder Entschädigung (Abs. 4)	826
C. Verfahren	827
D. Rechtsschutz	827
§ 103 Entschädigung für die Rückenteignung	828
A. Überblick	828
B. Regelungsgehalt	828
I. Ausschluss der Entschädigung für sonstige Vermögensnachteile (Satz 2 und 3)	828
II. Beschränkung auf den Verkehrswert (Satz 4)	829

Dritter Abschnitt Enteignungsverfahren

§ 104 Enteignungsbehörde	830
A. Überblick	830
B. Regelungsgehalt	830
I. Zuständigkeit der höheren Verwaltungsbehörde (Abs. 1)	830
II. Besetzung des Entscheidungsgremiums (Abs. 2)	830
§ 105 Enteignungsantrag	831
A. Überblick	831
B. Regelungsgehalt	831
I. Antragsbefugnis	831
II. Form und Inhalt des Antrags	831
III. Zuständigkeit	833
§ 106 Beteiligte	834
A. Überblick	834
B. Regelungsgehalt	835
I. Die einzelnen Beteiligten	835
1. Beteiligte kraft Gesetzes	835
2. Beteiligung kraft Anmeldung	835
3. Beschränkung und Wechsel der Beteiligtenstellung	836
II. Beteiligte als Inhaber von Briefpfandrechten	836
C. Weitere praktische Hinweise	836
§ 107 Vorbereitung der mündlichen Verhandlung	837
A. Überblick	837
B. Regelungsgehalt	837
I. Beschleunigungsgrundsatz, Sachverhaltsermittlung (Abs. 1)	837
II. Beteiligung der Landwirtschaftsbehörde (Abs. 2)	838
III. Verbindung und Trennung von Verfahren (Abs. 3)	838
C. Weitere praktische Hinweise	838
§ 108 Einleitung des Enteignungsverfahrens und Anberaumung des Termins zur mündlichen Verhandlung; Enteignungsvermerk	839
A. Überblick	840
B. Regelungsgehalt	840
I. Beginn des Enteignungsverfahrens	840
II. Ladungen/Bekanntmachungen	840
III. Vorzeitige Einleitung des Enteignungsverfahrens (Abs. 2)	841
IV. Mitteilung an das Grundbuchamt und das Vollstreckungsgericht	841
C. Weitere praktische Hinweise	841
I. Gang der mündlichen Verhandlung	841
II. Rechtsfolgen von Verstößen gegen § 108 BauGB	841
§ 109 Genehmigungspflicht	842
A. Überblick	842
B. Regelungsgehalt	842
I. Genehmigungsbedürftigkeit	842
II. Der Genehmigung unterliegende Tatbestände	843
III. Versagungsgründe	843
IV. Entschädigungsregelungen	843
C. Weitere praktische Hinweise	843

Inhaltsverzeichnis

§ 110 Einigung	844
A. Überblick	844
B. Regelungsgehalt	844
I. Voraussetzung und Inhalt der Einigung	844
1. Zeitpunkt und Ort der Einigung	844
2. Bindung an den Enteignungsantrag	845
3. Unbedingte Voraussetzungen der Einigung	845
4. Die an einer Einigung beteiligten Personen	845
5. Form der Einigung	845
6. Sonstige Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen	846
II. Wirkungen der Einigung	846
C. Praktische Hinweise	846
§ 111 Teileinigung	847
A. Überblick	847
B. Regelungsgehalt	847
I. Teileinigung nach § 111 BauGB	847
II. Sonstige Einigungen	847
§ 112 Entscheidung der Enteignungsbehörde	849
A. Überblick	849
B. Regelungsgehalt	849
I. Enteignungsbeschluss	849
II. Vorabentscheidung	850
C. Weitere praktische Hinweise	850
§ 113 Enteignungsbeschluss	852
A. Überblick	853
B. Regelungsgehalt	853
I. Zustellung, Rechtsbehelfsbelehrung	853
II. Inhalt des Enteignungsbeschlusses (Abs. 2)	853
III. Beschluss bei Teileinigung, Vorentscheidung (Abs. 3)	855
IV. Modifikationen bei noch nicht vermessenen Grundstücksteilen (Abs. 4)	855
V. Benachrichtigung des Vollstreckungsgerichts (Abs. 5)	855
§ 114 Lauf der Verwendungsfrist	856
A. Überblick	856
B. Regelungsgehalt	856
I. Beginn der Verwendungsfrist gem. Abs. 1	856
II. Verlängerung der Verwendungsfrist nach Abs. 2	857
1. Antrag	857
2. Nichterfüllung des Enteignungszweckes innerhalb der Frist	857
3. Verlängerungsgründe	857
a) Unverschuldete Nichterfüllung des Enteignungszweckes (Abs. 2 Satz 1 Nr. 1)	857
b) Gesamtrechtsnachfolge (Abs. 2 Satz 1 Nr. 2)	857
c) Anhörungsrecht nach Abs. 2 Satz 2	857
4. Verlängerungsentscheidung	857
C. Weitere praktische Hinweise	857
§ 115 Verfahren bei der Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte	859
A. Überblick	859
B. Regelungsgehalt	859
I. Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 115 BauGB	859
1. Antrag	859

2. Unmöglichkeit der Bestellung, Übertragung oder Bewertung eines der in § 101 BauGB bezeichneten Rechte	860
3. Entscheidung der Behörde	860
II. Nachverfahren nach Abs. 2	860
1. Angebotspflicht	860
2. Entscheidung im Nachverfahren	860
§ 116 Vorzeitige Besitzzeinweisung	861
A. Überblick	862
B. Regelungsgehalt	862
I. Formelle und materielle Voraussetzungen der vorzeitigen Besitzzeinweisung (Abs. 1)	862
1. Materielle Voraussetzungen	862
2. Formelle Voraussetzungen	863
II. Sicherheitsleistung und andere Bedingungen (Abs. 2)	863
III. Rechtsfolgen der vorzeitigen Besitzzeinweisung (Abs. 3)	864
IV. Entschädigung bei der vorzeitigen Besitzzeinweisung (Abs. 4)	864
V. Beweissicherung (Abs. 5)	864
VI. Aufhebung der Besitzzeinweisung (Abs. 6)	865
VII. Rechtsschutz	865
§ 117 Ausführung des Enteignungsbeschlusses	867
A. Überblick	868
B. Regelungsgehalt	868
I. Voraussetzungen für die Ausführungsanordnung	868
1. Antrag	868
2. Unanfechtbarer Enteignungsbeschluss	868
3. Leistung der Entschädigung	868
4. Zahlung bei Vorabentscheidung	869
5. Zahlung bei Teileinigung	869
6. Zahlung bei noch nicht katastermäßig vermessenem Grundstücksteil	869
II. Entscheidung der Behörde	869
III. Eintritt der Rechtsänderungen	870
C. Weitere praktische Hinweise	871
§ 118 Hinterlegung	872
A. Überblick	872
B. Regelungsgehalt	872
§ 119 Verteilungsverfahren	873
A. Überblick	873
B. Regelungsgegenstand	873
§ 120 Aufhebung des Enteignungsbeschlusses	875
A. Überblick	875
B. Regelungsgehalt	875
I. Voraussetzungen für die Aufhebung des Enteignungsbeschlusses gem. Abs. 1	875
II. Das Aufhebungsverfahren gem. Abs. 2	876
C. Weitere praktische Hinweise	876
§ 121 Kosten	877
A. Überblick	877
B. Regelungsgehalt	878
I. Kostentragungspflichtige	878
1. Antragsteller	878
2. Entschädigungspflichtiger	878

3. Rückenteignungsverpflichteter	878
4. Sonstige Beteiligte	878
II. Erstattungsfähige Kosten	878
1. Kosten der Enteignungsbehörde	878
2. Aufwendungen der Beteiligten	878
3. Aufwendungen für Rechtsanwälte und sonstige Bevollmächtigte	878
4. Selbstverschuldete Aufwendungen	879
III. Kostenfestsetzungen	879
§ 122 Vollstreckbarer Titel	880
A. Überblick	880
B. Regelungsgehalt	881
I. Arten der Vollstreckungstitel	881
1. Einigung nach Abs. 2	881
2. Enteignungsbeschluss	881
3. Beschluss über vorzeitige Besitzeinweisung	881
II. Vollstreckungsverfahren	881
 Sechster Teil	
Erschließung	
 Erster Abschnitt	
Allgemeine Vorschriften	
§ 123 Erschließungslast	882
A. Überblick	882
B. Regelungsgehalt	883
I. Erschließungslast (Abs. 1)	883
II. Umfang und Zeitpunkt der Erschließung (Abs. 2)	884
III. Kein Anspruch auf Erschließung, Ausnahmen (Abs. 3)	884
IV. Unterhalt von Erschließungsanlagen (Abs. 4)	885
§ 124 Erschließungspflicht nach abgelehntem Vertragsangebot	886
A. Allgemeines	886
B. Regelungsgehalt	886
I. Erschließungspflicht der Gemeinde	886
II. Gesetzliche Voraussetzungen der Verdichtung der Erschließungspflicht	886
1. Zumutbares Angebot eines Dritten	887
2. Qualifizierter Bebauungsplan	887
C. Sonstige Umstände, Erschließungspflicht	887
§ 125 Bindung an den Bebauungsplan	889
A. Überblick	889
B. Regelungsgehalt	889
I. Planbindung (Abs. 1)	889
II. Ausnahme vom Gebot der Planbindung (Abs. 2)	890
III. Zulässige Abweichungen von einem Bebauungsplan (Abs. 3)	890
§ 126 Pflichten des Eigentümers	892
A. Duldungspflichten (Abs. 1)	892
B. Schadensersatz und Entschädigungsansprüche (Abs. 2)	893
C. Nummerierung der Grundstücke (Abs. 3)	893

Zweiter Abschnitt Erschließungsbeitrag

§ 127 Erhebung des Erschließungsbeitrags	894
A. Überblick	895
B. Regelungsgehalt	895
I. Beitragserhebung (Abs. 1)	895
II. Abrechenbare Erschließungsmaßnahmen (Abs. 2)	896
1. Öffentliche, zum Anbau bestimmte Straßen, Wege und Plätze	896
a) Straßen, Wege und Plätze	896
b) Öffentlich	897
c) Zum Anbau bestimmt	897
d) Sonderfälle	897
aa) Einseitig angebaute Straßen	897
bb) Stichstraße	898
cc) Verlängerung	898
2. Die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege)	898
3. Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete	899
4. Parkflächen und Grünanlagen	899
5. Immissionsschutzanlagen	900
III. Kostenspaltung (Abs. 3)	900
IV. Sonstige Erschließungsanlagen (Abs. 4)	901
§ 128 Umfang des Erschließungsaufwands	902
A. Überblick	902
B. Regelungsgehalt	902
I. Abrechenbare Kosten (Abs. 1)	902
1. Kosten für Erwerb und Freilegung der Flächen für Erschließungsanlagen	903
2. Kosten für die erstmalige Herstellung	903
3. Kosten für die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen	904
4. Sonderprobleme	904
II. Erweiterung und Verbesserung (Abs. 2)	905
III. Nicht zu berücksichtigende Kosten (Abs. 3)	905
§ 129 Beitragsfähiger Erschließungsaufwand	907
A. Überblick	907
B. Regelungsgehalt	907
I. Beitragsfähiger Erschließungsaufwand (Abs. 1)	907
II. Keine Doppelbelastung (Abs. 2)	908
§ 130 Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands	909
A. Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands (Abs. 1)	909
B. Abschnittsbildung und Erschließungseinheit (Abs. 2)	911
I. Abschnittsbildung (Abs. 2 Satz 1 und 2)	911
II. Erschließungseinheit (Abs. 2 Satz 3)	912
§ 131 Maßstäbe für die Verteilung des Erschließungsaufwands	913
A. Überblick	913
B. Regelungsgehalt	913
I. Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands (Abs. 1)	913
1. Grundstück	913
2. Erschlossenes Grundstück	914

Inhaltsverzeichnis

II. Verteilungsmaßstäbe (Abs. 2)	917
III. Sonderfall (Abs. 3)	919
§ 132 Regelung durch Satzung	920
A. Überblick	920
B. Regelungsgehalt	920
I. Art und Umfang der Erschließungsanlagen (Nr. 1)	920
II. Art der Ermittlung und Verteilung des Aufwandes sowie die Höhe des Einheitssatzes (Nr. 2)	921
III. Kostenspaltung (Nr. 3)	921
IV. Merkmale der endgültigen Herstellung (Nr. 4)	921
V. Sonstige zulässige Festsetzungen	921
§ 133 Gegenstand und Entstehung der Beitragspflicht	922
A. Überblick	922
B. Regelungsgehalt	923
I. Beitragspflichtiges Grundstück (Abs. 1)	923
II. Entstehung der sachlichen Beitragspflicht (Abs. 2)	923
III. Vorausleistung, Ablöse (Abs. 3)	924
1. Vorausleistung	924
2. Ablöse	925
§ 134 Beitragspflichtiger	927
A. Überblick	927
B. Regelungsgehalt	927
I. Beitragspflichtiger (Abs. 1)	927
II. Öffentliche Last (Abs. 2)	928
§ 135 Fälligkeit und Zahlung des Beitrags	930
A. Überblick	930
B. Regelungsgehalt	931
I. Fälligkeit des Erschließungsbeitrages (Abs. 1)	931
II. Ratenzahlung, Verrentung (Abs. 2 und 3)	931
III. Stundung bei landwirtschaftlichen Betrieben (Abs. 4)	931
IV. Verzicht auf Beitragserhebung (Abs. 5)	932
V. Weitere Billigkeitsregelungen nach Landesrecht (Abs. 6)	932

Siebter Teil Maßnahmen für den Naturschutz

§ 135a Pflichten des Vorhabenträgers; Durchführung durch die Gemeinde; Kostenerstattung	933
A. Überblick	934
I. Allgemeines	934
II. Verhältnis zum Erschließungsbeitragsrecht	934
III. §§ 135a bis c BauGB und vertragliche Regelungen	935
B. Regelungsgehalt	935
I. Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen durch den Vorhabenträger (Abs. 1)	935
II. Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde (Abs. 2)	935
1. „Ersatzvornahme“ durch die Gemeinde (Abs. 2 Satz 1)	935
2. Das „Öko-Konto“ (Abs. 2 Satz 2)	936
III. Kostenerstattung (Abs. 3)	936
1. Kostenerstattungspflicht	936
a) Der „Kostenerstattungsbetrag“	936
b) Der Kostenerstattungspflichtige	937

2. Umfang der Kostenerstattung	937
3. Entstehung und Fälligkeit der Kostenerstattungspflicht	938
4. Rechtsnatur des Kostenerstattungsbetrags	938
5. Keine Kostenerstattung in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsgebieten	939
6. Rechtsmittel gegen den Kostenerstattungsbescheid	939
IV. Anwendung von Landesrecht (Abs. 4)	939
§ 135b Verteilungsmaßstäbe für die Abrechnung	940
A. Überblick	940
B. Regelungsgehalt	940
I. Grundsatz der Kostenverteilung (Satz 1)	940
II. Die verschiedenen Verteilungsmaßstäbe (Satz 2)	941
1. Die überbaubare Grundstücksfläche (Satz 2 Nr. 1)	941
2. Die zulässige Grundfläche (Satz 2 Nr. 2)	941
3. Die zu erwartende Versiegelung (Satz 2 Nr. 3)	941
4. Die Schwere des zu erwartenden Eingriffs (Satz 2 Nr. 4)	941
III. Die Wahl des richtigen Verteilungsmaßstabs	942
1. Die Entscheidung für einen Maßstab	942
2. Die Kombination verschiedener Maßstäbe (Satz 3)	942
§ 135c Satzungsrecht	943
A. Überblick	943
B. Regelungsgehalt	944
I. Grundsätze für die Ausgestaltung von Maßnahmen (Nr. 1)	944
II. Umfang der Kostenerstattung (Nr. 2)	944
III. Art der Kostenermittlung und Höhe des Einheitssatzes (Nr. 3)	945
IV. Verteilung der Kosten (Nr. 4)	945
V. Die Anforderung von Vorauszahlungen (Nr. 5)	945
VI. Die Fälligkeit des Kostenerstattungsbetrags (Nr. 6)	946

Zweites Kapitel Besonderes Städtebaurecht

Erster Teil Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Erster Abschnitt Allgemeine Vorschriften

§ 136 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	947
A. Überblick	948
B. Regelungsgehalt	949
I. Städtebauliche Sanierungsmaßnahme (Abs. 1)	949
1. Begriff der Gesamtmaßnahme	949
2. In Stadt und Land	949
3. Einheitliche Vorbereitung, zügige Durchführung, öffentliches Interesse	949
II. Die Zielsetzung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen (Abs. 2 Satz 1)	950
1. Behebung städtebaulicher Missstände	950
2. Wesentliche Verbesserung	950
III. Die Definition der städtebaulichen Missstände (Abs. 2 Satz 2)	950
1. Begriff der Substanzschwächensanierung (Abs. 2 Satz 2 Nr. 1)	950
2. Begriff der Funktionsschwächensanierung (Abs. 2 Satz 2 Nr. 2)	951
IV. Die Beurteilungskriterien (Abs. 3)	951

Inhaltsverzeichnis

V. Die Allgemeinwohlklausel (Abs. 4)	952
1. Das Wohl der Allgemeinheit (Satz 1)	952
2. Die allgemeinen Ziele der Sanierungsmaßnahmen (Satz 2)	952
3. Das Abwägungsgebot (Satz 3)	952
C. Hinweis für die Praxis: Beispiel Stadt-Monitoring (Indikatoren beispielhaft) – Bestandsaufnahme	953
§ 137 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen	955
A. Überblick	955
I. Sinn und Zweck	955
II. Zeitlicher und räumlicher Bezug	955
B. Regelungsgehalt	956
I. Die Betroffenenbeteiligung	956
1. Sanierungsbetroffene (Satz 1)	956
2. Die frühzeitige Erörterung, Anregung zur Mitwirkung und Beratungspflicht (Satz 2)	956
a) Erörterungspflicht	956
b) Anregung zur Mitwirkung	957
c) Beratungspflicht	957
II. Rechtliche Auswirkungen bei Nichtbeachtung	957
1. Unbeachtlichkeit hinsichtlich der Wirksamkeit der Sanierungssatzung	957
2. Materiell rechtliche Mängel	958
C. Hinweis für die Praxis: Kosten der Beteiligungsverfahren	958
§ 138 Auskunftspflicht	959
A. Überblick	959
I. Sinn und Zweck	959
II. Zeitlicher und räumlicher Bezug	960
B. Regelungsgehalt	960
I. Auskunftspflicht aller Nutzungsberechtigten und deren Beauftragten (Abs. 1 Satz 1)	960
II. Gegenstand und Inhalt der Auskunftspflicht, Datenerhebung (Abs. 1 Satz 1 und 2)	960
III. Weitergabe der Daten an Gemeinde, Beauftragte und höhere Verwaltungsbehörde, Löschungspflicht (Abs. 2 und 3)	960
IV. Durchsetzung der Auskunftspflicht (Abs. 4)	961
C. Hinweis für die Praxis	961
§ 139 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger	962
A. Überblick	962
I. Sinn und Zweck	962
II. Zeitlicher, sachlicher und räumlicher Bezug	962
B. Regelungsgehalt	963
I. Unterstützungsverpflichtung (Abs. 1)	963
II. Beteiligungs- und Mitwirkungsverpflichtung (Abs. 2)	963
1. Frühzeitige Beteiligung	963
2. Zu beteiligende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	964
III. Änderung des Sanierungskonzepts oder aufeinander abgestimmter Maßnahmen und Planungen (Abs. 3)	964
C. Hinweis für die Praxis: Verstöße gegen die Beteiligung	964

Zweiter Abschnitt Vorbereitung und Durchführung

§ 140 Vorbereitung	965
A. Überblick	965
B. Regelungsgehalt	965
I. Vorbereitende Untersuchungen (Nr. 1)	965
II. Förmliche Festlegung (Nr. 2)	966
III. Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung (Nr. 3)	966
IV. Städtebauliche Planung (Nr. 4)	966
V. Die Erörterung der beabsichtigten Sanierung (Nr. 5)	968
VI. Sozialplan (Nr. 6)	968
VII. Maßnahmen vor förmlicher Festlegung (Nr. 7)	968
C. Hinweis für die Praxis	968
§ 141 Vorbereitende Untersuchungen	971
A. Überblick	971
B. Regelungsgehalt	972
I. Inhalt und Umfang der vorbereitenden Untersuchungen (Abs. 1)	972
1. Erforderlichkeit der Sanierung	972
2. Soziale, strukturelle und städtebauliche Verhältnisse und Zusammenhänge im künftigen Sanierungsgebiet	972
3. Anzustrebende allgemeine Ziele der Sanierung	973
4. Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen	973
5. Nachteilige Auswirkungen für Sanierungsbetroffene	973
II. Absehen von vorbereitenden Untersuchungen (Abs. 2)	974
III. Einleitungsbeschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen (Abs. 3)	974
IV. Rechtswirkungen des Beschlusses (Abs. 4)	974
C. Hinweis für die Praxis	975
I. Kosten der vorbereitenden Untersuchungen, Finanzierung und Förderung	975
II. Rechtsschutzfragen	975
§ 142 Sanierungssatzung	976
A. Überblick	977
B. Regelungsgehalt	977
I. Förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet (Abs. 1)	977
1. Materiell-rechtliche Voraussetzungen	977
2. Aufgabe der Gemeinde	977
3. Abgrenzung des Sanierungsgebietes, Zweckmäßigkeit	977
a) Gebietskulisse	977
b) Von der Sanierung betroffene oder nicht betroffene Einzelgrundstücke	978
II. Ersatz- und Ergänzungsgebiete (Abs. 2)	978
III. Sanierungssatzung (Abs. 3)	978
1. Inhalt, Begründung	978
2. Befristung	980
IV. Verfahren (Abs. 4)	980
1. Grundlagen	980
2. Umfassendes Verfahren	981
3. Das vereinfachte Verfahren	981
a) Durchführung der Sanierung in einer der Varianten des vereinfachten Sanierungsverfahrens	982
b) Verfahrenswechsel	982
C. Hinweis für die Praxis: Beispiel Arbeitsschritte zur förmlichen Festlegung	982

Inhaltsverzeichnis

§ 143 Bekanntmachung der Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk	984
A. Überblick	984
B. Regelungsgehalt	984
I. Bekanntmachung (Abs. 1)	984
II. Sanierungsvermerk (Abs. 2)	985
C. Hinweis für die Praxis	985
I. Rechtsschutz gegen die Sanierungssatzung	985
II. Mängel der Sanierungssatzung, Heilung und Unbeachtlichkeit	985
III. Beispiel für die ortsübliche Bekanntmachung einer Satzung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes	986
§ 144 Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge	989
A. Überblick	990
B. Regelungsgehalt	991
I. Die genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge (Abs. 1 und 2 im Einzelnen)	991
1. Vorhaben (§ 14 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und Begriff der baulichen Anlage	991
2. Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Grundstücksteils, Gebäudes oder Gebäudeteils (Abs. 1 Nr. 2)	991
3. Rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks, Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts (Abs. 2 Nr. 1)	991
4. Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (Abs. 2 Nr. 2)	991
5. Schuldrechtliche Verträge zu dinglichen Verpflichtungen (Abs. 2 Nr. 3)	992
6. Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast (Abs. 2 Nr. 4)	992
7. Die Teilung eines Grundstücks (Abs. 2 Nr. 5)	992
II. Vorwegerteilung der Sanierungsgenehmigung (Abs. 3)	992
III. Ausnahmen von der Genehmigungspflicht (Abs. 4)	992
1. Beteiligung der Gemeinde oder des Sanierungsträgers (Abs. 4 Nr. 1)	992
2. Vorwegnahme der gesetzlichen Erbfolge (Abs. 4 Nr. 2)	992
3. Genehmigte oder sonst baurechtlich zulässige Vorhaben, Unterhaltungsarbeiten, Fortführung von ausgeübten Nutzungen (Abs. 4 Nr. 3)	993
4. Rechtsvorgänge, die Zwecken der Landesverteidigung dienen (Abs. 4 Nr. 4)	993
5. Erwerb durch Bedarfsträger in Verfahren i.S.d. § 38 BauGB (Abs. 4 Nr. 5)	993
C. Hinweis für die Praxis	993
§ 145 Genehmigung	995
A. Überblick	996
B. Regelungsgehalt	996
I. Eigenständige Genehmigung (Abs. 1)	996
1. Entscheidung der Gemeinde (Satz 1)	996
2. Verhältnis zur Baugenehmigung und zu anderen Genehmigungen (Satz 2)	997
3. Genehmigungsverfahren, Antragsbedürftigkeit, Fristen (Satz 3)	997
II. Versagung der Genehmigung (Abs. 2)	997
1. Rechtsanspruch auf Genehmigung	997
2. Versagungsgründe	998
3. Die Funktion der Ziele und Zwecke der Sanierung für die Versagung	998
4. Auswirkungen des Sanierungskonzeptes auf die planungsrechtliche Zulässigkeit	999
III. Beseitigung von Versagungsgründen durch Entschädigungsverzicht (Abs. 3)	1001
IV. Genehmigung unter Nebenbestimmungen, städtebauliche Verträge (Abs. 4)	1001
V. Übernahmeanspruch bei Versagung der Genehmigung (Abs. 5)	1001
VI. Grundbucheintrag (Abs. 6)	1002
C. Hinweis für die Praxis: Rechtsschutzmöglichkeiten	1002

§ 146 Durchführung	1003
A. Überblick	1003
B. Regelungsgehalt	1004
I. Erforderlichkeit nach den Zielen und Zwecken der Sanierung (Abs. 1)	1004
II. Sanierungsmaßnahmen auf privilegierten Grundstücken, Zustimmung des Bedarfsträgers (Abs. 2)	1004
III. Überlassen durch Vertrag mit dem Eigentümer (Abs. 3)	1004
1. Städtebaulicher Vertrag	1004
2. Nicht-Durchführen einzelner Ordnungsmaßnahmen durch den Eigentümer, Übertragung der Ordnungsmaßnahmen auf den Sanierungsträger	1005
C. Hinweis für die Praxis: Beispiel Ordnungsmaßnahmenvertrag mit dem Eigentümer	1005
§ 147 Ordnungsmaßnahmen	1011
A. Überblick	1011
B. Regelungsgehalt	1011
I. Aufgabe der Gemeinde	1011
II. Die Ordnungsmaßnahmen im Einzelnen	1012
1. Bodenordnung (Satz 1 Nr. 1)	1012
2. Umzug von Bewohnern und Betrieben (Satz 1 Nr. 2)	1012
3. Freilegung von Grundstücken (Satz 1 Nr. 3)	1012
4. Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (Satz 1 Nr. 4)	1012
5. Sonstige Ordnungsmaßnahmen (Satz 1 Nr. 5)	1012
III. Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. §§ 1a Abs. 3 und 9 Abs. 1a BauGB (Satz 2)	1012
IV. Erschließungsanlagen außerhalb des Sanierungsgebietes (Satz 3)	1013
C. Hinweis für die Praxis: Kostentragung	1013
§ 148 Baumaßnahmen	1014
A. Überblick	1014
B. Regelungsgehalt	1015
I. Aufgaben der Eigentümer, Aufgaben der Gemeinde (Abs. 1)	1015
II. Die Baumaßnahmen (Abs. 2)	1015
1. Modernisierung und Instandsetzung (Abs. 2 Satz 1 Nr. 1)	1015
2. Neubebauung und Ersatzbauten (Abs. 2 Satz 2 Nr. 2)	1015
3. Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (Abs. 2 Satz 1 Nr. 3)	1015
4. Verlagerung oder Änderung von Betrieben (Abs. 2 Satz 1 Nr. 4)	1016
5. Anlagen und Einrichtungen der erneuerbaren Energien oder der Kraft-Wärme-Kopplung	1016
6. Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB (Abs. 2 Satz 2)	1016
C. Hinweis für die Praxis	1016
§ 149 Kosten- und Finanzierungsübersicht	1017
A. Überblick	1017
B. Regelungsgehalt	1018
I. Zeitpunkt der Aufstellung der Kosten- und Finanzierungsübersicht und Fortschreibung (Abs. 1)	1018
II. Kostenübersicht (Abs. 2)	1018
III. Finanzierungsübersicht, Finanzierungs- und Fördermittel (Abs. 3)	1019
IV. Erstellung und Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht – gemeindliche Aufgabe (Abs. 4)	1019
V. Träger öffentlicher Belange (Abs. 5)	1019
VI. Höhere Verwaltungsbehörde (Abs. 6)	1019
C. Hinweis für die Praxis	1020

§ 150 Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen 1023

A. Überblick 1023

B. Regelungsgehalt 1023

 I. Erstattungsbetrag (Abs. 1) 1023

 II. Erstattungsverfahren (Abs. 2) 1024

C. Hinweis für die Praxis: Rechtsschutz 1024

§ 151 Abgaben- und Auslagenbefreiung 1025

A. Überblick 1025

B. Regelungsgehalt 1026

 I. Befreiungstatbestände (Abs. 1) 1026

 1. Abgabenbefreiung für Geschäfte und Verhandlungen zur Vorbereitung oder Durchführung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Abs. 1 Nr. 1) 1026

 2. Abgabenbefreiung für Geschäfte und Verhandlungen zur Durchführung von Erwerbsvorgängen i.S.v. Abs. 3 (Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3) 1026

 3. Abgabenbefreiung für Geschäfte und Verhandlungen zur Gründung oder Auflösung von Unternehmen (Abs. 1 Nr. 3) 1026

 II. Vorbehalt (Abs. 2) 1026

C. Hinweis für die Praxis 1026

Dritter Abschnitt

Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften

§ 152 Anwendungsbereich 1027

A. Überblick 1027

B. Regelungsgehalt 1027

 I. Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften im Sanierungsgebiet 1027

 II. Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften im städtebaulichen Entwicklungsbereich 1028

§ 153 Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung 1029

A. Überblick 1030

B. Regelungsgehalt 1030

 I. Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nach dem sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert (Abs. 1) 1030

 1. Sanierungsunbeeinflusster Grundstückswert 1030

 2. Gegenstand der Entschädigungs- und Ausgleichsleistungen, allgemeine Wertverhältnisse 1030

 3. Zulässigerweise bewirkte Werterhöhungen 1030

 II. Regelung über die Preisprüfung (Abs. 2) 1031

 III. Preisüberschreitungsverbot (Abs. 3) 1031

 IV. Veräußerung von Grundstücken (Abs. 4) 1031

 V. Besondere Vorschriften für Sanierungsumlegungen (Abs. 5) 1031

C. Hinweis für die Praxis 1032

§ 154 Ausgleichsbetrag des Eigentümers 1033

A. Überblick 1034

 I. Inhalt und Zweck der Ausgleichsregelung 1034

 II. Verfassungsrechtliche Beurteilung 1034

B. 'Regelungsgehalt'	1035
I. Erhebung von Ausgleichsbeträgen (Abs. 1 Satz 1)	1035
1. Erhebungspflicht der Gemeinde	1035
2. Ausgleichsbetragspflicht des Eigentümers	1035
3. Nichterhebung von Erschließungs- und Ausbaubeträgen sowie Kostenerstattungsbeträgen (Abs. 1 Satz 2 und 3)	1035
II. Bemessung des Ausgleichsbetrags nach der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung (Abs. 1 Satz 1 i.V.m. Abs. 2)	1036
III. Bemessung des Ausgleichsbetrags nach dem Erschließungsaufwand (Abs. 2a)	1036
IV. Entstehung, Ablösung und vorzeitige Festsetzung des Ausgleichsbetrages (Abs. 3)	1037
V. Fälligkeit und Zahlung des Ausgleichsbetrages (Abs. 4)	1037
VI. Umwandlung des Ausgleichsbetrages in ein Tilgungsdarlehen und grundbuchrechtliche Sicherung (Abs. 5)	1038
VII. Vorauszahlungen auf den Ausgleichsbeitrag (Abs. 6)	1038
C. Hinweis für die Praxis	1038
I. Steuerliche Aspekte	1038
II. Beispiel Bescheid zum Ausgleichsbetrag	1038
§ 155 Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen	1040
A. Überblick	1041
B. 'Regelungsgehalt'	1041
I. Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag (Abs. 1)	1041
1. Vorteile und Bodenwerterhöhungen, die in einem anderen Verfahren berücksichtigt wurden (Abs. 1 Nr. 1)	1041
2. Durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkte Bodenwerterhöhungen, bzw. Anrechnung von Kosten (Abs. 1 Nr. 2)	1041
3. Anrechnung des Kaufpreises (Abs. 1 Nr. 3)	1041
II. Umlegung nach Maßgabe des § 153 Abs. 5 BauGB (Abs. 2)	1042
III. Absehen von der Festsetzung des Ausgleichsbetrages (Abs. 3)	1042
IV. Absehen (Freistellung) aus öffentlichem Interesse oder unbilliger Härte (Abs. 4) ...	1044
V. Kommunale Beiträge (Abs. 5)	1044
VI. Erstattungsanspruch des Eigentümers (Abs. 6)	1044
C. Hinweise für die Praxis	1044
§ 156 Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung	1045
A. Überblick	1045
B. 'Regelungsgehalt'	1045
I. Überleitungsvorschrift zum Erschließungs- und Kostenerstattungsbetragsrecht (Abs. 1)	1045
II. Überleitungsvorschrift zum Umlegungsrecht (Abs. 2)	1045
III. Überleitungsvorschrift zum Enteignungsrecht (Abs. 3)	1046
C. Hinweis für die Praxis	1046
§ 156a Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme	1047
A. Überblick	1047
B. 'Regelungsgehalt'	1047
I. Einnahmeüberschuss (Abs. 1 Satz 1)	1047
1. Entstehung	1047
2. Bemessung	1048
a) Sanierungsbedingte Einnahmen	1048
b) Sanierungsbedingte Ausgaben	1048
c) Überschussermittlung	1048
II. Anteilsberechtigung (Abs. 1 Satz 2 und 3) bei Grundstücksübertragungen während des Sanierungsverfahrens (Abs. 1 Satz 3)	1048

III. Überschussanteile (Abs. 2)	1048
IV. Zuschüsse und Verteilungsverfahren (Abs. 3)	1049
C. Hinweis für die Praxis	1049

Vierter Abschnitt **Sanierungsträger und andere Beauftragte**

§ 157 Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde	1050
A. Überblick	1050
B. Regelungsgehalt	1051

I. Übertragung von Aufgaben der Gemeinden auf Beauftragte und Sanierungsträger (Abs. 1)	1051
1. Ermessensentscheidung der Gemeinde zur Übertragung von Aufgaben	1051
2. Keine Übertragung hoheitlicher Aufgaben	1051
a) Nicht übertragbare Aufgaben (nicht abschließend)	1051
b) Übertragbare Aufgaben (nicht abschließend)	1051
c) Zeitpunkt der Aufgabenübertragung	1051
2. Beauftragte und Sanierungsträger	1051
a) Begriffe	1051
b) Geeignete Beauftragte	1052
II. Besondere Qualifikation des Beauftragten für bestimmte Aufgaben (Abs. 1 Satz 2, Abs. 2)	1052
1. Sanierungsträger nach § 158 BauGB (Abs. 1 Satz 1)	1052
2. Keine Ausarbeitung von Bauleitplänen durch Sanierungsträger für eigene Rechnung (Abs. 2)	1052

C. Hinweis für die Praxis	1052
---------------------------------	------

§ 158 Voraussetzungen für die Beauftragung als Sanierungsträger	1056
--	------

A. Überblick	1056
B. Regelungsgehalt	1056
I. Der Begriff des Unternehmens	1056
II. Qualifikation des Unternehmens und Nachweis der Qualifikation	1056
1. Unabhängigkeit (Nr. 1)	1056
2. Geeignetheit und Leistungsfähigkeit (Nr. 2)	1057
3. Prüfung der Geschäftstätigkeit (Nr. 3)	1057
4. Nachweis der Qualifikation (Nr. 4)	1057
III. Folgen der Änderung des § 158 a.F. BauGB	1057
C. Hinweis für die Praxis	1057

§ 159 Erfüllung der Aufgaben als Sanierungsträger	1058
--	------

A. Überblick	1059
B. Regelungsgehalt	1059
I. Rechtsstellungen des Sanierungsträgers (Abs. 1)	1059
1. Gemeindliches Wahlrecht	1059
2. Sanierungstreuhand	1059
3. Sanierungsunternehmer	1059
4. Auskunftspflicht	1060
II. Sanierungsträgervertrag (Abs. 2)	1060
1. Formerfordernis und Inhalt	1060
2. Kündigung des Sanierungsträgervertrages	1060
III. Veräußerungsverpflichtung (Abs. 3)	1061
IV. Abführen oder Verrechnen von eingenommenen Ausgleichsbeträgen (Abs. 4)	1061
V. Ausgleichsbetragspflicht (Abs. 5)	1061
VI. Insolvenzverfahren über das Vermögen des Sanierungsträgers (Abs. 6)	1061
C. Hinweis für die Praxis	1061

§ 160 Treuhandvermögen	1069
A. Überblick	1070
B. Regelungsgehalt	1070
I. Das Treuhandvermögen (Abs. 1)	1070
1. Gegenstände des Treuhandvermögens (Abs. 3)	1070
2. Rechtliche Sonderstellung des Treuhandvermögens	1070
II. Ersatz der Aufwendungen des Sanierungsträgers für in das Treuhandvermögen überführte Grundstücke (Abs. 5)	1071
III. Gewährleistungspflicht der Gemeinde für Verbindlichkeiten des Treuhandvermögens (Abs. 4)	1071
IV. Beendigung des Treuhandverhältnisses und Abwicklung des Treuhandvermögens (Abs. 6 und 7)	1071
V. Haftung der Gemeinde nach Übertragung des Treuhandvermögens auf die Gemeinde (Abs. 6 Satz 3)	1071
C. Hinweis für die Praxis	1071
§ 161 Sicherung des Treuhandvermögens	1072
A. Überblick	1072
B. Regelungsgehalt	1072
I. Haftung des Treuhandvermögens (Abs. 1)	1072
II. Zwangsvollstreckung in das Treuhandvermögen (Abs. 2)	1072
III. Sicherung des Treuhandvermögens im Insolvenzverfahren (Abs. 3)	1073
C. Hinweis für die Praxis	1073

Fünfter Abschnitt Abschluss der Sanierung

§ 162 Aufhebung der Sanierungssatzung	1074
A. Überblick	1074
B. Regelungsgehalt	1075
I. Die Gründe für die Aufhebung der Sanierungssatzung (Abs. 1 Satz 1)	1075
1. Durchführung der Sanierung (Abs. 1 Satz 1 Nr. 1)	1075
2. Undurchführbarkeit der Sanierung (Abs. 1 Satz 1 Nr. 2)	1075
3. Aufgabe der Sanierungsabsichten aus anderen Gründen (Abs. 1 Satz 1 Nr. 3)	1075
4. Ablauf der für die Durchführung der Sanierung festgelegten Frist (Abs. 1 Satz 1 Nr. 4)	1075
5. Teilaufhebung der Sanierungssatzung (Abs. 1 Satz 2)	1076
II. Das Aufhebungsverfahren (Abs. 2)	1076
III. Löschung des Sanierungsvermerkes (Abs. 3)	1076
C. Hinweis für die Praxis	1076
§ 163 Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke	1077
A. Überblick	1077
B. Regelungsgehalt	1077
I. Abschlusserklärung nach Abschluss der Sanierung für das Grundstück (Abs. 1)	1077
II. Abschlusserklärung vor Abschluss der Sanierung für das Grundstück (Abs. 2 Satz 1)	1078
III. Die Erklärung der Gemeinde über den Abschluss der Sanierung (Abs. 1 oder 2)	1078
C. Hinweis für die Praxis	1078
§ 164 Anspruch auf Rückübertragung	1080
A. Überblick	1080
B. Regelungsgehalt	1081

Inhaltsverzeichnis

I. Voraussetzungen des Anspruchs auf Rückübertragung (Abs. 1)	1081
II. Ausschluss des Anspruchs (Abs. 2)	1081
III. Rückübertragungsfrist (Abs. 3)	1081
IV. Kaufpreis (Abs. 4)	1081
V. Anspruch auf Rückenteignung (Abs. 5)	1081
C. Hinweis für die Praxis	1082

Sechster Abschnitt Städtebauförderung

§ 164a Einsatz von Städtebauförderungsmitteln	1083
A. Überblick	1084
I. Finanzierung der Sanierung und Fördersystematik	1084
II. Grundsätze der Städtebauförderung	1084
B. Regelungsgehalt	1084
I. Einsatz der Städtebauförderungsmittel, Koordination (Abs. 1)	1084
II. Verwendung von Städtebauförderungsmitteln (Abs. 2)	1084
1. Vorbereitung (Abs. 2 Nr. 1)	1084
2. Ordnungsmaßnahmen (Abs. 2 Nr. 2)	1085
3. Baumaßnahmen (Abs. 2 Nr. 3)	1085
4. Beauftragte Dritte (Abs. 2 Nr. 4)	1085
5. Sozialplan, Härteausgleich (Abs. 2 Nr. 5)	1085
III. Modernisierung und Instandsetzung (Abs. 3)	1085
C. Hinweise für die Praxis	1086
I. Städtebauförderrichtlinien	1086
II. Antrag auf Gewährung von Städtebauförderungsmitteln	1086
§ 164b Verwaltungsvereinbarung	1088
A. Überblick	1088
B. Regelungsgehalt	1088
I. Bereitstellung von Bundesfinanzhilfen (Abs. 1)	1088
II. Schwerpunkte für den Einsatz von Bundesfinanzhilfen (Abs. 2)	1089
1. Innenstädte und Ortsteilzentren (Abs. 2 Nr. 1)	1089
2. Wiedernutzung von Flächen (Abs. 2 Nr. 2)	1089
3. Behebung sozialer Missstände (Abs. 2 Nr. 3)	1089
C. Hinweis für die Praxis: Verwaltungsvereinbarung 2013 zwischen Bund und den Ländern zur Städtebauförderung	1089

Zweiter Teil Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

§ 165 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	1091
A. Überblick	1092
B. Regelungsgehalt	1093
I. Grundsätzliches	1093
II. Allgemeine Anwendungsvoraussetzungen (Abs. 1)	1094
III. Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (Abs. 2)	1094
IV. Besondere Anwendungsvoraussetzungen (Abs. 3)	1096
1. Ziele und Zwecke gem. Abs. 2, Abs. 3 Nr. 1	1096
2. Erfordernis im Hinblick auf das Wohl der Allgemeinheit (Abs. 3 Nr. 2)	1096
3. Fehlende anderweitige Zweckerreichung	1099
4. Gewährleistung der zügigen Durchführung der Maßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraumes	1100
V. Beurteilungsunterlagen (Abs. 4)	1101

VI. Begrenzung des Entwicklungsbereiches (Abs. 5)	1102
VII. Satzungsbeschluss (Abs. 6)	1103
VIII. Begründung (Abs. 7)	1104
IX. Bekanntmachung (Abs. 8)	1104
X. Grundbuchvermerk (Abs. 9)	1104
§ 166 Zuständigkeit und Aufgaben	1105
A. Überblick	1105
B. Regelungsgehalt	1106
I. Gesamtverantwortung der Gemeinde	1106
II. Durchführung der erforderlichen Maßnahmen	1106
III. Schaffung eines funktionsfähigen Bereichs	1106
IV. Erwerbspflicht	1106
V. Ausgleichsbetrag	1107
VI. Übertragung der Vorbereitung und Durchführung	1108
§ 167 Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde; Entwicklungsträger	1109
§ 168 Übernahmeverlangen	1110
§ 169 Besondere Vorschriften für den städtebaulichen Entwicklungsbereich	1111
A. Überblick	1112
B. Regelungsgehalt	1112
I. Anwendung sanierungsrechtlicher Vorschriften	1112
II. Keine Anwendbarkeit der Vorschriften über die Bodenordnung	1112
III. Zulässigkeit der Enteignung	1113
IV. Maßgeblicher Wert für die Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen.	1113
V. Veräußerungspflicht	1113
§ 170 Sonderregelung für Anpassungsgebiete	1114
§ 171 Kosten und Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme	1116
 Dritter Teil Stadtumbau 	
§ 171a Stadtumbaumaßnahmen	1120
A. Überblick	1121
I. Entstehungsgeschichte der Vorschriften zum Stadtumbau	1121
II. Konzeption	1122
B. Regelungsgehalt	1123
I. Grundsätzliches	1123
1. Gesamtmaßnahme	1123
2. Öffentliches Interesse	1124
3. Wohl der Allgemeinheit	1124
4. Abwägungserfordernis	1125
5. Verhältnis zu anderen Rechts- und Planungsinstrumenten	1125
a) Anpassung der Bauleitpläne	1126
b) Auswirkungen auf Einzelvorhaben	1126
c) Zwischennutzungen	1126
II. Ziele und Zwecke der Stadtumbaumaßnahmen	1127
1. Erhebliche städtebauliche Funktionsverluste in einem Gebiet	1127
a) Dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen	1128

b) Nichterfüllung allgemeiner Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung	1129
2. Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger Strukturen	1132
III. Ziele und Maßnahmen – Im Sinne des Allgemeinwohlerfordernisses	1132
§ 171b Stadtumbaugebiet, städtebauliches Entwicklungskonzept	1134
A. Überblick	1134
B. Regelungsgehalt	1135
I. Verfahrensablauf	1135
II. Festlegung des Stadtumbaugebietes (Abs. 1)	1135
III. Rechtswirkungen der Festlegung und Rechtsschutz	1137
IV. Das städtebauliche Entwicklungskonzept (Abs. 2)	1137
1. Inhalte des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes	1137
2. Beteiligung und Mitwirkung	1140
3. Sozialplan (§ 180 BauGB)	1141
V. Abwägung	1141
VI. Finanzierung und Förderung von Stadtumbaumaßnahmen	1141
1. Städtebauförderung	1141
2. Sonstige Förderprogramme	1142
3. Bündelung öffentlicher und privater Finanzmittel	1142
§ 171c Stadtumbauvertrag	1143
A. Überblick	1143
B. Regelungsgehalt	1144
I. Rechtsnatur und Parteien des Stadtumbauvertrags	1144
II. Mögliche Vertragsgegenstände	1144
III. Vergaberechtliche Aspekte des Stadtumbauvertrags	1146
IV. Aspekte zum Verkehrswert bei Stadtumbauverträgen	1146
V. Vorbereitung, Organisation und Koordination von Stadtumbauverträgen	1147
§ 171d Sicherung von Durchführungsmaßnahmen	1150
A. Überblick	1150
B. Regelungsgehalt	1150
I. Stadtumbausatzung	1150
II. Rechtswirkungen der Stadtumbausatzung	1153
III. Vorläufige Sicherung nach Aufstellungsbeschluss (Abs. 2)	1153
IV. Versagungsgründe (Abs. 3)	1153
V. Genehmigungsverfahren, Ausnahmen von der Genehmigungspflicht und Auskunftspflicht (Abs. 4)	1153
VI. Rechtsschutz	1154
 Vierter Teil Soziale Stadt	
§ 171e Maßnahmen der Sozialen Stadt	1155
A. Überblick	1156
I. Entstehungsgeschichte und Bezug zum Städtebauförderungsprogramm „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die Soziale Stadt“	1156
II. Verbindung mit anderen städtebaulichen Planungen oder Verfahren	1157
B. Regelungsgehalt	1158
I. Anwendungsbereich und Anwendungsvoraussetzungen (Abs. 1)	1158
1. Begriff „städtebauliche Maßnahmen“ und Gebietsbezug	1158
a) Grundlagen	1158
b) Bauleitplanung	1159
c) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	1159

d) Stadtbau	1159
e) Erhaltungssatzung	1160
f) Sozialplan	1160
2. Einheitliche und zügige Durchführung im Öffentlichen Interesse	1160
II. Maßnahmen der Sozialen Stadt (Abs. 2)	1160
1. Stabilisierung und Aufwertung (Abs. 2 Satz 1)	1160
2. Soziale Missstände (Abs. 2 Satz 2)	1160
3. Erheblicher Entwicklungsbedarf und Maßnahmen- und Ressourcenbündelung (Abs. 2 Satz 3)	1161
III. Gebietskulisse (Abs. 3)	1163
IV. Entwicklungskonzept (Abs. 4)	1164
V. Beteiligte (Abs. 5 Satz 1 und 2)	1165
1. Mitwirkung	1165
2. Koordinierungsstelle (Abs. 5 Satz 3)	1165
3. Städtebauliche Verträge (Abs. 5 Satz 4)	1166
VI. Einsatz von Finanzierungs- und Fördermitteln (Abs. 6)	1166
C. Hinweis für die Praxis	1166
I. Beispielhafte Organisationsstruktur „Soziale Stadt“	1166
II. Vertragsbeispiel (auszugsweise) Leistungsbild Quartiersmanagement	1167

Fünfter Teil Private Initiativen

§ 171f Private Initiativen zur Stadtentwicklung, Landesrecht	1169
A. Überblick	1169
B. Regelungsgehalt	1171
I. Gebietsfestsetzung nach § 171f Satz 1 BauGB	1171
II. Einzelne mögliche Maßnahmen	1171
III. Finanzierungskonzepte (Satz 2)	1173

Sechster Teil Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote

Erster Abschnitt Erhaltungssatzung

§ 172 Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)	1174
A. Überblick	1176
B. Regelungsgehalt	1177
I. Genehmigungspflichtige Vorhaben und Arten von Erhaltungssatzungen (Abs. 1 Satz 1)	1177
1. Grundlagen	1177
a) Begriff des Rückbaus	1177
b) Begriff der Änderung	1177
c) Begriff der Nutzungsänderung	1177
d) Begriff der Errichtung	1178
2. Verfahren zur Festlegung von Erhaltungsgebieten	1178
3. Erhaltungssatzung nach Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – städtebauliche Erhaltungssatzung	1179
4. Erhaltungssatzung nach Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 – Milieuschutzsatzung	1179
5. Erhaltungssatzung nach Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 – Umstrukturierungssatzung	1180
II. Begründung von Wohnungs- und Teileigentum (Abs. 1 Satz 4-6)	1181
1. Grundlagen	1181

Inhaltsverzeichnis

2. Genehmigung	1181
3. Negativattest	1182
III. Aufstellungsbeschluss (Abs. 2)	1182
IV. Versagungsgründe (Abs. 3-5)	1182
1. Grundlagen	1182
2. Versagungsgründe gem. Abs. 3 für eine städtebauliche Erhaltungssatzung nach Abs. 1 Satz 1 Nr. 1	1182
a) Begriff des Ortsbildes	1183
b) Begriff der Stadtgestalt	1183
c) Begriff des Landschaftsbildes	1183
d) Entscheidung	1183
e) Errichtung einer baulichen Anlage	1184
3. Versagungsgründe gem. Abs. 4 für eine Milieuschutzsatzung nach Abs. 1 Satz 1 Nr. 2	1184
a) Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Abs. 4 Satz 1) ..	1184
b) Wirtschaftliche Unzumutbarkeit (Abs. 4 Satz 2)	1185
c) Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungsstandards (Abs. 4 Satz 3 Nr. 1)	1186
d) Mindestanforderungen der Energieeinsparungsverordnung (Abs. 4 Satz 3 Nr. 1a)	1189
e) Sondereigentum an Grundstück aus einem Nachlass (Abs. 4 Satz 3 Nr. 2)	1190
f) Sondereigentum zur Veräußerung an Familienangehörige (Abs. 4 Satz 3 Nr. 3)	1190
g) Ansprüche Dritter auf Übertragung von Sondereigentum (Abs. 4 Satz 3 Nr. 4)	1190
h) Sondereigentum an einem nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäude (Abs. 4 Satz 3 Nr. 5)	1190
i) Veräußerung an die Mieter (Abs. 4 Satz 3 Nr. 6)	1191
4. Versagungsgründe gem. Abs. 5 für eine Umstrukturierungssatzung nach Abs. 1 Satz 1 Nr. 3	1191
V. Rechtsschutz	1191
§ 173 Genehmigung, Übernahmeanspruch	1192
A. Überblick	1192
B. Regelungsgehalt	1192
I. Genehmigungsverfahren (Abs. 1)	1192
II. Übernahmeanspruch (Abs. 2)	1193
III. Erörterung (Abs. 3)	1194
IV. Landesrechtliche Vorschriften (Abs. 4)	1194
§ 174 Ausnahmen	1195
A. Nichtanwendbarkeit von § 172 BauGB	1195
B. Unterrichtung, Anzeige	1195
 Zweiter Abschnitt Städtebauliche Gebote	
§ 175 Allgemeines	1196
A. Überblick	1196
B. Regelungsgehalt	1197
I. Erörterungs- und Beratungspflicht (Abs. 1)	1197
II. Voraussetzung der Anordnung (Abs. 2)	1197
1. Städtebauliche Gründe	1197
2. Erforderlichkeit der alsbaldigen Durchführung	1197

3. Berücksichtigung eines dringenden Wohnbedarfs	1198
III. Duldungspflicht der Nutzungsberechtigten (Abs. 3)	1198
IV. Keine Anwendung auf Grundstücke öffentlicher Bedarfsträger (Abs. 4)	1198
V. Landesrechtliche Vorschriften (Abs. 5)	1198
C. Hinweis für die Praxis	1198
§ 176 Baugebot	1200
A. Überblick	1201
B. Regelungsgehalt	1201
I. Bescheid mit Fristsetzung (Abs. 1)	1201
II. Erstreckung auf unbeplante Grundstücke (Abs. 2)	1202
III. Absehen bei wirtschaftlicher Unzumutbarkeit (Abs. 3)	1202
IV. Übernahmeverlangen (Abs. 4)	1202
V. Notwendige Beseitigungsmaßnahmen (Abs. 5)	1202
VI. Erstreckung auf Nutzung des Grundstücks (Abs. 6)	1203
VII. Antrag auf Baugenehmigung (Abs. 7)	1203
VIII. Einleitung eines Enteignungsverfahrens (Abs. 8)	1203
IX. Durchführung des Enteignungsverfahrens (Abs. 9)	1203
1. Keine Einwendungen gegen Voraussetzung des Baugebots (Satz 1)	1203
2. Werterhöhungen nach Unanfechtbarkeit des Baugebots (Satz 2)	1203
C. Hinweis für die Praxis	1203
§ 177 Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot	1205
A. Überblick	1206
B. Regelungsgehalt	1206
I. Missstandsbehebung (Abs. 1)	1206
1. Möglichkeit der Behebung als Voraussetzung (Abs. 1 Satz 1)	1206
2. Eigentümer als Verpflichteter (Abs. 1 Satz 2)	1206
3. Konkretisierung der Mängel (Abs. 1 Satz 3)	1207
4. Fristsetzung (Abs. 1 Satz 3)	1207
II. Erläuterung des Missstandsbegriffs (Abs. 2)	1207
III. Erläuterung des Mängelbegriffs (Abs. 3)	1207
1. Beeinträchtigung der bestimmungsgemäßen Nutzung (Abs. 3 Satz 1 Nr. 1) ...	1207
2. Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes (Abs. 3 Satz 1 Nr. 2)	1207
3. Geschichtliche und künstlerische Bedeutung der Anlage (Abs. 3 Satz 1 Nr. 3)	1207
4. Verhältnis zum Landesrecht (Abs. 3 Satz 2 und 3)	1208
IV. Kostentragung (Abs. 4)	1208
1. Kostentragung durch Eigentümer (Abs. 4 Satz 1 und 3)	1208
2. Erstattungspflicht der Gemeinde (Abs. 4 Satz 2)	1208
3. Vereinbarung einer Pauschale (Abs. 4 Satz 4)	1208
V. Ermittlung des vom Eigentümer zu tragenden Kostenanteils (Abs. 5)	1209
C. Hinweis für die Praxis	1209
§ 178 Pflanzgebot	1210
A. Überblick	1210
B. Regelungsgehalt	1210
I. Bebauungsplan als Voraussetzung	1210
II. Fristsetzung	1210
III. Eigentümer als Adressat	1211
C. Hinweis für die Praxis	1211
§ 179 Rückbau- und Entsiegelungsgebot	1212
A. Überblick	1213
B. Regelungsgehalt	1213

Inhaltsverzeichnis

I. Voraussetzungen (Abs. 1) 1213

1. Gründe für ein Rückbau- und Entsiegelungsgebot 1213

2. Widerspruch zu planerischen Festsetzungen (Abs. 1 Satz 1 Nr. 1) 1213

3. Nicht behebbarer Missstände (Abs. 1 Satz 1 Nr. 2) 1213

4. Erstreckung auf nicht mehr genutzte versiegelte Flächen (Abs. 1 Satz 2) 1214

5. Benachrichtigung der Inhaber von Rechten am Grundstück (Abs. 1 Satz 3) ... 1214

6. Vornahme durch Eigentümer (Abs. 1 Satz 4) 1214

II. Vollzugshemmnisse (Abs. 2) 1214

III. Entschädigung (Abs. 3) 1214

1. Entschädigungspflicht der Gemeinde (Abs. 3 Satz 1) 1214

2. Übernahmeverlangen (Abs. 3 Satz 2) 1214

IV. Kostenerstattung (Abs. 4) 1215

1. Vermögensvorteil des Eigentümers (Abs. 4 Satz 1) 1215

2. Kostenerstattungsbetrag durch Bescheid (Abs. 4 Satz 2) 1215

3. Kostenerstattungsbetrag als öffentliche Last (Abs. 4 Satz 3) 1215

C. Hinweis für die Praxis 1215

Siebter Teil
Sozialplan und Härteausgleich

§ 180 Sozialplan 1216

A. Überblick 1216

B. Regelungsgehalt 1217

1. Voraussetzungen und Aufgaben des Sozialplans 1217

2. Darstellung und Rechtsnatur des Sozialplans 1218

3. Sozialplan des Veranlassers 1218

§ 181 Härteausgleich 1219

A. Überblick 1219

B. Regelungsgehalt 1220

1. Subsidiäre Billigkeitsregelung bei besonderer Härte 1220

2. Aufhebung eines Miet- oder mietähnlichen Nutzungsverhältnisses 1220

3. Rechtsfolgen 1221

Achter Teil
Miet- und Pachtverhältnisse

§ 182 Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen 1222

A. Überblick 1222

B. Regelungsgehalt 1223

1. Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen auf Antrag des Eigentümers 1223

2. Ersatzraumklausel 1223

3. Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen auf Antrag des
Nutzungsberechtigten 1224

**§ 183 Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen über unbebaute
Grundstücke** 1225

§ 184 Aufhebung anderer Vertragsverhältnisse 1226

§ 185 Entschädigung bei Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen 1227

§ 186 Verlängerung von Miet- oder Pachtverhältnissen 1228

Neunter Teil

Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur

§ 187 Abstimmung von Maßnahmen; Bauleitplanung und Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur	1229
A. Überblick	1229
B. Regelungsgehalt	1229
I. Berücksichtigungs- und Prüfungspflicht der Gemeinde	1229
II. Prüfungspflicht der Flurbereinigungsbehörde	1230
III. Frühzeitige Beteiligung der Flurbereinigungsbehörde	1230
§ 188 Bauleitplanung und Flurbereinigung	1231
§ 189 Ersatzlandbeschaffung	1232
§ 190 Flurbereinigung aus Anlass einer städtebaulichen Maßnahme	1233
§ 191 Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken	1234

**Drittes Kapitel
Sonstige Vorschriften**

**Erster Teil
Wertermittlung**

§ 192 Gutachterausschuss	1235
A. Überblick	1235
I. Regelungszweck	1235
II. Gesetz zur Reform des Erbschaftssteuer- und Bewertungsrechts	1236
B. Regelungsgehalt	1236
I. Organisation der Gutachterausschüsse	1236
1. Örtliche Zuständigkeit	1236
2. Zusammensetzung des Gutachterausschusses	1237
3. Persönliche Eignung der Mitglieder des Gutachterausschusses	1237
4. Ausschluss bestimmter Personen, Amtsniederlegung	1237
5. Allgemeines zur Organisation der Gutachterausschüsse	1237
II. Rechtliche Stellung des Gutachterausschusses	1238
1. Grundsatz der Selbstständigkeit und Unabhängigkeit	1238
2. Rechtsnatur der Gutachten	1239
a) Sachverständigeneigenschaft	1239
b) Bindungswirkung	1239
3. Haftung der Gutachterausschüsse	1239
§ 193 Aufgaben des Gutachterausschusses	1241
A. Überblick	1242
B. Aufgaben des Gutachterausschusses	1242
I. Wertermittlung	1242
1. Gutachtenerstattung	1242
2. Antragsberechtigung	1242
3. Form des Antrags	1243
4. Rechtsnatur der Gutachten	1244
5. Informationspflicht gegenüber dem Eigentümer	1244
II. Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust oder für Vermögensnachteile	1244

Inhaltsverzeichnis

III. Führen der Kaufpreissammlung	1245
1. Zweck der Kaufpreissammlung	1245
2. Inhalt der Kaufpreissammlung	1245
§ 194 Verkehrswert	1247
A. Überblick	1247
I. Der Begriff Verkehrswert	1247
II. Die Genauigkeit der Verkehrswertermittlung	1247
B. Wesentliche normative Vorgaben	1248
I. Gewöhnlicher Geschäftsverkehr	1248
II. Allgemeine Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag	1248
III. Wertbestimmende Zustandsmerkmale	1249
C. Abweichende Wertbegriffe in anderen Rechtsbereichen	1249
I. Steuerrecht	1249
II. Kreditwirtschaft	1249
III. Bilanzrecht	1249
§ 195 Kaufpreissammlung	1251
A. Überblick	1251
B. Regelungsgehalt	1252
I. Inhalt der Kaufpreissammlung	1252
II. Umfang der Informations- und Übersendungsverpflichtung der beurkundenden Stellen	1252
III. Übermittlungs-, Einsichts-, Auskunftsrechte und sonstige Informationsrechte	1252
1. Übermittlung an die zuständigen Finanzämter	1253
2. Einsichtsrecht der Gerichte und Staatsanwaltschaften	1253
3. Ausschluss weitergehender Einsichtsrechte	1254
III. Auskunftsrechte und -möglichkeiten	1254
IV. Datenschutz	1257
1. Umfang des Auskunftsrechts	1257
2. Schutz personenbezogener Daten durch Anonymisierung	1258
§ 196 Bodenrichtwerte	1260
A. Überblick	1260
B. Regelungsgehalt	1261
I. Definition des Bodenrichtwerts	1261
II. Bedeutung der Bodenrichtwerte, Zweck	1261
III. Veröffentlichung der Bodenrichtwerte, Auskunftsrecht	1261
§ 197 Befugnisse des Gutachterausschusses	1264
A. Überblick	1264
B. Befugnisse des Gutachterausschusses	1265
I. Informationsrechte	1265
II. Betretungsrecht	1266
III. Amtshilfeersuchen	1266
§ 198 Oberer Gutachterausschuss	1267
A. Überblick	1267
B. Regelungsgehalt	1268
§ 199 Ermächtigungen	1269
A. Überblick	1269
B. Regelungsgehalt	1269
I. Ermächtigungen der Bundesregierung, die ImmoWertV	1269
II. Ermächtigungen der Länder	1271

**Immobilienwertermittlungsverordnung
(ImmoWertV)**

Abschnitt 1

**Anwendungsbereich, Begriffsbestimmungen und allgemeine
Verfahrensgrundsätze**

§ 1 Anwendungsbereich	1272
A. Überblick	1272
B. Regelungsgehalt	1273
§ 2 Grundlagen der Wertermittlung	1275
A. Überblick	1275
B. Regelungsgehalt	1275
§ 3 Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse	1278
§ 4 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand	1279
§ 5 Entwicklungszustand	1281
A. Überblick	1281
B. Regelungsgehalt	1281
I. Flächen der Land- oder Forstwirtschaft	1282
II. Bauerwartungsland	1282
III. Rohbauland	1283
IV. Baureifes Land	1283
V. Wertentwicklung von Grundstücken	1284
§ 6 Weitere Grundstücksmerkmale	1286
A. Überblick	1286
B. Regelungsgehalt	1287
I. Art und Maß der baulichen Nutzung	1287
II. Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	1287
III. Abgabenrechtlicher Zustand	1287
IV. Die Lagemerkmale	1287
V. Weitere Merkmale	1288
§ 7 Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse	1290
A. Überblick	1290
B. Regelungsgehalt	1290
§ 8 Ermittlung des Verkehrswerts	1292
A. Überblick	1292
B. Regelungsgehalt	1293
I. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	1293
II. Bodenwertermittlung	1294
III. Marktanpassung und besondere Grundstücksmerkmale	1294
1. Methodische Vorgehensweise	1294
2. Praktische Anwendung	1295
IV. Besondere objektspezifische Merkmale im Ertragswertverfahren	1296
1. Bedeutung	1296
2. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale	1296
V. Baumängel und Bauschäden sowie besondere objektspezifische Merkmale im Sachwertverfahren	1297
1. Bedeutung	1297
2. Berücksichtigung von Baumängeln und -schäden	1297
3. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale	1298

Abschnitt 2

Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten

§ 9 Grundlagen der Ermittlung	1299
A. Überblick	1299
B. Regelungsgehalt	1299
§ 10 Bodenrichtwerte	1301
A. Überblick	1301
B. Regelungsgehalt	1302
I. Vorgaben für die Bodenrichtwertermittlung	1302
II. Wertbeeinflussende Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks	1303
§ 11 Indexreihen	1304
A. Überblick	1304
B. Regelungsgehalt	1304
§ 12 Umrechnungskoeffizienten	1306
§ 13 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke	1307
A. Überblick	1307
B. Regelungsgehalt	1307
I. Ertragsfaktoren	1308
II. Gebädefaktoren	1309
§ 14 Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze	1311
A. Überblick	1311
B. Regelungsgehalt	1312
I. Marktanpassungsfaktoren	1312
II. Ermittlung von Liegenschaftszinsen	1312
1. Bedeutung	1312
2. Methodik	1312
3. Darstellung und Veröffentlichung	1313
4. Anwendung der Liegenschaftszinssätze	1315

Abschnitt 3

Wertermittlungsverfahren

Unterabschnitt 1

Vergleichswertverfahren, Bodenwertermittlung

§ 15 Ermittlung des Vergleichswerts	1316
A. Überblick	1316
B. Regelungsgehalt	1317
I. Anforderungen an vergleichsg geeignete Grundstücke	1317
II. Vergleichswertermittlung für bebaute Grundstücke	1318
§ 16 Ermittlung des Bodenwerts	1319
A. Überblick	1319
B. Regelungsgehalt	1320
I. Grundsätzliches Vorgehen bei der Bodenwertermittlung	1320
II. Verwendung von Bodenrichtwerten	1321
III. Sonderfälle	1321

Unterabschnitt 2 Ertragswertverfahren

§ 17 Ermittlung des Ertragswerts	1322
A. Überblick	1323
B. Regelungsgehalt	1323
I. Ertragswertverfahren nach Abs. 2 Nr. 1	1323
1. Trennung von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen	1324
2. Kapitalisierter Reinertrag der baulichen Anlagen	1325
3. Ertragswert	1326
II. Vereinfachtes Ertragswertverfahren nach Abs. 2 Nr. 2	1326
III. Regelungen zum Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF)	1327
1. Bedeutung	1327
2. Vorgehen beim Discounted-Cash-Flow-Verfahren	1328
a) Bedeutung	1328
b) Abschätzung der im Verfahren berücksichtigten Mieteinnahmen	1328
c) Betriebs- und Bewirtschaftungskosten	1329
d) Ermittlung des erwarteten Restwertes	1329
3. Häufige Fehler bei der Anwendung des Discounted-Cash-Flow-Verfahrens	1329
a) Diskontierungsmodus	1329
b) Detail-Betrachtungszeitraum (Cash-Flow-Periode)	1329
c) Wahl des Diskontierungszinssatzes	1329
d) Restwert	1330
§ 18 Reinertrag, Rohertrag	1332
§ 19 Bewirtschaftungskosten	1334
A. Überblick	1334
B. Regelungsgehalt	1334
§ 20 Kapitalisierung und Abzinsung	1336

Unterabschnitt 3 Sachwertverfahren

§ 21 Ermittlung des Sachwerts	1337
A. Überblick	1337
B. Regelungsgehalt	1339
C. Berechnungsbeispiel	1340
§ 22 Herstellungskosten	1342
A. Überblick	1342
B. Regelungsgehalt	1342
I. Grundlagen	1342
II. Normalherstellungskosten	1343
III. Berücksichtigung der Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag	1349
§ 23 Alterswertminderung	1350

Abschnitt 4 Schlussvorschrift

§ 24 Inkrafttreten und Außerkrafttreten	1353
--	------

Baugesetzbuch (BauGB)	
Zweiter Teil	
Allgemeine Vorschriften; Zuständigkeiten; Verwaltungsverfahren; Planerhaltung	
Erster Abschnitt	
Allgemeine Vorschriften	
§ 200 Grundstücke; Rechte an Grundstücken; Baulandkataster	1354
A. Überblick	1354
B. Regelungsgehalt	1354
I. Grundstücke und Grundstücksteile	1354
1. Das Grundstück im zivilrechtlichen Sinn	1355
2. Das Grundstück im wirtschaftlichen Sinn	1355
3. Das Baugrundstück	1355
II. Grundstücksgleiche Rechte	1355
III. Baulandkataster	1355
§ 200a Ersatzmaßnahmen	1356
A. Ersatzmaßnahmen i.S.d. Naturschutzrechts als „Ausgleichsmaßnahmen“ (Satz 1)	1356
B. Kein Erfordernis eines unmittelbaren räumlichen Zusammenhangs (Satz 2)	1356
§ 201 Begriff der Landwirtschaft	1358
A. Überblick	1358
B. Regelungsgehalt	1359
I. Ackerbau, Wiesen- und Weidewirtschaft, Tierhaltung	1359
II. Gartenbauliche Erzeugung, Erwerbsobstbau, Weinbau	1360
III. Berufsmäßige Imkerei und Binnenfischerei	1360
§ 202 Schutz des Mutterbodens	1361
A. Überblick	1361
B. Schutzgut „Mutterboden“	1361
C. Schutzgebot	1362
Zweiter Abschnitt	
Zuständigkeiten	
§ 203 Abweichende Zuständigkeitsregelung	1363
A. Überblick	1363
B. Regelungsgehalt	1364
I. Aufgabenübertragung im Einvernehmen mit der Gemeinde	1364
II. Aufgabenübertragung durch Landesgesetz	1364
III. Übertragung von Aufgaben der höheren Verwaltungsbehörde	1364
IV. Genehmigungszuständigkeit im Fall gemeinsamer und länderübergreifender Flächennutzungsplanung	1365
§ 204 Gemeinsamer Flächennutzungsplan, Bauleitplan bei Bildung von Planungsverbänden und bei Gebiets- oder Bestandsänderung	1366
A. Überblick	1366
B. Regelungsgehalt	1367
I. Gemeinsamer Flächennutzungsplan	1367
1. Voraussetzungen	1367
2. Verfahren und Rechtsfolgen	1367
3. Räumliche und sachliche Teilbereiche	1368
II. Bauleitplanung bei Bildung von Planungsverbänden und bei Gebiets- oder Bestandsänderung	1368

§ 205 Planungsverbände	1369
A. Überblick	1370
B. Regelungsgehalt	1370
I. Bildung des Planungsverbands	1370
1. Freiwilliger Zusammenschluss	1370
2. Zwangsverband	1370
II. Planung	1371
III. Auflösung des Planungsverbandes	1371
§ 206 Örtliche und sachliche Zuständigkeit	1372

Dritter Abschnitt Verwaltungsverfahren

§ 207 Von Amts wegen bestellter Vertreter	1373
§ 208 Anordnungen zur Erforschung des Sachverhalts	1374
§ 209 Vorarbeiten auf Grundstücken	1375
§ 210 Wiedereinsetzung	1376
§ 211 Belehrung über Rechtsbehelfe	1377
§ 212 Vorverfahren	1378
§ 212a Entfall der aufschiebenden Wirkung	1379
A. Überblick	1379
B. Regelungsgehalt	1379
I. Entfall der aufschiebenden Wirkung	1379
II. Rechtsschutz	1380
§ 213 Ordnungswidrigkeiten	1381

Vierter Abschnitt Planerhaltung

§ 214 Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Satzungen; ergänzendes Verfahren	1382
A. Überblick	1384
B. Regelungsgehalt	1385
I. Bedeutung, Beachtlichkeit von Verfahrensfehlern	1385
II. Fehler im Abwägungsvorgang (Abs. 1 Satz 1 Nr. 1)	1385
III. Fehler bei der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (Abs. 1 Satz 1 Nr. 2)	1386
IV. Fehler betreffend die Begründung (Abs. 1 Satz 1 Nr. 3, Satz 2)	1387
V. Fehler des Satzungsbeschlusses oder der Genehmigung (Abs. 1 Satz 1 Nr. 4)	1388
VI. Fehler betreffend das Verhältnis von Bebauungsplan und Flächennutzungsplan (Abs. 2)	1388
VII. Fehler im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB (Abs. 2a)	1388
1. Unbeachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (Abs. 2a Nr. 1)	1389
2. Unterbleiben der Hinweise nach § 13a Abs. 3 BauGB (Abs. 2a Nr. 2)	1389
3. Unterbleiben der Umweltprüfung (Abs. 2a Nr. 3)	1389
4. Unzutreffende Beurteilung des Ausschlussgrundes nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB (Abs. 2a Nr. 4)	1389
VIII. Fehler betreffend das Abwägungsergebnis	1389
C. Ergänzendes Verfahren (Abs. 4)	1390

Inhaltsverzeichnis

§ 215 Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften	1392
A. Überblick	1392
B. Regelungsgehalt	1392
I. Frist für die Geltendmachung beachtlicher Verfahrensfehler (Abs. 1)	1392
II. Hinweispflicht auf die Rügefrist (Abs. 2)	1393
§ 215a (weggefallen)	1395
§ 216 Aufgaben im Genehmigungsverfahren	1396

Dritter Teil

Verfahren vor den Kammern (Senaten) für Baulandsachen

§ 217 Antrag auf gerichtliche Entscheidung	1397
A. Übersicht	1398
B. Regelungsgehalt	1399
I. Zuständigkeiten in Baulandsachen	1399
II. Verfahren in Baulandsachen	1400
1. Antrag auf gerichtliche Entscheidung	1400
2. Antragsbefugnis	1401
3. Antragsfrist	1401
III. Sonderfälle	1404
IV. Rechtsbehelfsbelehrung	1404
V. Schriftform	1404
VI. Inhalt des Antrags	1405
VII. Aktenübersendung	1405
§ 218 Wiedereinsetzung in den vorigen Stand	1406
A. Überblick	1406
B. Regelungsgehalt	1406
I. Anwendungsbereich	1406
II. Voraussetzungen	1407
1. Formelle Voraussetzungen	1407
2. Materielle Voraussetzungen	1407
III. Entscheidung über den Wiedereinsetzungsantrag	1407
IV. Sonderfall Enteignungsbeschluss	1407
V. Rechtsmittel	1408
§ 219 Örtliche Zuständigkeit der Landgerichte	1409
§ 220 Zusammensetzung der Kammern für Baulandsachen	1411
A. Überblick	1411
B. Regelungsgehalt	1411
I. Zur Besetzung der Kammer im Einzelnen	1411
II. Einzelrichterverbot (Abs. 1 Satz 3)	1412
§ 221 Allgemeine Verfahrensvorschriften	1413
§ 222 Beteiligte	1415
§ 223 Anfechtung von Ermessensentscheidungen	1416
A. Überblick	1416
B. Regelungsgehalt	1416
I. Ermessen und unbestimmter Rechtsbegriff	1416
1. Ermessen	1416
2. Unbestimmter Rechtsbegriff	1417
3. Beurteilungsspielraum	1417

4. Ermessensfehler	1418
II. Gerichtliche Kontrolle von Bauleitplänen	1419
1. Inzidentprüfung	1419
2. Bindung an Normenkontrollentscheidung	1419
III. Überprüfung von Geldleistungen	1419
§ 224 Entfall der aufschiebenden Wirkung bei Antrag auf gerichtliche Entscheidung	1421
A. Überblick	1421
B. Regelungsgehalt	1422
I. Entfall der aufschiebenden Wirkung	1422
1. Umliegungsverfahren (Satz 1 Nr. 1 und 2)	1422
2. Vorzeitige Besitzeinweisung (Satz 1 Nr. 3)	1422
3. Kostenbeteiligung des Eigentümers bei Rückbaumaßnahmen (Satz 1 Nr. 4)	1422
II. Verfahren	1422
III. Rechtsmittel	1423
§ 225 Vorzeitige Ausführungsanordnung	1424
A. Überblick	1424
B. Regelungsgehalt	1424
I. Grundlagen	1424
II. Verfahren	1424
III. Rechtsmittel	1425
§ 226 Urteil	1426
A. Überblick	1426
B. Regelungsgehalt	1426
I. Entscheidung durch Urteil	1426
II. Entscheidung über einen Anspruch auf Geldleistung	1427
III. Aufhebungsurteil, Bescheidungsurteil	1427
IV. Sonderfall Enteignungsbeschluss (Abs. 3)	1427
V. Teil- und Zwischenurteil	1427
VI. Kosten, vorläufige Vollstreckbarkeit	1427
§ 227 Säumnis eines Beteiligten	1428
A. Überblick	1428
B. Regelungsgehalt	1428
I. Säumnis des Antragstellers	1428
II. Säumnis übriger Beteiligter	1429
§ 228 Kosten des Verfahrens	1430
A. Überblick	1430
B. Regelungsgehalt	1430
I. Kostentragungspflicht	1430
II. Streitwert	1431
III. Anfechtung der Kostenentscheidung	1432
§ 229 Berufung, Beschwerde	1433
A. Überblick	1433
B. Regelungsgehalt	1433
I. Berufung	1433
II. Beschwerde	1434
§ 230 Revision	1435
A. Überblick	1435
B. Die Revision in Baulandsachen	1435

Inhaltsverzeichnis

I. Zulassung der Revision 1435

II. Sprungrevision 1436

§ 231 Einigung 1437

§ 232 Weitere Zuständigkeit der Kammern (Senate) für Baulandsachen 1438

Viertes Kapitel
Überleitungs- und Schlussvorschriften

Erster Teil
Überleitungsvorschriften

§ 233 Allgemeine Überleitungsvorschriften 1439

§ 234 Überleitungsvorschriften für das Vorkaufsrecht 1441

§ 235 Überleitungsvorschriften für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen 1442

§ 236 Überleitungsvorschriften für das Baugebot und die Erhaltung baulicher Anlagen 1444

§ 237 (weggefallen) 1445

§ 238 Überleitungsvorschrift für Entschädigungen 1446

§ 239 Überleitungsvorschrift für die Grenzregelung 1447

§ 240 (weggefallen) 1448

§ 241 (weggefallen) 1449

§ 242 Überleitungsvorschriften für die Erschließung 1450

§ 243 Überleitungsvorschriften für das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch und das Bundesnaturschutzgesetz 1452

§ 244 Überleitungsvorschriften für das Europarechtsanpassungsgesetz Bau 1453

§ 245 Überleitungsvorschriften für den Stadtumbau, die Soziale Stadt und die Förderung städtebaulicher Maßnahmen 1455

§ 245a Überleitungsvorschriften aus Anlass des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts 1456

§ 245b Überleitungsvorschriften im Außenbereich 1458

§ 245c (weggefallen) 1459

Zweiter Teil
Schlussvorschriften

§ 246 Sonderregelungen für einzelne Länder 1460

§ 246a Überschwemmungsgebiete, überschwemmungsgefährdete Gebiete 1462

§ 247 Sonderregelungen für Berlin als Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland 1463

§ 248 Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie	1464
A. Überblick	1464
B. Regelungsgehalt	1465
C. Notwendigkeit von Abweichungen von anderen Vorschriften	1465
§ 249 Sonderregelungen zur Windenergie	1467
Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c)	1469
A. Überblick	1469
B. Regelungsgehalt	1469
Anlage 2 (zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2)	1471
A. Überblick	1472
B. Regelungsgehalt	1472

Teil 2: BauNVO

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

Vorbemerkung zur BauNVO	1473
--------------------------------	------

Erster Abschnitt

Art der baulichen Nutzung

§ 1 Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete	1475
A. Überblick	1477
B. Regelungsgehalt	1477
I. Darstellung von Bauflächen und Festsetzung von Baugebieten (Abs. 1-3)	1477
II. Die Möglichkeiten der Feinsteuerung (Abs. 4-9)	1478
1. Grundlagen	1478
2. Zweckbestimmung	1479
3. Besondere städtebauliche Gründe	1480
III. Die Möglichkeiten der Feinsteuerung im Einzelnen	1480
1. Horizontale Gliederung (Abs. 4)	1480
2. Ausschluss oder Einschränkung von Nutzungen (Abs. 5)	1482
3. Ausschluss von Ausnahmen bzw. allgemeine Zulässigkeit (Abs. 6)	1483
4. Vertikale Gliederung (Abs. 7)	1483
5. Beschränkung der Gliederung auf Teile des Baugebiets (Abs. 8)	1484
6. Differenzierung nach Arten von Anlagen (Abs. 9)	1484
IV. Bestandsschützende Festsetzungen (Abs. 10)	1486
§ 2 Kleinsiedlungsgebiete	1489
A. Überblick	1489
B. Regelungsgehalt	1490
I. Gebietscharakter (Abs. 1)	1490
II. Allgemein zulässige Anlagen (Abs. 2)	1490
1. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe (Abs. 2 Nr. 1).	1490
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (Abs. 2 Nr. 2)	1491
III. Ausnahmen (Abs. 3)	1492
1. Sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen (Abs. 3 Nr. 1)	1492

Inhaltsverzeichnis

2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Abs. 3 Nr. 2) 1492

3. Tankstellen (Abs. 3 Nr. 3) 1492

4. Nicht störende Gewerbebetriebe (Abs. 3 Nr. 4) 1493

C. Hinweis für die Praxis 1493

§ 3 Reine Wohngebiete 1494

A. Überblick 1494

B. Regelungsgehalt 1495

 I. Gebietscharakter (Abs. 1) 1495

 II. Allgemein zulässige Anlagen (Abs. 2) 1495

 III. Ausnahmen (Abs. 3) 1496

 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Abs. 3 Nr. 1) 1496

 2. Anlagen für sonstige soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Abs. 3 Nr. 2) 1497

C. Hinweis für die Praxis 1497

§ 4 Allgemeine Wohngebiete 1498

A. Überblick 1498

B. Regelungsgehalt 1498

 I. Gebietscharakter (Abs. 1) 1498

 II. Allgemein zulässige Anlagen (Abs. 2) 1499

 1. Wohngebäude (Abs. 2 Nr. 1) 1499

 2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (Abs. 2 Nr. 2) ... 1499

 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Abs. 2 Nr. 3) 1499

 III. Ausnahmen (Abs. 3) 1500

 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Abs. 3 Nr. 1) 1500

 2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Abs. 3 Nr. 2) 1500

 3. Anlagen für Verwaltungen (Abs. 3 Nr. 3) 1500

 4. Gartenbaubetriebe (Abs. 3 Nr. 4) 1501

 5. Tankstellen (Abs. 3 Nr. 5) 1501

C. Hinweis für die Praxis 1501

§ 4a Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) 1503

A. Überblick 1504

B. Regelungsgehalt 1504

 I. Gebietscharakter (Abs. 1) 1504

 II. Allgemein zulässige Anlagen (Abs. 2) 1505

 1. Wohngebäude (Abs. 2 Nr. 1) 1505

 2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften (Abs. 2 Nr. 2) 1505

 3. Sonstige Gewerbebetriebe (Abs. 2 Nr. 3) 1505

 4. Geschäfts- und Bürogebäude (Abs. 2 Nr. 4) 1506

 5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Abs. 2 Nr. 5) 1506

 III. Ausnahmen (Abs. 3) 1506

 1. Zentrale Einrichtungen der Verwaltung (Abs. 3 Nr. 1) 1506

 2. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfanges nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind (Abs. 3 Nr. 2) 1506

3. Tankstellen (Abs. 3 Nr. 3)	1507
IV. Festsetzungen zur Förderung des Wohnens (Abs. 4)	1507
C. Hinweis für die Praxis	1507
§ 5 Dorfgebiete	1508
A. Überblick	1509
B. Regelungsgehalt	1509
I. Gebietscharakter (Abs. 1)	1509
II. Allgemein zulässige Anlagen (Abs. 2)	1510
1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude (Abs. 2 Nr. 1)	1510
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen (Abs. 2 Nr. 2)	1510
3. Sonstige Wohngebäude (Abs. 2 Nr. 3)	1510
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse (Abs. 2 Nr. 4)	1511
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Abs. 2 Nr. 5)	1511
6. Sonstige Gewerbebetriebe (Abs. 2 Nr. 6)	1511
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Abs. 2 Nr. 7)	1511
8. Gartenbaubetriebe (Abs. 2 Nr. 8)	1512
9. Tankstellen (Abs. 2 Nr. 9)	1512
III. Ausnahmen (Abs. 3)	1512
C. Hinweis für die Praxis	1512
§ 6 Mischgebiete	1513
A. Überblick	1513
B. Regelungsgehalt	1514
I. Gebietscharakter (Abs. 1)	1514
II. Allgemein zulässige Anlagen (Abs. 2)	1514
1. Wohngebäude (Abs. 2 Nr. 1)	1514
2. Geschäfts- und Bürogebäude (Abs. 2 Nr. 2)	1514
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Abs. 2 Nr. 3)	1514
4. Sonstige Gewerbebetriebe (Abs. 2 Nr. 4)	1515
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Abs. 2 Nr. 5)	1515
6. Gartenbaubetriebe (Abs. 2 Nr. 6)	1516
7. Tankstellen (Abs. 2 Nr. 7)	1516
8. Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (Abs. 2 Nr. 8)	1516
III. Ausnahmen (Abs. 3)	1517
C. Hinweis für die Praxis	1517
§ 7 Kerngebiete	1518
A. Überblick	1519
B. Regelungsgehalt	1519
I. Gebietscharakter (Abs. 1)	1519
II. Zulässige Nutzungen (Abs. 2)	1519
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (Abs. 2 Nr. 1)	1519
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten (Abs. 2 Nr. 2)	1520
3. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (Abs. 2 Nr. 3)	1521

4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Abs. 2 Nr. 4) 1521

 a) Anlagen für kirchliche Zwecke 1521

 b) Anlagen für kulturelle Zwecke 1522

 c) Anlagen für soziale Zwecke 1522

 d) Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke 1523

 e) Anlagen für sportliche Zwecke 1523

5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (Abs. 2 Nr. 5) 1523

6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (Abs. 2 Nr. 6) 1523

7. Sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes (Abs. 2 Nr. 7) 1523

III. Ausnahmen (Abs. 3) 1524

IV. Festsetzungen zur Förderung des Wohnens (Abs. 4) 1524

C. Hinweis für die Praxis 1526

§ 8 Gewerbegebiete 1527

A. Überblick 1527

B. Regelungsgehalt 1527

 I. Gebietscharakter (Abs. 1) 1527

 II. Zulässige Nutzungen (Abs. 2) 1528

 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (Abs. 2 Nr. 1) 1528

 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (Abs. 2 Nr. 2) 1528

 3. Tankstellen (Abs. 2 Nr. 3) 1528

 4. Anlagen für sportliche Zwecke (Abs. 2 Nr. 4) 1529

 III. Ausnahmen (Abs. 3) 1529

C. Hinweis für die Praxis 1529

§ 9 Industriegebiete 1530

A. Überblick 1530

B. Regelungsgehalt 1530

 I. Gebietscharakter (Abs. 1) 1530

 II. Allgemein zulässige Anlagen (Abs. 2) 1531

 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (Abs. 2 Nr. 1) 1531

 2. Tankstellen (Abs. 2 Nr. 2) 1531

 III. Ausnahmen (Abs. 3) 1531

C. Hinweis für die Praxis 1532

§ 10 Sondergebiete, die der Erholung dienen 1533

A. Überblick 1533

B. Regelungsgehalt 1534

 I. Nach Abs. 1 zulässige Sondergebiete 1534

 1. Wochenendhausgebiete 1534

 2. Ferienhausgebiete 1534

 3. Campingplatzgebiete 1535

 II. Die Festsetzungen nach Abs. 2 1535

 III. Festsetzungen in Wochenendhausgebieten (Abs. 3) 1536

 IV. Festsetzungen in Ferienhausgebieten (Abs. 4) 1537

 V. Die Bedeutung im unbeplanten Bereich 1537

§ 11 Sonstige Sondergebiete	1539
A. Überblick	1540
B. Regelungsgehalt	1540
I. Darstellungs- und Festsetzungsvoraussetzungen (Abs. 1)	1540
II. Inhalt von Festsetzung und Darstellung (Abs. 2)	1541
1. Zweckbestimmung	1541
2. Art der Nutzung	1541
III. Zulässigkeit von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und vergleichbaren Handelsbetrieben (Abs. 3)	1542
1. Normzweck/Regelungsgehalt	1542
2. Einkaufszentren	1542
3. Großfläche Einzelhandelsbetriebe mit möglichen negativen Auswirkungen	1544
a) Begriff des Einzelhandelsbetriebes	1545
b) Großflächigkeit	1545
c) Auswirkungen	1545
d) Vermutungsregel	1547
4. Großflächige Handelsbetriebe (Abs. 3 Satz 1 Nr. 3)	1549
5. Agglomerationsproblematik	1549
6. Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den einzelnen Baugebieten (Zusammenfassung)	1550
a) Zulässigkeit nach § 30 BauGB	1550
b) Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in faktischen Baugebieten nach § 34 Abs. 2 BauGB	1550
c) Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 BauGB	1550
d) Einschränkungen nach § 34 Abs. 3 BauGB	1551
§ 12 Stellplätze und Garagen	1552
A. Überblick	1553
I. Vorbemerkungen zu den §§ 12-14 BauNVO	1553
II. Verhältnis zu anderen Regelungen	1553
B. Regelungsgehalt	1554
I. Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen nach Abs. 1	1554
1. Allgemeine Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen	1554
2. Die Begriffe „Stellplätze“ und „Garagen“	1554
3. Der Begriff „Kraftfahrzeuge“	1555
II. Einschränkung der allgemeinen Zulässigkeit nach Abs. 2	1555
III. Einschränkung der allgemeinen Zulässigkeit nach Abs. 3	1556
1. Definitionen der Kraftfahrzeugarten	1556
a) Lastkraftwagen und Kraftomnibusse	1556
b) Kraftfahrzeuge mit Eigengewicht über 3,5 Tonnen	1556
c) Anhänger	1556
d) Sonstige Kraftfahrzeuge	1556
2. Anwendung des Abs. 3 auf Sondergebiete	1556
IV. Zulassung von Garagen- und Garagenteilgeschossen nach Abs. 4 und 5	1557
1. Der Begriff „Garagengeschoss“	1557
2. Regelungszweck	1557
3. Bestimmtheit der Festsetzung von (Teil-)Garagengeschossen	1557
V. Einschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen nach Abs. 6	1558
VI. Nachbarschutz	1558
§ 13 Gebäude und Räume für freie Berufe	1560
A. Überblick	1560
I. § 13 BauNVO als baugebietsübergreifende Regelung	1560
II. § 13 BauNVO im System der BauNVO	1560

Inhaltsverzeichnis

1. Das Verhältnis zu §§ 2 ff. BauNVO 1560

2. Das Verhältnis zu § 1 BauNVO 1561

3. Das Verhältnis zu §§ 10, 11 BauNVO 1561

III. Normzweck 1561

IV. Begrifflichkeiten 1561

1. Freiberufliche Tätigkeit 1561

2. Vergleichbare Gewerbetreibende 1562

3. Beispiele aus Rechtsprechung und Literatur 1563

4. Der Begriff „Räume“ und „Gebäude“ 1563

B. Regelungsgehalt 1564

I. Differenzierung nach der Schutzwürdigkeit der Gebiete 1564

II. Quantitative Nutzungsbeschränkungen 1564

III. Anwendbarkeit des § 15 BauNVO 1565

1. Gebietserhaltungsanspruch 1565

2. Unzumutbare Beeinträchtigungen 1565

IV. Nachbarschutz 1566

§ 14 Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen 1567

A. Überblick 1567

B. Regelungsgehalt 1568

I. Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen (Abs. 1 Satz 1) 1568

1. Begriffe der untergeordneten Nebenanlagen und untergeordneten Einrichtungen 1568

2. Förderung des Nutzungszwecks von Grundstück oder Baugebiet 1569

3. Kein Widerspruch zur Eigenart des Baugebiets 1569

II. Anlagen für Kleintierhaltung als Nebenanlagen (Abs. 1 Satz 2) 1570

III. Einschränkung oder Ausschluss von Nebenanlagen (Abs. 1 Satz 3) 1570

IV. Zulässigkeit von der Versorgung dienenden Nebenanlagen (Abs. 2 Satz 1) 1570

V. Fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien (Abs. 2 Satz 2) 1571

VI. Anlagen der Energieerzeugung und Einspeisung in das öffentliche Versorgungsnetz (Abs. 3) 1571

VII. Nachbarschutz 1571

§ 15 Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen 1572

A. Überblick 1572

B. Regelungsgehalt 1574

I. Unzulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall (Abs. 1 Satz 1) 1574

1. Anwendungsbereich 1574

2. Eigenart des Baugebietes 1574

3. Widerspruch zur Eigenart des Baugebietes 1574

4. Unzulässigkeit nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung 1574

a) Anzahl 1574

b) Lage 1575

c) Umfang 1575

d) Zweckbestimmung 1576

II. Rücksichtnahme (Abs. 1 Satz 2) 1576

1. Anwendungsbereich 1576

2. Vorhaben stört unzumutbar (Abs. 1 Satz 2 Alt. 1) 1577

a) Belästigungen oder Störungen 1577

b) Unzumutbarkeit 1578

c) Beurteilung des konkreten Einzelfalles	1579
d) Einzelfälle von Belästigungen oder Störungen	1581
3. Vorhaben wird unzumutbar gestört (Abs. 1 Satz 2 Alt. 2)	1582
C. Beschränkung auf städtebauliche Ziele und Grundsätze (Abs. 2)	1584
D. Bedeutung des Immissionsschutzrechtes (Abs. 3)	1584

Zweiter Abschnitt

Maß der baulichen Nutzung

§ 16 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung	1585
A. Überblick	1586
B. Regelungsgehalt	1586
I. Maß der baulichen Nutzung im Flächennutzungsplan (Abs. 1)	1586
II. Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan (Abs. 2)	1588
III. Mindestfestsetzungen im Bebauungsplan zum Maß der baulichen Nutzung (Abs. 3)	1593
IV. Variationsbreiten (Abs. 4)	1594
V. Unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan (Abs. 5)	1597
VI. Ausnahmen im Bebauungsplan (Abs. 6)	1602
VII. Nachbarschutz	1603
§ 17 Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung	1605
A. Überblick	1606
B. Regelungsgehalt	1607
I. Die Obergrenzen gem. Abs. 1	1607
II. Überschreitungsmöglichkeiten gem. Abs. 2	1608
§ 18 Höhe baulicher Anlagen	1613
A. Überblick	1613
B. Regelungsgehalt	1613
I. Bestimmung der erforderlichen Bezugspunkte (Abs. 1)	1613
II. Zulassung von Abweichungen (Abs. 2)	1617
§ 19 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche	1618
A. Überblick	1618
B. Regelungsgehalt	1619
I. Definition der Grundflächenzahl (Abs. 1)	1619
II. Zulässige Grundfläche (Abs. 2)	1620
III. Ermittlung der zulässigen Grundfläche (Abs. 3)	1621
IV. Mitrechnungs- und Überschreitungsregelung (Abs. 4)	1624
1. Mitzurechnende Anlagen (Abs. 4 Satz 1)	1624
2. Überschreitung der zulässigen Grundfläche (Abs. 4 Satz 2)	1627
3. Abweichende Regelungen im Bebauungsplan (Abs. 4 Satz 3)	1627
4. Einzelfallregelungen (Abs. 4 Satz 4)	1627
§ 20 Vollgeschosse, Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche	1629
A. Überblick	1629
B. Regelungsgehalt	1629
I. Vollgeschoss (Abs. 1)	1629
II. Definition der Geschossflächenzahl (Abs. 2)	1632
III. Ermittlung der Geschossfläche (Abs. 3)	1633
IV. Behandlung von Nebenanlagen (Abs. 4)	1637

Inhaltsverzeichnis

§ 21 Baumassenzahl, Baumasse 1639

A. Überblick 1639

B. Regelungsgehalt 1639

 I. Baumassenzahl (Abs. 1) 1639

 1. Allgemeine Zulässigkeit der Festsetzung der Baumassenzahl/Baumasse 1639

 2. Besondere Vorgaben bei der Festsetzung der Baumassenzahl/Baumasse 1640

 II. Ermittlung der Baumasse (Abs. 2) 1641

 III. Nicht zu berücksichtigende bauliche Anlagen und Gebäudeteile (Abs. 3) 1644

 IV. Berücksichtigung der Geschosshöhe (Abs. 4) 1645

§ 21a Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen 1646

A. Überblick 1646

B. Regelungsgehalt 1647

 I. Nichtanrechnung von Garagengeschossen (Abs. 1) 1647

 II. Hinzurechnung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen zu den Baugrundstücken (Abs. 2) 1649

 III. Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Garagen (Abs. 3) 1653

 IV. Nichtanrechnung von Stellplätzen und Garagen auf die Geschossfläche und die Baumasse (Abs. 4) 1654

 V. Hinzurechnung von unterirdischen Garagen zur zulässigen Geschossfläche und Baumasse (Abs. 5) 1655

Dritter Abschnitt

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 22 Bauweise 1658

A. Überblick 1658

B. Regelungsgehalt 1658

 I. Offene oder geschlossene Bauweise (Abs. 1) 1658

 II. Offene Bauweise (Abs. 2) 1660

 III. Geschlossene Bauweise (Abs. 3) 1664

 IV. Andere Bauweisen (Abs. 4) 1666

 V. Nachbarschutz 1670

§ 23 Überbaubare Grundstücksfläche 1672

A. Überblick 1672

B. Regelungsgehalt 1673

 I. Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen (Abs. 1) 1673

 II. Baulinie (Abs. 2) 1677

 III. Baugrenze (Abs. 3) 1682

 IV. Bebauungstiefe (Abs. 4) 1683

 V. Nebenanlagen und in den Abstandsflächen zulässige Anlagen (Abs. 5) 1683

 VI. Nachbarschutz 1684

Vierter Abschnitt

§ 24 (weggefallen) 1686

**Fünfter Abschnitt
Überleitungs- und Schlußvorschriften**

§ 25 Fortführung eingeleiteter Verfahren	1687
A. Überblick	1687
B. Regelungsgehalt	1687
§ 25a Überleitungsvorschriften aus Anlaß der zweiten Änderungsverordnung	1688
§ 25b Überleitungsvorschriften aus Anlaß der dritten Änderungsverordnung	1689
§ 25c Überleitungsvorschrift aus Anlaß der vierten Änderungsverordnung	1690
§ 25d Überleitungsvorschrift aus Anlaß des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts	1691
§ 26 Berlin-Klausel	1692
§ 26a Überleitungsregelungen aus Anlaß der Herstellung der Einheit Deutschlands	1693
§ 27	1694

Teil 3: Gerichtlicher Rechtsschutz

A. Überblick	1695
B. Normenkontrollverfahren	1697
I. Zulässigkeit eines Normenkontrollantrages	1697
1. Verfahrensgegenstand	1697
2. Zuständiges Gericht	1698
3. Antragsbefugnis	1698
4. Antragsfrist	1700
5. Rechtsschutzbedürfnis	1700
6. Beispiel für einen Normenkontrollantrag	1701
II. Begründetheit des Normenkontrollantrages	1701
III. Entscheidungsinhalt	1701
IV. Einstweiliger Rechtsschutz	1702
C. Gerichtlicher Rechtsschutz im Zusammenhang mit einer Baugenehmigung	1702
I. Abwehr einer Baugenehmigung	1703
1. Zulässigkeit eines rechtlichen Vorgehens gegen eine Baugenehmigung	1703
a) Widerspruch als Prozessvoraussetzung	1703
b) Klagebefugnis	1703
c) Klagefrist	1703
d) Beispiel für einen Klageantrag	1704
2. Begründetheit eines Vorgehens gegen eine Baugenehmigung	1704
3. Einstweiliger Rechtsschutz	1705
II. Klage auf Erteilung einer Baugenehmigung	1706
Stichwortverzeichnis	1707