

Inhaltsverzeichnis

Geleitwort	V
Vorwort	VII
Autorenverzeichnis	LVII
Abkürzungsverzeichnis	LXI
Literatur	LXXVII

Teil 1: BauGB Baugesetzbuch (BauGB)

Erstes Kapitel Allgemeines Städtebaurecht

Erster Teil Bauleitplanung

Erster Abschnitt Allgemeine Vorschriften

§ 1 BauGB 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
III. Erforderlichkeit (Abs. 3 Satz 1)	7
IV. Kein Anspruch auf Planaufstellung (Abs. 3 Satz 2)	13
V. Pflicht zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung (Abs. 4)	16
VI. Die Abwägung (Abs. 5-7)	17
VII. Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen (Abs. 8)	38
§ 1a BauGB Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz	40
A. Überblick	40
B. Regelungsgehalt	41
I. Umweltschutz als Abwägungsmaterial (Abs. 1)	41
II. Bodenschutzklausel (Abs. 2)	41
III. Eingriffs-Ausgleichsregelung (Abs. 3)	42
IV. Besonders schutzwürdige Gebiete (Abs. 4)	46
V. Klimaschutzklausel (Abs. 5)	46
§ 2 BauGB Aufstellung der Bauleitpläne	48
A. Überblick	48
B. Regelungsgehalt	50
I. Zuständigkeit der Gemeinde (Abs. 1 Satz 1)	50
II. Der Aufstellungsbeschluss (Abs. 1 Satz 2)	51
III. Das interkommunale Abstimmungsgebot (Abs. 2)	52
IV. Das Ermittlungsgebot (Abs. 3)	56
V. Umweltprüfung (Abs. 4)	58

§ 2a BauGB Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht	62
A. Überblick	62
B. Regelungsgehalt	62
I. Begründung zum Entwurf des Bauleitplans	62
II. Umweltbericht	65
III. Fortschreibungspflicht	66
§ 3 BauGB Beteiligung der Öffentlichkeit	67
A. Überblick	68
B. Regelungsgehalt	69
I. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Abs. 1)	69
II. Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (Abs. 2)	71
III. Präklusion von Umweltverbänden bei Flächennutzungsplanverfahren	79
§ 4 BauGB Beteiligung der Behörden	81
A. Überblick	81
B. Regelungsgehalt	82
I. Kreis der zu Beteiligenden	82
II. Frühzeitige Behördenbeteiligung	83
III. Förmliche Behördenbeteiligung	83
IV. Monitoring	84
§ 4a BauGB Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung	85
A. Überblick	86
B. Regelungsgehalt	86
I. Bezug zum Abwägungsvorgang (Abs. 1)	86
II. Parallele Beteiligung (Abs. 2)	88
III. Verfahren bei einer Änderung des Entwurfs (Abs. 3)	88
IV. Veröffentlichung im Internet (Abs. 4)	92
V. Grenzüberschreitende Beteiligung (Abs. 5)	93
VI. Präklusion (Abs. 6)	95
§ 4b BauGB Einschaltung eines Dritten	98
A. Überblick	98
B. Regelungsgehalt	99
§ 4c BauGB Überwachung	100
A. Überblick	100
B. Regelungsgehalt	100
I. Gegenstand der Überwachung	101
II. Methoden der Überwachung	101
III. Verantwortlichkeit	102
IV. Abhilfemaßnahmen	102
V. Rechtsfolge von Verstößen	103
Zweiter Abschnitt	
Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)	
§ 5 BauGB Inhalt des Flächennutzungsplans	104
A. Überblick	106
B. Regelungsgehalt	107
I. Aufgabe und Funktion des Flächennutzungsplans (Abs. 1)	107
II. Darstellungsmöglichkeiten (Abs. 2)	108
III. Flächen zum Ausgleich i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB (Abs. 2a)	119
IV. Teilflächennutzungspläne (Abs. 2b)	120

V. Kennzeichnungen (Abs. 3)	121
VI. Nachrichtliche Übernahmen (Abs. 4)	122
VII. Nachrichtliche Übernahmen/Vermerke zu Überschwemmungsgebieten (Abs. 4a)	123
VIII. Begründung des Flächennutzungsplans (Abs. 5)	124
§ 6 BauGB Genehmigung des Flächennutzungsplans	126
A. Überblick	126
B. Regelungsgehalt	127
I. Genehmigungspflicht (Abs. 1)	127
II. Versagung der Genehmigung (Abs. 2)	128
III. Ausnehmen von räumlichen oder sachlichen Teilen des Flächennutzungsplanes (Abs. 3)	130
IV. Erteilung der Genehmigung (Abs. 4)	130
V. Genehmigung unter Nebenbestimmungen	131
VI. Bekanntmachung der Genehmigung (Abs. 5)	132
VII. Neubekanntmachung des Planes (Abs. 6)	132
§ 6a BauGB Einstellen in das Internet	133
A. Überblick	133
B. Regelungsgehalt	133
I. Zusammenfassende Erklärung (Abs. 1)	133
II. Einstellen in das Internet (Abs. 2)	133
§ 7 BauGB Anpassung an den Flächennutzungsplan	135
A. Überblick	135
B. Regelungsgehalt	136
I. Anpassungspflicht (Satz 1)	136
II. Widerspruch (Satz 2)	137
III. Nachträgliche Veränderung der Sachlage (Satz 3-6)	138
Dritter Abschnitt	
Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)	
§ 8 BauGB Zweck des Bebauungsplanes	139
A. Überblick	139
B. Regelungsgehalt	140
I. Zweck des Bebauungsplanes (Abs. 1)	140
II. Entwicklungsgebot (Abs. 2)	140
III. Parallelverfahren (Abs. 3)	142
IV. Vorzeitiger Bebauungsplan (Abs. 4)	143
§ 9 BauGB Inhalt des Bebauungsplans	145
A. Überblick	149
B. Regelungsgehalt	152
I. Festsetzungskatalog (Abs. 1)	152
II. Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen (Abs. 1a) ..	180
III. Befristung und Bedingungen für die Zulässigkeit von Nutzungen (Abs. 2)	181
IV. Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (Abs. 2a)	182
V. Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten (Abs. 2b)	183
VI. Steuerung für die Ansiedlung von Nutzungen beziehungsweise Gebäuden in der Nähe von Störfallbetrieben (Abs. 2c)	184
VII. Festsetzung von Höhenlagen (Abs. 3)	185
VIII. Aufnahme landesrechtlicher Vorschriften in den Bebauungsplan (Abs. 4)	185
IX. Kennzeichnungen (Abs. 5)	186
X. Nachrichtliche Übernahmen (Abs. 6)	187
XI. Nachrichtliche Übernahmen von Überschwemmungsgebieten (Abs. 6a)	188

XII. Räumlicher Geltungsbereich (Abs. 7)	189
XIII. Begründung (Abs. 8)	189
§ 9a BauGB Verordnungsermächtigung	191
A. Allgemeines	191
B. § 9a Nr. 1 bis 3 BauGB: Baunutzungsverordnung	191
C. § 9a Nr. 4 BauGB: Planzeichenverordnung	191
§ 10 BauGB Beschluss, Genehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes	193
A. Überblick	193
B. Regelungsgehalt	194
I. Satzungsbeschluss (Abs. 1)	194
II. Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (Abs. 2)	196
III. Ortsübliche Bekanntmachung, Inkrafttreten (Abs. 3)	196
IV. Normverwerfungskompetenz	200
V. Sonderregelungen (§ 246 Abs. 2 BauGB)	200
§ 10a BauGB Einstellen in das Internet	201
Vierter Abschnitt	
Zusammenarbeit mit Privaten; vereinfachtes Verfahren	
§ 11 BauGB Städtebaulicher Vertrag	204
A. Überblick	205
I. Zweck und Rechtsnatur städtebaulicher Verträge	205
II. Anwendbarkeit der §§ 54 ff. VwVfG	208
III. Anwendbarkeit der Regelungen des BGB	208
IV. Anwendbarkeit der Regelungen des Vergaberechts	209
B. Regelungsgehalt	212
I. Grundsatz	212
II. Möglicher Regelungsgegenstand städtebaulicher Verträge (Abs. 1)	212
III. Zulässiger Inhalt städtebaulicher Verträge	233
IV. Formerfordernisse, Vertretung	236
V. Leistungsstörungen	239
§ 12 BauGB Vorhaben- und Erschließungsplan	240
A. Überblick	241
I. Entwicklung des Planungsinstrumentes in den neuen Bundesländern, Vorteile für die Kommune	241
II. Grundsatz der Planungshoheit der Gemeinden	242
B. Regelungsgehalt	242
I. Das Verfahren zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP)	242
II. Der Durchführungsvertrag	246
III. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan	254
IV. Wechsel des Vorhabenträgers (Abs. 5)	256
V. Folgen nicht fristgerechter Umsetzung, Aufhebung (Abs. 6)	257
VI. Zulassung von Wohnbauvorhaben in Erholungsgebieten (Abs. 7)	258
VII. Normenkontrolle	258
§ 13 BauGB Vereinfachtes Verfahren	259
A. Überblick	259
B. Regelungsgehalt	260
I. Anwendungsbereich (Abs. 1)	260
II. Abweichung von Verfahrensvorschriften (Abs. 2)	262
III. Wegfall der Umweltprüfung und des Umweltberichts (Abs. 3)	263
IV. Fehlerfolgen bei der Anwendung des § 13 BauGB	263

§ 13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung	265
A. Überblick	266
B. Regelungsgehalt	267
I. Voraussetzungen	267
II. Verfahren (Abs. 2)	270
III. Bekanntmachung (Abs. 3)	272
IV. Anwendbarkeit bei Änderung/Ergänzung von Bebauungsplänen (Abs. 4)	273
C. Weitere Hinweise	273
I. Verfahrenswechsel	273
II. Beispiel für eine zulässige Innenentwicklung (Plan)	274
III. Beispiel für einen Anwendungsausschluss (Plan)	275
§ 13b BauGB Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren	277
A. Überblick	277
B. Regelungsgehalt	277
I. Voraussetzungen	277
II. Rechtsfolgen	278
Zweiter Teil Sicherung der Bauleitplanung	
Erster Abschnitt Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen	
§ 14 BauGB Veränderungssperre	280
A. Überblick	281
B. Regelungsgehalt	282
I. Voraussetzungen der Veränderungssperre (Abs. 1)	282
II. Inhalt und Rechtsfolgen der Veränderungssperre	284
III. Ausnahmen von der Veränderungssperre (Abs. 2)	286
IV. Bestandsschutz gegenüber der Veränderungssperre (Abs. 3)	287
V. Besonderheiten im Sanierungsgebiet oder im städtebaulichen Entwicklungsbereich (Abs. 4)	287
C. Rechtsschutz	288
§ 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen	289
A. Überblick	290
B. Regelungsgehalt	290
I. Voraussetzungen	290
II. Vorhaben in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen	294
III. Zurückstellung von Baugesuchen in Fällen der Flächennutzungsplanung	294
C. Rechtsschutz	295
§ 16 BauGB Beschluss über die Veränderungssperre	298
A. Überblick	298
B. Regelungsgehalt	298
I. Rechtsnatur	298
II. Bekanntmachung	299
III. Stadtstaatenregelung (§ 246 BauGB)	301
§ 17 BauGB Geltungsdauer der Veränderungssperre	302
A. Überblick	302
B. Regelungsgehalt	303
I. Geltungsdauer der Veränderungssperre und Verlängerungsmöglichkeit	303

II. Verlängerung der Veränderungssperre bei Vorliegen besonderer Umstände (Abs. 2)	304
III. Erneute Veränderungssperre (Abs. 3)	305
IV. Außerkrafttreten nach Abs. 4-5	306
V. Verhältnis von Veränderungssperre und förmlicher Festlegung von Sanierungsgebieten bzw. Entwicklungsbereich (Abs. 6)	307
C. Rechtsschutz	307
§ 18 BauGB Entschädigung bei Veränderungssperre	308
A. Überblick	308
B. Regelungsgehalt	309
I. Voraussetzungen des Entschädigungsanspruchs (Abs. 1)	309
II. Angemessenheit der Entschädigung	310
III. Entschädigungsverfahren (Abs. 2, 3)	311
C. Rechtsschutz	312
Zweiter Abschnitt	
Teilung von Grundstücken; Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktionen	
§ 19 BauGB Teilung von Grundstücken	313
A. Überblick	313
B. Regelungsgehalt	314
I. Definition der Grundstücksteilung	314
II. Verbot bebauungsplanwidriger Verhältnisse	315
III. Auswirkungen auf die zivilrechtliche Praxis	316
§ 20 BauGB	319
§ 21 BauGB	320
§ 22 BauGB Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen	321
A. Überblick	322
B. Regelungsgehalt	324
I. Kommunale Satzung	324
II. Genehmigung der Teilung durch die Gemeinde	326
III. Grundbuchverfahren/Grundbuchsperre	327
§ 23 BauGB	329
Dritter Abschnitt	
Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde	
§ 24 BauGB Allgemeines Vorkaufsrecht	330
A. Überblick	331
I. Regelungszweck der §§ 24-28 BauGB	331
II. Schnittstelle Öffentliches Recht/Zivilrecht	332
B. Regelungsgehalt	335
I. Gesetzesystematik und Prüfungsschema	335
II. Die Tatbestände des Allgemeinen Vorkaufsrechts im Einzelnen	335
C. Praxisbeispiel zur Ausübung eines Vorkaufsrechts	341
§ 25 BauGB Besonderes Vorkaufsrecht	345
A. Überblick	345
B. Regelungsgehalt	345
I. Gebietsausweisung	345
II. Satzung	346

III. Vorkaufsrechtsausübung	347
IV. Satzungsvorkaufsrecht in Konkurrenz zu den allgemeinen Vorkaufsrechten	347
§ 26 BauGB Ausschluss des Vorkaufsrechts	348
A. Überblick	348
B. Regelungsgehalt	349
I. Familienprivileg	349
II. Bedarfsträger- und Religionsprivileg	349
III. Planfeststellungsprivileg	350
IV. Privileg der maßnahmenkonformen Nutzung	350
§ 27 BauGB Abwendung des Vorkaufsrechts	352
A. Überblick	352
B. Regelungsgehalt	353
I. Tatbestandsmerkmale (Abs. 1)	353
II. Rechtsfolgen einer Abwendung	355
§ 27a BauGB Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter	356
A. Überblick	356
I. Ausübung des Vorkaufsrechts für Andere	356
II. Rechtswirkung der Ausübung für Andere	357
B. Regelungsgehalt	357
I. Ausübung zugunsten privater Dritter	357
II. Ausübung zugunsten öffentlicher Bedarfs- oder Erschließungsträger und zugunsten öffentlicher Sanierungs- und Entwicklungsträger	358
III. Rechtsfolgen der Ausübung zugunsten Dritter	358
§ 28 BauGB Verfahren und Entschädigung	361
A. Überblick	362
B. Regelungsgehalt	362
I. Absicherung des Vorkaufsrechts (Abs. 1)	362
II. Ausübung des Vorkaufsrechts (Abs. 2)	363
III. Allgemeine Kaufpreisherabsetzung (Abs. 3)	367
IV. Besondere Kaufpreisanpassung bei Bebauungsplanvorkaufsrecht (Abs. 4)	368
V. Verzicht auf das Vorkaufsrecht (Abs. 5)	369
VI. Entschädigung (Abs. 6)	369

Dritter Teil

Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung; Entschädigung

Erster Abschnitt

Zulässigkeit von Vorhaben

§ 29 BauGB Begriff des Vorhabens; Geltung von Rechtsvorschriften	370
A. Überblick	370
B. Regelungsgehalt	371
I. Begriff des Vorhabens (Abs. 1)	371
II. Geltung von Rechtsvorschriften (Abs. 2)	375
§ 30 BauGB Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans	377
A. Überblick	377
B. Regelungsgehalt	379
I. Qualifizierter Bebauungsplan (Abs. 1)	379
II. Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Abs. 2)	382
III. Einfacher Bebauungsplan (Abs. 3)	382
IV. Festsetzungskonformität des Vorhabens	383

V. Einvernehmen der Gemeinde	384
VI. Gesicherte Erschließung	384
C. Weitere Hinweise	385
I. Funktionslose Bebauungspläne	385
II. Rechtsschutzmöglichkeiten	387
§ 31 BauGB Ausnahmen und Befreiungen	389
A. Überblick	389
B. Regelungsgehalt	391
I. Ausnahmen (Abs. 1)	391
II. Befreiungen (Abs. 2)	395
C. Weitere Hinweise	402
I. Nachbarschutz	402
II. Ermessensfehler	402
§ 32 BauGB Nutzungsbeschränkungen auf künftigen Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen	405
A. Überblick	405
B. Regelungsgehalt	406
I. Vollständiger Widerspruch (Satz 1)	406
II. Teilweiser Widerspruch (Satz 2)	409
C. Rechtsschutz	410
§ 33 BauGB Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung	411
A. Überblick	412
B. Regelungsgehalt	412
I. Regelverfahren (Abs. 1)	412
II. Teilplanreife (Abs. 2)	417
III. Vereinfachtes und beschleunigtes Verfahren (Abs. 3)	418
C. Weitere Hinweise	419
§ 34 BauGB Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile	421
A. Überblick	423
B. Regelungsgehalt	424
I. Zulässigkeit nach Abs. 1	424
II. Zulässigkeit nach Abs. 2/Baugebiete i.S.d. BauNVO	470
III. Schutz zentraler Versorgungsbereiche	474
IV. Abweichen vom Einfügenserfordernis im Einzelfall (Abs. 3a)	480
V. Innenbereichssatzungen	483
C. Praxisrelevante Sonderfälle	491
I. Werbeanlagen	491
II. Vergnügungsstätten	492
III. Nebenanlagen	493
IV. Stellplätze und Garagen	493
V. Störfallbetriebe	494
VI. Flüchtlingsunterkünfte	496
§ 35 BauGB Bauen im Außenbereich	497
A. Überblick	501
I. Regelungszweck	501
II. Anwendungsbereich	501
III. Normstruktur	501
B. Regelungsgehalt	503
I. Die privilegierten Vorhaben (Abs. 1)	503
II. Die sonstigen Vorhaben (Abs. 2)	525

III. Die öffentlichen Belange (Abs. 3)	526
IV. Die begünstigten Vorhaben (Abs. 4)	543
V. Bauausführung und Sicherungsmaßnahmen (Abs. 5)	556
VI. Die Außenbereichssatzung (Abs. 6)	558
§ 36 BauGB Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde	563
A. Überblick	564
I. Das gemeindliche Einvernehmen	564
II. Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde	566
B. Regelungsgehalt	566
I. Das gemeindliche Einvernehmen (Abs. 1-3)	566
II. Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens	574
III. Beteiligung der höheren Verwaltungsbehörde (Abs. 1 Satz 4)	576
§ 37 BauGB Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder	578
A. Überblick	578
B. Regelungsgehalt	579
I. Grundsatz der kommunalen Planungshoheit	579
II. Einschränkung der kommunalen Planungshoheit	580
III. Die in § 37 BauGB geregelten Vorhaben	581
IV. Entschädigungsregelungen	584
§ 38 BauGB Bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung auf Grund von Planfeststellungsverfahren; öffentlich zugängliche Abfallbeseitigungsanlagen	585
A. Überblick	585
B. Regelungsgehalt/Verhältnis von Bauleit- und Fachplanung	586
I. Bauleitplanung	587
II. Fachplanung	587
III. Berücksichtigung städtebaulicher Belange	588
IV. Einzelne Fachplanungen	591
C. Das Verhältnis von § 38 BauGB zu § 7 BauGB	593
D. Entschädigungsregelungen	593
Zweiter Abschnitt	
Entschädigung	
Vorbemerkungen zu den §§ 39-44 BauGB	594
A. Vorbemerkung	594
B. Regelungsgehalt	595
C. Praktische Bedeutung	595
§ 39 BauGB Vertrauenschaden	597
A. Überblick	597
B. Regelungsgehalt	597
I. Entschädigungsberechtigte	597
II. Erfasste Aufwendungen	598
III. Geschütztes Vertrauen	599
IV. Änderung, Ergänzung, Aufhebung	602
V. Berechtigtes Vertrauen	603
VI. Wertverlust/Kausalität	603
C. Weitere praktische Hinweise	604
I. Geltendmachung	604
II. Höhe	605
III. Musterbeispiel: Geltendmachung eines Vertrauenschadens	605
IV. Checkliste	606

§ 40 BauGB Entschädigung in Geld oder durch Übernahme	607
A. Überblick	608
B. Regelungsgehalt	609
I. Allgemeine Voraussetzungen des Entschädigungsanspruchs (Abs. 1)	609
II. Voraussetzungen des Übernahmeanspruchs (Abs. 2)	612
III. Entschädigung in Geld (Abs. 3)	614
IV. Entschädigungsberechtigter und -verpflichteter	615
C. Weitere praktische Hinweise	616
I. Übersicht zur Systematik	616
II. Besondere Aspekte bei der Geltendmachung	616
III. Musterbeispiel für Entschädigungsantrag nach § 40 BauGB	616
IV. Checkliste	618
§ 41 BauGB Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen	619
A. Überblick	619
B. Regelungsgehalt	620
I. Entschädigung bei Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Abs. 1)	620
II. Entschädigung bei Bindungen für Bepflanzungen (Abs. 2)	621
C. Weitere praktische Hinweise	622
D. Checklisten	622
§ 42 BauGB Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung	624
A. Überblick	625
I. Struktur der Vorschrift	625
II. Eigentumsrechtliche Einordnung	625
III. Eigentumsverdrängende Planung	627
B. Regelungsgehalt	628
I. Entschädigungstatbestand (Abs. 1)	628
II. Eingriffe innerhalb des 7-Jahres-Frist	631
III. Eingriffe nach Ablauf der 7-Jahres-Frist (Abs. 3)	633
IV. Besondere Vertrauenstatbestände (Abs. 5-8)	635
V. Entschädigung (Abs. 1, Abs. 9, Abs. 4)	637
VI. Auskunftspflicht (Abs. 10)	638
C. Weitere praktische Hinweise	639
I. Übersicht über die Struktur des § 42 BauGB	639
II. Antrag auf Entschädigung nach § 42 BauGB	640
III. Auskunftsanspruch nach § 42 Abs. 10 BauGB	641
IV. Checkliste	641
§ 43 BauGB Entschädigung und Verfahren	643
A. Überblick	643
B. Regelungsgehalt	644
I. Verfahren und Entschädigung bei Übernahmeansprüchen (Abs. 1)	644
II. Entschädigung in Geld (Abs. 2)	644
III. Verhältnis der Entschädigungsansprüche zueinander (Abs. 3)	645
IV. Nicht zu entschädigende Bodenwerte (Abs. 4)	646
V. Ausschluss von Verzögerungsgewinnen (Abs. 5)	647
§ 44 BauGB Entschädigungspflichtige, Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche	648
A. Überblick	648
B. Regelungsgehalt	649
I. Entschädigungspflichtige (Abs. 1 und 2)	649
II. Fälligkeit und Verzinsung (Abs. 3)	652

III. Erlöschen (Abs. 4)	653
IV. Hinweis in der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB (Abs. 5)	654
C. Weitere praktische Hinweise	654
I. Prozessuale Durchsetzung von Entschädigungsansprüchen	654
II. Musterformulare	655
Vierter Teil	
Bodenordnung	
Vorbemerkungen zu den §§ 45-84 BauGB	657
A. Begriffe	657
I. Bodenordnung	657
II. Begriff des Bodens	657
III. Bodenordnungsbegriff des BauGB	657
B. Umlegung und Vereinfachte Umlegung	658
I. Unterschiede zu Vorkaufsrecht und Enteignung	658
II. Privat- und Gemeinnützigekeit	658
Erster Abschnitt	
Umlegung	
§ 45 BauGB Zweck und Anwendungsbereich	660
A. Überblick	660
B. Regelungsgehalt	660
I. Arten der Umlegung	660
II. Bauliche und sonstige Nutzung	661
III. Zweckmäßigkeit der Grundstücksgestaltung	661
IV. Planungsrechtliche Grundlagen	662
§ 46 BauGB Zuständigkeit und Voraussetzungen	663
A. Überblick	663
B. Regelungsgehalt	663
I. Zuständigkeit der Gemeinde	663
II. Anordnung der Umlegung	664
III. Umlegungsausschuss	665
§ 47 BauGB Umlegungsbeschluss	667
A. Überblick	667
B. Regelungsgehalt	667
I. Voraussetzungen	667
II. Zuständigkeit	667
III. Vorzeitige Einleitung	667
IV. Anhörung der Eigentümer	668
V. Rechtsnatur	668
VI. Inhalt, Form	668
§ 48 BauGB Beteiligte	670
A. Überblick	670
B. Regelungsgehalt	671
I. Die Beteiligten nach Abs. 1	671
II. Ermittlung der Beteiligten, Vertreterbestellung	672
III. Anmeldung von nicht im Grundbuch eingetragenen Rechten	672
IV. Mitteilungspflichten der im Grundbuch eingetragenen Gläubiger	672
§ 49 BauGB Rechtsnachfolge	673

§ 50 BauGB Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses	674
A. Überblick	674
B. Regelungsgehalt	674
I. Form der Bekanntmachung	674
II. Inhalt der Bekanntmachung	674
§ 51 Verfügungs- und Veränderungssperre	676
A. Überblick	676
B. Regelungsgehalt	677
I. Gegenstand der Verfügungs- und Veränderungssperre	677
II. Von der Verfügungs- und Veränderungssperre ausgenommene Vorhaben (Abs. 2)	678
III. Formelle Regelungen	679
§ 52 BauGB Umlegungsgebiet	680
A. Überblick	680
B. Regelungsgehalt	680
I. Umlegungsgebiet	680
II. Änderung des Umlegungsgebiets	681
§ 53 BauGB Bestandskarte und Bestandsverzeichnis	683
A. Überblick	683
B. Regelungsgehalt	683
I. Bestandskarte und Bestandsverzeichnis	683
II. Auslegung und Einsichtnahme	684
C. Beispiele	686
I. Bestandskarte	686
II. Bestandsverzeichnis	687
§ 54 BauGB Benachrichtigungen und Umlegungsvermerk	689
A. Überblick	689
B. Regelungsgehalt	689
I. Benachrichtigungspflichten	689
II. Umlegungsvermerk	690
III. Verstoß gegen die Genehmigungspflicht nach § 51 BauGB	690
§ 55 BauGB Umlegungsmasse und Verteilungsmasse	691
A. Überblick	691
B. Regelungsgehalt	692
I. Umlegungsmasse	692
II. Verteilungsmasse	693
III. Einwurfmasse	693
IV. Berechnungsbeispiel	694
§ 56 BauGB Verteilungsmaßstab	695
A. Überblick	695
B. Regelungsgehalt	695
I. Sollanspruch	695
II. Bestimmung des Verteilungsmaßstabs	696
§ 57 BauGB Verteilung nach Werten	697
A. Überblick	697
B. Regelungsgehalt	697
I. Zuteilungsansprüche bei der Verteilung nach dem Wertmaßstab	697
II. Bewertungsgrundsätze für Einwurf und Zuteilung	698
III. Besonderheiten im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet	701
IV. Wertermittlung	702
V. Berechnungsbeispiele	705

§ 58 BauGB Verteilung nach Flächen	707
A. Überblick	707
B. Regelungsgehalt	707
I. Zuteilungsansprüche bei der Verteilung nach dem Flächenmaßstab	707
II. Verfahrensregelungen	709
III. Berechnungsbeispiel	709
§ 59 BauGB Zuteilung und Abfindung	711
A. Überblick	712
B. Regelungsgehalt	712
I. Zuteilung	712
II. Abfindung	713
III. Zuteilung mit Geboten, Beseitigung baulicher Anlagen	714
IV. Rechenbeispiele zu Abs. 2	715
§ 60 BauGB Abfindung und Ausgleich für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen	717
A. Überblick	717
B. Regelungsgehalt	717
I. Bemessungsgrundsätze	717
II. Anwendung der enteignungsrechtlichen Vorschriften	718
§ 61 BauGB Aufhebung, Änderung und Begründung von Rechten	719
A. Überblick	719
B. Regelungsgehalt	720
I. Voraussetzungen	720
II. Rechte	720
III. Neuordnung der Rechte	721
§ 62 BauGB Gemeinschaftliches Eigentum; besondere rechtliche Verhältnisse	723
A. Überblick	723
B. Regelungsgehalt	723
I. Teilung des gemeinschaftlichen Eigentums	723
II. Zuweisung der bestehenden Grundpfandrechte und Reallasten	724
§ 63 BauGB Übergang von Rechtsverhältnissen auf die Abfindung	725
§ 64 BauGB Geldleistungen	727
A. Überblick	727
B. Regelungsgehalt	728
I. Geldleistungen	728
II. Fälligkeit der Geldleistungen	728
III. Beitrag und öffentliche Last	728
IV. Erstattung von Kosten und Geldleistungen durch Bedarfs- und Erschließungsträger	729
§ 65 BauGB Hinterlegung und Verteilungsverfahren	730
§ 66 BauGB Aufstellung und Inhalt des Umlegungsplans	731
A. Überblick	731
B. Regelungsgehalt	731
I. Aufstellungsverfahren	731
II. Inhalt und Bestandteile des Umlegungsplans	732
§ 67 BauGB Umlegungskarte	733
A. Überblick	733
B. Regelungsgehalt	733
C. Anforderungen an Form und Inhalt der Umlegungskarte	733

§ 68 BauGB Umlegungsverzeichnis	735
A. Überblick	735
B. Regelungsgehalt	735
§ 69 BauGB Bekanntmachung des Umlegungsplans, Einsichtnahme	739
§ 70 BauGB Zustellung des Umlegungsplans	740
A. Überblick	740
B. Regelungsgehalt	740
I. Zustellungsverfahren	740
II. Inhalt der Zustellung	740
III. Änderung des Umlegungsplans nach dem Aufstellungsbeschluss, vor dem Inkrafttreten	741
IV. Kenntnisgabe an das Vollstreckungsgericht	741
§ 71 BauGB Inkrafttreten des Umlegungsplans	742
A. Überblick	742
B. Regelungsgehalt	742
I. Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans	742
II. Teilinkraftsetzung vor Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans	743
§ 72 BauGB Wirkungen der Bekanntmachung	744
A. Überblick	744
B. Regelungsgehalt	744
I. Wirkungen der Bekanntmachung nach Abs. 1	744
II. Wirkungen der Bekanntmachung nach Abs. 2	745
III. Besitzübergang	745
§ 73 BauGB Änderung des Umlegungsplans	746
A. Überblick	746
B. Regelungsgehalt	746
C. Verfahren	747
§ 74 BauGB Berichtigung der öffentlichen Bücher	748
A. Überblick	748
B. Regelungsgehalt	748
I. Berichtigung des Grundbuchs und des Liegenschaftskatasters	748
II. Berichtigung anderer öffentlicher Bücher	749
III. Benachrichtigung des Vollstreckungsgerichts	749
§ 75 BauGB Einsichtnahme in den Umlegungsplan	750
§ 76 BauGB Vorwegnahme der Entscheidung	751
§ 77 BauGB Vorzeitige Besitzeinweisung	752
A. Überblick	752
B. Regelungsgehalt	752
I. Voraussetzungen der vorzeitigen Besitzeinweisung	752
II. Verfahren	753
§ 78 BauGB Verfahrens- und Sachkosten	755
A. Überblick	755
B. Regelungsgehalt	755
I. Kostenarten	755
II. Kostentragung	756

§ 79 BauGB Abgaben- und Auslagenbefreiung	757
A. Überblick	757
B. Regelungsgehalt	757
I. Anwendungsbereich der Abgaben und Auslagenbefreiung nach Abs. 1	757
II. Zweckdienlichkeitsbescheinigung der Umlegungsstelle (Abs. 2)	758
III. Steuerbefreiungen	758
Zweiter Abschnitt	
Vereinfachte Umlegung	
§ 80 BauGB Zweck, Anwendungsbereich, Zuständigkeiten	760
A. Überblick	760
B. Regelungsgehalt	761
I. Zweck der vereinfachten Umlegung	761
II. Beispiele der vereinfachten Umlegung	761
III. Durchführung der vereinfachten Umlegung	765
IV. Rechte und Belastungen	766
§ 81 BauGB Geldleistungen	767
§ 82 BauGB Beschluss über die vereinfachte Umlegung	769
§ 83 BauGB Bekanntmachung und Rechtswirkungen der vereinfachten Umlegung ...	770
§ 84 BauGB Berichtigung der öffentlichen Bücher	771
Fünfter Teil	
Enteignung	
Erster Abschnitt	
Zulässigkeit der Enteignung	
§ 85 BauGB Enteignungszweck	772
A. Überblick	773
I. Verfassungsrechtliche Grundlagen	773
II. Enteignung und Eigentum	774
III. Regelungsziele	775
B. Regelungsgehalt	775
I. Abschließende Aufzählung der zulässigen Enteignungszwecke für eine Enteignung nach BauGB	775
II. Klarstellende Regelung zu anderen Enteignungsvorschriften nach Abs. 2	777
§ 86 BauGB Gegenstand der Enteignung	778
A. Überblick	778
B. Regelungsgehalt	778
I. Enteignungsgegenstände (Abs. 1)	778
II. Keine Erstreckung der Enteignung auf Zubehör und Scheinbestandteile (Abs. 2)	780
§ 87 BauGB Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Enteignung	782
A. Überblick	782
B. Regelungsgehalt	782
I. Das Allgemeinwohlerfordernis des Abs. 1 Hs. 1	782
II. Das Gebot des geringstmöglichen Eingriffs (Abs. 1 Hs. 2)	784
III. Die besonderen Enteignungsvoraussetzungen des Abs. 2	784
IV. Die Enteignungsprivilegien des Abs. 3	786
V. Verhältnis zu anderen Vorschriften	786

§ 88 BauGB Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen	787
A. Regelungsziel	787
B. Regelungsgehalt	787
§ 89 BauGB Veräußerungspflicht	788
A. Überblick	788
B. Regelungsgehalt	789
I. Veräußerungspflicht	789
II. Entstehen der Veräußerungspflicht	789
III. Verteilungsgrundsätze	790
IV. Rechtsform des Erwerbs	790
V. Rechtsschutz	790
§ 90 BauGB Enteignung von Grundstücken zur Entschädigung in Land	792
A. Überblick	792
B. Regelungsgehalt	793
I. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen der Ersatzlandenteignung	793
II. Ausschluss der Ersatzlandenteignung	793
III. Grundstücke im Außenbereich	793
IV. Ausschluss der Kettenersatzlandenteignung	793
§ 91 BauGB Ersatz für entzogene Rechte	795
A. Überblick	795
B. Regelungsgehalt	795
§ 92 BauGB Umfang, Beschränkung und Ausdehnung der Enteignung	796
A. Überblick	796
B. Regelungsgehalt	796
I. Räumliche Begrenzung der Enteignung	796
II. Anspruch auf Entziehung des Eigentums	797
III. Ausdehnung der Enteignung auf das Restgrundstück	797
IV. Ausdehnungsanspruch auf Zubehör und Scheinbestandteile	798
V. Verfahren	799
Zweiter Abschnitt	
Entschädigung	
§ 93 BauGB Entschädigungsgrundsätze	800
A. Überblick	800
B. Regelungsgehalt	801
I. Junktim-Klausel (Abs. 1)	801
II. Rechtsverlust und andere Vermögensnachteile (Abs. 2)	801
III. Vorteilsausgleich (Abs. 3 Satz 1)	802
IV. Mitverschulden (Abs. 3 Satz 2)	803
V. Qualitätsstichtag (Abs. 4)	804
§ 94 BauGB Entschädigungsberechtigter und Entschädigungsverpflichteter	807
A. Überblick	807
B. Regelungsgehalt	807
I. Entschädigungsberechtigter (Abs. 1)	807
II. Entschädigungsverpflichteter (Abs. 2)	808
§ 95 BauGB Entschädigung für den Rechtsverlust	809
A. Überblick	810
B. Regelungsgehalt	810
I. Verkehrswertentschädigung (Abs. 1)	810
II. Bewertungsstichtag (Abs. 1 Satz 2)	812

III. Nicht zu berücksichtigende Umstände (Abs. 2)	815
IV. Bauliche Anlagen (Abs. 3)	817
V. Wertminderung durch Rechte Dritter (Abs. 4)	818
§ 96 BauGB Entschädigung für andere Vermögensnachteile	819
A. Überblick	819
B. Regelungsgehalt	820
I. Abgrenzung der Folgeschäden (Abs. 1 Satz 1)	820
II. Gebot der Doppelabwägung (Abs. 1 Satz 2)	820
III. Werterhöhungen (Abs. 2)	826
§ 97 BauGB Behandlung der Rechte der Nebenberechtigten	827
A. Überblick	828
B. Regelungsgehalt	828
I. Aufrechterhaltung von Rechten (Abs. 1)	828
II. Bestellung eines Ersatzrechtes (Abs. 2)	828
III. Entschädigung in Geld (Abs. 3)	829
IV. Anspruch an der Hauptentschädigung (Abs. 4)	830
§ 98 BauGB Schuldübergang	831
A. Überblick	831
B. Regelungsgehalt	831
I. Schuldübergang bei Hypothek (Abs. 1)	831
II. Schuldübergang bei Grund- oder Rentenschuld (Abs. 2)	831
§ 99 BauGB Entschädigung in Geld	832
A. Überblick	832
B. Regelungsgehalt	832
I. Einmaliger Geldbetrag (Abs. 1 Satz 1)	832
II. Wiederkehrende Leistungen (Abs. 1 Satz 2)	833
III. Erbbaurecht (Abs. 2)	833
IV. Verzinsung (Abs. 3)	834
§ 100 BauGB Entschädigung in Land	836
A. Überblick	837
B. Regelungsgehalt	837
I. Voraussetzungen der Ersatzlandentschädigung (Abs. 1)	837
II. Verwendungszweck und Verwendungsfrist (Abs. 2)	839
III. Eigenheim- oder Kleinsiedlungsgrundstück (Abs. 3)	839
IV. Ersatzlandentschädigung aus Billigkeitsgründen (Abs. 4)	840
V. Ersatzlandbewertung und Wertausgleich (Abs. 5)	840
VI. Nebenberechtigte (Abs. 6)	841
VII. Antragserfordernis (Abs. 7)	841
VIII. Entschädigung in Miteigentum oder anderen dinglichen Rechten (Abs. 8)	842
IX. Aufwendungersatz (Abs. 9)	842
§ 101 BauGB Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte	843
A. Überblick	843
B. Regelungsgehalt	843
I. Allgemeine Voraussetzungen	843
II. Mögliche Ersatzobjekte	844
III. Wertausgleich (Abs. 1 Satz 2)	845
§ 102 BauGB Rückenteignung	846
A. Überblick	846
I. Regelungsziele	846
II. Freiwillige Rechtsübertragung	847

III. Enteignungen in der DDR	847
B. Regelungsgehalt	848
I. Voraussetzungen der Rückenteignung (Abs. 1)	848
II. Ausschluss- und Ablehnungsgründe (Abs. 2-4)	849
C. Verfahren	849
D. Rechtsschutz	850
§ 103 BauGB Entschädigung für die Rückenteignung	851
A. Überblick	851
B. Regelungsgehalt	851
I. Ausschluss der Entschädigung für sonstige Vermögensnachteile (Satz 2 und 3)	851
II. Beschränkung auf den Verkehrswert (Satz 4)	851
Dritter Abschnitt	
Enteignungsverfahren	
§ 104 BauGB Enteignungsbehörde	853
A. Überblick	853
B. Regelungsgehalt	853
I. Zuständigkeit der höheren Verwaltungsbehörde (Abs. 1)	853
II. Besetzung des Entscheidungsgremiums (Abs. 2)	853
§ 105 BauGB Enteignungsantrag	854
A. Überblick	854
B. Regelungsgehalt	854
I. Antragsbefugnis	854
II. Form und Inhalt des Antrags	854
III. Zuständigkeit	856
§ 106 BauGB Beteiligte	857
A. Überblick	857
B. Regelungsgehalt	858
I. Die einzelnen Beteiligten	858
II. Beteiligte als Inhaber von Briefpfandrechten	859
C. Weitere praktische Hinweise	859
§ 107 BauGB Vorbereitung der mündlichen Verhandlung	860
A. Überblick	860
B. Regelungsgehalt	860
I. Beschleunigungsgrundsatz, Sachverhaltsermittlung (Abs. 1)	860
II. Beteiligung der Landwirtschaftsbehörde (Abs. 2)	861
III. Verbindung und Trennung von Verfahren (Abs. 3)	861
C. Weitere praktische Hinweise	861
§ 108 BauGB Einleitung des Enteignungsverfahrens und Anberaumung des Termins zur mündlichen Verhandlung; Enteignungsvermerk	862
A. Überblick	863
B. Regelungsgehalt	863
I. Beginn des Enteignungsverfahrens	863
II. Ladungen/Bekanntmachungen	863
III. Vorzeitige Einleitung des Enteignungsverfahrens (Abs. 2)	864
IV. Mitteilung an das Grundbuchamt und das Vollstreckungsgericht	864
C. Weitere praktische Hinweise	864
I. Gang der mündlichen Verhandlung	864
II. Rechtsfolgen von Verstößen gegen § 108 BauGB	864

§ 109 BauGB Genehmigungspflicht	865
A. Überblick	865
B. Regelungsgehalt	865
I. Genehmigungsbedürftigkeit	865
II. Der Genehmigung unterliegende Tatbestände	866
III. Versagungsgründe	866
IV. Entschädigungsregelungen	866
C. Weitere praktische Hinweise	866
§ 110 BauGB Einigung	867
A. Überblick	867
B. Regelungsgehalt	867
I. Voraussetzung und Inhalt der Einigung	867
II. Wirkungen der Einigung	869
C. Praktische Hinweise	869
§ 111 BauGB Teileinigung	870
A. Überblick	870
B. Regelungsgehalt	870
I. Teileinigung nach § 111 BauGB	870
II. Sonstige Einigungen	870
§ 112 BauGB Entscheidung der Enteignungsbehörde	872
A. Überblick	872
B. Regelungsgehalt	872
I. Enteignungsbeschluss	872
II. Vorabentscheidung	873
C. Weitere praktische Hinweise	873
§ 113 BauGB Enteignungsbeschluss	875
A. Überblick	876
B. Regelungsgehalt	876
I. Zustellung, Rechtsbelehrung	876
II. Inhalt des Enteignungsbeschlusses (Abs. 2)	876
III. Beschluss bei Teileinigung, Vorentscheidung (Abs. 3)	878
IV. Modifikationen bei noch nicht vermessenen Grundstücksteilen (Abs. 4)	878
V. Benachrichtigung des Vollstreckungsgerichts (Abs. 5)	878
§ 114 BauGB Lauf der Verwendungsfrist	879
A. Überblick	879
B. Regelungsgehalt	879
I. Beginn der Verwendungsfrist gem. Abs. 1	879
II. Verlängerung der Verwendungsfrist nach Abs. 2	879
C. Weitere praktische Hinweise	880
§ 115 BauGB Verfahren bei der Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte	881
A. Überblick	881
B. Regelungsgehalt	881
I. Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 115 BauGB	881
II. Nachverfahren nach Abs. 2	882
§ 116 BauGB Vorzeitige Besitzeinweisung	883
A. Überblick	884
B. Regelungsgehalt	884
I. Formelle und materielle Voraussetzungen der vorzeitigen Besitzeinweisung (Abs. 1)	884
II. Sicherheitsleistung und andere Bedingungen (Abs. 2)	885

III. Rechtsfolgen der vorzeitigen Besitzeinweisung (Abs. 3)	886
IV. Entschädigung bei der vorzeitigen Besitzeinweisung (Abs. 4)	886
V. Beweissicherung (Abs. 5)	886
VI. Aufhebung der Besitzeinweisung (Abs. 6)	887
VII. Rechtsschutz	887
§ 117 BauGB Ausführung des Enteignungsbeschlusses	889
A. Überblick	889
B. Regelungsgehalt	890
I. Voraussetzungen für die Ausführungsanordnung	890
II. Entscheidung der Behörde	891
III. Eintritt der Rechtsänderungen	892
C. Weitere praktische Hinweise	892
§ 118 BauGB Hinterlegung	894
A. Überblick	894
B. Regelungsgehalt	894
§ 119 BauGB Verteilungsverfahren	895
A. Überblick	895
B. Regelungsgehalt	895
§ 120 BauGB Aufhebung des Enteignungsbeschlusses	896
A. Überblick	896
B. Regelungsgehalt	896
I. Voraussetzungen für die Aufhebung des Enteignungsbeschlusses gem. Abs. 1	896
II. Das Aufhebungsverfahren gem. Abs. 2	897
C. Weitere praktische Hinweise	897
§ 121 BauGB Kosten	898
A. Überblick	898
B. Regelungsgehalt	899
I. Kostentragungspflichtige	899
II. Erstattungsfähige Kosten	899
III. Kostenfestsetzungen	900
§ 122 BauGB Vollstreckbarer Titel	901
A. Überblick	901
B. Regelungsgehalt	901
I. Arten der Vollstreckungstitel	901
II. Vollstreckungsverfahren	902
Sechster Teil	
Erschließung	
Erster Abschnitt	
Allgemeine Vorschriften	
§ 123 BauGB Erschließungslast	903
A. Überblick	903
B. Regelungsgehalt	904
I. Erschließungslast (Abs. 1)	904
II. Umfang und Zeitpunkt der Erschließung (Abs. 2)	905
III. Kein Anspruch auf Erschließung, Ausnahmen (Abs. 3)	905
IV. Unterhalt von Erschließungsanlagen (Abs. 4)	906

§ 124 BauGB Erschließungspflicht nach abgelehntem Vertragsangebot	907
A. Allgemeines	907
B. Regelungsgehalt	907
I. Erschließungspflicht der Gemeinde	907
II. Gesetzliche Voraussetzungen der Verdichtung der Erschließungspflicht	907
C. Sonstige Umstände, Erschließungspflicht	908
§ 125 BauGB Bindung an den Bebauungsplan	910
A. Überblick	910
B. Regelungsgehalt	910
I. Planbindung (Abs. 1)	910
II. Ausnahme vom Gebot der Planbindung (Abs. 2)	911
III. Zulässige Abweichungen von einem Bebauungsplan (Abs. 3)	911
§ 126 BauGB Pflichten des Eigentümers	913
A. Duldungspflichten (Abs. 1)	913
B. Schadensersatz und Entschädigungsansprüche (Abs. 2)	914
C. Nummerierung der Grundstücke (Abs. 3)	914
Zweiter Abschnitt	
Erschließungsbeitrag	
§ 127 BauGB Erhebung des Erschließungsbeitrags	915
A. Überblick	915
B. Regelungsgehalt	916
I. Beitragserhebung (Abs. 1)	916
II. Abrechenbare Erschließungsmaßnahmen (Abs. 2)	917
III. Kostenspaltung (Abs. 3)	921
IV. Sonstige Erschließungsanlagen (Abs. 4)	921
§ 128 BauGB Umfang des Erschließungsaufwands	922
A. Überblick	922
B. Regelungsgehalt	922
I. Abrechenbare Kosten (Abs. 1)	922
II. Erweiterung und Verbesserung (Abs. 2)	925
III. Nicht zu berücksichtigende Kosten (Abs. 3)	925
§ 129 BauGB Beitragsfähiger Erschließungsaufwand	927
A. Überblick	927
B. Regelungsgehalt	927
I. Beitragsfähiger Erschließungsaufwand (Abs. 1)	927
II. Keine Doppelbelastung (Abs. 2)	928
§ 130 BauGB Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands	929
A. Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes (Abs. 1)	929
B. Abschnittsbildung und Erschließungseinheit (Abs. 2)	931
I. Abschnittsbildung (Abs. 2 Satz 1 und 2)	931
II. Erschließungseinheit (Abs. 2 Satz 3)	932
§ 131 BauGB Maßstäbe für die Verteilung des Erschließungsaufwands	933
A. Überblick	933
B. Regelungsgehalt	933
I. Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes (Abs. 1)	933
II. Verteilungsmaßstäbe (Abs. 2)	937
III. Sonderfall (Abs. 3)	939

§ 132 BauGB Regelung durch Satzung	940
A. Überblick	940
B. Regelungsgehalt	940
I. Art und Umfang der Erschließungsanlagen (Nr. 1)	940
II. Art der Ermittlung und Verteilung des Aufwandes sowie die Höhe des Einheitssatzes (Nr. 2)	941
III. Kostenspaltung (Nr. 3)	941
IV. Merkmale der endgültigen Herstellung (Nr. 4)	941
V. Sonstige zulässige Festsetzungen	941
§ 133 BauGB Gegenstand und Entstehung der Beitragspflicht	942
A. Überblick	942
B. Regelungsgehalt	942
I. Beitragspflichtiges Grundstück (Abs. 1)	942
II. Entstehung der sachlichen Beitragspflicht (Abs. 2)	943
III. Vorausleistung, Ablöse (Abs. 3)	944
§ 134 BauGB Beitragspflichtiger	947
A. Überblick	947
B. Regelungsgehalt	947
I. Beitragspflichtiger (Abs. 1)	947
II. Öffentliche Last (Abs. 2)	948
§ 135 BauGB Fälligkeit und Zahlung des Beitrags	950
A. Überblick	950
B. Regelungsgehalt	950
I. Fälligkeit des Erschließungsbeitrages (Abs. 1)	950
II. Ratenzahlung, Verrentung (Abs. 2 und 3)	951
III. Stundung bei landwirtschaftlichen Betrieben (Abs. 4)	951
IV. Verzicht auf Beitragserhebung (Abs. 5)	952
V. Weitere Billigkeitsregelungen nach Landesrecht (Abs. 6)	952
Siebter Teil	
Maßnahmen für den Naturschutz	
§ 135a BauGB Pflichten des Vorhabenträgers; Durchführung durch die Gemeinde; Kostenerstattung	953
A. Überblick	953
I. Allgemeines	953
II. Verhältnis zum Erschließungsbeitragsrecht	954
III. §§ 135a bis c BauGB und vertragliche Regelungen	955
B. Regelungsgehalt	955
I. Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen durch den Vorhabenträger (Abs. 1)	955
II. Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde (Abs. 2)	955
III. Kostenerstattung (Abs. 3)	956
IV. Anwendung von Landesrecht (Abs. 4)	959
§ 135b BauGB Verteilungsmaßstäbe für die Abrechnung	960
A. Überblick	960
B. Regelungsgehalt	960
I. Grundsatz der Kostenverteilung (Satz 1)	960
II. Die verschiedenen Verteilungsmaßstäbe (Satz 2)	961
III. Die Wahl des richtigen Verteilungsmaßstabs	962

§ 135c BauGB Satzungsrecht	963
A. Überblick	963
B. Regelungsgehalt	964
I. Grundsätze für die Ausgestaltung von Maßnahmen (Nr. 1)	964
II. Umfang der Kostenerstattung (Nr. 2)	964
III. Art der Kostenermittlung und Höhe des Einheitssatzes (Nr. 3)	965
IV. Verteilung der Kosten (Nr. 4)	965
V. Die Anforderung von Vorauszahlungen (Nr. 5)	965
VI. Die Fälligkeit des Kostenerstattungsbetrags (Nr. 6)	965

Zweites Kapitel Besonderes Städtebaurecht

Erster Teil Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Erster Abschnitt Allgemeine Vorschriften

§ 136 BauGB Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	966
A. Überblick	967
B. Regelungsgehalt	968
I. Städtebauliche Sanierungsmaßnahme (Abs. 1)	968
II. Die Zielsetzung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen (Abs. 2 Satz 1)	969
III. Die Definition der städtebaulichen Missstände (Abs. 2 Satz 2)	970
IV. Die Beurteilungskriterien (Abs. 3)	970
V. Die Allgemeinwohlklausel (Abs. 4)	972
C. Hinweis für die Praxis: Beispiel Stadt-Monitoring (Indikatoren beispielhaft) – Bestandsaufnahme	972

§ 137 BauGB Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen	975
A. Überblick	975
I. Sinn und Zweck	975
II. Zeitlicher und räumlicher Bezug	975
B. Regelungsgehalt	976
I. Die Betroffenenbeteiligung	976
II. Rechtliche Auswirkungen bei Nichtbeachtung	978
C. Hinweis für die Praxis: Kosten der Beteiligungsverfahren	978

§ 138 BauGB Auskunftspflicht	979
A. Überblick	979
I. Sinn und Zweck	979
II. Zeitlicher und räumlicher Bezug	980
B. Regelungsgehalt	980
I. Auskunftspflicht aller Nutzungsberechtigten und deren Beauftragten (Abs. 1 Satz 1)	980
II. Gegenstand und Inhalt der Auskunftspflicht, Datenerhebung (Abs. 1 Satz 1 und 2)	980
III. Weitergabe der Daten an Gemeinde, Beauftragte und höhere Verwaltungsbehörde, Löschungspflicht (Abs. 2 und 3)	980
IV. Durchsetzung der Auskunftspflicht (Abs. 4)	981
C. Hinweis für die Praxis	981

§ 139 BauGB Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger	982
A. Überblick	982
I. Sinn und Zweck	982
II. Zeitlicher, sachlicher und räumlicher Bezug	982
B. Regelungsgehalt	983
I. Unterstützungsverpflichtung (Abs. 1)	983
II. Beteiligungs- und Mitwirkungsverpflichtung (Abs. 2)	983
III. Änderung des Sanierungskonzepts oder aufeinander abgestimmter Maßnahmen und Planungen (Abs. 3)	984
C. Hinweis für die Praxis: Verstöße gegen die Beteiligung	984
 Zweiter Abschnitt	
Vorbereitung und Durchführung	
§ 140 BauGB Vorbereitung	985
A. Überblick	985
B. Regelungsgehalt	985
I. Vorbereitende Untersuchungen (Nr. 1)	985
II. Förmliche Festlegung (Nr. 2)	986
III. Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung (Nr. 3)	986
IV. Städtebauliche Planung (Nr. 4)	987
V. Die Erörterung der beabsichtigten Sanierung (Nr. 5)	989
VI. Sozialplan (Nr. 6)	989
VII. Maßnahmen vor förmlicher Festlegung (Nr. 7)	989
C. Hinweis für die Praxis	989
§ 141 BauGB Vorbereitende Untersuchungen	992
A. Überblick	993
B. Regelungsgehalt	993
I. Inhalt und Umfang der vorbereitenden Untersuchungen (Abs. 1)	993
II. Absehen von vorbereitenden Untersuchungen (Abs. 2)	995
III. Einleitungsbeschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen (Abs. 3)	995
IV. Rechtswirkungen des Beschlusses (Abs. 4)	996
C. Hinweis für die Praxis	996
I. Kosten der vorbereitenden Untersuchungen, Finanzierung und Förderung	996
II. Rechtsschutzfragen	996
III. Beispiel	996
IV. Ergebnis	997
§ 142 BauGB Sanierungssatzung	998
A. Überblick	999
B. Regelungsgehalt	999
I. Förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet (Abs. 1)	999
II. Ersatz- und Ergänzungsgebiete (Abs. 2)	1000
III. Sanierungssatzung (Abs. 3)	1000
IV. Verfahren (Abs. 4)	1003
C. Wirkung und Bedeutung	1005
D. Hinweis für die Praxis: Beispiel Arbeitsschritte zur förmlichen Festlegung	1005
§ 143 BauGB Bekanntmachung der Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk	1007
A. Überblick	1007
B. Regelungsgehalt	1007
I. Bekanntmachung (Abs. 1)	1007
II. Sanierungsvermerk (Abs. 2)	1008

C. Hinweis für die Praxis	1009
I. Rechtsschutz gegen die Sanierungssatzung	1009
II. Mängel der Sanierungssatzung, Heilung und Unbeachtlichkeit	1009
III. Beispiel für die ortsübliche Bekanntmachung einer Satzung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes	1009
§ 144 BauGB Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge	1013
A. Überblick	1014
B. Regelungsgehalt	1015
I. Die genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge (Abs. 1 und 2 im Einzelnen)	1015
II. Vorwegerteilung der Sanierungsgenehmigung (Abs. 3)	1016
III. Ausnahmen von der Genehmigungspflicht (Abs. 4)	1016
C. Hinweise für die Praxis	1017
§ 145 BauGB Genehmigung	1020
A. Überblick	1021
B. Regelungsgehalt	1021
I. Eigenständige Genehmigung (Abs. 1)	1021
II. Versagung der Genehmigung (Abs. 2)	1022
III. Beseitigung von Versagungsgründen durch Entschädigungsverzicht (Abs. 3)	1026
IV. Genehmigung unter Nebenbestimmungen, städtebauliche Verträge (Abs. 4)	1026
V. Übernahmeanspruch bei Versagung der Genehmigung (Abs. 5)	1026
VI. Grundbucheintrag (Abs. 6)	1027
C. Hinweis für die Praxis: Rechtsschutzmöglichkeiten	1027
§ 146 BauGB Durchführung	1028
A. Überblick	1028
B. Regelungsgehalt	1029
I. Erforderlichkeit nach den Zielen und Zwecken der Sanierung (Abs. 1)	1029
II. Sanierungsmaßnahmen auf privilegierten Grundstücken, Zustimmung des Bedarfsträgers (Abs. 2)	1029
III. Überlassen durch Vertrag mit dem Eigentümer (Abs. 3)	1029
C. Hinweis für die Praxis: Beispiel Ordnungsmaßnahmenvertrag mit dem Eigentümer	1030
§ 147 BauGB Ordnungsmaßnahmen	1036
A. Überblick	1036
B. Regelungsgehalt	1036
I. Aufgabe der Gemeinde	1036
II. Die Ordnungsmaßnahmen im Einzelnen	1037
III. Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. §§ 1a Abs. 3 und 9 Abs. 1a BauGB (Satz 2)	1038
IV. Erschließungsanlagen außerhalb des Sanierungsgebietes (Satz 3)	1038
C. Hinweis für die Praxis: Kostentragung	1038
§ 148 BauGB Baumaßnahmen	1039
A. Überblick	1039
B. Regelungsgehalt	1040
I. Aufgaben der Eigentümer, Aufgaben der Gemeinde (Abs. 1)	1040
II. Die Baumaßnahmen (Abs. 2)	1040
C. Hinweis für die Praxis	1041
§ 149 BauGB Kosten- und Finanzierungsübersicht	1042
A. Überblick	1042
B. Regelungsgehalt	1043
I. Zeitpunkt der Aufstellung der Kosten- und Finanzierungsübersicht und Fortschreibung (Abs. 1)	1043

II.	Kostenübersicht (Abs. 2)	1043
III.	Finanzierungsübersicht, Finanzierungs- und Fördermittel (Abs. 3)	1043
IV.	Erstellung und Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht – gemeindliche Aufgabe (Abs. 4)	1044
V.	Träger öffentlicher Belange (Abs. 5)	1044
VI.	Höhere Verwaltungsbehörde (Abs. 6)	1044
C.	Hinweis für die Praxis	1045
§ 150 BauGB Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen		
A.	Überblick	1048
B.	Regelungsgehalt	1048
	I. Erstattungsbetrag (Abs. 1)	1048
	II. Erstattungsverfahren (Abs. 2)	1049
C.	Hinweis für die Praxis: Rechtsschutz	1049
§ 151 BauGB Abgaben- und Auslagenbefreiung		
A.	Überblick	1050
B.	Regelungsgehalt	1051
	I. Befreiungstatbestände (Abs. 1)	1051
	II. Vorbehalt (Abs. 2)	1051
C.	Hinweis für die Praxis	1051
Dritter Abschnitt		
Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften		
§ 152 BauGB Anwendungsbereich		
A.	Überblick	1052
B.	Regelungsgehalt	1052
	I. Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften im Sanierungsgebiet	1052
	II. Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften im städtebaulichen Entwicklungsbereich	1053
§ 153 BauGB Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung		
A.	Überblick	1054
B.	Regelungsgehalt	1055
	I. Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nach dem sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert (Abs. 1)	1055
	II. Regelung über die Preisprüfung (Abs. 2)	1056
	III. Preisüberschreitungsverbot (Abs. 3)	1056
	IV. Veräußerung von Grundstücken (Abs. 4)	1056
	V. Besondere Vorschriften für Sanierungsumlegungen (Abs. 5)	1056
C.	Hinweis für die Praxis	1057
§ 154 BauGB Ausgleichsbetrag des Eigentümers		
A.	Überblick	1058
	I. Inhalt und Zweck der Ausgleichsregelung	1059
	II. Verfassungsrechtliche Beurteilung	1059
B.	Regelungsgehalt	1060
	I. Erhebung von Ausgleichsbeträgen (Abs. 1 Satz 1)	1060
	II. Bemessung des Ausgleichsbetrags nach der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung (Abs. 1 Satz 1 i.V.m. Abs. 2)	1061
	III. Bemessung des Ausgleichsbetrags nach dem Erschließungsaufwand (Abs. 2a)	1061
	IV. Entstehung, Ablösung und vorzeitige Festsetzung des Ausgleichsbetrages (Abs. 3) ..	1062

V. Fälligkeit und Zahlung des Ausgleichsbetrages (Abs. 4)	1062
VI. Umwandlung des Ausgleichsbetrages in ein Tilgungsdarlehen und grundbuchrechtliche Sicherung (Abs. 5)	1063
VII. Vorauszahlungen auf den Ausgleichsbetrag (Abs. 6)	1063
C. Hinweis für die Praxis	1063
I. Steuerliche Aspekte	1063
II. Beispiel Bescheid zum Ausgleichsbetrag	1063
§ 155 BauGB Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen	1065
A. Überblick	1066
B. Regelungsgehalt	1066
I. Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag (Abs. 1)	1066
II. Umlegung nach Maßgabe des § 153 Abs. 5 BauGB (Abs. 2)	1067
III. Absehen von der Festsetzung des Ausgleichsbetrages (Abs. 3)	1067
IV. Absehen (Freistellung) aus öffentlichem Interesse oder unbilliger Härte (Abs. 4)	1069
V. Kommunale Beiträge (Abs. 5)	1069
VI. Erstattungsanspruch des Eigentümers (Abs. 6)	1069
C. Hinweise für die Praxis	1069
§ 156 BauGB Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung	1070
A. Überblick	1070
B. Regelungsgehalt	1070
I. Überleitungsvorschrift zum Erschließungs- und Kostenerstattungsbetragsrecht (Abs. 1)	1070
II. Überleitungsvorschrift zum Umlegungsrecht (Abs. 2)	1070
III. Überleitungsvorschrift zum Enteignungsrecht (Abs. 3)	1071
C. Hinweis für die Praxis	1071
§ 156a BauGB Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme	1072
A. Überblick	1072
B. Regelungsgehalt	1072
I. Einnahmeüberschuss (Abs. 1 Satz 1)	1072
II. Anteilsberechtigung (Abs. 1 Satz 2 und 3) bei Grundstücksübertragungen während des Sanierungsverfahrens (Abs. 1 Satz 3)	1073
III. Überschussanteile (Abs. 2)	1074
IV. Zuschüsse und Verteilungsverfahren (Abs. 3)	1074
C. Hinweis für die Praxis	1074
Vierter Abschnitt	
Sanierungsträger und andere Beauftragte	
§ 157 BauGB Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde	1075
A. Überblick	1075
B. Regelungsgehalt	1076
I. Übertragung von Aufgaben der Gemeinden auf sonstige Beauftragte (Abs. 1)	1076
II. Besondere Qualifikation des Beauftragten für bestimmte Aufgaben (Abs. 1 Satz 2, Abs. 2)	1077
C. Hinweis für die Praxis	1077
§ 158 BauGB Voraussetzungen für die Beauftragung als Sanierungsträger	1081
A. Überblick	1081
B. Regelungsgehalt	1081
I. Der Begriff des Unternehmens	1081
II. Qualifikation des Unternehmens und Nachweis der Qualifikation	1082
III. Folgen der Änderung des § 158 a.F. BauGB	1082
C. Hinweis für die Praxis	1082

§ 159 BauGB Erfüllung der Aufgaben als Sanierungsträger	1083
A. Überblick	1084
B. Regelungsgehalt	1084
I. Rechtsstellungen des Sanierungsträgers (Abs. 1)	1084
II. Sanierungsträgervertrag (Abs. 2)	1085
III. Veräußerungsverpflichtung (Abs. 3)	1085
IV. Abführen oder Verrechnen von eingenommenen Ausgleichsbeträgen (Abs. 4)	1086
V. Ausgleichsbetragspflicht (Abs. 5)	1086
VI. Insolvenzverfahren über das Vermögen des Sanierungsträgers (Abs. 6)	1086
C. Hinweis für die Praxis	1086
§ 160 BauGB Treuhandvermögen	1095
A. Überblick	1096
B. Regelungsgehalt	1096
I. Das Treuhandvermögen (Abs. 1)	1096
II. Ersatz der Aufwendungen des Sanierungsträgers für in das Treuhandvermögen überführte Grundstücke (Abs. 5)	1096
III. Gewährleistungspflicht der Gemeinde für Verbindlichkeiten des Treuhandvermögens (Abs. 4)	1097
IV. Beendigung des Treuhandverhältnisses und Abwicklung des Treuhandvermögens (Abs. 6 und 7)	1097
V. Haftung der Gemeinde nach Übertragung des Treuhandvermögens auf die Gemeinde (Abs. 6 Satz 3)	1097
C. Hinweis für die Praxis	1097
§ 161 BauGB Sicherung des Treuhandvermögens	1098
A. Überblick	1098
B. Regelungsgehalt	1098
I. Haftung des Treuhandvermögens (Abs. 1)	1098
II. Zwangsvollstreckung in das Treuhandvermögen (Abs. 2)	1098
III. Sicherung des Treuhandvermögens im Insolvenzverfahren (Abs. 3)	1098
C. Hinweis für die Praxis	1099
Fünfter Abschnitt	
Abschluss der Sanierung	
§ 162 BauGB Aufhebung der Sanierungssatzung	1100
A. Überblick	1100
B. Regelungsgehalt	1101
I. Die Gründe für die Aufhebung der Sanierungssatzung (Abs. 1 Satz 1)	1101
II. Das Aufhebungsverfahren (Abs. 2)	1102
III. Löschung des Sanierungsvermerkes (Abs. 3)	1102
C. Hinweis für die Praxis	1102
§ 163 BauGB Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke	1103
A. Überblick	1103
B. Regelungsgehalt	1103
I. Abschlusserklärung nach Abschluss der Sanierung für das Grundstück (Abs. 1)	1103
II. Abschlusserklärung vor Abschluss der Sanierung für das Grundstück (Abs. 2 Satz 1)	1104
III. Die Erklärung der Gemeinde über den Abschluss der Sanierung (Abs. 1 oder 2)	1104
C. Hinweis für die Praxis	1104

§ 164 Anspruch auf Rückübertragung	1106
A. Überblick	1106
B. Regelungsgehalt	1107
I. Voraussetzungen des Anspruchs auf Rückübertragung (Abs. 1)	1107
II. Ausschluss des Anspruchs (Abs. 2)	1107
III. Rückübertragungsfrist (Abs. 3)	1107
IV. Kaufpreis (Abs. 4)	1107
V. Anspruch auf Rückenteignung (Abs. 5)	1107
C. Hinweis für die Praxis	1108

Sechster Abschnitt Städtebauförderung

§ 164a BauGB Einsatz von Städtebauförderungsmitteln	1109
A. Überblick	1110
I. Finanzierung der Sanierung und Fördersystematik	1110
II. Grundsätze der Städtebauförderung	1110
B. Regelungsgehalt	1110
I. Einsatz der Städtebauförderungsmittel, Koordination (Abs. 1)	1110
II. Verwendung von Städtebauförderungsmittel (Abs. 2)	1110
III. Modernisierung und Instandsetzung (Abs. 3)	1111
C. Hinweise für die Praxis	1112
I. Städtebauförderrichtlinien	1112
II. Antrag auf Gewährung von Städtebauförderungsmitteln	1112

§ 164b BauGB Verwaltungsvereinbarung	1114
A. Überblick	1114
B. Regelungsgehalt	1114
I. Bereitstellung von Bundesfinanzhilfen (Abs. 1)	1114
II. Schwerpunkte für den Einsatz von Bundesfinanzhilfen (Abs. 2)	1115
C. Hinweis für die Praxis: Verwaltungsvereinbarung 2013 zwischen Bund und den Ländern zur Städtebauförderung	1115

Zweiter Teil

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

§ 165 BauGB Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	1117
A. Überblick	1118
B. Regelungsgehalt	1119
I. Grundsätzliches	1119
II. Allgemeine Anwendungsvoraussetzungen (Abs. 1)	1120
III. Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (Abs. 2)	1120
IV. Besondere Anwendungsvoraussetzungen (Abs. 3)	1122
V. Beurteilungsunterlagen (Abs. 4)	1127
VI. Begrenzung des Entwicklungsbereiches (Abs. 5)	1129
VII. Satzungsbeschluss (Abs. 6)	1129
VIII. Begründung (Abs. 7)	1131
IX. Bekanntmachung (Abs. 8)	1131
X. Grundbuchvermerk (Abs. 9)	1131

§ 166 BauGB Zuständigkeit und Aufgaben	1132
A. Überblick	1132
B. Regelungsgehalt	1132
I. Gesamtverantwortung der Gemeinde	1132
II. Durchführung der erforderlichen Maßnahmen	1133

III. Schaffung eines funktionsfähigen Bereichs	1133
IV. Erwerbspflicht	1133
V. Ausgleichsbetrag	1134
VI. Übertragung der Vorbereitung und Durchführung	1135
§ 167 BauGB Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde; Entwicklungsträger	1136
§ 168 BauGB Übernahmeverlangen	1137
§ 169 BauGB Besondere Vorschriften für den städtebaulichen Entwicklungsbereich	1138
A. Überblick	1139
B. Regelungsgehalt	1139
I. Anwendung sanierungsrechtlicher Vorschriften	1139
II. Keine Anwendbarkeit der Vorschriften über die Bodenordnung	1139
III. Zulässigkeit der Enteignung	1139
IV. Maßgeblicher Wert für die Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen.	1140
V. Veräußerungspflicht	1140
§ 170 BauGB Sonderregelung für Anpassungsgebiete	1141
§ 171 BauGB Kosten und Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme	1143
Dritter Teil	
Stadtumbau	
§ 171a BauGB Stadtumbaumaßnahmen	1147
A. Überblick	1148
I. Entstehungsgeschichte der Vorschriften zum Stadtumbau	1148
II. Konzeption	1149
B. Regelungsgehalt	1150
I. Grundsätzliches	1150
II. Ziele und Zwecke der Stadtumbaumaßnahmen	1154
III. Ziele und Maßnahmen – Im Sinne des Allgemeinwohlerfordernisses	1159
§ 171b BauGB Stadtumbaugebiet, städtebauliches Entwicklungskonzept	1162
A. Überblick	1162
B. Regelungsgehalt	1163
I. Verfahrensablauf	1163
II. Festlegung des Stadtumbaugebietes (Abs. 1)	1163
III. Rechtswirkungen der Festlegung und Rechtsschutz	1165
IV. Das städtebauliche Entwicklungskonzept (Abs. 2)	1165
V. Abwägung	1169
VI. Finanzierung und Förderung von Stadtumbaumaßnahmen	1169
§ 171c BauGB Stadtbauvertrag	1172
A. Überblick	1172
B. Regelungsgehalt	1173
I. Rechtsnatur und Parteien des Stadtbauvertrags	1173
II. Mögliche Vertragsgegenstände	1173
III. Vergaberechtliche Aspekte des Stadtbauvertrags	1175
IV. Aspekte zum Verkehrswert bei Stadtbauverträgen	1175
V. Vorbereitung, Organisation und Koordination von Stadtbauverträgen	1176

§ 171d BauGB Sicherung von Durchführungsmaßnahmen	1179
A. Überblick	1179
B. Regelungsgehalt	1179
I. Stadtumbausatzung	1179
II. Rechtswirkungen der Stadtumbausatzung	1182
III. Vorläufige Sicherung nach Aufstellungsbeschluss (Abs. 2)	1182
IV. Versagungsgründe (Abs. 3)	1182
V. Genehmigungsverfahren, Ausnahmen von der Genehmigungspflicht und Auskunftspflicht (Abs. 4)	1182
VI. Rechtsschutz	1183

Vierter Teil

Soziale Stadt

§ 171e BauGB Maßnahmen der Sozialen Stadt	1184
A. Überblick	1185
I. Entstehungsgeschichte und Bezug zum Städtebauförderungsprogramm „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die Soziale Stadt“	1185
II. Verbindung mit anderen städtebaulichen Planungen oder Verfahren	1186
B. Regelungsgehalt	1187
I. Anwendungsbereich und Anwendungsvoraussetzungen (Abs. 1)	1187
II. Maßnahmen der Sozialen Stadt (Abs. 2)	1189
III. Gebietskulisse (Abs. 3)	1192
IV. Entwicklungskonzept (Abs. 4)	1193
V. Beteiligte (Abs. 5 Satz 1 und 2)	1194
VI. Einsatz von Finanzierungs- und Fördermitteln (Abs. 6)	1195
C. Hinweis für die Praxis	1196
I. Beispielhafte Organisationsstruktur „Soziale Stadt“	1196
II. Vertragsbeispiel (auszugsweise) Leistungsbild Quartiersmanagement	1197

Fünfter Teil

Private Initiativen

§ 171f BauGB Private Initiativen zur Stadtentwicklung, Landesrecht	1199
A. Überblick	1199
B. Regelungsgehalt	1201
I. Gebietsfestsetzung nach § 171f Satz 1 BauGB	1201
II. Einzelne mögliche Maßnahmen	1201
III. Finanzierungskonzepte (Satz 2)	1203

Sechster Teil

Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote

Erster Abschnitt

Erhaltungssatzung

§ 172 BauGB Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)	1204
A. Überblick	1206
B. Regelungsgehalt	1207
I. Genehmigungspflichtige Vorhaben und Arten von Erhaltungssatzungen (Abs. 1 Satz 1)	1207
II. Begründung von Wohnung- und Teileigentum (Abs. 1 Satz 4-6)	1211
III. Aufstellungsbeschluss (Abs. 2)	1213

IV. Versagungsgründe (Abs. 3-5)	1213
V. Rechtsschutz	1225
§ 173 BauGB Genehmigung, Übernahmeanspruch	1226
A. Überblick	1226
B. Regelungsgehalt	1226
I. Genehmigungsverfahren (Abs. 1)	1226
II. Übernahmeanspruch (Abs. 2)	1229
III. Erörterung (Abs. 3)	1229
IV. Landesrechtliche Vorschriften (Abs. 4)	1230
§ 174 BauGB Ausnahmen	1231
A. Nichtanwendbarkeit von § 172 BauGB	1231
B. Unterrichtung, Anzeige	1231
Zweiter Abschnitt	
Städtebauliche Gebote	
§ 175 BauGB Allgemeines	1232
A. Überblick	1232
B. Regelungsgehalt	1233
I. Erörterungs- und Beratungspflicht (Abs. 1)	1233
II. Voraussetzung der Anordnung (Abs. 2)	1233
III. Duldungspflicht der Nutzungsberechtigten (Abs. 3)	1234
IV. Keine Anwendung auf Grundstücke öffentlicher Bedarfsträger (Abs. 4)	1234
V. Landesrechtliche Vorschriften (Abs. 5)	1234
C. Hinweis für die Praxis	1234
§ 176 BauGB Baugebot	1235
A. Überblick	1236
B. Regelungsgehalt	1236
I. Bescheid mit Fristsetzung (Abs. 1)	1236
II. Erstreckung auf unbeplante Grundstücke (Abs. 2)	1237
III. Absehen bei wirtschaftlicher Unzumutbarkeit (Abs. 3)	1237
IV. Übernahmeverlangen (Abs. 4)	1237
V. Notwendige Beseitigungsmaßnahmen (Abs. 5)	1238
VI. Erstreckung auf Nutzung des Grundstücks (Abs. 6)	1238
VII. Antrag auf Baugenehmigung (Abs. 7)	1238
VIII. Einleitung eines Enteignungsverfahrens (Abs. 8)	1238
IX. Durchführung des Enteignungsverfahrens (Abs. 9)	1238
C. Hinweis für die Praxis	1239
§ 177 BauGB Modernisierungs- und Instandsetzungsgesetz	1240
A. Überblick	1241
B. Regelungsgehalt	1241
I. Missstandsbehebung (Abs. 1)	1241
II. Erläuterung des Missstands begriffs (Abs. 2)	1242
III. Erläuterung des Mängelbegriffs (Abs. 3)	1242
IV. Kostentragung (Abs. 4)	1243
V. Ermittlung des vom Eigentümer zu tragenden Kostenanteils (Abs. 5)	1244
C. Hinweis für die Praxis	1244

§ 178 BauGB Pflanzgebot	1245
A. Überblick	1245
B. Regelungsgehalt	1245
I. Bebauungsplan als Voraussetzung	1245
II. Fristsetzung	1245
III. Eigentümer als Adressat	1246
C. Hinweis für die Praxis	1246
§ 179 BauGB Rückbau- und Entsiegelungsgebot	1247
A. Überblick	1248
B. Regelungsgehalt	1248
I. Voraussetzungen (Abs. 1)	1248
II. Vollzugshemmisse (Abs. 2)	1249
III. Entschädigung (Abs. 3)	1249
IV. Kostenerstattung (Abs. 4)	1250
C. Hinweis für die Praxis	1250
Siebter Teil	
Sozialplan und Härteausgleich	
§ 180 BauGB Sozialplan	1251
A. Überblick	1251
B. Regelungsgehalt	1252
I. Voraussetzungen und Aufgaben des Sozialplans	1252
II. Darstellung und Rechtsnatur des Sozialplans	1253
III. Sozialplan des Veranlassers	1254
§ 181 BauGB Härteausgleich	1255
A. Überblick	1255
B. Regelungsgehalt	1256
I. Subsidäre Billigkeitsregelung bei besonderer Härte	1256
II. Aufhebung eines Miet- oder mietähnlichen Nutzungsverhältnisses	1257
III. Rechtsfolgen	1257
Achter Teil	
Miet- und Pachtverhältnisse	
§ 182 BauGB Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen	1258
A. Überblick	1258
B. Regelungsgehalt	1259
I. Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen auf Antrag des Eigentümers	1259
II. Ersatzraumklausel	1259
III. Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen auf Antrag des Nutzungsberechtigten	1260
§ 183 BauGB Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen über unbebaute Grundstücke	1261
§ 184 BauGB Aufhebung anderer Vertragsverhältnisse	1262
§ 185 BauGB Entschädigung bei Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen	1263
§ 186 BauGB Verlängerung von Miet- oder Pachtverhältnissen	1264

Neunter Teil

Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur

§ 187 BauGB Abstimmung von Maßnahmen; Bauleitplanung und Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur	1265
A. Überblick	1265
B. Regelungsgehalt	1266
I. Berücksichtigungs- und Prüfungspflicht der Gemeinde	1266
II. Prüfungspflicht der Flurbereinigungsbehörde	1267
III. Frühzeitige Beteiligung der Flurbereinigungsbehörde	1267
§ 188 BauGB Bauleitplanung und Flurbereinigung	1268
§ 189 BauGB Ersatzlandbeschaffung	1270
§ 190 BauGB Flurbereinigung aus Anlass einer städtebaulichen Maßnahme	1271
§ 191 BauGB Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken	1273

Drittes Kapitel

Sonstige Vorschriften

Erster Teil

Wertermittlung

§ 192 BauGB Gutachterausschuss	1274
A. Überblick	1274
I. Regelungszweck	1274
II. Gesetz zur Reform des Erbschaftssteuer- und Bewertungsrechts	1275
B. Regelungsgehalt	1275
I. Organisation der Gutachterausschüsse	1275
II. Rechtliche Stellung des Gutachterausschusses	1277
§ 193 BauGB Aufgaben des Gutachterausschusses	1280
A. Überblick	1281
B. Aufgaben des Gutachterausschusses	1281
I. Wertermittlung	1281
II. Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust oder für Vermögensnachteile	1283
III. Führen der Kaufpreissammlung	1284

§ 194 BauGB Verkehrswert

A. Überblick	1286
I. Der Begriff Verkehrswert	1286
II. Die Genauigkeit der Verkehrswertermittlung	1286
B. Wesentliche normative Vorgaben	1287
I. Gewöhnlicher Geschäftsverkehr	1287
II. Allgemeine Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag	1287
III. Wertbestimmende Zustandsmerkmale	1288
C. Abweichende Wertbegriffe in anderen Rechtsbereichen	1288
I. Steuerrecht	1288
II. Kreditwirtschaft	1288
III. Bilanzrecht	1288

§ 195 BauGB Kaufpreissammlung	1290
A. Überblick	1290
B. Regelungsgehalt	1291
I. Inhalt der Kaufpreissammlung	1291
II. Umfang der Informations- und Übersendungsverpflichtung der beurkundenden Stellen	1291
III. Übermittlungs-, Einsichts-, Auskunftsrechte und sonstige Informationsrechte	1292
IV. Auskunftsrechte und -möglichkeiten	1293
V. Datenschutz	1296
§ 196 BauGB Bodenrichtwerte	1299
A. Überblick	1299
B. Regelungsgehalt	1299
I. Definition des Bodenrichtwerts	1299
II. Bedeutung der Bodenrichtwerte, Zweck	1300
III. Veröffentlichung der Bodenrichtwerte, Auskunftsrecht	1300
§ 197 BauGB Befugnisse des Gutachterausschusses	1302
A. Überblick	1302
B. Befugnisse des Gutachterausschusses	1303
I. Informationsrechte	1303
II. Betretungsrecht	1304
III. Amtshilfeersuchen	1304
§ 198 BauGB Oberer Gutachterausschuss	1305
A. Überblick	1305
B. Regelungsgehalt	1306
§ 199 BauGB Ermächtigungen	1307
A. Überblick	1307
B. Regelungsgehalt	1307
I. Ermächtigungen der Bundesregierung, die ImmoWertV	1307
II. Ermächtigungen der Länder	1309

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Abschnitt 1

Anwendungsbereich, Begriffsbestimmungen und allgemeine Verfahrensgrundsätze

§ 1 ImmoWertV Anwendungsbereich	1311
A. Überblick	1311
B. Regelungsgehalt	1312
§ 2 ImmoWertV Grundlagen der Wertermittlung	1314
A. Überblick	1314
B. Regelungsgehalt	1314
§ 3 ImmoWertV Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse	1317
§ 4 ImmoWertV Qualitätsstichtag und Grundstückszustand	1318
§ 5 ImmoWertV Entwicklungszustand	1320
A. Überblick	1320
B. Regelungsgehalt	1320
I. Flächen der Land- oder Forstwirtschaft	1321
II. Bauerwartungsland	1321

III. Rohbauland	1322
IV. Baureifes Land	1322
V. Wertentwicklung von Grundstücken	1323
§ 6 ImmoWertV Weitere Grundstücksmerkmale	1325
A. Überblick	1325
B. Regelungsgehalt	1326
I. Art und Maß der baulichen Nutzung	1326
II. Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	1326
III. Abgabenrechtlicher Zustand	1326
IV. Die Lagemerkmale	1326
V. Weitere Merkmale	1327
§ 7 ImmoWertV Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse	1329
A. Überblick	1329
B. Regelungsgehalt	1329
§ 8 ImmoWertV Ermittlung des Verkehrswerts	1331
A. Überblick	1331
B. Regelungsgehalt	1332
I. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	1332
II. Bodenwertermittlung	1333
III. Marktanpassung und besondere Grundstücksmerkmale	1333
IV. Besondere objektspezifische Merkmale im Ertragswertverfahren	1334
V. Baumängel und Bauschäden sowie besondere objektspezifische Merkmale im Sachwertverfahren	1336
Abschnitt 2	
Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten	
§ 9 ImmoWertV Grundlagen der Ermittlung	1337
A. Überblick	1337
B. Regelungsgehalt	1337
§ 10 ImmoWertV Bodenrichtwerte	1339
A. Überblick	1339
B. Regelungsgehalt	1340
I. Vorgaben für die Bodenrichtwertermittlung	1340
II. Wertbeeinflussende Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks	1340
§ 11 ImmoWertV Indexreihen	1342
A. Überblick	1342
B. Regelungsgehalt	1342
§ 12 ImmoWertV	1344
§ 13 ImmoWertV	1345
A. Überblick	1345
B. Regelungsgehalt	1345
I. Ertragsfaktoren	1346
II. Gebäudefaktoren	1347
§ 14 ImmoWertV Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze	1348
A. Überblick	1348
B. Regelungsgehalt	1348
I. Marktanpassungsfaktoren	1348
II. Ermittlung von Liegenschaftszinsen	1349

Abschnitt 3

Wertermittlungsverfahren

Unterabschnitt 1

Vergleichswertverfahren, Bodenwertermittlung

§ 15 ImmoWertV Ermittlung des Vergleichswerts	1352
A. Überblick	1352
B. Regelungsgehalt	1353
I. Anforderungen an vergleichsgeeignete Grundstücke	1353
II. Vergleichswertermittlung für bebaute Grundstücke	1354
§ 16 ImmoWertV Ermittlung des Bodenwerts	1355
A. Überblick	1355
B. Regelungsgehalt	1356
I. Grundsätzliches Vorgehen bei der Bodenwertermittlung	1356
II. Verwendung von Bodenrichtwerten	1356
III. Sonderfälle	1357

Unterabschnitt 2

Ertragswertverfahren

§ 17 ImmoWertV Ermittlung des Ertragswerts	1358
A. Überblick	1359
B. Regelungsgehalt	1359
I. Ertragswertverfahren nach Abs. 2 Nr. 1	1360
II. Vereinfachtes Ertragswertverfahren nach Abs. 2 Nr. 2	1363
III. Regelungen zum Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF)	1363
§ 18 ImmoWertV Reinertrag, Rohertrag	1369
§ 19 ImmoWertV Bewirtschaftungskosten	1371
A. Überblick	1371
B. Regelungsgehalt	1371
§ 20 ImmoWertV	1374

Unterabschnitt 3

Sachwertverfahren

§ 21 ImmoWertV Ermittlung des Sachwerts	1375
A. Überblick	1375
B. Regelungsgehalt	1377
C. Berechnungsbeispiel	1378
§ 22 ImmoWertV Herstellungskosten	1379
A. Überblick	1379
B. Regelungsgehalt	1379
I. Grundlagen	1379
II. Normalherstellungskosten	1380
III. Berücksichtigung der Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag	1385
§ 23 ImmoWertV Alterswertminderung	1386

Abschnitt 4

Schlussvorschrift

§ 24 ImmoWertV Inkrafttreten und Außerkrafttreten	1389
--	------

Baugesetzbuch (BauGB)

Zweiter Teil

Allgemeine Vorschriften; Zuständigkeiten; Verwaltungsverfahren; Planerhaltung

Erster Abschnitt

Allgemeine Vorschriften

§ 200 BauGB Grundstücke; Rechte an Grundstücken; Baulandkataster	1391
A. Überblick	1391
B. Regelungsgehalt	1391
I. Grundstücke und Grundstücksteile	1391
II. Grundstücksgleiche Rechte	1392
III. Baulandkataster	1392
§ 200a BauGB Ersatzmaßnahmen	1393
A. Ersatzmaßnahmen i.S.d. Naturschutzrechts als „Ausgleichsmaßnahmen“ (Satz 1)	1393
B. Kein Erfordernis eines unmittelbaren räumlichen Zusammenhangs (Satz 2)	1393
§ 201 BauGB Begriff der Landwirtschaft	1395
A. Überblick	1395
B. Regelungsgehalt	1396
I. Ackerbau, Wiesen- und Weidewirtschaft, Tierhaltung	1396
II. Gartenbauliche Erzeugung, Erwerbsobstbau, Weinbau	1397
III. Berufsmäßige Imkerei und Binnenfischerei	1397
§ 202 BauGB Schutz des Mutterbodens	1398
A. Überblick	1398
B. Schutzgut „Mutterboden“	1398
C. Schutzgebot	1399
Zweiter Abschnitt	
Zuständigkeiten	
§ 203 BauGB Abweichende Zuständigkeitsregelung	1400
A. Überblick	1400
B. Regelungsgehalt	1401
I. Aufgabenübertragung im Einvernehmen mit der Gemeinde	1401
II. Aufgabenübertragung durch Landesgesetz	1401
III. Übertragung von Aufgaben der höheren Verwaltungsbehörde	1401
IV. Genehmigungszuständigkeit im Fall gemeinsamer und länderübergreifender Flächennutzungsplanung	1402
§ 204 BauGB Gemeinsamer Flächennutzungsplan, Bauleitplanung bei Bildung von Planungsverbänden und bei Gebiets- oder Bestandsänderung	1403
A. Überblick	1403
B. Regelungsgehalt	1404
I. Gemeinsamer Flächennutzungsplan	1404
II. Bauleitplanung bei Bildung von Planungsverbänden und bei Gebiets- oder Bestandsänderung	1405
§ 205 BauGB Planungsverbände	1406
A. Überblick	1407
B. Regelungsgehalt	1407
I. Bildung des Planungsverbands	1407

II. Planung	1408
III. Auflösung des Planungsverbandes	1408
§ 206 BauGB Örtliche und sachliche Zuständigkeit	1409
Dritter Abschnitt	
Verwaltungsverfahren	
§ 207 BauGB Von Amts wegen bestellter Vertreter	1410
§ 208 BauGB Anordnungen zur Erforschung des Sachverhalts	1411
§ 209 BauGB Vorarbeiten auf Grundstücken	1412
§ 210 BauGB Wiedereinsetzung	1413
§ 211 BauGB Belehrung über Rechtsbehelfe	1414
§ 212 BauGB Vorverfahren	1415
§ 212a BauGB Entfall der aufschiebenden Wirkung	1416
A. Überblick	1416
B. Regelungsgehalt	1416
I. Entfall der aufschiebenden Wirkung	1416
II. Rechtsschutz	1417
§ 213 BauGB Ordnungswidrigkeiten	1418
Vierter Abschnitt	
Planerhaltung	
§ 214 BauGB Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Satzungen; ergänzendes Verfahren	1419
A. Überblick	1421
B. Regelungsgehalt	1422
I. Bedeutung, Beachtlichkeit von Verfahrensfehlern	1422
II. Fehler im Abwägungsvorgang (Abs. 1 Satz 1 Nr. 1)	1422
III. Fehler bei der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (Abs. 1 Satz 1 Nr. 2)	1423
IV. Fehler betreffend die Begründung (Abs. 1 Satz 1 Nr. 3, Satz 2)	1424
V. Fehler des Satzungsbeschlusses oder der Genehmigung (Abs. 1 Satz 1 Nr. 4)	1425
VI. Fehler betreffend das Verhältnis von Bebauungsplan und Flächennutzungsplan (Abs. 2)	1425
VII. Fehler im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB (Abs. 2a)	1426
VIII. Fehler betreffend das Abwägungsergebnis	1427
C. Ergänzendes Verfahren (Abs. 4)	1427
§ 215 BauGB Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften	1429
A. Überblick	1429
B. Regelungsgehalt	1429
I. Frist für die Geltendmachung beachtlicher Verfahrensfehler (Abs. 1)	1429
II. Hinweispflicht auf die Rügefrist (Abs. 2)	1431
§ 215a BauGB	1432
§ 216 BauGB Aufgaben im Genehmigungsverfahren	1433

Dritter Teil

Verfahren vor den Kammern (Senaten) für Baulandsachen

§ 217 BauGB Antrag auf gerichtliche Entscheidung	1434
A. Überblick	1434
B. Regelungsgehalt	1435
I. Zuständigkeiten in Baulandsachen	1435
II. Verfahren in Baulandsachen	1437
III. Sonderfälle	1440
IV. Rechtsbehelfsbelehrung	1441
V. Schriftform	1441
VI. Inhalt des Antrags	1441
VII. Aktenübersendung	1442
§ 218 BauGB Wiedereinsetzung in den vorigen Stand	1443
A. Überblick	1443
B. Regelungsgehalt	1443
I. Anwendungsbereich	1443
II. Voraussetzungen	1444
III. Entscheidung über den Wiedereinsetzungsantrag	1444
IV. Sonderfall Enteignungsbeschluss	1445
V. Rechtsmittel	1445
§ 219 BauGB Örtliche Zuständigkeit der Landgerichte	1446
§ 220 BauGB Zusammensetzung der Kammern für Baulandsachen	1449
A. Überblick	1449
B. Regelungsgehalt	1449
I. Zur Besetzung der Kammer im Einzelnen	1449
II. Einzelrichterverbot (Abs. 1 Satz 3)	1450
§ 221 BauGB Allgemeine Verfahrensvorschriften	1451
§ 222 BauGB Beteiligte	1453
§ 223 BauGB Anfechtung von Ermessensentscheidungen	1455
A. Überblick	1455
B. Regelungsgehalt	1455
I. Ermessen und unbestimmter Rechtsbegriff	1455
II. Gerichtliche Kontrolle von Bauleitplänen	1458
III. Überprüfung von Geldleistungen	1459
§ 224 BauGB Entfall der aufschiebenden Wirkung bei Antrag auf gerichtliche Entscheidung	1460
A. Überblick	1460
B. Regelungsgehalt	1461
I. Entfall der aufschiebenden Wirkung	1461
II. Verfahren	1462
III. Rechtsmittel	1463
§ 225 BauGB Vorzeitige Ausführungsanordnung	1464
A. Überblick	1464
B. Regelungsgehalt	1464
I. Grundlagen	1464
II. Verfahren	1464
III. Rechtsmittel	1465

§ 226 BauGB Urteil	1466
A. Überblick	1466
B. Regelungsgehalt	1466
I. Entscheidung durch Urteil	1466
II. Entscheidung über einen Anspruch auf Geldleistung	1467
III. Aufhebungsurteil, Bescheidungsurteil	1467
IV. Sonderfall Enteignungsbeschluss (Abs. 3)	1467
V. Teil- und Zwischenurteil	1467
VI. Kosten, vorläufige Vollstreckbarkeit	1467
§ 227 BauGB Säumnis eines Beteiligten	1469
A. Überblick	1469
B. Regelungsgehalt	1469
I. Säumnis des Antragstellers	1469
II. Säumnis übriger Beteiligter	1470
§ 228 BauGB Kosten des Verfahrens	1471
A. Überblick	1471
B. Regelungsgehalt	1471
I. Kostentragungspflicht	1471
II. Streitwert	1472
III. Anfechtung der Kostenentscheidung	1473
§ 229 BauGB Berufung, Beschwerde	1474
A. Überblick	1474
B. Regelungsgehalt	1474
I. Berufung	1474
II. Beschwerde	1475
§ 230 BauGB Revision	1476
A. Überblick	1476
B. Die Revision in Baulandsachen	1476
I. Zulassung der Revision	1476
II. Sprungrevision	1477
§ 231 BauGB Einigung	1478
§ 232 BauGB Weitere Zuständigkeit der Kammern (Senate) für Baulandsachen	1479

Viertes Kapitel

Überleitungs- und Schlussvorschriften

Erster Teil

Überleitungsvorschriften

§ 233 BauGB Allgemeine Überleitungsvorschriften	1480
§ 234 BauGB Überleitungsvorschriften für das Vorkaufsrecht	1482
§ 235 BauGB Überleitungsvorschriften für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	1483
§ 236 BauGB Überleitungsvorschriften für das Baugebot und die Erhaltung baulicher Anlagen	1485
§ 237 BauGB	1486

§ 238 BauGB Überleitungsvorschrift für Entschädigungen	1487
§ 239 BauGB Überleitungsvorschrift für die Grenzregelung	1488
§ 240 BauGB	1489
§ 241 BauGB	1490
§ 242 BauGB Überleitungsvorschriften für die Erschließung	1491
§ 243 BauGB Überleitungsvorschriften für das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch und das Bundesnaturschutzgesetz	1493
§ 244 BauGB Überleitungsvorschriften für das Europarechtsanpassungsgesetz Bau ..	1494
§ 245 BauGB Überleitungsvorschriften für den Stadtumbau, die Soziale Stadt und die Förderung städtebaulicher Maßnahmen	1496
§ 245a BauGB Überleitungsvorschriften aus Anlass des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts	1497
§ 245b BauGB Überleitungsvorschriften im Außenbereich	1499
§ 245c BauGB Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt	1500

Zweiter Teil

Schlussvorschriften

§ 246 BauGB Sonderregelungen für einzelne Länder; Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte	1502
A. Überblick, Regelungsgehalt	1504
B. Besondere Vorschriften für Flüchtlingsunterkünfte	1505
I. Allgemeines	1505
II. Die Regelungen im Einzelnen	1506
§ 246a BauGB Überschwemmungsgebiete, überschwemmunggefährdete Gebiete ..	1514
§ 247 BauGB Sonderregelungen für Berlin als Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland	1515
§ 248 BauGB Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie	1516
A. Überblick	1516
B. Regelungsgehalt	1517
C. Notwendigkeit von Abweichungen von anderen Vorschriften	1517
§ 249 BauGB Sonderregelungen zur Windenergie	1519
Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4, §§ 2a und 4c)	1521
A. Überblick	1522
B. Regelungsgehalt	1522
Anlage 2 (zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2)	1524
A. Überblick	1525
B. Regelungsgehalt	1525

Teil 2: BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

Vorbemerkung zur BauNVO	1527
A. Überblick	1527
B. Bedeutung für die Bauleitplanung	1527
C. Bedeutung der BauNVO für die Zulässigkeit von Bauvorhaben	1528
Erster Abschnitt	
Art der baulichen Nutzung	
§ 1 BauNVO Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete	1530
A. Überblick	1531
B. Regelungsgehalt	1532
I. Darstellung von Bauflächen und Festsetzung von Baugebieten (Abs. 1-3)	1532
II. Die Möglichkeiten der Feinsteuierung (Abs. 4-9)	1533
III. Die Möglichkeiten der Feinsteuierung im Einzelnen	1535
IV. Bestandsschützende Festsetzungen (Abs. 10)	1541
§ 2 BauNVO Kleinsiedlungsgebiete	1544
A. Überblick	1544
B. Regelungsgehalt	1545
I. Gebietscharakter, Zweckbestimmung (Abs. 1)	1545
II. Allgemein zulässige Anlagen (Abs. 2)	1545
III. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Abs.3)	1547
§ 3 BauNVO Reine Wohngebiete	1548
A. Überblick	1548
B. Regelungsgehalt	1549
I. Gebietscharakter, Zweckbestimmung (Abs. 1)	1549
II. Allgemein zulässige Anlagen (Abs. 2)	1549
III. Ausnahmen (Abs. 3)	1550
IV. Zulässigkeit nach § 34 Abs. 2 BauGB und Nachbarschutz	1552
§ 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete	1553
A. Überblick	1553
B. Regelungsgehalt	1554
I. Gebietscharakter, Zweckbestimmung (Abs. 1)	1554
II. Allgemein zulässige Anlagen (Abs. 2)	1554
III. Ausnahmen (Abs. 3)	1557
IV. Zulässigkeit nach § 34 Abs. 2 BauGB und Nachbarschutz	1558
§ 4a BauNVO Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete)	1559
A. Überblick	1560
B. Regelungsgehalt	1560
I. Gebietscharakter, Zweckbestimmung (Abs. 1)	1560
II. Allgemein zulässige Anlagen (Abs. 2)	1560
III. Ausnahmen (Abs. 3)	1561
IV. Festsetzungen zur Förderung des Wohnens (Abs. 4)	1562
V. Zulässigkeit nach § 34 Abs. 2 BauGB und Nachbarschutz	1562
§ 5 BauNVO Dorfgebiete	1563
A. Überblick	1564
B. Regelungsgehalt	1564
I. Gebietscharakter, Zweckbestimmung (Abs. 1)	1564

II.	Allgemein zulässige Anlagen (Abs. 2)	1565
III.	Ausnahmen (Abs. 3)	1567
IV.	Zulässigkeit nach § 34 Abs. 2 BauGB und Nachbarschutz	1567
§ 6 BauNVO Mischgebiete	.....	1568
A.	Überblick	1568
B.	Regelungsgehalt	1569
I.	Gebietscharakter, Zweckbestimmung (Abs. 1)	1569
II.	Allgemein zulässige Anlagen (Abs. 2)	1569
III.	Ausnahmen (Abs. 3)	1572
IV.	Zulässigkeit nach § 34 Abs. 2 BauGB und Nachbarschutz	1572
§ 6a BauNVO Urbane Gebiete	.....	1573
A.	Überblick	1573
B.	Regelungsgehalt	1574
I.	Gebietscharakter, Zweckbestimmung (Abs. 1)	1574
II.	Allgemein zulässige Anlagen (Abs. 2)	1574
III.	Ausnahmen (Abs. 3)	1575
IV.	Besondere Festsetzungen	1575
V.	Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 2 BauGB	1576
§ 7 BauNVO Kerngebiete	.....	1577
A.	Überblick	1578
B.	Regelungsgehalt	1578
I.	Gebietscharakter, Zweckbestimmung (Abs. 1)	1578
II.	Zulässige Nutzungen (Abs. 2)	1578
III.	Ausnahmen (Abs. 3)	1581
IV.	Festsetzungen zur Förderung des Wohnens (Abs. 4)	1582
V.	Zulässigkeit nach § 34 Abs. 2 BauGB und Nachbarschutz	1582
§ 8 BauNVO Gewerbegebiete	.....	1583
A.	Überblick	1583
B.	Regelungsgehalt	1584
I.	Gebietscharakter, Zweckbestimmung (Abs. 1)	1584
II.	Zulässige Nutzungen (Abs. 2)	1584
III.	Ausnahmen (Abs. 3)	1585
IV.	Zulässigkeit nach § 34 Abs. 2 BauGB und Nachbarschutz	1586
§ 9 BauNVO Industriegebiete	.....	1588
A.	Überblick	1588
B.	Regelungsgehalt	1588
I.	Gebietscharakter, Zweckbestimmung (Abs. 1)	1588
II.	Allgemein zulässige Anlagen (Abs. 2)	1589
III.	Ausnahmen (Abs. 3)	1589
IV.	Zulässigkeit nach § 34 Abs. 2 BauGB und Nachbarschutz	1590
§ 10 BauNVO Sondergebiete, die der Erholung dienen	.....	1591
A.	Überblick	1591
B.	Regelungsgehalt, Zweckbestimmung	1592
I.	Nach Abs. 1 zulässige Sondergebiete	1592
II.	Die Festsetzungen nach Abs. 2	1592
III.	Die Sondergebiete der Abs. 3 bis 5	1592
IV.	Zulässigkeit nach § 34 Abs. 2 BauGB und Nachbarschutz	1593

§ 11 BauNVO Sonstige Sondergebiete	1594
A. Überblick	1595
B. Regelungsgehalt, Zweckbestimmung	1595
I. Darstellungs- und Festsetzungsvoraussetzungen (Abs. 1)	1595
II. Inhalt von Festsetzung und Darstellung (Abs. 2)	1596
III. Zulässigkeit von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und vergleichbaren Handelsbetrieben (Abs. 3)	1597
IV. Agglomerationsproblematik	1604
V. Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nach den §§ 30, 34 BauGB	1605
§ 12 BauNVO Stellplätze und Garagen	1607
A. Überblick	1608
I. Vorbemerkungen zu den §§ 12-14 BauNVO	1608
II. Verhältnis zu anderen Regelungen	1608
B. Regelungsgehalt	1609
I. Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen nach Abs. 1	1609
II. Einschränkung der allgemeinen Zulässigkeit nach Abs. 2	1610
III. Einschränkung der allgemeinen Zulässigkeit nach Abs. 3	1611
IV. Zulassung von Garagen- und Garagenteilgeschossen nach Abs. 4 und 5	1612
V. Einschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen nach Abs. 6	1613
VI. Nachbarschutz	1613
§ 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe	1615
A. Überblick	1615
I. § 13 BauNVO als baugebietsübergreifende Regelung	1615
II. § 13 BauNVO im System der BauNVO	1615
III. Normzweck	1616
IV. Begrifflichkeiten	1616
B. Regelungsgehalt	1619
I. Differenzierung nach der Schutzwürdigkeit der Gebiete	1619
II. Quantitative Nutzungsbeschränkungen	1619
III. Anwendbarkeit des § 15 BauNVO	1620
IV. Nachbarschutz	1621
§ 13a BauNVO Ferienwohnungen	1622
A. Überblick	1622
B. Regelungsgehalt	1623
I. Einordnung als nicht störende Gewerbebetriebe (Satz 1)	1623
II. Räume mit untergeordneter Bedeutung (Satz 2)	1624
III. Ferienhausgebiete und Festsetzungen zu Ferienwohnungen in Bebauungsplänen ...	1624
§ 14 BauNVO Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen	1626
A. Überblick	1626
B. Regelungsgehalt	1627
I. Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen (Abs. 1 Satz 1)	1627
II. Anlagen für Kleintierhaltung als Nebenanlagen (Abs. 1 Satz 2)	1629
III. Einschränkung oder Ausschluss von Nebenanlagen (Abs. 1 Satz 3)	1629
IV. Zulässigkeit von der Versorgung dienenden Nebenanlagen (Abs. 2 Satz 1)	1629
V. Fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien (Abs. 2 Satz 2)	1630
VI. Anlagen der Energieerzeugung und Einspeisung in das öffentliche Versorgungsnetz (Abs. 3)	1630
VII. Nachbarschutz	1631

§ 15 BauNVO Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen	1632
A. Überblick	1632
B. Regelungsgehalt	1634
I. Unzulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall (Abs. 1 Satz 1)	1634
II. Rücksichtnahme (Abs. 1 Satz 2)	1636
C. Beschränkung auf städtebauliche Ziele und Grundsätze (Abs. 2)	1645
D. Bedeutung des Immissionsschutzrechtes (Abs. 3)	1645
Zweiter Abschnitt	
Maß der baulichen Nutzung	
§ 16 BauNVO Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung	1646
A. Überblick	1646
B. Regelungsgehalt	1647
I. Maß der baulichen Nutzung im Flächennutzungsplan (Abs. 1)	1647
II. Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan (Abs. 2)	1649
III. Mindestfestsetzungen im Bebauungsplan zum Maß der baulichen Nutzung (Abs. 3)	1654
IV. Variationsbreiten (Abs. 4)	1655
V. Unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan (Abs. 5)	1657
VI. Ausnahmen im Bebauungsplan (Abs. 6)	1662
VII. Nachbarschutz	1663
§ 17 BauNVO Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung	1664
A. Überblick	1664
B. Regelungsgehalt	1665
I. Die Obergrenzen gem. Abs. 1	1665
II. Überschreitungsmöglichkeiten gem. Abs. 2	1666
§ 18 BauNVO Höhe baulicher Anlagen	1670
A. Überblick	1670
B. Regelungsgehalt	1670
I. Bestimmung der erforderlichen Bezugspunkte (Abs. 1)	1670
II. Zulassung von Abweichungen (Abs. 2)	1674
§ 19 BauNVO Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche	1675
A. Überblick	1675
B. Regelungsgehalt	1676
I. Definition der Grundflächenzahl (Abs. 1)	1676
II. Zulässige Grundfläche (Abs. 2)	1677
III. Ermittlung der zulässigen Grundfläche (Abs. 3)	1677
IV. Mitrechnungs- und Überschreitungsregelung (Abs. 4)	1678
§ 20 BauNVO Vollgeschosse, Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche	1682
A. Überblick	1682
B. Regelungsgehalt	1682
I. Vollgeschoss (Abs. 1)	1682
II. Definition der Geschossflächenzahl (Abs. 2)	1683
III. Ermittlung der Geschossfläche (Abs. 3)	1684
IV. Behandlung von Nebenanlagen (Abs. 4)	1688
§ 21 BauNVO Baumassenzahl, Baumasse	1690
A. Überblick	1690
B. Regelungsgehalt	1690
I. Baumassenzahl (Abs. 1)	1690

II. Ermittlung der Baumasse (Abs. 2)	1692
III. Nicht zu berücksichtigende bauliche Anlagen und Gebäudeteile (Abs. 3)	1693
IV. Berücksichtigung der Geschosshöhe (Abs. 4)	1693
§ 21a BauNVO Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	1695
A. Überblick	1695
B. Regelungsgehalt	1696
I. Nichtanrechnung von Garagengeschossen (Abs. 1)	1696
II. Hinzurechnung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen zu den Baugrundstücken (Abs. 2)	1697
III. Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Garagen (Abs. 3)	1700
IV. Nichtanrechnung von Stellplätzen und Garagen auf die Geschossfläche und die Baumasse (Abs. 4)	1701
V. Hinzurechnung von unterirdischen Garagen zur zulässigen Geschossfläche und Baumasse (Abs. 5)	1702
Dritter Abschnitt	
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	
§ 22 BauNVO Bauweise	1704
A. Überblick	1704
B. Regelungsgehalt	1704
I. Offene oder geschlossene Bauweise (Abs. 1)	1704
II. Offene Bauweise (Abs. 2)	1705
III. Geschlossene Bauweise (Abs. 3)	1707
IV. Andere Bauweisen (Abs. 4)	1709
V. Nachbarschutz	1709
§ 23 BauNVO Überbaubare Grundstücksfläche	1710
A. Überblick	1710
B. Regelungsgehalt	1711
I. Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen (Abs. 1)	1711
II. Ausnahmen und Abweichungen	1714
III. Nebenanlagen und in den Abstandsflächen zulässige Anlagen (Abs. 5)	1715
IV. Nachbarschutz	1715
Vierter Abschnitt	
§ 24 BauNVO	1716
Fünfter Abschnitt	
Überleitung- und Schlußvorschriften	
§ 25 BauNVO Fortführung eingeleiteter Verfahren	1717
A. Überblick	1717
B. Regelungsgehalt	1717
§ 25a BauNVO Überleitungsvorschriften aus Anlaß der zweiten Änderungsverordnung	1718
§ 25b BauNVO Überleitungsvorschriften aus Anlaß der dritten Änderungsverordnung	1719
§ 25c BauNVO Überleitungsvorschrift aus Anlaß der vierten Änderungsverordnung	1720

§ 25d BauNVO Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts	1721
§ 26 BauNVO Berlin-Klausel	1722
§ 26a BauNVO Überleitungsregelungen aus Anlaß der Herstellung der Einheit Deutschlands	1723
§ 27 BauNVO	1724
Teil 3: Gerichtlicher Rechtsschutz	
A. Überblick	1725
B. Normenkontrollverfahren	1727
I. Zulässigkeit eines Normenkontrollantrages	1727
II. Begründetheit des Normenkontrollantrages	1731
III. Entscheidungsinhalt	1731
IV. Einstweiliger Rechtsschutz	1732
C. Gerichtlicher Rechtsschutz im Zusammenhang mit einer Baugenehmigung	1733
I. Abwehr einer Baugenehmigung	1733
II. Klage auf Erteilung einer Baugenehmigung	1736
 Stichwortverzeichnis	 1739