

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 Beteiligten | 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. Ausnahmen 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. Gesetzssystematik 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. Satzungsverkaufsrecht 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 Bebauungsplanverkaufsrecht (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 Einfügensefordernis 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 Vertrauensschaden | 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 Vertrauensschadens | 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 Gemeinnützigkeit | 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. Kenntnissgabe 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. Aufwendungsersatz (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, Rechtsbehelfsbelehrung | 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 Erschließungsaufwands (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 Erschließungsaufwands (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 | 1055 |
| 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 | 1059 |
| 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 Ausgleichsbeitrag (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 Kostenerstattungsbeitragsrecht (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 Stadtumbauvertrag | 1172 |
| A. Überblick | 1172 |
| B. Regelungsgehalt | 1173 |
| I. Rechtsnatur und Parteien des Stadtumbauvertrags | 1173 |
| II. Mögliche Vertragsgegenstände | 1173 |
| III. Vergaberechtliche Aspekte des Stadtumbauvertrags | 1175 |
| IV. Aspekte zum Verkehrswert bei Stadtumbauverträgen | 1175 |
| V. Vorbereitung, Organisation und Koordination von Stadtumbauverträgen | 1176 |

| | |
|--|------|
| § 171d BauGB Sicherung von Durchführungsmaßnahmen | 1179 |
| A. Überblick | 1179 |
| B. Regelungsgehalt | 1179 |
| I. Stadtumbauesatzung | 1179 |
| II. Rechtswirkungen der Stadtumbauesatzung | 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 Wohnungs- 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 unbep plante 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 Instandsetzungsgebot | 1240 |
| A. Überblick | 1241 |
| B. Regelungsgehalt | 1241 |
| I. Missstandsbehebung (Abs. 1) | 1241 |
| II. Erläuterung des Missstandsbegriffs (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. Vollzugshemmnisse (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. Subsidiäre 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 1286

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. Gebädefaktoren | 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 vergleichsg geeignete 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 Wertermittlungsstichtag | 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. Übersicht | 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, überschwemmungsgefährdete 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 Feinsteuerung (Abs. 4-9) | 1533 |
| III. Die Möglichkeiten der Feinsteuerung 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

Überleitungs- 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 |