

Vorwort

Der **Systematische Praxiskommentar BauGB/BauNVO** ist als **praktisches Handwerkszeug** für den beruflich mit Fragen des Bauplanungsrechts befassten Personenkreis konzipiert. Leicht verständlich, aber dennoch wissenschaftlich fundiert, werden die Fragestellungen des **BauGB**, der **BauNVO** und der **ImmoWertV** praxisrelevant abgehandelt. Zahlreiche Übersichten, Checklisten und Planbeispiele schaffen Klarheit bei komplexen Vorschriften und Sachverhalten. Besonderes Augenmerk wurde auf die Darstellung der Schnittstellen zu **zivilrechtlichen Fragestellungen**, aber auch zu anderen Bereichen des **öffentlichen Rechts**, wie etwa dem **Bauordnungsrecht**, dem **Umweltrecht**, dem **Fachplanungsrecht** und insbesondere auch dem **Vergaberecht** gelegt. Auf umfassende wissenschaftliche Diskurse wurde verzichtet. Die wichtigste einschlägige Rechtsprechung wurde jeweils mit Fundstellen wiedergegeben, um dem Benutzer des Kommentars selbst einen Zugriff auf die einzelnen Urteile und Beschlüsse der entscheidenden Gerichte zu ermöglichen.

Die Autoren sind allesamt in Bereichen des Immobilien- und Baurechts tätig und haben insoweit ihre Praxiserfahrungen eingebracht. Neben Rechtsanwälten und Richtern haben Architekten/innen, Stadtplaner/innen und Sachverständige an dem Werk mitgewirkt.

Der Praxiskommentar richtet sich an **Juristen** genauso wie an **planende Architekten/innen, Ingenieure, Sachverständige** und **insbesondere Stadtplaner/innen**, unabhängig davon, ob sie in **Behörden, Unternehmen** oder als **Selbständige** tätig sind. Er soll auch für **Immobilienkaufleute, Bauträger, Projektentwickler** und **Bauherrn** eine wertvolle Hilfe für **alle Fragen des Städtebaurechts** sein.

Die Kommentierung berücksichtigt den Stand des Gesetzes in der Fassung, die es durch Art. 4 des Gesetzes zur Reform der Erbschaftssteuer- und Bewertungsvorschriften vom 24.12.2008,¹ das Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Bundesnaturschutzes und der Landschaftspflege vom 29.7.2009² und das Gesetz zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.7.2009³ erhalten hat. Im Rahmen des § 11 BauGB wurde die Rechtsprechung des **EuGH** vom 25.3.2010⁴ zur sogenannten „Ahlhorn“-Rechtsprechung des **OLG Düsseldorf** berücksichtigt.

Die **ImmoWertV** wurde in der gerade veröffentlichten Fassung vom 19.5.2010⁵ kommentiert. Zur bisher geltenden WertV werden noch Hinweise erteilt. Stand der Bearbeitung ist im Übrigen der 30.4.2010.

Die Herausgeber und die Autoren haben sich während der Erstellung dieses Kommentars besondere Mühe gegeben, sich mit dem Kreis der potentiellen Benutzer dieses Werks auszutauschen. Ein Praxiskommentar lebt von einem solchen Austausch. Die Herausgeber würden sich freuen, wenn sie zahlreiche Rückmeldungen – insbesondere Anregungen, aber auch gerne sachliche Kritik – von den Anwendern des vorliegenden Werks erhalten würden. Entsprechende Kontaktaufnahme zu den Herausgebern ist deshalb jederzeit unter nachfolgenden E-Mailadressen möglich:

Florian Rixner

f.rixner@zl-legal.de

Dr. Robert Biedermann

info@consilia-recht.de

Dipl.-Ing. (Univ.) Sabine Steger

steger.sabine@mnet-online.de

Die Herausgeber, München, im Mai 2010

Florian Rixner

Dr. Robert Biedermann

Sabine Steger

1 BGBl. I S. 3018.

2 BGBl. I S. 2542.

3 BGBl. I S. 2585.

4 EuGH, Urt. v. 25.3.2010 – Rs. C-451/08 – abrufbar unter [ibr-online](#).

5 BGBl. I S. 639.

Geleitwort

Die Bedeutung der Stadtplanung in Deutschland nimmt stetig zu. Während in den letzten Jahren der sozialverträgliche Städtumbau und die Konversion ehemaliger Bahn- oder Militärgelände im Vordergrund standen, rücken jetzt im Lichte zunehmender Flächenknappheit Fragen der Nachverdichtung und eines sinnvollen Flächenmanagements in den Vordergrund. Ein sorgsamer und nachhaltiger Städtebau ist gefragt, um diesen Anforderungen gerecht zu werden. Aufgerufen zur Findung geeigneter Lösungen sind hier neben den Architekten insbesondere die Stadtplanerinnen und Stadtplaner, seit dem 1.7.2007 auch in Bayern eine geschützte Berufsbezeichnung. Bei der Bewältigung dieser anstehenden vielfältigen Aufgaben werden auch und gerade Fragen des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts im Vordergrund stehen. Das Baugesetzbuch beinhaltet dabei zahlreiche, teilweise auch neue Instrumentarien, die zukünftig verstärkt zur Anwendung kommen werden. Beispielhaft genannt seien etwa die Bebauungspläne der Innenentwicklung, die der Gesetzgeber mit § 13a kürzlich in das Baugesetzbuch aufgenommen hat oder die Möglichkeiten, die sich über § 34 Abs. 3a BauGB eröffnen. Diese Kernbereiche des Baugesetzbuches einschließlich der Baunutzungsverordnung werden in dem vorliegenden Praxiskommentar von Rixner/Biedermann/Steger praxisingerecht und gut verständlich dargestellt. Das Werk ist mit seinem neuartigen Praxisansatz sicherlich eine hilfreiche Unterstützung in der täglichen Arbeit. Es eröffnet auch Nichtjuristen schnell brauchbare Lösungen und hält viele Praxishinweise, Formulierungsvorschläge oder Fallbeispiele bereit. Zurückzuführen ist diese Konzeption des Werkes auf die Entscheidung des Bundesanzeiger Verlages, versierte Praktiker in die Bearbeitung einzubinden, die an verschiedenen Stellen des Kommentars ihre Erfahrungen eingebracht haben.

Lutz Heese
Präsident der Bayerischen Architektenkammer
München, im Mai 2010

Inhaltsverzeichnis

| | |
|-----------------------------|------------|
| Vorwort | Seite V |
| Geleitwort | VII |
| Literaturverzeichnis | LXXXI |
| Abkürzungsverzeichnis | LXXXV |
| Autorenverzeichnis | CI |

Teil 1: BauGB Baugesetzbuch (BauGB)

Erstes Kapitel Allgemeines Städtebaurecht

Erster Teil Bauleitplanung

Erster Abschnitt Allgemeine Vorschriften

| | |
|--|-------|
| | Seite |
| § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung | 1 |
| A. Überblick | 4 |
| B. Regelungsgehalt | 5 |
| I. Aufgabe der Bauleitplanung (Abs. 1) | 5 |
| II. Zweistufigkeit der Bauleitplanung (Abs. 2) | 5 |
| 1. Flächennutzungsplan | 5 |
| 2. Bebauungsplan | 6 |
| 3. Weitere kommunale Pläne | 7 |
| III. Erforderlichkeit (Abs. 3 Satz 1) | 7 |
| 1. Städtebauliches Entwicklungs- und Ordnungsbedürfnis | 7 |
| a) Sogenannte Verhinderungsplanung | 8 |
| b) Gefälligkeitsplanung | 9 |
| c) Nicht vollzugsfähige Bauleitpläne | 10 |
| d) Fehlender Wille zur Verwirklichung eines Bauleitplans | 11 |
| 2. Das Gebot der Konfliktbewältigung | 11 |
| IV. Kein Anspruch auf Planaufstellung (Abs. 3 Satz 2) | 12 |
| 1. Kein gesetzlicher Anspruch | 12 |
| 2. Verbot der vertraglichen Verpflichtung | 13 |
| 3. Weitere Rechtsfolgen bei „vertragswidrigem“ Abbruch der Planaufstellung .. | 14 |
| V. Pflicht zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung (Abs. 4) | 15 |
| VI. Die Abwägung (Abs. 5-7) | 16 |
| 1. Grundlagen | 16 |
| 2. Aufgaben der Bauleitplanung (Abs. 5) | 17 |
| 3. Die zu berücksichtigenden Belange des Abs. 6 | 17 |
| a) Allgemeines | 17 |
| b) Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (Nr. 1) | 18 |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------|---|----|
| c) | Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, sozial stabile Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, kostensparendes Bauen und Bevölkerungsentwicklung (Nr. 2) | 18 |
| d) | Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (Nr. 3) | 19 |
| e) | Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile, Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (Nr. 4) | 19 |
| f) | Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze (Nr. 5) | 19 |
| g) | Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (Nr. 6) | 20 |
| h) | Belange des Umweltschutzes (Nr. 7) | 20 |
| aa) | Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Nr. 7a) | 22 |
| bb) | Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (Nr. 7b) | 22 |
| cc) | Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung sowie die Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (Nr. 7c, d) | 22 |
| dd) | Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (Nr. 7e) | 22 |
| ee) | Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (Nr. 7f) | 23 |
| ff) | Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (Nr. 7g) | 23 |
| gg) | Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (Nr. 7h) | 23 |
| hh) | Wechselwirkung zwischen den Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d (Nr. 7i) | 24 |
| ii) | Sonstige zwingende naturschutzbezogene Vorgaben | 24 |
| i) | Belange der Wirtschaft u.a. (Nr. 8) | 25 |
| aa) | Belange der Wirtschaft | 25 |
| bb) | Belange der Land- und Forstwirtschaft | 25 |
| cc) | Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen | 25 |
| dd) | Belange des Post- und Telekommunikationswesens | 26 |
| ee) | Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser | 26 |
| ff) | Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen | 26 |
| j) | Belange des Verkehrs (Nr. 9) | 26 |
| k) | Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften (Nr. 10) | 26 |
| l) | Ergebnisse eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts oder einer sonstigen städtebaulichen Planung (Nr. 11) | 26 |
| m) | Belange des Hochwasserschutzes (Nr. 12) | 27 |
| 4. | Das Abwägungsgebot (Abs. 7) | 27 |
| a) | Allgemeines | 27 |
| b) | Abwägungsgebot und Gestaltungsfreiheit des Plangebers | 28 |
| c) | Abwägungsvorgang | 29 |
| aa) | Ermittlung und Zusammenstellung des Abwägungsmaterials | 29 |
| bb) | Gewichtung der betroffenen Belange | 31 |
| cc) | Ausgleich der betroffenen Belange | 32 |
| VII. | Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen (Abs. 8) | 33 |

| | |
|--|----|
| § 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz | 34 |
| A. Überblick | 34 |
| B. Regelungsgehalt | 35 |
| I. Umweltschutz als Abwägungsmaterial (Abs. 1) | 35 |
| II. Bodenschutzklausel (Abs. 2) | 35 |
| III. Eingriffs-Ausgleichsregelung (Abs. 3) | 36 |
| IV. Besonders schutzwürdige Gebiete (Abs. 4) | 40 |
| § 2 Aufstellung der Bauleitpläne | 41 |
| A. Überblick | 41 |
| B. Regelungsgehalt | 43 |
| I. Zuständigkeit der Gemeinde (Abs. 1 Satz 1) | 43 |
| II. Der Aufstellungsbeschluss (Abs. 1 Satz 2) | 44 |
| 1. Anstoßfunktion des Aufstellungsbeschlusses | 44 |
| 2. Grundlage verschiedener städtebaulicher Instrumente | 44 |
| III. Das interkommunale Abstimmungsgebot (Abs. 2) | 45 |
| 1. Anforderungen an das Abwägungsergebnis | 45 |
| a) Funktionszuweisungen durch Ziele der Raumordnung | 46 |
| b) Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche | 47 |
| 2. Anforderungen an den Abwägungsvorgang | 48 |
| 3. Rechtsschutz | 48 |
| IV. Das Ermittlungsgebot (Abs. 3) | 49 |
| V. Umweltprüfung (Abs. 4) | 50 |
| § 2a Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht | 53 |
| A. Überblick | 53 |
| B. Regelungsgehalt | 54 |
| I. Begründung zum Entwurf des Bauleitplans | 54 |
| II. Umweltbericht | 55 |
| III. Fortschreibungspflicht | 56 |
| § 3 Beteiligung der Öffentlichkeit | 57 |
| A. Überblick | 58 |
| B. Regelungsgehalt | 59 |
| I. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Abs. 1) | 59 |
| 1. Regelverfahren (Abs. 1 Satz 1) | 59 |
| 2. Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Abs. 1 Satz 2) | 60 |
| a) Bebauungsplan mit unwesentlichen Auswirkungen (Abs. 1 Satz 2 Nr. 1) .. | 60 |
| b) Anderweitige Unterrichtung und Erörterung (Abs. 1 Satz 2 Nr. 2) | 61 |
| 3. Keine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Abs. 1 Satz 3) | 61 |
| II. Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (Abs. 2) | 61 |
| 1. Öffentliche Auslegung (Abs. 2 Satz 1) | 61 |
| a) Gegenstand der öffentlichen Auslegung | 61 |
| b) Dauer der öffentlichen Auslegung | 63 |
| c) Art und Weise der Auslegung | 64 |
| 2. Öffentliche Bekanntmachung (Abs. 2 Satz 2) | 64 |
| a) Inhalt der Bekanntmachung | 65 |
| b) Fristberechnung | 66 |
| 3. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange (Abs. 2 Satz 3) | 66 |
| 4. Prüfung und Vorlage der Stellungnahmen (Abs. 2 Satz 4-6) | 67 |
| § 4 Beteiligung der Behörden | 68 |
| A. Überblick | 68 |
| B. Regelungsgehalt | 69 |
| I. Kreis der zu Beteiligten | 69 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| II. Frühzeitige Behördenbeteiligung | 70 |
| III. Förmliche Behördenbeteiligung | 70 |
| 1. Form und Zeitpunkt der Durchführung | 70 |
| 2. Stellungnahmefrist | 70 |
| 3. Inhalt der Stellungnahmen | 71 |
| IV. Monitoring | 71 |
| § 4a Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung | 72 |
| A. Überblick | 73 |
| B. Regelungsgehalt | 74 |
| I. Bezug zum Abwägungsvorgang (Abs. 1) | 74 |
| II. Parallele Beteiligung (Abs. 2) | 75 |
| III. Verfahren bei einer Änderung des Entwurfs (Abs. 3) | 75 |
| 1. Erneute öffentliche Auslegung und erneute Einholung der behördlichen Stellungnahmen (Abs. 3 Satz 1) | 75 |
| 2. Erleichterungen (Abs. 3 Satz 2-4) | 76 |
| a) Inhaltliche Beschränkung der Stellungnahmen | 76 |
| b) Fristverkürzung | 77 |
| c) Beschränkung der erneuten Beteiligung auf die berührten Personen-/ Behördenkreise (Abs. 3 Satz 4) | 77 |
| IV. Einsatz von Internet und E-Mail (Abs. 4) | 78 |
| 1. Einsatzmöglichkeiten von Internet und E-Mail im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung | 79 |
| 2. Einsatzmöglichkeiten von Internet und E-Mail im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der förmlichen Behördenbeteiligung | 79 |
| 3. Freiwilligkeit | 80 |
| V. Grenzüberschreitende Beteiligung (Abs. 5) | 80 |
| 1. Unterrichtungspflicht (Abs. 5 Satz 1) | 81 |
| a) Erhebliche Auswirkungen | 81 |
| b) Gegenseitigkeit und Gleichwertigkeit | 81 |
| 2. Beteiligungspflicht (Abs. 5 Satz 2, 3) | 82 |
| VI. Präklusion (Abs. 6) | 82 |
| 1. Verspätung | 82 |
| 2. Rechtsfolgen der Verspätung | 83 |
| a) Kennen oder Kennenmüssen der Gemeinde | 84 |
| b) Bedeutung für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans | 84 |
| § 4b Einschaltung eines Dritten | 85 |
| A. Überblick | 85 |
| B. Regelungsgehalt | 86 |
| § 4c Überwachung | 87 |
| A. Überblick | 87 |
| B. Regelungsgehalt | 87 |
| I. Gegenstand der Überwachung | 88 |
| II. Methoden der Überwachung | 88 |
| III. Verantwortlichkeit | 89 |
| IV. Abhilfemaßnahmen | 89 |
| V. Rechtsfolge von Verstößen | 90 |
| Zweiter Abschnitt | |
| Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan) | |
| § 5 Inhalt des Flächennutzungsplans | 91 |
| A. Überblick | 93 |

| | |
|--|------------|
| B. Regelungsgehalt | 93 |
| I. Aufgabe und Funktion des Flächennutzungsplans (Abs. 1) | 93 |
| II. Darstellungsmöglichkeiten (Abs. 2) | 94 |
| 1. Bauflächen, Baugebiete, allgemeines Nutzungsmaß (Abs. 2 Nr. 1) | 95 |
| a) Bauflächen/Baugebiete | 95 |
| b) Allgemeines Maß der baulichen Nutzung | 95 |
| c) Kennzeichnung von Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist | 95 |
| 2. Flächen und Anlagen für den Gemeinbedarf (Abs. 2 Nr. 2) | 95 |
| a) Versorgungseinrichtungen für Güter und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bedarfs | 96 |
| b) Gemeinbedarfseinrichtungen | 96 |
| c) Flächen für Sport- und Spielanlagen | 96 |
| 3. Verkehrsflächen (Abs. 2 Nr. 3) | 96 |
| a) Flächen für den überörtlichen Verkehr | 96 |
| b) Flächen für die örtlichen Hauptverkehrszüge | 96 |
| 4. Flächen für Ver- und Entsorgung (Abs. 2 Nr. 4) | 97 |
| 5. Grünflächen (Abs. 2 Nr. 5) | 97 |
| 6. Flächen für Nutzungsbeschränkungen und für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Abs. 2 Nr. 6) | 97 |
| 7. Wasserflächen, Flächen der Wasserwirtschaft und Flächen des Hochwasserschutz (Abs. 2 Nr. 7) | 98 |
| a) Wasserflächen | 98 |
| b) Häfen und die für die Wasserwirtschaft vorgesehenen Flächen | 98 |
| c) Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind | 98 |
| 8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenschätze (Abs. 2 Nr. 8) | 99 |
| a) Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen | 99 |
| b) Flächen für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen | 99 |
| 9. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (Abs. 2 Nr. 9) | 99 |
| a) Flächen für die Landwirtschaft | 99 |
| b) Flächen für Wald | 100 |
| 10. Flächen für Natur und Umwelt (Abs. 2 Nr. 10) | 100 |
| III. Flächen zum Ausgleich i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB (Abs. 2a) | 100 |
| IV. Teilflächennutzungspläne (Abs. 2b) | 101 |
| V. Kennzeichnungen (Abs. 3) | 101 |
| 1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind | 101 |
| 2. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind | 101 |
| 3. Für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind | 102 |
| VI. Nachrichtliche Übernahmen (Abs. 4) | 102 |
| 1. Nachrichtliche Übernahmen | 102 |
| 2. Vermerke | 102 |
| VII. Nachrichtliche Übernahmen/Vermerke zu Überschwemmungsgebieten (Abs. 4a) | 102 |
| VIII. Begründung des Flächennutzungsplans (Abs. 5) | 103 |
| § 6 Genehmigung des Flächennutzungsplans | 104 |
| A. Überblick | 104 |
| B. Regelungsgehalt | 105 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|------------|
| I. Genehmigungspflicht (Abs. 1) | 105 |
| 1. Ausnahmen von der Genehmigungspflicht | 105 |
| 2. Zuständigkeit | 106 |
| 3. Feststellungsbeschluss | 106 |
| 4. Antragsunterlagen | 106 |
| II. Versagung der Genehmigung (Abs. 2) | 106 |
| III. Ausnahmen von räumlichen oder sachlichen Teilen des Flächennutzungsplanes (Abs. 3) | 108 |
| IV. Erteilung der Genehmigung (Abs. 4) | 108 |
| V. Genehmigung unter Nebenbestimmungen | 109 |
| VI. Bekanntmachung der Genehmigung (Abs. 5) | 110 |
| VII. Neubekanntmachung des Planes (Abs. 6) | 110 |
| § 7 Anpassung an den Flächennutzungsplan | 111 |
| A. Überblick | 111 |
| B. Regelungsgehalt | 112 |
| I. Anpassungspflicht (Satz 1) | 112 |
| II. Widerspruch (Satz 2) | 113 |
| III. Nachträgliche Veränderung der Sachlage (Satz 3-6) | 114 |

Dritter Abschnitt **Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)**

| | |
|--|------------|
| § 8 Zweck des Bebauungsplanes | 115 |
| A. Überblick | 115 |
| B. Regelungsgehalt | 116 |
| I. Zweck des Bebauungsplanes (Abs. 1) | 116 |
| II. Entwicklungsgebot (Abs. 2) | 116 |
| 1. Regelfall (Abs. 2 Satz 1) | 116 |
| 2. Selbständiger Bebauungsplan (Abs. 2 Satz 2) | 118 |
| III. Parallelverfahren (Abs. 3) | 118 |
| IV. Vorzeitiger Bebauungsplan (Abs. 4) | 119 |
| § 9 Inhalt des Bebauungsplans | 121 |
| A. Überblick | 125 |
| B. Regelungsgehalt | 127 |
| I. Festsetzungskatalog (Abs. 1) | 127 |
| 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (Abs. 1 Nr. 1) | 127 |
| a) Art der baulichen Nutzung | 127 |
| b) Maß der baulichen Nutzung | 128 |
| 2. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen (Abs. 1 Nr. 2) | 129 |
| a) Bauweise | 129 |
| b) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen | 129 |
| c) Stellung baulicher Anlagen | 130 |
| 3. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (Abs. 1 Nr. 2a) | 130 |
| 4. Mindest- und Höchstmaße für Baugrundstücke (Abs. 1 Nr. 3) | 132 |
| a) Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke | 132 |
| b) Höchstmaße für Wohnbaugrundstücke | 132 |
| 5. Flächen für Nebenanlagen (Abs. 1 Nr. 4) | 132 |
| a) Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind | 132 |
| b) Flächen für Stellplätze und Garagen und ihre Einfahrten | 133 |
| 6. Flächen für den Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen (Abs. 1 Nr. 5) | 133 |

| | |
|--|-----|
| a) Flächen für den Gemeinbedarf | 134 |
| b) Flächen für Sport- und Spielanlagen | 134 |
| 7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (Abs. 1 Nr. 6) | 134 |
| 8. Flächen für soziale Wohnraumförderung (Abs. 1 Nr. 7) | 135 |
| 9. Flächen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (Abs. 1 Nr. 8) | 135 |
| 10. Flächen mit besonderem Nutzungszweck (Abs. 1 Nr. 9) | 136 |
| 11. Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (Abs. 1 Nr. 10) | 136 |
| 12. Verkehrsflächen (Abs. 1 Nr. 11) | 136 |
| a) Verkehrsflächen | 137 |
| b) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | 137 |
| c) Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern | 137 |
| d) Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen | 137 |
| 13. Versorgungsflächen (Abs. 1 Nr. 12) | 138 |
| 14. Führung von oberirdischen und unterirdischen Versorgungsanlagen- und -leitungen (Abs. 1 Nr. 13) | 138 |
| 15. Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Flächen für Ablagerungen (Abs. 1 Nr. 14) | 139 |
| a) Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung | 139 |
| b) Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser | 139 |
| c) Flächen für Ablagerungen | 139 |
| 16. Grünflächen (Abs. 1 Nr. 15) | 140 |
| 17. Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (Abs. 1 Nr. 16) | 141 |
| 18. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen (Abs. 1 Nr. 17) | 141 |
| 19. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (Abs. 1 Nr. 18a und b) | 142 |
| a) Flächen für die Landwirtschaft | 142 |
| b) Flächen für Wald | 143 |
| 20. Flächen für Anlagen der Kleintierhaltung (Abs. 1 Nr. 19) | 143 |
| 21. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Abs. 1 Nr. 20) | 143 |
| 22. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Abs. 1 Nr. 21) | 145 |
| 23. Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche (Abs. 1 Nr. 22) | 146 |
| 24. Gebiete mit Verwendungsbeschränkung bestimmter luftverunreinigender Stoffe, Einsatz erneuerbarer Energien (Abs. 1 Nr. 23) | 146 |
| a) Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG bestimmte Luft verunreinigenden Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen | 146 |
| b) Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbare Energien wie insbesondere Solarenergie getroffen werden müssen | 147 |
| 25. Schutzflächen und Schutzvorkehrungen (Abs. 1 Nr. 24) | 148 |
| a) Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung | 148 |
| b) Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. BImSchG | 148 |
| c) Zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen | 149 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----|
| 26. Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bepflanzungen (Abs. 1 Nr. 25) | 150 |
| a) Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 150 |
| b) Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern | 151 |
| 27. Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern für Straßenkörper (Abs. 1 Nr. 26) | 151 |
| II. Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen (Abs. 1a) | 151 |
| III. Befristung und Bedingungen für die Zulässigkeit von Nutzungen (Abs. 2) | 153 |
| 1. Zeitliche Befristung für die Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen | 153 |
| 2. Bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässige bzw. unzulässige bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen | 153 |
| IV. Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (Abs. 2a) | 154 |
| V. Festsetzung von Höhenlagen (Abs. 3) | 155 |
| VI. Aufnahme landesrechtlicher Vorschriften in den Bebauungsplan (Abs. 4) | 155 |
| VII. Kennzeichnungen (Abs. 5) | 156 |
| 1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind | 156 |
| 2. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind | 157 |
| 3. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind | 157 |
| VIII. Nachrichtliche Übernahmen (Abs. 6) | 157 |
| IX. Nachrichtliche Übernahmen von Überschwemmungsgebieten (Abs. 6a) | 158 |
| X. Räumlicher Geltungsbereich (Abs. 7) | 159 |
| XI. Begründung (Abs. 8) | 159 |
| § 9a Verordnungsermächtigung | 161 |
| A. Überblick | 161 |
| B. Regelungsgehalt | 161 |
| I. Ermächtigung zum Erlass der BauNVO (Nr. 1-3) | 161 |
| II. Ermächtigung zum Erlass der PlanzV (Nr. 4) | 162 |
| § 10 Beschluss, Genehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes | 163 |
| A. Überblick | 163 |
| B. Regelungsgehalt | 164 |
| I. Satzungsbeschluss (Abs. 1) | 164 |
| 1. Rechtsnatur des Bebauungsplanes | 164 |
| 2. Verfahren | 165 |
| II. Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (Abs. 2) | 166 |
| III. Ortsübliche Bekanntmachung, Inkrafttreten (Abs. 3) | 166 |
| 1. Bekanntmachung | 166 |
| 2. Ausfertigung | 167 |
| 3. Inkrafttreten, Einsichts- und Auskunftsrecht | 169 |
| IV. Zusammenfassende Erklärung | 169 |
| V. Normverwerfungskompetenz | 169 |
| VI. Sonderregelungen (§ 246 Abs. 2 BauGB) | 170 |

Vierter Abschnitt
Zusammenarbeit mit Privaten; vereinfachtes Verfahren

| | |
|--|-----|
| § 11 Städtebaulicher Vertrag | 171 |
| A. Überblick | 172 |
| I. Zweck und Rechtsnatur städtebaulicher Verträge | 172 |
| II. Anwendbarkeit der §§ 54 ff. VwVfG | 174 |
| III. Anwendbarkeit der Regelungen des BGB | 175 |
| IV. Anwendbarkeit der Regelungen des Vergaberechts | 175 |
| 1. Pflicht zur Ausschreibung des städtebaulichen Vertrages | 175 |
| a) Allgemeines zur Ausschreibungspflicht | 175 |
| b) Die „Alhornentscheidung“ des OLG Düsseldorf, europarechtliche Vorgaben | 176 |
| c) Weitere bisherige Rechtsprechung deutscher Gerichte | 176 |
| d) Gesetzes zur Modernisierung des Vergaberechts | 176 |
| e) Urteil des EuGH vom 25.3.2010 | 177 |
| 2. Pflicht des Privaten zur Ausschreibung der übernommenen (Bau-)Leistung ... | 177 |
| B. Regelungsgehalt | 177 |
| I. Grundsatz | 177 |
| II. Möglicher Regelungsgegenstand städtebaulicher Verträge (Abs. 1) | 178 |
| 1. Arten städtebaulicher Verträge | 178 |
| a) Erschließungsvertrag (§ 124 BauGB) | 178 |
| b) Bauplanungsvertrag (Abs. 1 Nr. 1) | 178 |
| c) Baurealisierungsvertrag (Abs. 1 Nr. 2) | 180 |
| d) Folgekostenvertrag (Abs. 1 Nr. 3) | 185 |
| e) Verträge über die Nutzung erneuerbarer Energiequellen (Abs. 1 Nr. 4) | 186 |
| f) Weitere zulässige, in Abs. 1 nicht geregelte städtebauliche Verträge | 187 |
| 2. Zulässiger Inhalt städtebaulicher Verträge | 191 |
| a) Vorgaben nach § 54 VwVfG | 191 |
| b) Grundsatz der Planungshoheit der Gemeinden, Art. 28 Abs. 2 GG, kein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplanes (Abs. 3 Satz 2) | 191 |
| c) Grundsatz der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung | 192 |
| d) Grundsatz der Angemessenheit (Abs. 2 Satz 1, § 56 VwVfG) | 192 |
| e) Koppelungsverbot (§ 56 VwVfG) | 192 |
| f) Unzulässigkeit bei Anspruch auf die Leistung der Behörde (Abs. 2 Satz 2, § 56 VwVfG) | 193 |
| III. Formerfordernisse, Vertretung | 194 |
| 1. Schriftform (Abs. 3) | 194 |
| 2. Gegebenenfalls Beurkundungspflicht (Abs. 3, § 311b BGB) | 194 |
| 3. Erfordernis wirksamer Vertretung | 195 |
| a) Regelungen zur Vertretung der Gemeinde | 195 |
| b) Allgemeines zur rechtsgeschäftlichen Vertretung | 196 |
| IV. Leistungsstörungen | 196 |
| § 12 Vorhaben- und Erschließungsplan | 198 |
| A. Überblick | 199 |
| I. Entwicklung des Planungsinstrumentes in den neuen Bundesländern, Vorteile für die Kommune | 199 |
| II. Grundsatz der Planungshoheit der Gemeinden | 200 |
| B. Regelungsgehalt | 200 |
| I. Das Verfahren zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) ... | 200 |
| 1. Überblick | 200 |
| 2. Antrag des Vorhabenträgers (Abs. 1 Satz 1) | 201 |
| 3. Einleitung des Aufstellungsverfahrens durch die Gemeinde (Abs. 2 Satz 1) | 202 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|------------|
| 4. Information über erforderlichen Untersuchungsrahmen (Abs. 2 Satz 2) | 203 |
| 5. Frühzeitige Abstimmung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Abs. 1 Satz 1) | 203 |
| 6. Nicht anwendbare Vorschriften | 203 |
| II. Der Durchführungsvertrag | 204 |
| 1. Inhalt des Durchführungsvertrages | 204 |
| 2. Formerfordernisse, Vertretung der Gemeinde | 205 |
| III. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan | 211 |
| 1. Der VEP als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Abs. 3 Satz 1) | 211 |
| 2. Mögliche Festsetzungen (Abs. 3 Satz 2-3, Abs. 3a), nicht anwendbare Vorschriften | 211 |
| 3. Mögliche Einbeziehung von außerhalb des VEP gelegenen Flächen (Abs. 4) .. | 212 |
| 4. Inhalt der Begründung (Abs. 1 Satz 2, 2a BauGB) | 212 |
| 5. Abwägungs- und Entwicklungsgebot | 213 |
| 6. Möglichkeit der Enteignung bestimmter Flächen (Abs. 3 Satz 3) | 213 |
| IV. Wechsel des Vorhabenträgers (Abs. 5) | 213 |
| 1. Allgemeines zum Vorhabenträgerwechsel | 213 |
| 2. Erfordernis der Zustimmung der Gemeinde (Abs. 5 Satz 1) | 214 |
| 3. Voraussetzungen für die Verweigerung der Zustimmung (Abs. 5 Satz 2) | 214 |
| V. Folgen nicht fristgerechter Umsetzung, Aufhebung nach Abs. 6 | 214 |
| 1. Verwertung von Sicherheiten, Eigendurchführung des Vorhabens | 214 |
| 2. Aufhebung des Bebauungsplanes (Abs. 6) | 214 |
| § 13 Vereinfachtes Verfahren | 216 |
| A. Überblick | 216 |
| B. Regelungsgehalt | 217 |
| I. Anwendungsbereich (Abs. 1) | 217 |
| 1. Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen | 218 |
| 2. Aufstellung von Bebauungsplänen im nicht beplanten Innenbereich | 219 |
| 3. Keine Berührung von umweltrechtlichen Belangen | 219 |
| II. Abweichung von Verfahrensvorschriften (Abs. 2) | 219 |
| III. Wegfall der Umweltprüfung und des Umweltberichts (Abs. 3) | 220 |
| § 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung | 222 |
| A. Überblick | 223 |
| I. Privilegierung der Innenentwicklung, Reaktion auf EAG Bau 2004 | 223 |
| II. Eigenständige Verfahrensart | 224 |
| III. Frühzeitige Zulassung von Vorhaben | 224 |
| B. Regelungsgehalt | 224 |
| I. Voraussetzungen | 224 |
| 1. Maßnahme der Innenentwicklung (Abs. 1) | 224 |
| 2. Flächenbegrenzung (Abs. 1 Satz 2) | 225 |
| a) GR unter 20.000m ² (Abs. 1 Satz 2 Nr. 1) | 225 |
| b) GR 20.000m ² -70.000m ² (Abs. 1 Satz 2 Nr. 2) | 226 |
| c) Tatsächliche Versiegelung bei fehlender GR (Abs. 1 Satz 3) | 226 |
| 3. Ausschluss (Abs. 1 Satz 4 und 5) | 226 |
| II. Verfahren (Abs. 2) | 227 |
| 1. Verweis auf vereinfachtes Verfahren § 13 BauGB (Abs. 2 Nr. 1) | 227 |
| 2. Abweichung vom FNP (Abs. 2 Nr. 2) | 227 |
| 3. Abwägung (Abs. 2 Nr. 3) | 228 |
| 4. Kein Ausgleichsflächenbedarf (Abs. 2 Nr. 4) | 228 |
| III. Bekanntmachung (Abs. 3) | 228 |
| 1. Hinweis auf beschleunigtes Verfahren (Abs. 3 Nr. 1) | 228 |

| | |
|---|-----|
| 2. Unterrichtung der Öffentlichkeit (Abs. 3 Nr. 2) | 229 |
| IV. Anwendbarkeit bei Änderung/Ergänzung von Bebauungsplänen (Abs. 4) | 229 |
| C. Weitere Hinweise | 230 |
| I. Verfahrenswechsel | 230 |
| II. Beispiel für zulässige Innenentwicklung (Plan) | 230 |
| III. Beispiel für Anwendungsausschluss (Plan) | 232 |

Zweiter Teil
Sicherung der Bauleitplanung

Erster Abschnitt
Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen

| | |
|---|-----|
| § 14 Veränderungssperre | 233 |
| A. Überblick | 234 |
| B. Regelungsgehalt | 236 |
| I. Voraussetzungen der Veränderungssperre (Abs. 1) | 236 |
| 1. Aufstellungsbeschluss | 236 |
| 2. Mindestmaß an konkretisierter Planungsabsicht | 237 |
| 3. Vorhandensein eines Sicherungsbedürfnisses | 238 |
| 4. Erforderlichkeit der Veränderungssperre | 239 |
| II. Inhalt und Rechtsfolgen der Veränderungssperre | 240 |
| 1. Inhalt | 240 |
| 2. Rechtsfolgen | 241 |
| III. Ausnahmen von der Veränderungssperre (Abs. 2) | 242 |
| IV. Bestandsschutz gegenüber der Veränderungssperre (Abs. 3) | 243 |
| V. Besonderheiten im Sanierungsgebiet oder im städtebaulichen Entwicklungsbereich (Abs. 4) | 243 |
| C. Rechtsschutz | 244 |
| § 15 Zurückstellung von Baugesuchen | 246 |
| A. Überblick | 246 |
| B. Regelungsgehalt | 247 |
| I. Allgemeine Regelungen | 247 |
| 1. Anwendungsbereich der Zurückstellung (Abs. 1 Satz 1) | 247 |
| 2. Anwendungsbereich der vorläufigen Untersagung (Abs. 1 Satz 2) | 248 |
| 3. Antrag der Gemeinde | 248 |
| 4. Materielle Voraussetzungen im Übrigen | 250 |
| 5. Entscheidung der Baugenehmigungsbehörde | 250 |
| 6. Beginn und Lauf der Aussetzungsfrist | 251 |
| 7. Rechtsfolgen bei Entfallen der Zurückstellungsvoraussetzungen und bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes | 251 |
| II. Vorhaben in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen | 252 |
| III. Zurückstellung von Baugesuchen in Fällen der Flächennutzungsplanung | 252 |
| C. Rechtsschutzfragen | 253 |
| § 16 Beschluss über die Veränderungssperre | 256 |
| A. Überblick | 256 |
| B. Regelungsgehalt | 256 |
| I. Rechtsnatur | 256 |
| II. Bekanntmachung | 257 |
| III. Stadtstaatenregelung (§ 246 BauGB) | 259 |
| C. Rechtsschutz | 259 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----|
| § 17 Geltungsdauer der Veränderungssperre | 260 |
| A. Überblick | 260 |
| B. Regelungsgehalt | 261 |
| I. Geltungsdauer der Veränderungssperre und Verlängerungsmöglichkeit | 261 |
| 1. Regelmäßige Dauer der Veränderungssperre (Abs. 1 Satz 1) | 261 |
| 2. Anrechnungsregelung (Abs. 1 Satz 2) | 262 |
| 3. Erstmalige Verlängerung der Geltungsdauer (Abs. 1 Satz 3) | 264 |
| II. Verlängerung der Veränderungssperre, bei Vorliegen besonderer Umstände (Abs. 2) | 265 |
| III. Erneute Veränderungssperre (Abs. 3) | 266 |
| IV. Außerkrafttreten nach Abs. 4-5 | 267 |
| V. Verhältnis von Veränderungssperre und förmlicher Festlegung von Sanierungsgebieten bzw. Entwicklungsbereich (Abs. 6) | 268 |
| C. Rechtsschutz | 268 |
| § 18 Entschädigung bei Veränderungssperre | 269 |
| A. Überblick | 269 |
| B. Regelungsgehalt | 270 |
| I. Voraussetzungen des Entschädigungsanspruchs (Abs. 1) | 270 |
| 1. Rechtmäßige Veränderungssperre | 270 |
| 2. Überschreitung der 4-Jahres-Frist | 271 |
| 3. Kausal entstandener Vermögensnachteil | 271 |
| II. Angemessenheit der Entschädigung | 272 |
| III. Entschädigungsverfahren (Abs. 2, 3) | 273 |
| 1. Anspruchsverpflichteter | 273 |
| 2. Entstehung und Fälligkeit des Entschädigungsanspruches | 274 |
| 3. Erlöschen des Entschädigungsanspruches nach 3 Jahren bei unterlassener Geltendmachung | 274 |
| C. Rechtsschutz | 275 |

Zweiter Abschnitt

Teilung von Grundstücken; Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktionen

| | |
|--|-----|
| § 19 Teilung von Grundstücken | 276 |
| A. Überblick | 276 |
| B. Regelungsgehalt | 277 |
| I. Definition der Grundstücksteilung | 277 |
| 1. Das Grundstück | 277 |
| 2. Teilung | 278 |
| II. Verbot bebauungsplanwidriger Verhältnisse | 278 |
| III. Auswirkungen auf die zivilrechtliche Praxis | 279 |
| § 20 | 281 |
| § 21 | 282 |
| § 22 Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen | 283 |
| A. Überblick | 284 |
| B. Regelungsgehalt | 285 |
| I. Kommunale Satzung | 285 |
| II. Genehmigung der Teilung durch die Gemeinde | 287 |
| III. Grundbuchverfahren/Grundbuchsperrung | 288 |
| § 23 | 289 |

Dritter Abschnitt
Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde

| | |
|---|-----|
| § 24 Allgemeines Vorkaufsrecht | 290 |
| A. Überblick | 291 |
| I. Regelungszweck der §§ 24-28 BauGB | 291 |
| II. Schnittstelle Öffentliches Recht/Zivilrecht | 292 |
| B. Regelungsgehalt | 294 |
| I. Gesetzssystematik und Prüfungsschema | 294 |
| II. Die Tatbestände des Allgemeinen Vorkaufsrechts im Einzelnen | 295 |
| 1. Gebietsausweisung/räumlicher Anwendungsbereich | 295 |
| a) Bebauungsplan (Abs. 1 Satz 1 Nr. 1) | 295 |
| b) Umlegungsgebiet (Abs. 1 Satz 1 Nr. 2) | 296 |
| c) Förmliches Sanierungsgebiet (Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 1. Alt.) | 296 |
| d) Städtebaulicher Entwicklungsbereich (Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 2. Alt.) | 296 |
| e) Stadttumbau (Abs. 1 Satz 1 Nr. 4. 1. Alt.) | 297 |
| f) Erhaltungssatzung (Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 2. Alt.) | 297 |
| g) Flächen im Außenbereich für Wohnzwecke (Abs. 1 Satz 1 Nr. 5) | 297 |
| h) Unbebaute Flächen im beplanten oder unbeplanten Innenbereich für Wohnzwecke (Abs. 1 Satz 1 Nr. 6) | 297 |
| i) Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutz (Abs. 1 Satz 1 Nr. 7) | 297 |
| 2. Allgemeinwohlvorbehalt (Abs. 3 Satz 1) | 297 |
| 3. Zweckangabe (Abs. 3 Satz 2) | 298 |
| 4. Vorkaufsfall | 299 |
| C. Praxisbeispiel zur Ausübung eines Vorkaufsrechts | 300 |
| § 25 Besonderes Vorkaufsrecht | 303 |
| A. Überblick | 303 |
| B. Regelungsgehalt | 303 |
| I. Gebietsausweisung | 303 |
| 1. Bebauungsplan-Vorkaufsrecht (Abs. 1 Nr. 1) | 303 |
| 2. Satzungs-Vorkaufsrecht in Maßnahmegebieten (Abs. 1 Nr. 2) | 304 |
| II. Satzung | 304 |
| III. Vorkaufsrechtsausübung | 304 |
| IV. Satzungs-vorkaufsrecht in Konkurrenz zu den allgemeinen Vorkaufsrechten | 305 |
| § 26 Ausschluss des Vorkaufsrechts | 306 |
| A. Überblick | 306 |
| B. Regelungsgehalt | 307 |
| I. Familienprivileg | 307 |
| II. Bedarfsträger- und Religionsprivileg | 307 |
| III. Planfeststellungsprivileg | 308 |
| IV. Privileg der maßnahmenkonformen Nutzung | 308 |
| § 27 Abwendung des Vorkaufsrechts | 310 |
| A. Überblick | 310 |
| B. Regelungsgehalt | 311 |
| I. Tatbestandsmerkmale (Abs. 1) | 311 |
| 1. Bestimmtheit/Bestimmbarkeit des Nutzungszwecks | 311 |
| 2. Fähigkeit zur zweckentsprechenden Nutzung, Käuferverpflichtung | 311 |
| 3. Mängel und Mängel i.S.v. § 177 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB | 312 |
| II. Rechtsfolgen einer Abwendung | 313 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----|
| § 27a Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter | 314 |
| A. Überblick | 314 |
| I. Ausübung des Vorkaufsrechts für Andere | 315 |
| 1. Ausübung zugunsten eines Privaten | 315 |
| 2. Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten öffentlicher Bedarfsträger | 315 |
| II. Rechtswirkung der Ausübung für Andere | 315 |
| B. Regelungsgehalt | 315 |
| I. Wohnraum – Ausübung zugunsten privater Dritter | 315 |
| II. Ausübung zugunsten öffentlicher Bedarfs- oder Erschließungsträger und zugunsten öffentlicher Sanierungs- und Entwicklungsträger | 316 |
| III. Rechtsfolgen der Ausübung zugunsten Dritter | 317 |
| 1. Kaufvertrag und Haftung der Gemeinde | 317 |
| 2. Sonstige Rechtsfolgen und Verfahrensfragen | 317 |
| § 28 Verfahren und Entschädigung | 319 |
| A. Überblick | 320 |
| B. Regelungsgehalt | 320 |
| I. Absicherung des Vorkaufsrechts (Abs. 1) | 320 |
| 1. Mitteilungspflicht (Abs. 1 Satz 1) | 321 |
| 2. Grundbuchsperrung und Negativstest (Abs. 1 Satz 2-4) sowie Vormerkung (Abs. 2 Satz 3) | 321 |
| II. Ausübung des Vorkaufsrechts (Abs. 2) | 322 |
| 1. Ausübung durch Verwaltungsakt (Abs. 2 Satz 1) | 322 |
| 2. Rechtsfolgen der Ausübung des Vorkaufsrechts (Abs. 2 Satz 2) | 323 |
| 3. Weitere Regelungen (Abs. 2 Satz 4-6) | 324 |
| III. Allgemeine Kaufpreisherabsetzung (Abs. 3) | 325 |
| IV. Besondere Kaufpreisanpassung bei Bebauungsplanvorkaufsrecht (Abs. 4) | 326 |
| V. Verzicht auf das Vorkaufsrecht (Abs. 5) | 326 |
| VI. Entschädigung (Abs. 6) | 326 |

Dritter Teil

Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung; Entschädigung

Erster Abschnitt

Zulässigkeit von Vorhaben

| | |
|---|-----|
| § 29 Begriff des Vorhabens; Geltung von Rechtsvorschriften | 328 |
| A. Überblick | 328 |
| B. Regelungsgehalt | 329 |
| I. Begriff des Vorhabens (Abs. 1) | 329 |
| 1. Vorhaben | 329 |
| 2. Bauliche Anlagen | 330 |
| a) Mit dem Erdboden fest verbunden | 330 |
| b) Bodenrechtliche Relevanz | 330 |
| 3. Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung | 331 |
| a) Errichtung | 331 |
| b) Änderung | 331 |
| c) Nutzungsänderung | 331 |
| 4. Aufschüttungen, Abgrabungen, Ausschachtungen und Lagerstätten | 332 |
| a) Aufschüttungen | 332 |
| b) Abgrabungen | 332 |
| c) Ausschachtungen | 332 |
| d) Ablagerungen, einschließlich Lagerstätten | 333 |
| II. Geltung von Rechtsvorschriften (Abs. 2) | 333 |

| | |
|--|------------|
| 1. Allgemeines | 333 |
| 2. Rechtsvorschriften | 333 |
| § 30 Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans | 334 |
| A. Überblick | 334 |
| B. Regelungsgehalt | 336 |
| I. Qualifizierter Bebauungsplan (Abs. 1) | 336 |
| 1. Mindestfestsetzungen | 336 |
| a) Art der Nutzung | 337 |
| b) Maß der Nutzung | 337 |
| c) Überbaubare Grundstücksfläche | 337 |
| d) Örtliche Verkehrsflächen | 337 |
| 2. Mindestfestsetzungen nur in Teilbereichen | 337 |
| 3. Abgrenzungsprobleme | 338 |
| II. Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Abs. 2) | 339 |
| III. Einfacher Bebauungsplan (Abs. 3) | 339 |
| IV. Festsetzungskonformität des Vorhabens | 340 |
| V. Einvernehmen der Gemeinde | 341 |
| VI. Gesicherte Erschließung | 341 |
| 1. Erschließungsbegriff | 341 |
| 2. Sicherung der Erschließung | 342 |
| C. Weitere Hinweise | 342 |
| I. Funktionslose Bebauungspläne | 342 |
| II. Rechtsschutzmöglichkeiten | 344 |
| 1. Normenkontrolle (§ 47 VwGO) | 344 |
| 2. Sonstige Rechtsmittel | 344 |
| § 31 Ausnahmen und Befreiungen | 346 |
| A. Überblick | 346 |
| B. Regelungsgehalt | 348 |
| I. Ausnahmen (Abs. 1) | 348 |
| 1. Grundvoraussetzung: Festsetzung von Ausnahmen im Bebauungsplan | 349 |
| 2. Art und Umfang der Ausnahme | 349 |
| 3. Ermessensentscheidung der Baugenehmigungsbehörde | 349 |
| II. Befreiungen (Abs. 2) | 351 |
| 1. Allgemeines | 351 |
| 2. Tatbestandsvoraussetzungen | 352 |
| a) Grundzüge der Planung | 353 |
| b) Befreiungsgründe | 353 |
| aa) Erforderlichkeit aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit (Nr. 1) | 353 |
| bb) Städtebauliche Vertretbarkeit (Nr. 2) | 354 |
| cc) Nicht beabsichtigte Härte (Nr. 3) | 355 |
| c) Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen | 355 |
| d) Würdigung nachbarlicher Interessen | 356 |
| 3. Ermessensentscheidung der Baugenehmigungsbehörde | 356 |
| C. Weitere Hinweise | 357 |
| I. Nachbarschutz | 357 |
| 1. Ausnahme | 357 |
| 2. Befreiung | 357 |
| II. Ermessensfehler | 357 |
| § 32 Nutzungsbeschränkungen auf künftigen Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen | 360 |
| A. Überblick | 360 |
| B. Regelungsgehalt | 361 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----|
| I. Vollständiger Widerspruch (Satz 1) | 361 |
| 1. Tatbestandsvoraussetzungen | 361 |
| a) Festsetzungen im Bebauungsplan | 361 |
| b) Überbaute Fläche | 362 |
| c) Planwidrige Vorhaben, die eine wertsteigernde Änderung baulicher Anlagen zur Folge haben | 362 |
| aa) Vorhaben | 362 |
| bb) Planwidrig | 363 |
| cc) Wertsteigerung | 363 |
| 2. Zulassungsvoraussetzungen | 363 |
| a) Zustimmung der Bedarfs- und Erschließungsträger | 363 |
| b) Mehrwertverzichtserklärung des Eigentümers | 364 |
| II. Teilweiser Widerspruch (Satz 2) | 364 |
| C. Rechtsschutz | 365 |
| § 33 Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung | 366 |
| A. Überblick | 367 |
| B. Regelungsgehalt | 367 |
| I. Regelverfahren (Abs. 1) | 367 |
| 1. Tatbestandsvoraussetzungen | 368 |
| a) Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan | 368 |
| aa) Bebauungsplan | 368 |
| bb) Aufstellungsbeschluss | 369 |
| b) Formelle Planreife (Abs. 1 Nr. 1) | 369 |
| c) Materielle Planreife (Abs. 1 Nr. 2) | 369 |
| aa) Entstehen der materiellen Planreife | 369 |
| bb) Kein Widerspruch zu künftigen Festsetzungen | 370 |
| d) Anerkenntnis der künftigen Festsetzungen (Abs. 1 Nr. 3) | 370 |
| e) Gesicherte Erschließung (Abs. 1 Nr. 4) | 371 |
| 2. Rechtsanspruch | 371 |
| II. Teilplanreife (Abs. 2) | 372 |
| 1. Allgemeines | 372 |
| 2. Voraussetzungen | 372 |
| 3. Ermessensentscheidung | 372 |
| III. Vereinfachtes und beschleunigtes Verfahren (Abs. 3) | 373 |
| 1. Allgemeines | 373 |
| 2. Voraussetzungen | 373 |
| a) Verfahren | 373 |
| b) Besondere „formelle“ Planreife (Abs. 3 Satz 2) | 373 |
| c) Sonstige Voraussetzungen (Abs. 1 Nr. 2-4) | 374 |
| 3. Ermessensentscheidung | 374 |
| C. Weitere Hinweise | 374 |
| § 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile | 376 |
| A. Überblick | 378 |
| B. Regelungsgehalt | 378 |
| I. Zulässigkeit nach Abs. 1 | 378 |
| 1. Anwendungsbereich/Abgrenzung | 378 |
| 2. Im Zusammenhang bebauter Ortsteil | 381 |
| a) Relevante Bebauung i.S.d. Abs. 1 | 382 |
| b) Bauungszusammenhang | 384 |
| c) Ortsteil | 389 |
| 3. Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung | 393 |

| | |
|---|------------|
| a) Nähere Umgebung | 393 |
| b) Eigenart | 396 |
| c) Fremdkörper/Ausreißer | 397 |
| d) Einfügen | 398 |
| aa) Einfügensmaßstäbe | 399 |
| bb) Art der baulichen Nutzung/Gemengelage | 400 |
| cc) Maß der baulichen Nutzung | 402 |
| dd) Bauweise | 403 |
| ee) Grundstücksfläche, die überbaut werden soll | 405 |
| ff) Bodenrechtliche Spannungen | 406 |
| gg) Rücksichtnahmegebot i.S.d. Abs. 1 | 407 |
| 4. Gesicherte Erschließung | 411 |
| 5. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse | 413 |
| 6. Verbot der Beeinträchtigung des Ortsbilds | 415 |
| II. Zulässigkeit nach Abs. 2/Baugebiete i.S.d. BauNVO | 416 |
| 1. Grundlagen | 416 |
| 2. Baugebiete nach BauNVO | 417 |
| a) Anwendbare Vorschriften der BauNVO | 417 |
| b) Nicht anwendbare Vorschriften der BauNVO | 418 |
| 3. Allgemein zulässige Nutzungsart | 419 |
| 4. Ausnahme und Befreiung (§ 31 Abs. 1 und 2 BauNVO) | 419 |
| III. Schutz zentraler Versorgungsbereiche | 420 |
| 1. Normzweck und Anwendungsbereich | 420 |
| 2. Zentrale Versorgungsbereiche | 420 |
| 3. Schädliche Auswirkungen | 422 |
| 4. Darlegungs- und Beweislast | 424 |
| 5. Entschädigung | 424 |
| IV. Abweichen vom Einfügensefordernis im Einzelfall (Abs. 3a) | 424 |
| V. Innenbereichssatzungen | 426 |
| 1. Grundlagen | 426 |
| 2. Klarstellungssatzung (auch Abgrenzungssatzung, Abs. 4 Satz 1 Nr. 1) | 427 |
| 3. Entwicklungssatzung (auch Festlegungssatzung, Abs. 4 Satz 1 Nr. 2) | 428 |
| 4. Einbeziehungssatzung (auch Ergänzungssatzung, Abs. 4 Satz 1 Nr. 3) | 430 |
| 5. Materiell-rechtliche Voraussetzungen der Innenbereichssatzungen (Abs. 5) ... | 432 |
| 6. Aufstellungsverfahren (Abs. 6) | 435 |
| C. Praxisrelevante Sonderfälle | 435 |
| I. Werbeanlagen | 435 |
| II. Vergnügungsstätten | 436 |
| III. Nebenanlagen | 436 |
| IV. Stellplätze und Garagen | 436 |
| § 35 Bauen im Außenbereich | 438 |
| A. Überblick | 442 |
| I. Regelungszweck | 442 |
| II. Anwendungsbereich | 442 |
| III. Normstruktur | 442 |
| B. Regelungsgehalt | 443 |
| I. Die privilegierten Vorhaben (Abs. 1) | 443 |
| 1. Bedeutung | 443 |
| 2. Zulässigkeitsvoraussetzungen | 444 |
| a) Entgegenstehende öffentliche Belange | 444 |
| b) Sicherung der ausreichenden Erschließung | 445 |
| 3. Die einzelnen Privilegierungstatbestände | 446 |
| a) Betriebe der Land- und Forstwirtschaft (Abs. 1 Nr. 1) | 446 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----|
| aa) Land- und Forstwirtschaft | 446 |
| bb) Betrieb | 448 |
| cc) Dienen | 450 |
| dd) Untergeordneter Teil der Betriebsfläche | 453 |
| b) Betriebe der gartenbaulichen Erzeugung (Abs. 1 Nr. 2) | 453 |
| c) Ver- und Entsorgungsbetriebe sowie ortsgebundene gewerbliche Betriebe (Abs. 1 Nr. 3) | 454 |
| aa) Öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen | 454 |
| bb) Ortsgebundene gewerbliche Betriebe | 455 |
| cc) Dienende Funktion des Vorhabens | 455 |
| d) Vorhaben, die im Außenbereich ausgeführt werden sollen (Abs. 1 Nr. 4) | 456 |
| e) Anlagen der Wind- und Wasserenergie (Abs. 1 Nr. 5) | 458 |
| f) Vorhaben zur energetischen Nutzung von Biomasse (Abs. 1 Nr. 6) | 458 |
| g) Kerntechnische Anlagen (Abs. 1 Nr. 7) | 460 |
| II. Die sonstigen Vorhaben (Abs. 2) | 460 |
| III. Die öffentlichen Belange (Abs. 3) | 461 |
| 1. Bedeutung | 461 |
| 2. Die öffentlichen Belange im Einzelnen | 462 |
| a) Darstellungen des Flächennutzungsplans (Abs. 3 Satz 1 Nr. 1) | 462 |
| b) Darstellungen sonstiger Pläne (Abs. 3 Satz 1 Nr. 2) | 463 |
| c) Schädliche Umwelteinwirkungen (Abs. 3 Satz 1 Nr. 3) | 464 |
| d) Unwirtschaftliche Aufwendungen (Abs. 3 Satz 1 Nr. 4) | 465 |
| e) Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Boden- und Denkmalschutz, natürliche Eigenart der Landschaft und ihr Erholungswert, Orts- und Landschaftsbild (Abs. 3 Satz 1 Nr. 5) | 466 |
| f) Verbesserung der Agrarstruktur, Wasserwirtschaft (Abs. 3 Satz 1 Nr. 6) ... | 469 |
| g) Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung (Abs. 3 Satz 1 Nr. 7) | 470 |
| h) Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen (Abs. 3 Satz 1 Nr. 8) | 471 |
| i) Sonstige öffentliche Belange | 472 |
| j) Ziele der Raumordnung (Abs. 3 Satz 2) | 473 |
| aa) Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung (Abs. 3 Satz 2 Hs. 1) .. | 473 |
| bb) Positive Bindungswirkungen von Zielen der Raumordnung (Abs. 3 Satz 2 Hs. 2) | 474 |
| cc) Planungsvorbehalt (Abs. 3 Satz 3) | 475 |
| IV. Die begünstigten Vorhaben (Abs. 4) | 476 |
| 1. Grundlagen | 476 |
| 2. Die begünstigten Vorhaben im Einzelnen | 477 |
| a) Nutzungsänderung land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe (Abs. 4 Satz 1 Nr. 1) | 477 |
| b) Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes (Abs. 4 Satz 1 Nr. 2) ... | 481 |
| c) Ersatzbau für zerstörte Gebäude (Abs. 4 Satz 1 Nr. 3) | 483 |
| d) Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltungswerten Gebäuden (Abs. 4 Satz 1 Nr. 4) | 484 |
| e) Erweiterung von Wohngebäuden (Abs. 4 Satz 1 Nr. 5) | 485 |
| f) Erweiterung von Gewerbebetrieben (Abs. 4 Satz 1 Nr. 6) | 486 |
| V. Bauausführung und Sicherungsmaßnahmen (Abs. 5) | 488 |
| 1. Schonung des Außenbereichs und des Bodens (Abs. 5 Satz 1) | 488 |
| 2. Rückbauverpflichtung und deren Sicherung (Abs. 5 Satz 2-4) | 488 |
| VI. Die Außenbereichssatzung (Abs. 6) | 490 |
| 1. Grundlagen | 490 |
| 2. Tatbestandsvoraussetzungen | 490 |

| | |
|--|------------|
| 3. Inhalt | 492 |
| 4. Satzungsverfahren | 494 |
| § 36 Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde | 495 |
| A. Überblick | 496 |
| I. Das gemeindliche Einvernehmen | 496 |
| 1. Planungshoheit der Gemeinde | 496 |
| 2. Weiterer Zweck der Beteiligung | 496 |
| 3. Das Verfahren bei Einholung des gemeindlichen Einvernehmens | 496 |
| II. Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde | 498 |
| B. Regelungsgehalt | 498 |
| I. Das gemeindliche Einvernehmen (Abs. 1-3) | 498 |
| 1. Erforderlichkeit des Einvernehmens | 498 |
| 2. Verfahren ohne erforderliches Einvernehmen | 498 |
| a) Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes | 498 |
| b) Vorhaben im Bereich eines Vorhaben- und Erschließungsplanes | 499 |
| c) Keine Notwendigkeit der Beteiligung der Gemeinde bei Versagung der Genehmigung | 499 |
| d) Kein Einvernehmensefordernis bei Identität von Gemeinde und Baugenehmigungsbehörde | 499 |
| 3. Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde | 500 |
| a) Erklärung des Einvernehmens | 500 |
| b) Versagung des Einvernehmens | 500 |
| c) Fiktion des Einvernehmens | 501 |
| d) Entscheidungsabläufe der Gemeinde | 501 |
| 4. Keine Unterrichtung des Bauantragstellers | 502 |
| 5. Rechtswirkungen der Erteilung des Einvernehmens/der Versagung | 503 |
| a) Rechtsnatur | 503 |
| b) Bindungswirkung, Widerruf, Nachholung des Einvernehmens | 503 |
| 6. Rechtsschutz gegen Entscheidung der Gemeinde | 503 |
| a) Rechtsschutz des Bauherrn bei Versagung des Einvernehmens, Amtshaftung | 503 |
| b) Kein Rechtsschutz des Nachbarn gegen Erteilung des Einvernehmens | 504 |
| II. Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens | 504 |
| 1. Voraussetzung der Ersetzung | 504 |
| 2. Form der Ersetzung | 505 |
| 3. Rechtsschutz der Gemeinde gegen die Ersetzung | 505 |
| 4. Kein Rechtsschutz des Nachbarn gegen eine unrechtmäßige Ersetzung | 506 |
| III. Beteiligung der höheren Verwaltungsbehörde (Abs. 1 Satz 4) | 506 |
| 1. Erforderlichkeit der Zustimmung | 506 |
| 2. Entscheidung über die Zustimmung | 506 |
| 3. Form der Zustimmung | 506 |
| 4. Fiktion der Zustimmung, keine Ersetzungsmöglichkeit | 506 |
| 5. Rechtswirkungen der Zustimmung | 506 |
| 6. Rechtsschutz bei verweigerter Zustimmung | 507 |
| § 37 Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder | 508 |
| A. Überblick | 508 |
| B. Regelungsgehalt | 509 |
| I. Grundsatz der kommunalen Planungshoheit | 509 |
| II. Einschränkung der kommunalen Planungshoheit | 510 |
| III. Die in § 37 BauGB geregelten Vorhaben | 511 |
| 1. Vorhaben nach Abs. 1 | 511 |
| a) Anwendungsbereich | 511 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|------------|
| b) Erforderlichkeit der Abweichung | 512 |
| c) Verfahrensrechtliche Behandlung | 512 |
| 2. Vorhaben nach Abs. 2 | 512 |
| a) Anwendungsbereich | 512 |
| b) Verfahrensrechtliche Behandlung | 513 |
| 3. Vorhaben nach Abs. 4 | 513 |
| IV. Entschädigungsregelungen | 513 |
| § 38 Bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung auf Grund von Planfeststellungsverfahren; öffentlich zugängliche Abfallbeseitigungsanlagen | 514 |
| A. Überblick | 514 |
| B. Regelungsgehalt/Verhältnis von Bauleit- und Fachplanung | 515 |
| I. Bauleitplanung | 515 |
| II. Fachplanung | 515 |
| 1. Fachplanerische Vorhaben | 515 |
| 2. Die Rechtswirkung der Planfeststellung | 516 |
| 3. Überörtliche Bedeutung | 516 |
| III. Berücksichtigung städtebaulicher Belange | 516 |
| 1. Verfahrensrechtliche Beteiligung | 516 |
| 2. Materielle Berücksichtigung | 516 |
| a) Rücksichtnahme der Bauleitplanung | 517 |
| b) Rücksichtnahme der Fachplanung | 518 |
| c) Bewertung der Auswirkungen | 518 |
| IV. Einzelne Fachplanungen | 519 |
| 1. Planfeststellungspflichtige Vorhaben | 519 |
| 2. Genehmigungsbedürftige Abfallbeseitigungsanlagen | 520 |
| D. Das Verhältnis von § 38 BauGB zu § 7 BauGB | 520 |
| E. Entschädigungsregelungen | 521 |
| Vorbemerkungen zu den §§ 39-44 BauGB | 522 |
| A. Vorbemerkung | 522 |
| B. Regelungsgehalt | 523 |
| C. Praktische Bedeutung | 524 |

Zweiter Abschnitt Entschädigung

| | |
|--|------------|
| § 39 Vertrauensschaden | 525 |
| A. Überblick | 525 |
| B. Regelungsgehalt | 526 |
| I. Entschädigungsberechtigte | 526 |
| II. Erfasste Aufwendungen | 526 |
| 1. Eigene nutzungsvorbereitende Aufwendungen (Satz 1) | 526 |
| 2. Erschließungsabgaben (Satz 2) | 527 |
| III. Geschütztes Vertrauen | 528 |
| 1. Rechtsverbindlicher Bebauungsplan | 528 |
| 2. Unwirksamer Bebauungsplan | 529 |
| IV. Änderung, Ergänzung, Aufhebung | 530 |
| V. Berechtigtes Vertrauen | 530 |
| VI. Wertverlust/Kausalität | 531 |
| C. Weitere praktische Hinweise | 531 |
| I. Geltendmachung | 531 |
| II. Höhe | 532 |
| III. Musterbeispiel: Geltendmachung eines Vertrauensschadens | 532 |

| | |
|--|------------|
| IV. Checkliste | 533 |
| § 40 Entschädigung in Geld oder durch Übernahme | 535 |
| A. Überblick | 536 |
| B. Regelungsgehalt | 537 |
| I. Allgemeine Voraussetzungen des Entschädigungsanspruchs (Abs. 1) | 537 |
| 1. Fremdnützige Bebauungsplanfestsetzung | 537 |
| 2. Vermögensnachteil | 539 |
| 3. Ausnahmen von der Entschädigungspflicht (Abs. 1 Satz 2) | 539 |
| II. Voraussetzungen des Übernahmeanspruchs (Abs. 2) | 540 |
| 1. Behalten des Grundstücks unzumutbar (Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 Alt. 1) | 540 |
| 2. Nutzung des Grundstücks unzumutbar (Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 Alt. 2) | 541 |
| 3. Nutzungsbeschränkungen (Abs. 2 Satz 1 Nr. 2) | 541 |
| 4. Begründung von Miteigentum (Abs. 2 Satz 2) | 541 |
| 5. Höhe der Entschädigung | 542 |
| III. Entschädigung in Geld (Abs. 3) | 542 |
| IV. Entschädigungsberechtigter und -verpflichteter | 542 |
| C. Weitere praktische Hinweise | 543 |
| I. Übersicht zur Systematik | 543 |
| II. Besondere Aspekte bei der Geltendmachung | 544 |
| III. Musterbeispiel für Entschädigungsantrag nach § 40 BauGB | 544 |
| V. Checkliste | 545 |
| § 41 Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen | 546 |
| A. Überblick | 546 |
| B. Regelungsgehalt | 547 |
| I. Entschädigung bei Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten (Abs. 1) | 547 |
| 1. Festsetzung (Abs. 1 Satz 2) | 547 |
| 2. Fremdnützigkeit | 547 |
| 3. Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB | 548 |
| II. Entschädigung bei Bindungen für Bepflanzungen (Abs. 2) | 549 |
| C. Weitere praktische Hinweise | 549 |
| D. Checklisten | 550 |
| § 42 Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung | 551 |
| A. Überblick | 552 |
| I. Struktur der Vorschrift | 552 |
| II. Eigentumsrechtliche Einordnung | 553 |
| III. Eigentumsverdrängende Planung | 554 |
| B. Regelungsgehalt | 554 |
| I. Entschädigungstatbestand (Abs. 1) | 554 |
| 1. Zulässige Nutzung | 554 |
| 2. Aufhebung oder Änderung | 556 |
| 3. Wesentliche Wertminderung | 557 |
| II. Eingriffe innerhalb des 7-Jahres-Frist | 558 |
| III. Eingriffe nach Ablauf der 7-Jahres-Frist (Abs. 3) | 559 |
| IV. Besondere Vertrauenstatbestände (Abs. 5-8) | 560 |
| 1. Veränderungssperre/Zurückstellung (Abs. 5) | 561 |
| 2. Baugenehmigung/Vorbescheid vor Fristablauf (Abs. 6) | 561 |
| 3. Rechtswidrige Versagung der Genehmigung vor Fristablauf (Abs. 7) | 562 |
| 4. Ausschlussklausel (Abs. 8) | 562 |
| V. Entschädigung (Abs. 1, Abs. 9, Abs. 4) | 563 |
| VI. Auskunftspflicht (Abs. 10) | 563 |
| C. Weitere praktische Hinweise | 565 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|------------|
| I. Übersicht über die Struktur des § 42 BauGB | 565 |
| II. Antrag auf Entschädigung nach § 42 BauGB | 566 |
| III. Auskunftsanspruch nach § 42 Abs. 10 BauGB | 567 |
| IV. Checkliste | 567 |
| § 43 Entschädigung und Verfahren | 569 |
| A. Überblick | 569 |
| B. Regelungsgehalt | 570 |
| I. Verfahren und Entschädigung bei Übernahmeansprüchen (Abs. 1) | 570 |
| II. Entschädigung in Geld (Abs. 2) | 571 |
| III. Verhältnis der Entschädigungsansprüche zueinander (Abs. 3) | 571 |
| 1. Subsidiaritätsklausel (Abs. 3 Satz 1) | 571 |
| 2. Reduktionsklausel (Abs. 3 Satz 2) | 571 |
| IV. Nicht zu entschädigende Bodenwerte (Abs. 4) | 572 |
| V. Ausschluss von Verzögerungsgewinnen (Abs. 5) | 573 |
| § 44 Entschädigungspflichtige, Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche | 574 |
| A. Überblick | 574 |
| B. Regelungsgehalt | 575 |
| I. Entschädigungspflichtige (Abs. 1 und 2) | 575 |
| 1. Systematik | 575 |
| 2. Begünstigter (Abs. 1) | 576 |
| 3. Veranlasser (Abs. 2) | 577 |
| 4. Gemeinde | 578 |
| II. Fälligkeit und Verzinsung (Abs. 3) | 578 |
| III. Erlöschen (Abs. 4) | 579 |
| IV. Hinweis in der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB (Abs. 5) | 580 |
| C. Weitere praktische Hinweise | 580 |
| I. Prozessuale Durchsetzung von Entschädigungsansprüchen | 580 |
| II. Musterformulare | 580 |
| 1. Antrag auf gerichtliche Entscheidung | 580 |
| 2. Zustimmungserklärung des Begünstigten (§ 44 Abs. 1 BauGB) | 581 |
| Vorbemerkungen zu den §§ 45-84 BauGB | 583 |
| A. Begriffe | 583 |
| I. Bodenordnung | 583 |
| II. Begriff des Bodens | 583 |
| III. Bodenordnungsbegriff des BauGB | 583 |
| B. Umlegung und Vereinfachte Umlegung | 584 |
| I. Unterschiede zu Vorkaufsrecht und Enteignung | 584 |
| II. Privat- und Gemeinnützigkeit | 584 |

Vierter Teil Bodenordnung

Erster Abschnitt Umlegung

| | |
|---|------------|
| § 45 Zweck und Anwendungsbereich | 586 |
| A. Überblick | 586 |
| B. Regelungsgehalt | 586 |
| I. Arten der Umlegung | 586 |
| II. Bauliche und sonstige Nutzung | 587 |
| III. Zweckmäßigkeit der Grundstücksgestaltung | 587 |

| | |
|--|------------|
| IV. Planungsrechtliche Grundlagen | 588 |
| § 46 Zuständigkeit und Voraussetzungen | 589 |
| A. Überblick | 589 |
| B. Regelungsgehalt | 590 |
| I. Zuständigkeit der Gemeinde | 590 |
| II. Anordnung der Umlegung | 590 |
| III. Umlegungsausschuss | 591 |
| § 47 Umlegungsbeschluss | 593 |
| A. Überblick | 593 |
| B. Regelungsgehalt | 593 |
| I. Voraussetzungen | 593 |
| II. Zuständigkeit | 593 |
| III. Vorzeitige Einleitung | 594 |
| IV. Anhörung der Eigentümer | 594 |
| V. Rechtsnatur | 594 |
| VI. Inhalt, Form | 595 |
| § 48 Beteiligte | 596 |
| A. Überblick | 596 |
| B. Regelungsgehalt | 597 |
| I. Die Beteiligten nach Abs. 1 | 597 |
| II. Ermittlung der Beteiligten, Vertreterbestellung | 598 |
| III. Anmeldung von nicht im Grundbuch eingetragenen Rechten | 598 |
| IV. Mitteilungspflichten der im Grundbuch eingetragenen Gläubiger | 598 |
| § 49 Rechtsnachfolge | 599 |
| § 50 Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses | 600 |
| A. Überblick | 600 |
| B. Regelungsgehalt | 600 |
| I. Form der Bekanntmachung | 600 |
| II. Inhalt der Bekanntmachung | 601 |
| § 51 Verfügungs- und Veränderungssperre | 602 |
| A. Überblick | 603 |
| B. Regelungsgehalt | 603 |
| I. Gegenstand der Verfügungs- und Veränderungssperre | 603 |
| 1. Grundstücksteilungen, Verfügungen, Vereinbarungen, Baulasten | 603 |
| 2. Veränderungen der Erdoberfläche, sonstige wertsteigernde Veränderungen | 604 |
| 3. Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen (Abs. 1 Nr. 3 und 4) | 604 |
| II. Von der Verfügungs- und Veränderungssperre ausgenommene Vorhaben (Abs. 2) | 604 |
| III. Formelle Regelungen | 605 |
| § 52 Umlegungsgebiet | 607 |
| A. Überblick | 607 |
| B. Regelungsgehalt | 607 |
| I. Umlegungsgebiet | 607 |
| II. Änderung des Umlegungsgebiets | 608 |
| § 53 Bestandskarte und Bestandsverzeichnis | 610 |
| A. Überblick | 610 |
| B. Regelungsgehalt | 611 |
| I. Bestandskarte und Bestandsverzeichnis | 611 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|------------|
| 1. Rechtliche Wirkung | 611 |
| 2. Inhalt der Bestandskarte | 611 |
| 3. Inhalt des Bestandsverzeichnisses | 611 |
| II. Auslegung und Einsichtnahme | 611 |
| 1. Öffentliche Auslegung | 611 |
| 2. Bekanntmachung bei kleinen Verfahren | 612 |
| 3. Recht zur Einsichtnahme in Bestandskarte und Bestandsverzeichnis | 612 |
| 4. Rechtsnatur von Bestandskarte und Bestandsverzeichnis | 612 |
| 5. Fortführung von Bestandskarte und Bestandsverzeichnis | 612 |
| C. Beispiele | 613 |
| I. Bestandskarte | 613 |
| II. Bestandsverzeichnis | 614 |
| § 54 Benachrichtigungen und Umlegungsvermerk | 616 |
| A. Überblick | 616 |
| B. Regelungsgehalt | 616 |
| I. Benachrichtigungspflichten | 616 |
| II. Umlegungsvermerk | 617 |
| III. Verstoß gegen die Genehmigungspflicht nach § 51 BauGB | 617 |
| § 55 Umlegungsmasse und Verteilungsmasse | 618 |
| A. Überblick | 618 |
| B. Regelungsgehalt | 619 |
| I. Umlegungsmasse | 619 |
| 1. Addition der Flächengrößen | 619 |
| 2. Vorwegausscheidung von Verkehrs- und Grünflächen nach Abs. 2 | 619 |
| 3. Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen | 620 |
| II. Verteilungsmasse | 620 |
| 1. Alte Verkehrs- und Grünflächen | 620 |
| 2. Weitere Ausscheidung von Flächen für soziale, gesundheitliche oder kulturelle Zwecke | 620 |
| III. Einwurfsmasse | 620 |
| IV. Berechnungsbeispiel | 621 |
| § 56 Verteilungsmaßstab | 622 |
| A. Überblick | 622 |
| B. Regelungsgehalt | 622 |
| I. Sollanspruch | 622 |
| 1. Grundstücksbegriff | 622 |
| 2. Maßstäbe für die Berechnung des Sollanspruchs | 623 |
| II. Bestimmung des Verteilungsmaßstabs | 623 |
| § 57 Verteilung nach Werten | 624 |
| A. Überblick | 624 |
| B. Regelungsgehalt | 624 |
| I. Zuteilungsansprüche bei der Verteilung nach dem Wertmaßstab | 624 |
| 1. Gleichwertigkeitsgrundsatz | 624 |
| 2. Grundsatz der Gleichmäßigkeit der Verteilung | 625 |
| 3. Vollständigkeit der Verteilung der Verteilungsmasse | 625 |
| II. Bewertungsgrundsätze für Einwurf und Zuteilung | 625 |
| 1. Entwicklungsstufen des werdenden Baulands | 625 |
| 2. Planungs- und Umlegungsvorteil | 626 |
| 3. Bewertung der eingeworfenen Grundstücke | 626 |
| 4. Bewertung der zuzuteilenden Grundstücke | 627 |
| 5. Ausgleichspflicht in Geld | 628 |

| | |
|--|-----|
| III. Besonderheiten im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet | 628 |
| IV. Wertermittlung | 629 |
| V. Berechnungsbeispiele | 631 |
| 1. Kalkulatorische (kaufmännische) Ermittlung eines Rohbaulandwerts | 631 |
| 2. Ermittlung des Einwurfs werts durch Bewertung von Umlegungsvorteilen | 632 |
| § 58 Verteilung nach Flächen | 633 |
| A. Überblick | 633 |
| B. Regelungsgehalt | 633 |
| I. Zuteilungsansprüche bei der Verteilung nach dem Flächenmaßstab | 633 |
| II. Verfahrensregelungen | 635 |
| III. Berechnungsbeispiel | 635 |
| § 59 Zuteilung und Abfindung | 637 |
| A. Überblick | 638 |
| B. Regelungsgehalt | 638 |
| I. Zuteilung | 638 |
| II. Abfindung | 639 |
| III. Zuteilung mit Geboten, Beseitigung baulicher Anlagen | 640 |
| IV. Rechenbeispiele zu Abs. 2 | 641 |
| § 60 Abfindung und Ausgleich für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen | 643 |
| A. Überblick | 643 |
| B. Regelungsgehalt | 643 |
| I. Bemessungsgrundsätze | 643 |
| II. Anwendung der enteignungsrechtlichen Vorschriften | 644 |
| § 61 Aufhebung, Änderung und Begründung von Rechten | 645 |
| A. Überblick | 645 |
| B. Regelungsgehalt | 646 |
| I. Voraussetzungen | 646 |
| II. Rechte | 646 |
| III. Neuordnung der Rechte | 647 |
| § 62 Gemeinschaftliches Eigentum; besondere rechtliche Verhältnisse | 649 |
| A. Überblick | 649 |
| B. Regelungsgehalt | 649 |
| I. Teilung des gemeinschaftlichen Eigentums | 649 |
| II. Zuweisung der bestehenden Grundpfandrechte und Reallasten | 650 |
| § 63 Übergang von Rechtsverhältnissen auf die Abfindung | 651 |
| § 64 Geldleistungen | 653 |
| A. Überblick | 653 |
| B. Regelungsgehalt | 654 |
| I. Geldleistungen | 654 |
| II. Fälligkeit der Geldleistungen | 654 |
| III. Beitrag und öffentliche Last | 654 |
| IV. Erstattung von Kosten und Geldleistungen durch Bedarfs- und Erschließungsträger | 655 |
| § 65 Hinterlegung und Verteilungsverfahren | 656 |
| § 66 Aufstellung und Inhalt des Umlegungsplans | 657 |
| A. Überblick | 657 |
| B. Regelungsgehalt | 657 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|------------|
| I. Aufstellungsverfahren | 657 |
| II. Inhalt und Bestandteile des Umlegungsplans | 658 |
| § 67 Umlegungskarte | 659 |
| A. Überblick | 659 |
| B. Regelungsgehalt | 659 |
| C. Anforderungen an Form und Inhalt der Umlegungskarte | 659 |
| § 68 Umlegungsverzeichnis | 661 |
| A. Überblick | 661 |
| B. Regelungsgehalt | 661 |
| § 69 Bekanntmachung des Umlegungsplans, Einsichtnahme | 665 |
| § 70 Zustellung des Umlegungsplans | 666 |
| A. Überblick | 666 |
| B. Regelungsgehalt | 666 |
| I. Zustellungsverfahren | 666 |
| II. Inhalt der Zustellung | 666 |
| III. Änderung des Umlegungsplans nach dem Aufstellungsbeschluss, vor dem Inkrafttreten | 667 |
| IV. Kenntnisgabe an das Vollstreckungsgericht | 667 |
| § 71 Inkrafttreten des Umlegungsplans | 668 |
| A. Überblick | 668 |
| B. Regelungsgehalt | 668 |
| I. Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans | 668 |
| II. Teilinkraftsetzung vor Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans | 669 |
| § 72 Wirkungen der Bekanntmachung | 670 |
| A. Überblick | 670 |
| B. Regelungsgehalt | 670 |
| I. Wirkungen der Bekanntmachung nach Abs. 1 | 670 |
| II. Wirkungen der Bekanntmachung nach Abs. 2 | 671 |
| III. Besitzübergang | 671 |
| § 73 Änderung des Umlegungsplans | 672 |
| A. Überblick | 672 |
| B. Regelungsgehalt | 672 |
| C. Verfahren | 673 |
| § 74 Berichtigung der öffentlichen Bücher | 674 |
| A. Überblick | 674 |
| B. Regelungsgehalt | 674 |
| I. Berichtigung des Grundbuchs und des Liegenschaftskatasters | 674 |
| II. Berichtigung anderer öffentlicher Bücher | 675 |
| III. Benachrichtigung des Vollstreckungsgerichts | 675 |
| § 75 Einsichtnahme in den Umlegungsplan | 676 |
| § 76 Vorwegnahme der Entscheidung | 677 |
| § 77 Vorzeitige Besitzeinweisung | 678 |
| A. Überblick | 678 |
| B. Regelungsgehalt | 679 |
| I. Voraussetzungen der vorzeitigen Besitzeinweisung | 679 |
| II. Verfahren | 679 |

| | |
|--|-----|
| § 78 Verfahrens- und Sachkosten | 681 |
| A. Überblick | 681 |
| B. Regelungsgehalt | 681 |
| I. Kostenarten | 681 |
| II. Kostentragung | 682 |
| § 79 Abgaben- und Auslagenbefreiung | 683 |
| A. Überblick | 683 |
| B. Regelungsgehalt | 683 |
| I. Anwendungsbereich der Abgaben und Auslagenbefreiung nach Abs. 1 | 683 |
| 1. Geschäfte und Verhandlungen | 683 |
| 2. Gebühren | 683 |
| 3. Auslagen | 684 |
| II. Zweckdienlichkeitsbescheinigung der Umlegungsstelle (Abs. 2) | 684 |
| III. Steuerbefreiungen | 684 |

**Zweiter Abschnitt
Vereinfachte Umlegung**

| | |
|---|-----|
| § 80 Zweck, Anwendungsbereich, Zuständigkeiten | 686 |
| A. Überblick | 687 |
| B. Regelungsgehalt | 687 |
| I. Zweck der vereinfachten Umlegung | 687 |
| II. Beispiele der vereinfachten Umlegung | 687 |
| 1. Austausch von Grundstücksteilen untereinander | 687 |
| 2. Einseitige Zuteilung von Grundstücken | 688 |
| III. Durchführung der vereinfachten Umlegung | 691 |
| IV. Rechte und Belastungen | 692 |
| § 81 Geldleistungen | 693 |
| § 82 Beschluss über die vereinfachte Umlegung | 695 |
| § 83 Bekanntmachung und Rechtswirkungen der vereinfachten Umlegung | 696 |
| § 84 Berichtigung der öffentlichen Bücher | 697 |

**Fünfter Teil
Enteignung**

**Erster Abschnitt
Zulässigkeit der Enteignung**

| | |
|--|-----|
| § 85 Enteignungszweck | 698 |
| A. Überblick | 699 |
| I. Verfassungsrechtliche Grundlagen | 699 |
| II. Enteignung und Eigentum | 700 |
| III. Regelungsziele | 701 |
| B. Regelungsgehalt | 701 |
| I. Abschließende Aufzählung der zulässigen Enteignungszwecke für eine Enteignung nach BauGB | 701 |
| 1. Planakzessorische Enteignung nach Abs. 1 Nr. 1 | 701 |
| 2. Enteignung unbebauter oder nur geringfügig bebauter Grundstücke im Innenbereich nach Abs. 1 Nr. 2 | 702 |
| 3. Enteignung zur Ersatzlandbeschaffung nach Abs. 1 Nr. 3 | 702 |
| 4. Enteignung zum Zwecke der Ersatzrechtsbestellung nach Abs. 1 Nr. 4 | 702 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----|
| 5. Enteignung zur Durchsetzung von Baugeboten nach Abs. 1 Nr. 5 | 702 |
| 6. Enteignung zur Aufrechterhaltung einer baulichen Anlage im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung nach Abs. 1 Nr. 6 | 702 |
| 7. Enteignung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus nach Abs. 1 Nr. 7 | 703 |
| II. Klarstellende Regelung zu anderen Enteignungsvorschriften nach Abs. 2 | 703 |
| § 86 Gegenstand der Enteignung | 704 |
| A. Überblick | 704 |
| B. Regelungsgehalt | 704 |
| I. Enteignungsgegenstände (Abs. 1) | 704 |
| 1. Grundstückseigentum (Abs. 1 Nr. 1) | 704 |
| 2. Andere Rechte an Grundstücken (Abs. 1 Nr. 2) | 705 |
| 3. Obligatorische Rechte (Abs. 1 Nr. 3) | 705 |
| 4. Neubegründung von Rechtsverhältnissen (Abs. 1 Nr. 4) | 705 |
| II. Keine Erstreckung der Enteignung auf Zubehör und Scheinbestandteile (Abs. 2) .. | 706 |
| 1. Zivilrechtliches Vorverständnis | 706 |
| 2. Einschränkung des Enteignungsrechts durch § 92 Abs. 4 BauGB | 707 |
| § 87 Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Enteignung | 708 |
| A. Überblick | 708 |
| B. Regelungsgehalt | 709 |
| I. Das Allgemeinwohlerfordernis des Abs. 1 Hs. 1 | 709 |
| II. Das Gebot des geringstmöglichen Eingriffs (Abs. 1 Hs. 2) | 710 |
| III. Die besonderen Enteignungsvoraussetzungen des Abs. 2 | 710 |
| IV. Die Enteignungsprivilegien des Abs. 3 | 712 |
| V. Verhältnis zu anderen Vorschriften | 712 |
| § 88 Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen | 713 |
| A. Regelungsziel | 713 |
| B. Regelungsgehalt | 713 |
| § 89 Veräußerungspflicht | 714 |
| A. Überblick | 714 |
| B. Regelungsgehalt | 715 |
| I. Veräußerungspflicht | 715 |
| II. Entstehen der Veräußerungspflicht | 715 |
| III. Verteilungsgrundsätze | 716 |
| IV. Rechtsform des Erwerbs | 716 |
| V. Rechtsschutz | 716 |
| § 90 Enteignung von Grundstücken zur Entschädigung in Land | 718 |
| A. Überblick | 718 |
| B. Regelungsgehalt | 719 |
| I. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen der Ersatzlandenteignung | 719 |
| II. Ausschluss der Ersatzlandenteignung | 719 |
| III. Grundstücke im Außenbereich | 719 |
| IV. Ausschluss der Kettenersatzlandenteignung | 719 |
| § 91 Ersatz für entzogene Rechte | 721 |
| A. Überblick | 721 |
| B. Regelungsgehalt | 721 |
| § 92 Umfang, Beschränkung und Ausdehnung der Enteignung | 722 |
| A. Überblick | 722 |
| B. Regelungsgehalt | 722 |

| | |
|--|-----|
| I. Räumliche Begrenzung der Enteignung | 722 |
| II. Anspruch auf Entziehung des Eigentums | 723 |
| III. Ausdehnung der Enteignung auf das Restgrundstück | 723 |
| IV. Ausdehnungsanspruch auf Zubehör und Scheinbestandteile | 724 |
| V. Verfahren | 725 |

Zweiter Abschnitt Entschädigung

| | |
|---|-----|
| § 93 Entschädigungsgrundsätze | 726 |
| A. Überblick | 726 |
| B. Regelungsgehalt | 727 |
| I. Junktim-Klausel (Abs. 1) | 727 |
| II. Rechtsverlust und andere Vermögensnachteile (Abs. 2) | 728 |
| III. Vorteilsausgleich (Abs. 3 Satz 1) | 728 |
| IV. Mitverschulden (Abs. 3 Satz 2) | 729 |
| 1. Grundlagen | 729 |
| 2. Schadensminderungspflicht | 729 |
| 3. Weitere praktische Hinweise | 730 |
| V. Qualitätsstichtag (Abs. 4) | 730 |
| 1. Bedeutung | 730 |
| 2. Voraussetzungen | 730 |
| a) Normalfall (Abs. 4 Satz 1) | 730 |
| b) Qualitätsstichtag bei vorzeitiger Besitzeinweisung (Abs. 4 Satz 2) | 730 |
| c) Weiterer praktischer Hinweis | 731 |
| d) Qualitätsstichtag in den Fällen der Vorwirkung der Enteignung | 731 |
| aa) Grundlagen | 731 |
| bb) Voraussetzungen | 731 |
| (1) Verbindliche Planung | 731 |
| (2) Vorbereitende Planungen | 731 |
| cc) Bestimmtheit | 732 |
| § 94 Entschädigungsberechtigter und Entschädigungsverpflichteter | 733 |
| A. Überblick | 733 |
| B. Regelungsgehalt | 733 |
| I. Entschädigungsberechtigter (Abs. 1) | 733 |
| 1. Rechtsbeeinträchtigung | 733 |
| 2. Vermögensnachteil | 734 |
| III. Entschädigungsverpflichteter (Abs. 2) | 734 |
| 1. Normalfall (Abs. 2 Satz 1) | 734 |
| 2. Ersatzlandenteignung (Abs. 2 Satz 2) | 734 |
| § 95 Entschädigung für den Rechtsverlust | 735 |
| A. Überblick | 736 |
| B. Regelungsgehalt | 736 |
| I. Verkehrswertentschädigung (Abs. 1) | 736 |
| 1. Verkehrswert (Abs. 1 Satz 1) | 736 |
| a) Grundlagen | 736 |
| b) Kriterien | 737 |
| 2. Rechtsverlust | 737 |
| II. Bewertungsstichtag (Abs. 1 Satz 2) | 738 |
| 1. Grundlagen | 738 |
| 2. Verschiebung des Bewertungsstichtages, Steigerungsrechtsprechung | 739 |
| a) Grundlagen | 739 |
| b) Voraussetzungen | 739 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----|
| aa) Verzögerung | 739 |
| bb) Vertretenmüssen | 740 |
| c) Folgen | 740 |
| III. Nicht zu berücksichtigende Umstände (Abs. 2) | 740 |
| 1. Spekulative Wertsteigerungen (Abs. 2 Nr. 1) | 740 |
| 2. Bevorstehende Enteignung (Abs. 2 Nr. 2) | 741 |
| 3. Angemessenes Kauf- oder Tauschangebot (Abs. 2 Nr. 3) | 741 |
| 4. Wertsteigernde, ungenehmigte Veränderungen während einer Veränderungssperre (Abs. 2 Nr. 4) | 742 |
| 5. Ungenehmigte Wertsteigerungen während des Enteignungsverfahrens (Abs. 2 Nr. 5) | 742 |
| 6. Ungewöhnliche Vereinbarungen (Abs. 2 Nr. 6) | 742 |
| 7. Nach dem Planungsschadensrecht nicht zu berücksichtigende Bodenwerte (Abs. 2 Nr. 7) | 743 |
| IV. Bauliche Anlagen (Abs. 3) | 743 |
| 1. Illegale Anlagen (Abs. 3 Satz 1) | 743 |
| 2. Legale Anlagen (Abs. 3 Satz 2) | 743 |
| V. Wertminderung durch Rechte Dritter (Abs. 4) | 743 |
| § 96 Entschädigung für andere Vermögensnachteile | 745 |
| A. Überblick | 745 |
| B. Regelungsgehalt | 746 |
| I. Abgrenzung der Folgeschäden (Abs. 1 Satz 1) | 746 |
| 1. Andere Vermögensnachteile | 746 |
| 2. Verbot der Doppelentschädigung | 746 |
| II. Gebot der Doppelabwägung (Abs. 1 Satz 2) | 746 |
| 1. Abwägung | 746 |
| 2. Erwerbs- und Berufsverluste (Abs. 1 Satz 2 Nr. 1) | 746 |
| a) Grundlagen | 746 |
| b) Obergrenze | 747 |
| 3. Wertminderung des Restbesitzes (Abs. 1 Satz 2 Nr. 2) | 747 |
| 4. Umzugskosten (Abs. 1 Satz 2 Nr. 3) | 748 |
| 5. Einzelfälle | 748 |
| a) Betriebsverlagerung | 748 |
| b) Ersatzlandbeschaffung | 749 |
| c) Landwirtschaftliche Nebenschäden | 750 |
| d) Immissionsbelastungen | 751 |
| III. Werterhöhungen (Abs. 2) | 752 |
| § 97 Behandlung der Rechte der Nebenberechtigten | 753 |
| A. Überblick | 754 |
| B. Regelungsgehalt | 754 |
| I. Aufrechterhaltung von Rechten (Abs. 1) | 754 |
| II. Bestellung eines Ersatzrechtes (Abs. 2) | 754 |
| 1. Ersatz für dingliche und persönliche Rechte (Abs. 2 Satz 1 und 2) | 754 |
| 2. Ersatz für Rechte eines Verkehrs- oder Versorgungsunternehmens (Abs. 2 Satz 3 und 4) | 755 |
| III. Entschädigung in Geld (Abs. 3) | 755 |
| 1. Erbbauberechtigte (Abs. 3 Nr. 1) | 755 |
| 2. Inhaber von persönlichen Besitz- oder Nutzungsrechten (Abs. 3 Nr. 2) | 755 |
| 3. Inhaber von persönlichen Erwerbsrechten (Abs. 3 Nr. 3) | 756 |
| IV. Anspruch an der Hauptentschädigung (Abs. 4) | 756 |
| § 98 Schuldübergang | 757 |
| A. Überblick | 757 |

| | |
|---|-----|
| B. Regelungsgehalt | 757 |
| I. Schuldübergang bei Hypothek (Abs. 1) | 757 |
| II. Schuldübergang bei Grund- oder Rentenschuld (Abs. 2) | 757 |
| § 99 Entschädigung in Geld | 758 |
| A. Überblick | 758 |
| B. Regelungsgehalt | 758 |
| I. Einmaliger Geldbetrag (Abs. 1 Satz 1) | 758 |
| II. Wiederkehrende Leistungen (Abs. 1 Satz 2) | 759 |
| 1. Anwendungsbereich | 759 |
| 2. Voraussetzungen | 759 |
| 3. Höhe der Entschädigung | 759 |
| III. Erbbaurecht (Abs. 2) | 759 |
| IV. Verzinsung (Abs. 3) | 760 |
| 1. Grundlagen | 760 |
| 2. Verzinsung einmaliger Geldbeträge | 760 |
| 3. Verhältnis zu anderen Vorschriften | 761 |
| § 100 Entschädigung in Land | 762 |
| A. Überblick | 763 |
| B. Regelungsgehalt | 764 |
| I. Voraussetzungen der Ersatzlandentschädigung (Abs. 1) | 764 |
| 1. Antrag | 764 |
| 2. Angewiesenheit des Eigentümers | 764 |
| 3. Bereitstellung von geeignetem Ersatzland (Abs. 1 Nr. 1-3) | 764 |
| a) Verfügungsmacht des Enteignungsbegünstigten (Abs. 1 Nr. 1) | 765 |
| b) Möglichkeit der Beschaffung (Abs. 1 Nr. 2) | 765 |
| c) Beschaffung durch Ersatzlandenteignung (Abs. 1 Nr. 3) | 765 |
| d) Geeignetheit | 765 |
| 4. Umfang des Ersatzlandanspruchs | 765 |
| II. Verwendungszweck und Verwendungsfrist (Abs. 2) | 765 |
| III. Eigenheim- oder Kleinsiedlungsgrundstück (Abs. 3) | 766 |
| IV. Ersatzlandentschädigung aus Billigkeitsgründen (Abs. 4) | 766 |
| V. Ersatzlandbewertung und Wertausgleich (Abs. 5) | 767 |
| 1. Ersatzlandbewertung (Abs. 5 Satz 1 und 2) | 767 |
| 2. Wertausgleich (Satz 3-5) | 767 |
| VI. Nebenberechtigte (Abs. 6) | 767 |
| VII. Antragserfordernis (Abs. 7) | 768 |
| VIII. Entschädigung in Miteigentum oder anderen dinglichen Rechten (Abs. 8) | 768 |
| IX. Aufwendungsersatz (Abs. 9) | 768 |
| § 101 Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte | 770 |
| A. Überblick | 770 |
| B. Regelungsgehalt | 770 |
| I. Allgemeine Voraussetzungen | 770 |
| 1. Antrag | 770 |
| 2. Abwägung | 771 |
| II. Mögliche Ersatzobjekte | 771 |
| 1. Gewährung anderer Rechte (Abs. 1 Satz 1 Nr. 1) | 771 |
| 2. Eigentumsübertragung an bebauten Grundstücken (Abs. 1 Satz 1 Nr. 2) | 772 |
| 3. Eigentumsübertragung an bebaubaren Grundstücken (Abs. 1 Satz 1 Nr. 3) | 772 |
| III. Wertausgleich (Abs. 1 Satz 2) | 772 |
| § 102 Rückenteignung | 773 |
| A. Überblick | 774 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|------------|
| I. Regelungsziele | 774 |
| II. Freiwillige Rechtsübertragung | 774 |
| III. Enteignungen in der DDR | 775 |
| B. Regelungsgehalt | 775 |
| I. Voraussetzungen der Rückenteignung (Abs. 1) | 775 |
| 1. Anspruchsberechtigter und Anspruchsgegner | 775 |
| 2. Zweckverfehlung | 775 |
| II. Ausschluss- und Ablehnungsgründe (Abs. 2-4) | 776 |
| 1. Erwerb durch Enteignung (Abs. 2) | 776 |
| 2. Zweckgerechte Verwendung (Abs. 3) | 776 |
| 3. Ablehnung bei Veränderung oder Entschädigung (Abs. 4) | 776 |
| C. Verfahren | 777 |
| D. Rechtsschutz | 777 |
| § 103 Entschädigung für die Rückenteignung | 778 |
| A. Überblick | 778 |
| B. Regelungsgehalt | 778 |
| I. Ausschluss der Entschädigung für sonstige Vermögensnachteile (Satz 2 und 3) ... | 778 |
| II. Beschränkung auf den Verkehrswert (Satz 4) | 779 |

Dritter Abschnitt Enteignungsverfahren

| | |
|--|------------|
| § 104 Enteignungsbehörde | 780 |
| A. Überblick | 780 |
| B. Regelungsgehalt | 780 |
| I. Zuständigkeit der höheren Verwaltungsbehörde (Abs. 1) | 780 |
| II. Besetzung des Entscheidungsgremiums (Abs. 2) | 780 |
| § 105 Enteignungsantrag | 781 |
| A. Überblick | 781 |
| B. Regelungsgehalt | 781 |
| I. Antragsbefugnis | 781 |
| II. Form und Inhalt des Antrags | 781 |
| III. Zuständigkeit | 783 |
| § 106 Beteiligte | 784 |
| A. Überblick | 784 |
| B. Regelungsgehalt | 785 |
| I. Die einzelnen Beteiligten | 785 |
| 1. Beteiligte kraft Gesetzes | 785 |
| 2. Beteiligung kraft Anmeldung | 785 |
| 3. Beschränkung und Wechsel der Beteiligtenstellung | 786 |
| II. Beteiligte als Inhaber von Briefpfandrechten | 786 |
| C. Weitere praktische Hinweise | 786 |
| § 107 Vorbereitung der mündlichen Verhandlung | 787 |
| A. Überblick | 787 |
| B. Regelungsgehalt | 787 |
| I. Beschleunigungsgrundsatz, Sachverhaltsermittlung (Abs. 1) | 787 |
| II. Beteiligung der Landwirtschaftsbehörde (Abs. 2) | 788 |
| III. Verbindung und Trennung von Verfahren (Abs. 3) | 788 |
| C. Weitere praktische Hinweise | 788 |

| | |
|--|-----|
| § 108 Einleitung des Enteignungsverfahrens und Anberaumung des Termins zur mündlichen Verhandlung; Enteignungsvermerk | 789 |
| A. Überblick | 790 |
| B. Regelungsgehalt | 790 |
| I. Beginn des Enteignungsverfahrens | 790 |
| II. Ladungen/Bekanntmachungen | 790 |
| III. Vorzeitige Einleitung des Enteignungsverfahrens (Abs. 2) | 791 |
| IV. Mitteilung an das Grundbuchamt und das Vollstreckungsgericht | 791 |
| C. Weitere praktische Hinweise | 791 |
| I. Gang der mündlichen Verhandlung | 791 |
| II. Rechtsfolgen von Verstößen gegen § 108 BauGB | 791 |
| § 109 Genehmigungspflicht | 792 |
| A. Überblick | 792 |
| B. Regelungsgehalt | 792 |
| I. Genehmigungsbedürftigkeit | 792 |
| II. Der Genehmigung unterliegende Tatbestände | 793 |
| III. Versagungsgründe | 793 |
| IV. Entschädigungsregelungen | 793 |
| C. Weitere praktische Hinweise | 793 |
| § 110 Einigung | 794 |
| A. Überblick | 794 |
| B. Regelungsgehalt | 794 |
| I. Voraussetzung und Inhalt der Einigung | 794 |
| 1. Zeitpunkt und Ort der Einigung | 794 |
| 2. Bindung an den Enteignungsantrag | 795 |
| 3. Unbedingte Voraussetzungen der Einigung | 795 |
| 4. Die an einer Einigung beteiligten Personen | 795 |
| 5. Form der Einigung | 795 |
| 6. Sonstige Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen | 796 |
| II. Wirkungen der Einigung | 796 |
| C. Praktische Hinweise | 796 |
| § 111 Teileinigung | 797 |
| A. Überblick | 797 |
| B. Regelungsgehalt | 797 |
| I. Teileinigung nach § 111 BauGB | 797 |
| II. Sonstige Einigungen | 797 |
| § 112 Entscheidung der Enteignungsbehörde | 799 |
| A. Überblick | 799 |
| B. Regelungsgehalt | 799 |
| I. Enteignungsbeschluss | 799 |
| II. Vorabentscheidung | 800 |
| C. Weitere praktische Hinweise | 800 |
| § 113 Enteignungsbeschluss | 802 |
| A. Überblick | 803 |
| B. Regelungsgehalt | 803 |
| I. Zustellung, Rechtsbehelfsbelehrung | 803 |
| II. Inhalt des Enteignungsbeschlusses (Abs. 2) | 803 |
| III. Beschluss bei Teileinigung, Vorentscheidung (Abs. 3) | 805 |
| IV. Modifikationen bei noch nicht vermessenen Grundstücksteilen (Abs. 4) | 805 |
| V. Benachrichtigung des Vollstreckungsgerichts (Abs. 5) | 805 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----|
| § 114 Lauf der Verwendungsfrist | 806 |
| A. Überblick | 806 |
| B. Regelungsgehalt | 806 |
| I. Beginn der Verwendungsfrist gem. Abs. 1 | 806 |
| II. Verlängerung der Verwendungsfrist nach Abs. 2 | 807 |
| 1. Antrag | 807 |
| 2. Nichterfüllung des Enteignungszweckes innerhalb der Frist | 807 |
| 3. Verlängerungsgründe | 807 |
| a) Unverschuldete Nichterfüllung des Enteignungszweckes (Abs. 2 Satz 1 Nr. 1) | 807 |
| b) Gesamtrechtsnachfolge (Abs. 2 Satz 1 Nr. 2) | 807 |
| c) Anhörungsrecht nach Abs. 2 Satz 2 | 807 |
| 4. Verlängerungsentscheidung | 807 |
| C. Weitere praktische Hinweise | 807 |
| § 115 Verfahren bei der Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte | 809 |
| A. Überblick | 809 |
| B. Regelungsgehalt | 809 |
| I. Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 115 BauGB | 809 |
| 1. Antrag | 809 |
| 2. Unmöglichkeit der Bestellung, Übertragung oder Bewertung eines der in § 101 BauGB bezeichneten Rechte | 810 |
| 3. Entscheidung der Behörde | 810 |
| II. Nachverfahren nach Abs. 2 | 810 |
| 1. Angebotspflicht | 810 |
| 2. Entscheidung im Nachverfahren | 810 |
| § 116 Vorzeitige Besitzeinweisung | 811 |
| A. Überblick | 812 |
| B. Regelungsgehalt | 812 |
| I. Formelle und materielle Voraussetzungen der vorzeitigen Besitzeinweisung (Abs. 1) | 812 |
| 1. Materielle Voraussetzungen | 812 |
| 2. Formelle Voraussetzungen | 813 |
| II. Sicherheitsleistung und andere Bedingungen (Abs. 2) | 813 |
| III. Rechtsfolgen der vorzeitigen Besitzeinweisung (Abs. 3) | 814 |
| IV. Entschädigung bei der vorzeitigen Besitzeinweisung (Abs. 4) | 814 |
| V. Beweissicherung (Abs. 5) | 814 |
| VI. Aufhebung der Besitzeinweisung (Abs. 6) | 815 |
| VII. Rechtsschutz | 815 |
| § 117 Ausführung des Enteignungsbeschlusses | 817 |
| A. Überblick | 818 |
| B. Regelungsgehalt | 818 |
| I. Voraussetzungen für die Ausführungsanordnung | 818 |
| 1. Antrag | 818 |
| 2. Unanfechtbarer Enteignungsbeschluss | 818 |
| 3. Leistung der Entschädigung | 818 |
| 4. Zahlung bei Vorabentscheidung | 819 |
| 5. Zahlung bei Teileinigung | 819 |
| 6. Zahlung bei noch nicht katastermäßig vermessenem Grundstücksteil | 819 |
| II. Entscheidung der Behörde | 819 |
| III. Eintritt der Rechtsänderungen | 820 |
| C. Weitere praktische Hinweise | 821 |

| | |
|--|-----|
| § 118 Hinterlegung | 822 |
| A. Überblick | 822 |
| B. Regelungsgehalt | 822 |
| § 119 Verteilungsverfahren | 823 |
| A. Überblick | 823 |
| B. Regelungsgegenstand | 823 |
| § 120 Aufhebung des Enteignungsbeschlusses | 825 |
| A. Überblick | 825 |
| B. Regelungsgehalt | 825 |
| I. Voraussetzungen für die Aufhebung des Enteignungsbeschlusses gem. Abs. 1 | 825 |
| II. Das Aufhebungsverfahren gem. Abs. 2 | 826 |
| C. Weitere praktische Hinweise | 826 |
| § 121 Kosten | 827 |
| A. Überblick | 827 |
| B. Regelungsgehalt | 828 |
| I. Kostentragungspflichtige | 828 |
| 1. Antragsteller | 828 |
| 2. Entschädigungspflichtiger | 828 |
| 3. Rückenteignungsverpflichteter | 828 |
| 4. Sonstige Beteiligte | 828 |
| II. Erstattungsfähige Kosten | 828 |
| 1. Kosten der Enteignungsbehörde | 828 |
| 2. Aufwendungen der Beteiligten | 828 |
| 3. Aufwendungen für Rechtsanwälte und sonstige Bevollmächtigte | 828 |
| 4. Selbstverschuldete Aufwendungen | 829 |
| III. Kostenfestsetzungen | 829 |
| § 122 Vollstreckbarer Titel | 830 |
| A. Überblick | 830 |
| B. Regelungsgehalt | 831 |
| I. Arten der Vollstreckungstitel | 831 |
| 1. Einigung nach Abs. 2 | 831 |
| 2. Enteignungsbeschluss | 831 |
| 3. Beschluss über vorzeitige Besitzeinweisung | 831 |
| II. Vollstreckungsverfahren | 831 |

**Sechster Teil
Erschließung**

**Erster Abschnitt
Allgemeine Vorschriften**

| | |
|---|-----|
| § 123 Erschließungslast | 832 |
| A. Überblick | 832 |
| B. Regelungsgehalt | 833 |
| I. Erschließungslast (Abs. 1) | 833 |
| II. Umfang und Zeitpunkt der Erschließung (Abs. 2) | 834 |
| III. Kein Anspruch auf Erschließung, Ausnahmen (Abs. 3) | 834 |
| IV. Unterhalt von Erschließungsanlagen (Abs. 4) | 835 |
| § 124 Erschließungsvertrag | 836 |
| A. Überblick | 836 |
| I. Grundlagen | 836 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|------------|
| II. Abgrenzung zu anderen Verträgen | 837 |
| III. Rechtsnatur | 838 |
| B. Regelungsgehalt | 838 |
| I. Der Erschließungsvertrag (Abs. 1) | 838 |
| 1. Zulässigkeit | 838 |
| 2. Vertragspartner | 839 |
| 3. Rechtsbeziehungen zwischen den Beteiligten | 839 |
| II. Vertragsgegenstand (Abs. 2 Satz 1) | 839 |
| 1. Erschließungsanlagen | 839 |
| 2. Erschließungsgebiet | 840 |
| III. Kostenübernahme (Abs. 2 Satz 2 und 3) | 840 |
| 1. Kostenbegriff | 840 |
| 2. Erhebung von Erschließungsbeiträgen | 840 |
| 3. Keine Eigenbeteiligungspflicht der Gemeinde (Abs. 2 Satz 3) | 840 |
| 4. Fremdanlieger | 840 |
| IV. Vereinbarte Leistung (Abs. 3 Satz 1) | 842 |
| 1. Leistungsumfang | 842 |
| 2. Angemessenheit der vertraglichen Leistung, Koppelungsverbot | 845 |
| 3. Leistungsstörungen | 845 |
| V. Erschließungsangebot (Abs. 3 Satz 2) | 846 |
| VI. Abschluss des Erschließungsvertrages | 846 |
| 1. Form (Abs. 4) | 846 |
| 2. Vergaberecht | 846 |
| § 125 Bindung an den Bebauungsplan | 847 |
| A. Überblick | 847 |
| B. Regelungsgehalt | 847 |
| I. Planbindung (Abs. 1) | 847 |
| II. Ausnahme vom Gebot der Planbindung (Abs. 2) | 848 |
| III. Zulässige Abweichungen von einem Bebauungsplan (Abs. 3) | 848 |
| § 126 Pflichten des Eigentümers | 849 |
| A. Duldungspflichten (Abs. 1) | 849 |
| B. Schadensersatz und Entschädigungsansprüche (Abs. 2) | 849 |
| C. Nummerierung der Grundstücke (Abs. 3) | 850 |

Zweiter Abschnitt Erschließungsbeitrag

| | |
|--|------------|
| § 127 Erhebung des Erschließungsbeitrags | 851 |
| A. Überblick | 852 |
| B. Regelungsgehalt | 852 |
| I. Beitragserhebung (Abs. 1) | 852 |
| II. Abrechenbare Erschließungsmaßnahmen (Abs. 2) | 853 |
| 1. Öffentliche, zum Anbau bestimmte Straßen, Wege und Plätze | 853 |
| a) Straßen, Wege und Plätze | 853 |
| b) Öffentlich | 853 |
| c) Zum Anbau bestimmt | 854 |
| d) Sonderfälle | 854 |
| aa) Einseitig angebaute Straßen | 854 |
| bb) Stichstraße | 854 |
| cc) Verlängerung | 855 |
| 2. Die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z.B. Fußwege, Wohnwege) | 855 |

| | |
|---|-----|
| 3. Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete | 855 |
| 4. Parkflächen und Grünanlagen | 856 |
| 5. Immissionsschutzanlagen | 856 |
| III. Kostenspaltung (Abs. 3) | 857 |
| IV. Sonstige Erschließungsanlagen (Abs. 4) | 857 |
| § 128 Umfang des Erschließungsaufwands | 858 |
| A. Überblick | 858 |
| B. Regelungsgehalt | 858 |
| I. Abrechenbare Kosten (Abs. 1) | 858 |
| 1. Kosten für Erwerb und Freilegung der Flächen für Erschließungsanlagen | 859 |
| 2. Kosten für die erstmalige Herstellung | 859 |
| 3. Kosten für die Übernahme von Anlagen als gemeindliche Erschließungsanlagen | 860 |
| 4. Sonderprobleme | 860 |
| II. Erweiterung und Verbesserung (Abs. 2) | 861 |
| III. Nicht zu berücksichtigende Kosten (Abs. 3) | 861 |
| § 129 Beitragsfähiger Erschließungsaufwand | 862 |
| A. Überblick | 862 |
| B. Regelungsgehalt | 862 |
| I. Beitragsfähiger Erschließungsaufwand (Abs. 1) | 862 |
| II. Keine Doppelbelastung (Abs. 2) | 863 |
| § 130 Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands | 864 |
| A. Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes (Abs. 1) | 864 |
| B. Abschnittsbildung und Erschließungseinheit (Abs. 2) | 866 |
| I. Abschnittsbildung (Abs. 2 Satz 1 und 2) | 866 |
| II. Erschließungseinheit (Abs. 2 Satz 3) | 867 |
| § 131 Maßstäbe für die Verteilung des Erschließungsaufwands | 868 |
| A. Überblick | 868 |
| B. Regelungsgehalt | 868 |
| I. Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes (Abs. 1) | 868 |
| 1. Grundstück | 868 |
| 2. Erschlossenes Grundstück | 869 |
| II. Verteilungsmaßstäbe (Abs. 2) | 871 |
| III. Sonderfall (Abs. 3) | 874 |
| § 132 Regelung durch Satzung | 875 |
| A. Überblick | 875 |
| B. Regelungsgehalt | 875 |
| I. Art und Umfang der Erschließungsanlagen (Nr. 1) | 875 |
| II. Art der Ermittlung und Verteilung des Aufwandes sowie die Höhe des Einheitssatzes (Nr. 2) | 876 |
| III. Kostenspaltung (Nr. 3) | 876 |
| IV. Merkmale der endgültigen Herstellung (Nr. 4) | 876 |
| V. Sonstige zulässige Festsetzungen | 876 |
| § 133 Gegenstand und Entstehung der Beitragspflicht | 877 |
| A. Überblick | 877 |
| B. Regelungsgehalt | 878 |
| I. Beitragspflichtiges Grundstück (Abs. 1) | 878 |
| II. Entstehung der sachlichen Beitragspflicht (Abs. 2) | 878 |
| III. Vorausleistung, Ablöse (Abs. 3) | 878 |
| 1. Vorausleistung | 878 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----|
| 2. Ablöse | 879 |
| § 134 Beitragspflichtiger | 882 |
| A. Überblick | 882 |
| B. Regelungsgehalt | 882 |
| I. Beitragspflichtiger (Abs. 1) | 882 |
| II. Öffentliche Last (Abs. 2) | 883 |
| § 135 Fälligkeit und Zahlung des Beitrags | 885 |
| A. Überblick | 885 |
| B. Regelungsgehalt | 886 |
| I. Fälligkeit des Erschließungsbeitrages (Abs. 1) | 886 |
| II. Ratenzahlung, Verrentung (Abs. 2 und 3) | 886 |
| III. Stundung bei landwirtschaftlichen Betrieben (Abs. 4) | 886 |
| IV. Verzicht auf Beitragserhebung (Abs. 5) | 886 |
| V. Weitere Billigkeitsregelungen nach Landesrecht (Abs. 6) | 887 |

Siebter Teil

Maßnahmen für den Naturschutz

| | |
|--|-----|
| § 135a Pflichten des Vorhabenträgers; Durchführung durch die Gemeinde; Kostenerstattung | 888 |
| A. Überblick | 889 |
| I. Die §§ 135a ff. BauGB als naturschutzrechtliche Ausgleichsregelungen | 889 |
| II. Die §§ 135a ff. BauGB im Verhältnis zum Erschließungsbeitragsrecht | 889 |
| 1. Qualifizierung einzelner Maßnahmen als Erschließung oder naturschutzrechtlicher Ausgleich | 889 |
| 2. Abrechnung des Aufwands einzelner Maßnahmen nach den §§ 135a ff. BauGB oder Erschließungsbeitragsrecht | 889 |
| III. Die §§ 135a ff. BauGB und städtebauliche Verträge | 890 |
| B. Regelungsgehalt | 890 |
| I. Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen durch den Vorhabenträger (Abs. 1) | 890 |
| II. Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde (Abs. 2) | 890 |
| 1. „Ersatzvornahme“ durch die Gemeinde (Abs. 2 Satz 1) | 890 |
| 2. Das „Öko-Konto“ (Abs. 2 Satz 2) | 891 |
| III. Kostenerstattung (Abs. 3) | 891 |
| 1. Kostenerstattungspflicht | 891 |
| a) Der „Kostenerstattungsbetrag“ | 891 |
| b) Der Kostenerstattungspflichtige | 892 |
| 2. Umfang der Kostenerstattung | 892 |
| 3. Entstehung und Fälligkeit der Kostenerstattungspflicht | 892 |
| 4. Rechtsnatur des Kostenerstattungsbetrags | 893 |
| 5. Keine Kostenerstattung in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsgebieten | 893 |
| 6. Rechtsmittel gegen den Kostenerstattungsbescheid | 894 |
| IV. Anwendung von Landesrecht (Abs. 4) | 894 |
| § 135b Verteilungsmaßstäbe für die Abrechnung | 895 |
| A. Überblick | 895 |
| B. Regelungsgehalt | 895 |
| I. Grundsatz der Kostenverteilung (Satz 1) | 895 |
| II. Die verschiedenen Verteilungsmaßstäbe (Satz 2) | 896 |
| 1. Die überbaubare Grundstücksfläche (Satz 2 Nr. 1) | 896 |
| 2. Die zulässige Grundfläche (Satz 2 Nr. 2) | 896 |
| 3. Die zu erwartende Versiegelung (Satz 2 Nr. 3) | 896 |

| | |
|---|-----|
| 4. Die Schwere des zu erwartenden Eingriffs (Satz 2 Nr. 4) | 896 |
| III. Die Wahl des richtigen Verteilungsmaßstabs | 897 |
| 1. Die Entscheidung für einen Maßstab | 897 |
| 2. Die Kombination verschiedener Maßstäbe (Satz 3) | 897 |
| § 135c Satzungsrecht | 898 |
| A. Überblick | 898 |
| B. Regelungsgehalt | 899 |
| I. Grundsätze für die Ausgestaltung von Maßnahmen (Nr. 1) | 899 |
| II. Umfang der Kostenerstattung (Nr. 2) | 899 |
| III. Art der Kostenermittlung und Höhe des Einheitssatzes (Nr. 3) | 900 |
| IV. Verteilung der Kosten (Nr. 4) | 900 |
| V. Die Anforderung von Vorauszahlungen (Nr. 5) | 900 |
| VI. Die Fälligkeit des Kostenerstattungsbetrags (Nr. 6) | 900 |

**Zweites Kapitel
Besonderes Städtebaurecht**

**Erster Teil
Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen**

**Erster Abschnitt
Allgemeine Vorschriften**

| | |
|---|-----|
| § 136 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen | 901 |
| A. Überblick | 902 |
| B. Regelungsgehalt | 903 |
| I. Städtebauliche Sanierungsmaßnahme (Abs. 1) | 903 |
| 1. Begriff der Gesamtmaßnahme | 903 |
| 2. In Stadt und Land | 903 |
| 3. Einheitliche Vorbereitung, zügige Durchführung, öffentliches Interesse | 903 |
| II. Die Zielsetzung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen (Abs. 2 Satz 1) | 904 |
| 1. Behebung städtebaulicher Missstände | 904 |
| 2. Wesentliche Verbesserung | 904 |
| III. Die Definition der städtebaulichen Missstände (Abs. 2 Satz 2) | 904 |
| 1. Begriff der Substanzschwächensanierung (Abs. 2 Satz 2 Nr. 1) | 904 |
| 2. Begriff der Funktionsschwächensanierung (Abs. 2 Satz 2 Nr. 2) | 904 |
| IV. Die Beurteilungskriterien (Abs. 3) | 905 |
| V. Die Allgemeinwohlklausel (Abs. 4) | 906 |
| 1. Das Wohl der Allgemeinheit (Satz 1) | 906 |
| 2. Die allgemeinen Ziele der Sanierungsmaßnahmen (Satz 2) | 906 |
| 3. Das Abwägungsgebot (Satz 3) | 906 |
| C. Hinweis für die Praxis: Beispiel Stadt-Monitoring (Indikatoren beispielhaft) – Bestandsaufnahme | 907 |
| § 137 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen | 909 |
| A. Überblick | 909 |
| I. Sinn und Zweck | 909 |
| II. Zeitlicher und räumlicher Bezug | 909 |
| B. Regelungsgehalt | 910 |
| I. Die Betroffenenbeteiligung | 910 |
| 1. Sanierungsbetroffene (Satz 1) | 910 |
| 2. Die frühzeitige Erörterung, Anregung zur Mitwirkung und Beratungspflicht (Satz 2) | 910 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|------------|
| a) Erörterungspflicht | 910 |
| b) Anregung zur Mitwirkung | 911 |
| c) Beratungspflicht | 911 |
| II. Rechtliche Auswirkungen bei Nichtbeachtung | 911 |
| 1. Unbeachtlichkeit hinsichtlich der Wirksamkeit der Sanierungssatzung | 911 |
| 2. Materiell rechtliche Mängel | 912 |
| C. Hinweis für die Praxis: Kosten der Beteiligungsverfahren | 912 |
| § 138 Auskunftspflicht | 913 |
| A. Überblick | 913 |
| I. Sinn und Zweck | 913 |
| II. Zeitlicher und räumlicher Bezug | 914 |
| B. Regelungsgehalt | 914 |
| I. Auskunftspflicht aller Nutzungsberechtigten und deren Beauftragten (Abs. 1 Satz 1) | 914 |
| II. Gegenstand und Inhalt der Auskunftspflicht, Datenerhebung (Abs. 1 Satz 1 und 2) | 914 |
| III. Weitergabe der Daten an Gemeinde, Beauftragte und höhere Verwaltungsbehörde, Löschungspflicht (Abs. 2 und 3) | 914 |
| IV. Durchsetzung der Auskunftspflicht (Abs. 4) | 915 |
| C. Hinweis für die Praxis | 915 |
| § 139 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger | 916 |
| A. Überblick | 916 |
| I. Sinn und Zweck | 916 |
| II. Zeitlicher, sachlicher und räumlicher Bezug | 916 |
| B. Regelungsgehalt | 917 |
| I. Unterstützungsverpflichtung (Abs. 1) | 917 |
| II. Beteiligungs- und Mitwirkungsverpflichtung (Abs. 2) | 917 |
| 1. Frühzeitige Beteiligung | 917 |
| 2. Zu beteiligende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange | 918 |
| III. Änderung des Sanierungskonzepts oder aufeinander abgestimmter Maßnahmen und Planungen (Abs. 3) | 918 |
| C. Hinweis für die Praxis: Verstöße gegen die Beteiligung | 918 |

Zweiter Abschnitt Vorbereitung und Durchführung

| | |
|---|------------|
| § 140 Vorbereitung | 919 |
| A. Überblick | 919 |
| B. Regelungsgehalt | 919 |
| I. Vorbereitende Untersuchungen (Nr. 1) | 919 |
| II. Förmliche Festlegung (Nr. 2) | 920 |
| III. Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung (Nr. 3) | 920 |
| IV. Städtebauliche Planung (Nr. 4) | 920 |
| V. Die Erörterung der beabsichtigten Sanierung (Nr. 5) | 922 |
| VI. Sozialplan (Nr. 6) | 922 |
| VII. Maßnahmen vor förmlicher Festlegung (Nr. 7) | 922 |
| C. Hinweis für die Praxis | 922 |
| § 141 Vorbereitende Untersuchungen | 924 |
| A. Überblick | 924 |
| B. Regelungsgehalt | 925 |
| I. Inhalt und Umfang der vorbereitenden Untersuchungen (Abs. 1) | 925 |
| 1. Erforderlichkeit der Sanierung | 925 |

| | |
|---|-----|
| 2. Soziale, strukturelle und städtebauliche Verhältnisse und Zusammenhänge im künftigen Sanierungsgebiet | 925 |
| 3. Anzustrebende allgemeine Ziele der Sanierung | 926 |
| 4. Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen | 926 |
| 5. Nachteilige Auswirkungen für Sanierungsbetroffene | 926 |
| II. Absehen von vorbereitenden Untersuchungen (Abs. 2) | 927 |
| III. Einleitungsbeschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen (Abs. 3) | 927 |
| IV. Rechtswirkungen des Beschlusses (Abs. 4) | 927 |
| C. Hinweis für die Praxis | 928 |
| I. Kosten der vorbereitenden Untersuchungen, Finanzierung und Förderung | 928 |
| II. Rechtsschutzfragen | 928 |
| § 142 Sanierungssatzung | 929 |
| A. Überblick | 930 |
| B. Regelungsgehalt | 930 |
| I. Förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet (Abs. 1) | 930 |
| 1. Materiell-rechtliche Voraussetzungen | 930 |
| 2. Aufgabe der Gemeinde | 930 |
| 3. Abgrenzung des Sanierungsgebietes, Zweckmäßigkeit | 930 |
| a) Gebietskulisse | 930 |
| b) Von der Sanierung betroffene oder nicht betroffene Einzelgrundstücke .. | 931 |
| II. Ersatz- und Ergänzungsgebiete (Abs. 2) | 931 |
| III. Sanierungssatzung (Abs. 3) | 931 |
| 1. Inhalt, Begründung | 931 |
| 2. Befristung | 933 |
| IV. Verfahren (Abs. 4) | 933 |
| 1. Grundlagen | 933 |
| 2. Umfassendes Verfahren | 934 |
| 3. Das vereinfachte Verfahren | 934 |
| a) Durchführung der Sanierung in einer der Varianten des vereinfachten Sanierungsverfahrens | 935 |
| b) Verfahrenswechsel | 935 |
| C. Hinweis für die Praxis: Beispiel Arbeitsschritte zur förmlichen Festlegung | 935 |
| § 143 Bekanntmachung der Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk | 937 |
| A. Überblick | 937 |
| B. Regelungsgehalt | 937 |
| I. Bekanntmachung (Abs. 1) | 937 |
| II. Sanierungsvermerk (Abs. 2) | 938 |
| C. Hinweis für die Praxis | 938 |
| I. Rechtsschutz gegen die Sanierungssatzung | 938 |
| II. Mängel der Sanierungssatzung, Heilung und Unbeachtlichkeit | 939 |
| III. Beispiel für die ortsübliche Bekanntmachung einer Satzung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes | 939 |
| § 144 Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge | 943 |
| A. Überblick | 944 |
| B. Regelungsgehalt | 945 |
| I. Die genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge (Abs. 1 und 2 im Einzelnen) | 945 |
| 1. Vorhaben (§ 14 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und Begriff der baulichen Anlage | 945 |
| 2. Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Grundstücksteils, Gebäudes oder Gebäudeteils (Abs. 1 Nr. 2) | 945 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----|
| 3. Rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks, Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts (Abs. 2 Nr. 1) | 945 |
| 4. Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (Abs. 2 Nr. 2) | 945 |
| 5. Schuldrechtliche Verträge zu dinglichen Verpflichtungen (Abs. 2 Nr. 3) | 946 |
| 6. Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast (Abs. 2 Nr. 4) | 946 |
| 7. Die Teilung eines Grundstücks (Abs. 2 Nr. 5) | 946 |
| II. Vorwegerteilung der Sanierungsgenehmigung (Abs. 3) | 946 |
| III. Ausnahmen von der Genehmigungspflicht (Abs. 4) | 946 |
| 1. Beteiligung der Gemeinde oder des Sanierungsträgers (Abs. 4 Nr. 1) | 946 |
| 2. Vorwegnahme der gesetzlichen Erbfolge (Abs. 4 Nr. 2) | 946 |
| 3. Genehmigte oder sonst baurechtlich zulässige Vorhaben, Unterhaltungsarbeiten, Fortführung von ausgeübten Nutzungen (Abs. 4 Nr. 3) | 947 |
| 4. Rechtsvorgänge, die Zwecken der Landesverteidigung dienen (Abs. 4 Nr. 4) .. | 947 |
| 5. Erwerb durch Bedarfsträger in Verfahren i.S.d. § 38 BauGB (Abs. 4 Nr. 5) | 947 |
| C. Hinweis für die Praxis | 947 |
| § 145 Genehmigung | 949 |
| A. Überblick | 950 |
| B. Regelungsgehalt | 950 |
| I. Eigenständige Genehmigung (Abs. 1) | 950 |
| 1. Entscheidung der Gemeinde (Satz 1) | 950 |
| 2. Verhältnis zur Baugenehmigung und zu anderen Genehmigungen (Satz 2) ... | 951 |
| 3. Genehmigungsverfahren, Antragsbedürftigkeit, Fristen (Satz 3) | 951 |
| II. Versagung der Genehmigung (Abs. 2) | 951 |
| 1. Rechtsanspruch auf Genehmigung | 951 |
| 2. Versagungsgründe | 952 |
| 3. Die Funktion der Ziele und Zwecke der Sanierung für die Versagung | 952 |
| 4. Auswirkungen des Sanierungskonzeptes auf die planungsrechtliche Zulässigkeit | 953 |
| III. Beseitigung von Versagungsgründen durch Entschädigungsverzicht (Abs. 3) | 955 |
| IV. Genehmigung unter Nebenbestimmungen, städtebauliche Verträge (Abs. 4) | 955 |
| V. Übernahmeanspruch bei Versagung der Genehmigung (Abs. 5) | 955 |
| VI. Grundbucheintrag (Abs. 6) | 956 |
| C. Hinweis für die Praxis: Rechtsschutzmöglichkeiten | 956 |
| § 146 Durchführung | 957 |
| A. Überblick | 957 |
| B. Regelungsgehalt | 958 |
| I. Erforderlichkeit nach den Zielen und Zwecken der Sanierung (Abs. 1) | 958 |
| II. Sanierungsmaßnahmen auf privilegierten Grundstücken, Zustimmung des Bedarfsträgers (Abs. 2) | 958 |
| III. Überlassen durch Vertrag mit dem Eigentümer (Abs. 3) | 958 |
| 1. Städtebaulicher Vertrag | 958 |
| 2. Nicht-Durchführen einzelner Ordnungsmaßnahmen durch den Eigentümer, Übertragung der Ordnungsmaßnahmen auf den Sanierungsträger | 959 |
| C. Hinweis für die Praxis: Beispiel Ordnungsmaßnahmenvertrag mit dem Eigentümer | 959 |
| § 147 Ordnungsmaßnahmen | 965 |
| A. Überblick | 965 |
| B. Regelungsgehalt | 965 |
| I. Aufgabe der Gemeinde | 965 |
| II. Die Ordnungsmaßnahmen im Einzelnen | 966 |
| 1. Bodenordnung (Satz 1 Nr. 1) | 966 |
| 2. Umzug von Bewohnern und Betrieben (Satz 1 Nr. 2) | 966 |

| | |
|---|-----|
| 3. Freilegung von Grundstücken (Satz 1 Nr. 3) | 966 |
| 4. Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (Satz 1 Nr. 4) | 966 |
| 5. Sonstige Ordnungsmaßnahmen (Satz 1 Nr. 5) | 966 |
| III. Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. §§ 1a Abs. 3 und 9 Abs. 1a BauGB (Satz 2) | 966 |
| IV. Erschließungsanlagen außerhalb des Sanierungsgebietes (Satz 3) | 967 |
| C. Hinweis für die Praxis: Kostentragung | 967 |
| § 148 Baumaßnahmen | 968 |
| A. Überblick | 968 |
| B. Regelungsgehalt | 969 |
| I. Aufgaben der Eigentümer, Aufgaben der Gemeinde (Abs. 1) | 969 |
| II. Die Baumaßnahmen (Abs. 2) | 969 |
| 1. Modernisierung und Instandsetzung (Abs. 2 Satz 1 Nr. 1) | 969 |
| 2. Neubebauung und Ersatzbauten (Abs. 2 Satz 2 Nr. 2) | 969 |
| 3. Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (Abs. 2 Satz 1 Nr. 3) | 969 |
| 4. Verlagerung oder Änderung von Betrieben (Abs. 2 Satz 1 Nr. 4) | 970 |
| 5. Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB (Abs. 2 Satz 2) | 970 |
| C. Hinweis für die Praxis | 970 |
| § 149 Kosten- und Finanzierungsübersicht | 971 |
| A. Überblick | 971 |
| B. Regelungsgehalt | 972 |
| I. Zeitpunkt der Aufstellung der Kosten- und Finanzierungsübersicht und Fortschreibung (Abs. 1) | 972 |
| II. Kostenübersicht (Abs. 2) | 972 |
| III. Finanzierungsübersicht, Finanzierungs- und Fördermittel (Abs. 3) | 973 |
| IV. Erstellung und Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht – gemeindliche Aufgabe (Abs. 4) | 973 |
| V. Träger öffentlicher Belange (Abs. 5) | 973 |
| VI. Höhere Verwaltungsbehörde (Abs. 6) | 973 |
| C. Hinweis für die Praxis | 974 |
| § 150 Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen | 977 |
| A. Überblick | 977 |
| B. Regelungsgehalt | 977 |
| I. Erstattungsbetrag (Abs. 1) | 977 |
| II. Erstattungsverfahren (Abs. 2) | 978 |
| C. Hinweis für die Praxis: Rechtsschutz | 978 |
| § 151 Abgaben- und Auslagenbefreiung | 979 |
| A. Überblick | 979 |
| B. Regelungsgehalt | 980 |
| I. Befreiungstatbestände (Abs. 1) | 980 |
| 1. Abgabenbefreiung für Geschäfte und Verhandlungen zur Vorbereitung oder Durchführung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Abs. 1 Nr. 1) | 980 |
| 2. Abgabenbefreiung für Geschäfte und Verhandlungen zur Durchführung von Erwerbsvorgängen i.S.v. Abs. 3 (Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3) | 980 |
| 3. Abgabenbefreiung für Geschäfte und Verhandlungen zur Gründung oder Auflösung von Unternehmen (Abs. 1 Nr. 3) | 980 |
| II. Vorbehalt (Abs. 2) | 980 |
| C. Hinweis für die Praxis | 980 |

Dritter Abschnitt Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften

| | |
|---|-----|
| § 152 Anwendungsbereich | 981 |
| A. Überblick | 981 |
| B. Regelungsgehalt | 981 |
| I. Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften im Sanierungsgebiet | 981 |
| II. Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften im städtebaulichen Entwicklungsbereich | 982 |
| § 153 Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung | 983 |
| A. Überblick | 984 |
| B. Regelungsgehalt | 984 |
| I. Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nach dem sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert (Abs. 1) | 984 |
| 1. Sanierungsunbeeinflusster Grundstückswert | 984 |
| 2. Gegenstand der Entschädigungs- und Ausgleichsleistungen, allgemeine Wertverhältnisse | 984 |
| 3. Zulässigerweise bewirkte Werterhöhungen | 984 |
| II. Regelung über die Preisprüfung (Abs. 2) | 985 |
| III. Preisüberschreitungsverbot (Abs. 3) | 985 |
| IV. Veräußerung von Grundstücken (Abs. 4) | 985 |
| V. Besondere Vorschriften für Sanierungsumlegungen (Abs. 5) | 985 |
| C. Hinweis für die Praxis | 986 |
| § 154 Ausgleichsbetrag des Eigentümers | 987 |
| A. Überblick | 988 |
| I. Inhalt und Zweck der Ausgleichsregelung | 988 |
| II. Verfassungsrechtliche Beurteilung | 988 |
| B. Regelungsgehalt | 989 |
| I. Erhebung von Ausgleichsbeträgen (Abs. 1 Satz 1) | 989 |
| 1. Erhebungspflicht der Gemeinde | 989 |
| 2. Ausgleichsbetragspflicht des Eigentümers | 989 |
| 3. Nichterhebung von Erschließungs- und Ausbaubeiträgen sowie Kostenerstattungsbeiträgen (Abs. 1 Satz 2 und 3) | 989 |
| II. Bemessung des Ausgleichsbetrags nach der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung (Abs. 1 Satz 1 i.V.m. Abs. 2) | 990 |
| III. Bemessung des Ausgleichsbetrags nach dem Erschließungsaufwand (Abs. 2a) | 990 |
| IV. Entstehung, Ablösung und vorzeitige Festsetzung des Ausgleichsbetrages (Abs. 3) | 991 |
| V. Fälligkeit und Zahlung des Ausgleichsbetrages (Abs. 4) | 991 |
| VI. Umwandlung des Ausgleichsbetrages in ein Tilgungsdarlehen und grundbuchrechtliche Sicherung (Abs. 5) | 992 |
| VII. Vorauszahlungen auf den Ausgleichsbeitrag (Abs. 6) | 992 |
| C. Hinweis für die Praxis | 992 |
| I. Steuerliche Aspekte | 992 |
| II. Beispiel Bescheid zum Ausgleichsbetrag | 992 |
| § 155 Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen | 994 |
| A. Überblick | 995 |
| B. Regelungsgehalt | 995 |
| I. Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag (Abs. 1) | 995 |

| | |
|---|------|
| 1. Vorteile und Bodenwerterhöhungen, die in einem anderen Verfahren berücksichtigt wurden (Abs. 1 Nr. 1) | 995 |
| 2. Durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkte Bodenwerterhöhungen, bzw. Anrechnung von Kosten (Abs.1 Nr. 2) | 995 |
| 3. Anrechnung des Kaufpreises (Abs.1 Nr. 3) | 995 |
| II. Umlegung nach Maßgabe des § 153 Abs. 5 BauGB (Abs. 2) | 996 |
| III. Absehen von der Festsetzung des Ausgleichsbetrages (Abs. 3) | 996 |
| IV. Absehen (Freistellung) aus öffentlichem Interesse oder unbilliger Härte (Abs. 4) ... | 998 |
| V. Kommunale Beiträge (Abs. 5) | 998 |
| VI. Erstattungsanspruch des Eigentümers (Abs. 6) | 998 |
| C. Hinweise für die Praxis | 998 |
| § 156 Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung | 999 |
| A. Überblick | 999 |
| B. Regelungsgehalt | 999 |
| I. Überleitungsvorschrift zum Erschließungs- und Kostenerstattungsbeitragsrecht (Abs. 1) | 999 |
| II. Überleitungsvorschrift zum Umlegungsrecht (Abs. 2) | 999 |
| III. Überleitungsvorschrift zum Enteignungsrecht (Abs. 3) | 1000 |
| C. Hinweis für die Praxis | 1000 |
| § 156a Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme | 1001 |
| A. Überblick | 1001 |
| B. Regelungsgehalt | 1002 |
| I. Einnahmeüberschuss (Abs. 1 Satz 1) | 1002 |
| 1. Entstehung | 1002 |
| 2. Bemessung | 1002 |
| a) Sanierungsbedingte Einnahmen | 1002 |
| b) Sanierungsbedingte Ausgaben | 1002 |
| c) Überschussermittlung | 1002 |
| II. Anteilsberechtigung (Abs. 1 Satz 2 und 3) bei Grundstücksübertragungen während des Sanierungsverfahrens (Abs. 1 Satz 3) | 1002 |
| III. Überschussanteile (Abs. 2) | 1003 |
| IV. Zuschüsse und Verteilungsverfahren (Abs. 3) | 1003 |
| C. Hinweis für die Praxis | 1003 |

Vierter Abschnitt

Sanierungsträger und andere Beauftragte

| | |
|---|------|
| § 157 Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde | 1004 |
| A. Überblick | 1004 |
| B. Regelungsgehalt | 1005 |
| I. Übertragung von Aufgaben der Gemeinden auf Beauftragte und Sanierungsträger (Abs. 1) | 1005 |
| 1. Ermessensentscheidung der Gemeinde zur Übertragung von Aufgaben | 1005 |
| 2. Keine Übertragung hoheitlicher Aufgaben | 1005 |
| a) Nicht übertragbare Aufgaben (nicht abschließend) | 1005 |
| b) Übertragbare Aufgaben (nicht abschließend) | 1005 |
| c) Zeitpunkt der Aufgabenübertragung | 1005 |
| 2. Beauftragte und Sanierungsträger | 1005 |
| a) Begriffe | 1005 |
| b) Geeignete Beauftragte | 1006 |
| II. Besondere Qualifikation des Beauftragten für bestimmte Aufgaben (Abs. 1 Satz 2, Abs. 2) | 1006 |
| 1. Sanierungsträger nach § 158 BauGB (Abs. 1 Satz 1) | 1006 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-------------|
| 2. Keine Ausarbeitung von Bauleitplänen durch Sanierungsträger für eigene Rechnung (Abs. 2) | 1006 |
| C. Hinweis für die Praxis | 1006 |
| § 158 Voraussetzungen für die Beauftragung als Sanierungsträger | 1010 |
| A. Überblick | 1010 |
| B. Regelungsgehalt | 1010 |
| I. Der Begriff des Unternehmens | 1010 |
| II. Qualifikation des Unternehmens und Nachweis der Qualifikation | 1010 |
| 1. Unabhängigkeit (Nr. 1) | 1010 |
| 2. Geeignetheit und Leistungsfähigkeit (Nr. 2) | 1011 |
| 3. Prüfung der Geschäftstätigkeit (Nr. 3) | 1011 |
| 4. Nachweis der Qualifikation (Nr. 4) | 1011 |
| III. Folgen der Änderung des § 158 a.F. BauGB | 1011 |
| C. Hinweis für die Praxis | 1011 |
| § 159 Erfüllung der Aufgaben als Sanierungsträger | 1012 |
| A. Überblick | 1013 |
| B. Regelungsgehalt | 1013 |
| I. Rechtsstellungen des Sanierungsträgers (Abs. 1) | 1013 |
| 1. Gemeindliches Wahlrecht | 1013 |
| 2. Sanierungstreuhänder | 1013 |
| 3. Sanierungsunternehmer | 1013 |
| 4. Auskunftspflicht | 1014 |
| II. Sanierungsträgervertrag (Abs. 2) | 1014 |
| 1. Formerfordernis und Inhalt | 1014 |
| 2. Kündigung des Sanierungsträgervertrages | 1014 |
| III. Veräußerungsverpflichtung (Abs. 3) | 1015 |
| IV. Abführen oder Verrechnen von eingenommenen Ausgleichsbeträgen (Abs. 4) | 1015 |
| V. Ausgleichsbetragspflicht (Abs. 5) | 1015 |
| VI. Insolvenzverfahren über das Vermögen des Sanierungsträgers (Abs. 6) | 1015 |
| C. Hinweis für die Praxis | 1015 |
| § 160 Treuhandvermögen | 1023 |
| A. Überblick | 1024 |
| B. Regelungsgehalt | 1024 |
| I. Das Treuhandvermögen (Abs. 1) | 1024 |
| 1. Gegenstände des Treuhandvermögens (Abs. 3) | 1024 |
| 2. Rechtliche Sonderstellung des Treuhandvermögens | 1024 |
| II. Ersatz der Aufwendungen des Sanierungsträgers für in das Treuhandvermögen überführte Grundstücke (Abs. 5) | 1025 |
| III. Gewährleistungspflicht der Gemeinde für Verbindlichkeiten des Treuhandvermögens (Abs. 4) | 1025 |
| IV. Beendigung des Treuhandverhältnisses und Abwicklung des Treuhandvermögens (Abs. 6 und 7) | 1025 |
| V. Haftung der Gemeinde nach Übertragung des Treuhandvermögens auf die Gemeinde (Abs. 6 Satz 3) | 1025 |
| C. Hinweis für die Praxis | 1025 |
| § 161 Sicherung des Treuhandvermögens | 1026 |
| A. Überblick | 1026 |
| B. Regelungsgehalt | 1026 |
| I. Haftung des Treuhandvermögens (Abs. 1) | 1026 |
| II. Zwangsvollstreckung in das Treuhandvermögen (Abs. 2) | 1026 |
| III. Sicherung des Treuhandvermögens im Insolvenzverfahren (Abs. 3) | 1027 |

C. Hinweis für die Praxis 1027

**Fünfter Abschnitt
Abschluss der Sanierung**

§ 162 Aufhebung der Sanierungssatzung 1028

A. Überblick 1028

B. Regelungsgehalt 1029

 I. Die Gründe für die Aufhebung der Sanierungssatzung (Abs. 1 Satz 1) 1029

 1. Durchführung der Sanierung (Abs. 1 Satz 1 Nr. 1) 1029

 2. Undurchführbarkeit der Sanierung (Abs. 1 Satz 1 Nr. 2) 1029

 3. Aufgabe der Sanierungsabsichten aus anderen Gründen (Abs. 1 Satz 1 Nr. 3) 1029

 4. Ablauf der für die Durchführung der Sanierung festgelegten Frist (Abs. 1 Satz 1 Nr. 4) 1029

 5. Teilaufhebung der Sanierungssatzung (Abs. 1 Satz 2) 1030

 II. Das Aufhebungsverfahren (Abs. 2) 1030

 III. Löschung des Sanierungsvermerkes (Abs. 3) 1030

C. Hinweis für die Praxis 1030

163 Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke 1031

A. Überblick 1031

B. Regelungsgehalt 1031

 I. Abschlusserklärung nach Abschluss der Sanierung für das Grundstück (Abs. 1) ... 1031

 II. Abschlusserklärung vor Abschluss der Sanierung für das Grundstück (Abs. 2 Satz 1) 1032

 III. Die Erklärung der Gemeinde über den Abschluss der Sanierung (Abs. 1 oder 2) .. 1032

C. Hinweis für die Praxis 1032

§ 164 Anspruch auf Rückübertragung 1034

A. Überblick 1034

B. Regelungsgehalt 1035

 I. Voraussetzungen des Anspruchs auf Rückübertragung (Abs. 1) 1035

 II. Ausschluss des Anspruchs (Abs. 2) 1035

 III. Rückübertragungsfrist (Abs. 3) 1035

 IV. Kaufpreis (Abs. 4) 1035

 V. Anspruch auf Rückenteignung (Abs. 5) 1035

C. Hinweis für die Praxis 1036

**Sechster Abschnitt
Städtebauförderung**

§ 164a Einsatz von Städtebauförderungsmitteln 1037

A. Überblick 1038

 I. Finanzierung der Sanierung und Fördersystematik 1038

 II. Grundsätze der Städtebauförderung 1038

B. Regelungsgehalt 1038

 I. Einsatz der Städtebauförderungsmittel, Koordination (Abs. 1) 1038

 II. Verwendung von Städtebauförderungsmittel (Abs. 2) 1038

 1. Vorbereitung (Abs. 2 Nr. 1) 1038

 2. Ordnungsmaßnahmen (Abs. 2 Nr. 2) 1039

 3. Baumaßnahmen (Abs. 2 Nr. 3) 1039

 4. Beauftragte Dritte (Abs. 2 Nr. 4) 1039

 5. Sozialplan, Härteausgleich (Abs. 2 Nr. 5) 1039

 III. Modernisierung und Instandsetzung (Abs. 3) 1039

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-------------|
| C. Hinweise für die Praxis | 1040 |
| I. Städtebauförderrichtlinien | 1040 |
| II. Antrag auf Gewährung von Städtebauförderungsmittel | 1040 |
| § 164b Verwaltungsvereinbarung | 1042 |
| A. Überblick | 1042 |
| B. Regelungsgehalt | 1042 |
| I. Bereitstellung von Bundesfinanzhilfen (Abs. 1) | 1042 |
| II. Schwerpunkte für den Einsatz von Bundesfinanzhilfen (Abs. 2) | 1043 |
| 1. Innenstädte und Ortsteilzentren (Abs. 2 Nr. 1) | 1043 |
| 2. Wiedernutzung von Flächen (Abs. 2 Nr. 2) | 1043 |
| 3. Behebung sozialer Missstände (Abs. 2 Nr. 3) | 1043 |
| C. Hinweis für die Praxis: Verwaltungsvereinbarung 2009 zwischen Bund und den Ländern zur Städtebauförderung | 1043 |

Zweiter Teil Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

| | |
|--|-------------|
| § 165 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen | 1045 |
| A. Überblick | 1046 |
| B. Regelungsgehalt | 1047 |
| I. Grundsätzliches | 1047 |
| II. Allgemeine Anwendungsvoraussetzungen (Abs.1) | 1048 |
| III. Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (Abs. 2) | 1048 |
| IV. Besondere Anwendungsvoraussetzungen (Abs. 3) | 1049 |
| 1. Ziele und Zwecke gem. Abs. 2, Abs. 3 Nr. 1 | 1049 |
| 2. Erfordernis im Hinblick auf das Wohl der Allgemeinheit (Abs. 3 Nr. 2) | 1050 |
| 3. Fehlende anderweitige Zweckerreichung | 1051 |
| 4. Gewährleistung der zügigen Durchführung der Maßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraumes | 1052 |
| V. Beurteilungsunterlagen (Abs. 4) | 1053 |
| VI. Begrenzung des Entwicklungsbereiches (Abs. 5) | 1054 |
| VII. Satzungsbeschluss (Abs. 6) | 1055 |
| VIII. Begründung (Abs. 7) | 1056 |
| IX. Bekanntmachung (Abs. 8) | 1056 |
| X. Grundbuchvermerk (Abs. 9) | 1056 |
| § 166 Zuständigkeit und Aufgaben | 1057 |
| A. Überblick | 1057 |
| B. Regelungsgehalt | 1058 |
| I. Gesamtverantwortung der Gemeinde | 1058 |
| II. Durchführung der erforderlichen Maßnahmen | 1058 |
| III. Schaffung eines funktionsfähigen Bereichs | 1058 |
| IV. Erwerbspflicht | 1058 |
| V. Ausgleichsbetrag | 1059 |
| VI. Übertragung der Vorbereitung und Durchführung | 1059 |
| § 167 Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde; Entwicklungsträger | 1060 |
| § 168 Übernahmeverlangen | 1061 |
| § 169 Besondere Vorschriften für den städtebaulichen Entwicklungsbereich | 1062 |
| A. Überblick | 1063 |
| B. Regelungsgehalt | 1063 |
| I. Anwendung sanierungsrechtlicher Vorschriften | 1063 |
| II. Keine Anwendbarkeit der Vorschriften über die Bodenordnung | 1063 |

| | |
|---|-------------|
| III. Zulässigkeit der Enteignung | 1064 |
| IV. Maßgeblicher Wert für die Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen. | 1064 |
| V. Veräußerungspflicht | 1064 |
| § 170 Sonderregelung für Anpassungsgebiete | 1065 |
| § 171 Kosten und Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme | 1067 |
| Dritter Teil Stadtumbau | |
| § 171a Stadtumbaumaßnahmen | 1071 |
| A. Überblick | 1072 |
| I. Entstehungsgeschichte der Vorschriften zum Stadtumbau | 1072 |
| II. Konzeption | 1072 |
| B. Regelungsgehalt | 1073 |
| I. Allgemeine Anwendungsvoraussetzungen (Abs. 1) | 1073 |
| 1. Gesamtmaßnahme in Stadt- und Ortsteilen | 1073 |
| 2. Einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse | 1073 |
| 3. Verhältnis der Stadtumbaumaßnahmen zu anderen Rechts- und Planungsinstrumenten | 1074 |
| a) Abwägungsentscheidung der Gemeinde | 1074 |
| b) Anpassung der Bauleitpläne | 1074 |
| aa) Rückbau | 1074 |
| bb) Zwischennutzung | 1075 |
| b) Verhältnis zu anderen Verfahren des besonderen Städtebaurechts | 1075 |
| aa) Mögliche Verfahren | 1075 |
| bb) Eingriffs- und Wirkungsintensitäten der Verfahren | 1076 |
| II. Definition der Stadtumbaumaßnahmen (Abs. 2) | 1077 |
| 1. Gebietsbezogene Maßnahme | 1077 |
| 2. Erhebliche städtebauliche Funktionsverluste (Satz 1 und 2) | 1077 |
| 3. Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger Bewohnerstrukturen | 1078 |
| III. Das Allgemeinwohlerfordernis (Abs. 3 Satz 1) | 1078 |
| IV. Zielsetzung des Stadtumbaus (Abs. 3 Satz 2) | 1078 |
| § 171b Stadtumbaugebiet, städtebauliches Entwicklungskonzept | 1080 |
| A. Überblick | 1080 |
| B. Regelungsgehalt | 1081 |
| I. Verfahrensablauf | 1081 |
| II. Festlegung des Stadtumbaugebiets (Abs. 1) | 1081 |
| 1. Verfahren (Abs. 1 Satz 1) | 1081 |
| 2. Räumlicher Umgriff des Stadtumbaugebiets (Abs. 1 Satz 2) | 1081 |
| 3. Beispiel eines Beschlusses | 1082 |
| 4. Rechtswirkungen der Festlegung und Rechtsschutz | 1083 |
| III. Das städtebauliche Entwicklungskonzept (Abs. 2 Satz 1) | 1083 |
| 1. Wesentlicher Inhalt des SEK | 1083 |
| 2. Räumlicher Umgriff des städtebaulichen Entwicklungskonzepts | 1085 |
| 3. Beteiligte an der Ausarbeitung des SEK | 1086 |
| 4. Rechtswirkungen des SEK | 1087 |
| IV. Abwägung (Abs. 2 Satz 2) | 1087 |
| V. Beteiligung der Betroffenen und Behörden (Abs. 3) | 1088 |
| VI. Finanzierung und Förderung von Stadtumbaumaßnahmen | 1088 |
| 1. Städtebauförderungsprogramme „Stadtumbau Ost“ und „Stadtumbau West“ | 1088 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-------------|
| 2. Sonstige Förderprogramme | 1089 |
| 3. Bündelung öffentlicher und privater Finanzmittel | 1089 |
| § 171c Stadtumbauvertrag | 1090 |
| A. Überblick | 1090 |
| B. Regelungsgehalt | 1090 |
| I. Rechtsnatur und Parteien des Stadtumbauvertrags (Satz 1) | 1090 |
| II. Mögliche Vertragsgegenstände (Satz 2) | 1091 |
| III. Vergaberechtliche Aspekte des Stadtumbauvertrags | 1092 |
| § 171d Sicherung von Durchführungsmaßnahmen | 1093 |
| A. Überblick | 1093 |
| B. Regelungsgehalt | 1094 |
| I. Stadtumbausatzung (Abs. 1) | 1094 |
| 1. Inhalt und Verfahren | 1094 |
| a) Zweck der Satzung | 1094 |
| b) Räumlicher Anwendungsbereich einer Stadtumbausatzung | 1094 |
| c) Zeitliche Reihenfolge der Beschlüsse nach § 171b Abs. 1 BauGB und § 171d Abs. 1 und 2 BauGB | 1094 |
| d) Verfahren | 1095 |
| 2. Rechtswirkungen der Stadtumbausatzung | 1096 |
| II. Vorläufige Sicherung nach Aufstellungsbeschluss (Abs. 2) | 1096 |
| III. Versagungsgründe (Abs. 3) | 1096 |
| IV. Genehmigungsverfahren, Ausnahmen von der Genehmigungspflicht und Auskunftspflicht (Abs. 4) | 1096 |
| V. Rechtsschutz | 1097 |

Vierter Teil Soziale Stadt

| | |
|--|-------------|
| § 171e Maßnahmen der Sozialen Stadt | 1098 |
| A. Überblick | 1099 |
| I. Entstehungsgeschichte und Bezug zum Städtebauförderungsprogramm „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die Soziale Stadt“ | 1099 |
| II. Verbindung mit anderen städtebaulichen Planungen oder Verfahren | 1100 |
| B. Regelungsgehalt | 1101 |
| I. Anwendungsbereich und Anwendungsvoraussetzungen (Abs. 1) | 1101 |
| 1. Begriff „städtebauliche Maßnahmen“ und Gebietsbezug | 1101 |
| a) Grundlagen | 1101 |
| b) Bauleitplanung | 1102 |
| c) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen | 1102 |
| d) Stadtumbau | 1102 |
| e) Erhaltungssatzung | 1103 |
| f) Sozialplan | 1103 |
| 2. Einheitliche und zügige Durchführung im Öffentlichen Interesse | 1103 |
| II. Maßnahmen der Sozialen Stadt (Abs. 2) | 1103 |
| 1. Stabilisierung und Aufwertung (Abs. 2 Satz 1) | 1103 |
| 2. Soziale Missstände (Abs. 2 Satz 2) | 1104 |
| 3. Erheblicher Entwicklungsbedarf und Maßnahmen- und Ressourcenbündelung (Abs. 2 Satz 3) | 1104 |
| III. Gebietskulisse (Abs. 3) | 1106 |
| IV. Entwicklungskonzept (Abs. 4) | 1107 |
| V. Beteiligte (Abs. 5 Satz 1 und 2) | 1108 |
| 1. Mitwirkung | 1108 |
| 2. Koordinierungsstelle (Abs. 5 Satz 3) | 1108 |

| | |
|---|------|
| 3. Städtebauliche Verträge (Abs. 5 Satz 4) | 1109 |
| VI. Einsatz von Finanzierungs- und Fördermitteln (Abs. 6) | 1109 |
| C. Hinweis für die Praxis | 1110 |
| I. Beispielhafte Organisationsstruktur „Soziale Stadt“ | 1110 |
| II. Vertragsbeispiel (auszugsweise) Leistungsbild Quartiersmanagement | 1111 |

**Fünfter Teil
Private Initiativen**

| | |
|---|------|
| § 171f Private Initiativen zur Stadtentwicklung, Landesrecht | 1113 |
| A. Überblick | 1113 |
| B. Regelungsgehalt | 1113 |
| I. Festlegung von Gebieten für standortbezogene Maßnahmen (Satz 1) | 1113 |
| 1. Ermächtigung zum Erlass von Landesgesetzen | 1113 |
| 2. Mögliche Gebietsfestlegungen | 1114 |
| a) Innenstädte, Stadtteilzentren und Gewerbezentren | 1114 |
| aa) Das Konzept der BIDs | 1114 |
| bb) BID-Gesetzgebung in den Bundesländern | 1114 |
| b) Wohnquartiere | 1115 |
| c) Sonstige für die städtebauliche Entwicklung bedeutsame Bereiche | 1115 |
| II. Finanzierungskonzepte (Satz 2) | 1115 |

**Sechster Teil
Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote**

**Erster Abschnitt
Erhaltungssatzung**

| | |
|---|------|
| § 172 Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung) | 1116 |
| A. Überblick | 1118 |
| B. Regelungsgehalt | 1119 |
| I. Genehmigungspflichtige Vorhaben und Arten von Erhaltungssatzungen (Abs. 1 Satz 1) | 1119 |
| 1. Grundlagen | 1119 |
| a) Begriff des Rückbaus | 1119 |
| b) Begriff der Änderung | 1119 |
| c) Begriff der Nutzungsänderung | 1119 |
| d) Begriff der Errichtung | 1119 |
| 2. Verfahren zur Festlegung von Erhaltungsgebieten | 1120 |
| 3. Erhaltungssatzung nach Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – städtebauliche Erhaltungssatzung | 1121 |
| 4. Erhaltungssatzung nach Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 – Milieuschutzsatzung | 1121 |
| 5. Erhaltungssatzung nach Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 – Umstrukturierungssatzung | 1122 |
| II. Begründung von Wohnungs- und Teileigentum (Abs. 1 Satz 4-6) | 1122 |
| 1. Grundlagen | 1122 |
| 2. Genehmigung | 1123 |
| 3. Negativattest | 1123 |
| III. Aufstellungsbeschluss (Abs. 2) | 1123 |
| IV. Versagungsgründe (Abs. 3-5) | 1124 |
| 1. Grundlagen | 1124 |
| 2. Versagungsgründe gem. Abs. 3 für eine städtebauliche Erhaltungssatzung nach Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 | 1124 |
| a) Begriff des Ortsbildes | 1124 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-------------|
| b) Begriff der Stadtgestalt | 1125 |
| c) Begriff des Landschaftsbildes | 1125 |
| d) Entscheidung | 1125 |
| e) Errichtung einer baulichen Anlage | 1125 |
| 3. Versagungsgründe gem. Abs. 4 für eine Milieuschutzsatzung nach Abs. 1 | |
| Satz 1 Nr. 2 | 1125 |
| a) Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Abs. 4 Satz 1) .. | 1126 |
| b) Wirtschaftliche Unzumutbarkeit (Abs. 4 Satz 2) | 1127 |
| c) Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungsstandards (Abs. 4 Satz 3 | |
| Nr. 1) | 1127 |
| d) Sondereigentum an Grundstück aus einem Nachlass (Abs. 4 Satz 3 | |
| Nr. 2) | 1128 |
| e) Sondereigentum zur Veräußerung an Familienangehörige (Abs. 4 Satz 3 | |
| Nr. 3) | 1129 |
| f) Ansprüche Dritter auf Übertragung von Sondereigentum (Abs. 4 Satz 3 | |
| Nr. 4) | 1129 |
| g) Sondereigentum an einem nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäude | |
| (Abs. 4 Satz 3 Nr. 5) | 1129 |
| h) Veräußerung an die Mieter (Abs. 4 Satz 3 Nr. 6) | 1129 |
| 4. Versagungsgründe gem. Abs. 5 für eine Umstrukturierungssatzung nach | |
| Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 | 1129 |
| V. Rechtsschutz | 1130 |
| § 173 Genehmigung, Übernahmeanspruch | 1131 |
| A. Überblick | 1131 |
| B. Regelungsgehalt | 1131 |
| I. Genehmigungsverfahren (Abs. 1) | 1131 |
| II. Übernahmeanspruch (Abs. 2) | 1131 |
| III. Erörterung (Abs. 3) | 1132 |
| IV. Landesrechtliche Vorschriften (Abs. 4) | 1132 |
| § 174 Ausnahmen | 1133 |
| A. Nichtanwendbarkeit von § 172 BauGB | 1133 |
| B. Unterrichtung, Anzeige | 1133 |

Zweiter Abschnitt Städtebauliche Gebote

| | |
|---|-------------|
| § 175 Allgemeines | 1134 |
| A. Überblick | 1134 |
| B. Regelungsgehalt | 1135 |
| I. Erörterungs- und Beratungspflicht (Abs. 1) | 1135 |
| II. Voraussetzung der Anordnung (Abs. 2) | 1135 |
| 1. Städtebauliche Gründe | 1135 |
| 2. Erforderlichkeit der alsbaldigen Durchführung | 1135 |
| 3. Berücksichtigung eines dringenden Wohnbedarfs | 1136 |
| III. Duldungspflicht der Nutzungsberechtigten (Abs. 3) | 1136 |
| IV. Keine Anwendung auf Grundstücke öffentlicher Bedarfsträger (Abs. 4) | 1136 |
| V. Landesrechtliche Vorschriften (Abs. 5) | 1136 |
| C. Hinweis für die Praxis | 1136 |
| § 176 Baugebot | 1138 |
| A. Überblick | 1139 |
| B. Regelungsgehalt | 1139 |
| I. Bescheid mit Fristsetzung (Abs. 1) | 1139 |

| | |
|--|-------------|
| II. Erstreckung auf unbeplante Grundstücke (Abs. 2) | 1140 |
| III. Absehen bei wirtschaftlicher Unzumutbarkeit (Abs. 3) | 1140 |
| IV. Übernahmeverlangen (Abs. 4) | 1140 |
| V. Notwendige Beseitigungsmaßnahmen (Abs. 5) | 1140 |
| VI. Erstreckung auf Nutzung des Grundstücks (Abs. 6) | 1141 |
| VII. Antrag auf Baugenehmigung (Abs. 7) | 1141 |
| VIII. Einleitung eines Enteignungsverfahrens (Abs. 8) | 1141 |
| IX. Durchführung des Enteignungsverfahrens (Abs. 9) | 1141 |
| 1. Keine Einwendungen gegen Voraussetzung des Baugebots (Satz 1) | 1141 |
| 2. Werterhöhungen nach Unanfechtbarkeit des Baugebots (Satz 2) | 1141 |
| C. Hinweis für die Praxis | 1141 |
| § 177 Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot | 1143 |
| A. Überblick | 1144 |
| B. Regelungsgehalt | 1144 |
| I. Missstandsbehebung (Abs. 1) | 1144 |
| 1. Möglichkeit der Behebung als Voraussetzung (Abs. 1 Satz 1) | 1144 |
| 2. Eigentümer als Verpflichteter (Abs. 1 Satz 2) | 1144 |
| 3. Konkretisierung der Mängel (Abs. 1 Satz 3) | 1145 |
| 4. Fristsetzung (Abs. 1 Satz 3) | 1145 |
| II. Erläuterung des Missstandsbegriffs (Abs. 2) | 1145 |
| III. Erläuterung des Mängelbegriffs (Abs. 3) | 1145 |
| 1. Beeinträchtigung der bestimmungsgemäßen Nutzung (Abs. 3 Satz 1 Nr. 1) ... | 1145 |
| 2. Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes (Abs. 3 Satz 1 Nr. 2) | 1145 |
| 3. Geschichtliche und künstlerische Bedeutung der Anlage (Abs. 3 Satz 1 | |
| Nr. 3) | 1145 |
| 4. Verhältnis zum Landesrecht (Abs. 3 Satz 2 und 3) | 1146 |
| IV. Kostentragung (Abs. 4) | 1146 |
| 1. Kostentragung durch Eigentümer (Abs. 4 Satz 1 und 3) | 1146 |
| 2. Erstattungspflicht der Gemeinde (Abs. 4 Satz 2) | 1146 |
| 3. Vereinbarung einer Pauschale (Abs. 4 Satz 4) | 1146 |
| V. Ermittlung des vom Eigentümer zu tragenden Kostenanteils (Abs. 5) | 1147 |
| C. Hinweis für die Praxis | 1147 |
| § 178 Pflanzgebot | 1148 |
| A. Überblick | 1148 |
| B. Regelungsgehalt | 1148 |
| I. Bebauungsplan als Voraussetzung | 1148 |
| II. Fristsetzung | 1148 |
| III. Eigentümer als Adressat | 1148 |
| C. Hinweis für die Praxis | 1149 |
| § 179 Rückbau- und Entsigelungsgebot | 1150 |
| A. Überblick | 1151 |
| B. Regelungsgehalt | 1151 |
| I. Voraussetzungen (Abs. 1) | 1151 |
| 1. Geltungsbereich eines Bebauungsplans | 1151 |
| 2. Widerspruch zu planerischen Festsetzungen (Abs. 1 Satz 1 Nr. 1) | 1151 |
| 3. Nicht behebbare Missstände (Abs. 1 Satz 1 Nr. 2) | 1151 |
| 4. Erstreckung auf nicht mehr genutzte versiegelte Flächen (Abs. 1 Satz 2) | 1151 |
| 5. Benachrichtigung der Inhaber von Rechten am Grundstück (Abs. 1 Satz 3) ... | 1151 |
| 6. Vornahme durch Eigentümer (Abs. 1 Satz 4) | 1152 |
| II. Vollzugshemmnisse (Abs. 2) | 1152 |
| III. Entschädigung (Abs. 3) | 1152 |
| 1. Entschädigungspflicht der Gemeinde (Abs. 3 Satz 1) | 1152 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|------|
| 2. Übernahmeverlangen (Abs. 3 Satz 2) | 1152 |
| C. Hinweis für die Praxis | 1152 |

Siebter Teil Sozialplan und Härtausgleich

| | |
|--|------|
| § 180 Sozialplan | 1153 |
| A. Überblick | 1153 |
| B. Regelungsgehalt | 1154 |
| I. Voraussetzungen und Aufgaben des Sozialplans | 1154 |
| II. Darstellung und Rechtsnatur des Sozialplans | 1155 |
| III. Sozialplan des Veranlassers | 1155 |
| § 181 Härtausgleich | 1156 |
| A. Überblick | 1156 |
| B. Regelungsgehalt | 1157 |
| I. Subsidiäre Billigkeitsregelung bei besonderer Härte | 1157 |
| II. Aufhebung eines Miet- oder mietähnlichen Nutzungsverhältnisses | 1157 |
| III. Rechtsfolgen | 1158 |

Achter Teil Miet- und Pachtverhältnisse

| | |
|---|------|
| § 182 Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen | 1159 |
| A. Überblick | 1159 |
| B. Regelungsgehalt | 1160 |
| I. Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen auf Antrag des Eigentümers | 1160 |
| II. Ersatzraumklausel | 1160 |
| III. Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen auf Antrag des Nutzungsberechtigten | 1161 |
| § 183 Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen über unbebaute Grundstücke | 1162 |
| § 184 Aufhebung anderer Vertragsverhältnisse | 1163 |
| § 185 Entschädigung bei Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen | 1164 |
| § 186 Verlängerung von Miet- oder Pachtverhältnissen | 1165 |

Neunter Teil Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur

| | |
|--|------|
| § 187 Abstimmung von Maßnahmen; Bauleitplanung und Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur | 1166 |
| A. Überblick | 1166 |
| B. Regelungsgehalt | 1166 |
| I. Berücksichtigungs- und Prüfungspflicht der Gemeinde | 1166 |
| II. Prüfungspflicht der Flurbereinigungsbehörde | 1167 |
| III. Frühzeitige Beteiligung der Flurbereinigungsbehörde | 1167 |
| § 188 Bauleitplanung und Flurbereinigung | 1168 |
| § 189 Ersatzlandbeschaffung | 1169 |
| § 190 Flurbereinigung aus Anlass einer städtebaulichen Maßnahme | 1170 |

§ 191 Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken 1171

**Drittes Kapitel
Sonstige Vorschriften**

**Erster Teil
Wertermittlung**

§ 192 Gutachterausschuss 1172

A. Überblick 1172

 I. Regelungszweck 1172

 II. Gesetz zur Reform des Erbschaftssteuer- und Bewertungsrechts 1173

B. Regelungsgehalt 1173

 I. Organisation der Gutachterausschüsse 1173

 1. Örtliche Zuständigkeit 1173

 2. Zusammensetzung des Gutachterausschusses 1174

 3. Persönliche Eignung der Mitglieder des Gutachterausschusses 1174

 4. Ausschluss bestimmter Personen, Amtsniederlegung 1174

 5. Allgemeines zur Organisation der Gutachterausschüsse 1174

 II. Rechtliche Stellung des Gutachterausschusses 1175

 1. Grundsatz der Selbstständigkeit und Unabhängigkeit 1175

 2. Rechtsnatur der Gutachten 1176

 a) Sachverständigeneigenschaft 1176

 b) Bindungswirkung 1176

 3. Haftung der Gutachterausschüsse 1176

§ 193 Aufgaben des Gutachterausschusses 1178

A. Überblick 1179

B. Aufgaben des Gutachterausschusses 1179

 I. Wertermittlung 1179

 1. Gutachtenerstattung 1179

 2. Antragsberechtigung 1179

 3. Form des Antrags 1180

 4. Rechtsnatur der Gutachten 1180

 5. Informationspflicht gegenüber dem Eigentümer 1181

 II. Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust oder für Vermögensnachteile 1181

 III. Führen der Kaufpreissammlung 1182

 1. Zweck der Kaufpreissammlung 1182

 2. Inhalt der Kaufpreissammlung 1182

§ 194 Verkehrswert 1184

A. Überblick 1184

 I. Der Begriff Verkehrswert 1184

 II. Die Genauigkeit der Verkehrswertermittlung 1184

B. Wesentliche normative Vorgaben 1185

 I. Gewöhnlicher Geschäftsverkehr 1185

 II. Allgemeine Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag 1185

 III. Wertbestimmende Zustandsmerkmale 1185

C. Abweichende Wertbegriffe in anderen Rechtsbereichen 1186

 I. Steuerrecht 1186

 II. Kreditwirtschaft 1186

 III. Bilanzrecht 1186

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|------|
| § 195 Kaufpreissammlung | 1188 |
| A. Überblick | 1188 |
| B. Regelungsgehalt | 1188 |
| I. Inhalt der Kaufpreissammlung | 1188 |
| II. Umfang der Informations- und Übersendungsverpflichtung der beurkundenden Stellen | 1189 |
| III. Übersendungs-, Einsichts-, Auskunftsrechte und sonstige Informationsrechte | 1189 |
| 1. Einsichtnahme | 1189 |
| 2. Auskunftserteilung | 1190 |
| § 196 Bodenrichtwerte | 1193 |
| A. Überblick | 1193 |
| B. Regelungsgehalt | 1194 |
| I. Definition des Bodenrichtwerts | 1194 |
| II. Bedeutung der Bodenrichtwerte, Zweck | 1194 |
| III. Veröffentlichung der Bodenrichtwerte, Auskunftsrecht | 1194 |
| § 197 Befugnisse des Gutachterausschusses | 1196 |
| A. Überblick | 1196 |
| B. Befugnisse des Gutachterausschusses | 1196 |
| I. Informationsrechte | 1197 |
| II. Betretungsrecht | 1197 |
| III. Amtshilfeersuchen | 1198 |
| § 198 Oberer Gutachterausschuss | 1199 |
| A. Überblick | 1199 |
| B. Regelungsgehalt | 1200 |
| § 199 Ermächtigungen | 1201 |
| A. Überblick | 1201 |
| B. Regelungsgehalt | 1201 |
| I. Ermächtigungen der Bundesregierung, die ImmoWertV | 1201 |
| II. Ermächtigungen der Länder | 1203 |

Hinweise zur Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Abschnitt 1

Anwendungsbereich, Begriffsbestimmungen und allgemeine Verfahrensgrundsätze

| | |
|--|------|
| § 1 Anwendungsbereich | 1204 |
| A. Überblick | 1205 |
| B. Regelungsgehalt | 1205 |
| § 2 Grundlagen der Wertermittlung | 1207 |
| A. Überblick | 1207 |
| B. Regelungsgehalt | 1207 |
| § 3 Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse | 1209 |
| § 4 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand | 1210 |

| | |
|---|------|
| § 5 Entwicklungszustand | 1211 |
| A. Überblick | 1211 |
| B. Regelungsgehalt | 1211 |
| I. Flächen der Land- oder Forstwirtschaft | 1212 |
| II. Bauerwartungsland | 1212 |
| III. Rohbauland | 1213 |
| IV. Baureifes Land | 1213 |
| V. Wertentwicklung von Grundstücken | 1214 |
| § 6 Weitere Grundstücksmerkmale | 1215 |
| A. Überblick | 1215 |
| B. Regelungsgehalt | 1216 |
| I. Art und Maß der baulichen Nutzung | 1216 |
| II. Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen | 1216 |
| III. Abgabenrechtlicher Zustand | 1216 |
| IV. Die Lagemerkmale | 1216 |
| V. Weitere Merkmale | 1217 |
| § 7 Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse | 1219 |
| A. Überblick | 1219 |
| B. Regelungsgehalt | 1219 |
| § 8 Ermittlung des Verkehrswerts | 1221 |
| A. Überblick | 1221 |
| B. Regelungsgehalt | 1222 |
| I. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens | 1222 |
| II. Bodenwertermittlung | 1223 |
| III. Marktanpassung und besondere Grundstücksmerkmale | 1223 |
| 1. Methodische Vorgehensweise | 1223 |
| 2. Praktische Anwendung | 1224 |
| IV. Sonstige wertbeeinflussende Umstände im Ertragswertverfahren | 1225 |
| 1. Bedeutung | 1225 |
| 2. Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände | 1225 |
| V. Baumängel und Bauschäden sowie sonstige wertbeeinflussende Umstände im Sachwertverfahren | 1226 |
| 1. Bedeutung | 1226 |
| 2. Berücksichtigung von Baumängeln und -schäden | 1226 |
| 3. Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände | 1226 |

Abschnitt 2

Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten

| | |
|---|------|
| § 9 Grundlagen der Ermittlung | 1228 |
| A. Überblick | 1228 |
| B. Regelungsgehalt | 1228 |
| § 10 Bodenrichtwerte | 1230 |
| A. Überblick | 1230 |
| B. Regelungsgehalt | 1231 |
| I. Vorgaben für die Bodenrichtwertermittlung | 1231 |
| II. Wertbeeinflussende Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks | 1232 |
| § 11 Indexreihen | 1233 |
| A. Überblick | 1233 |
| B. Regelungsgehalt | 1233 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|------|
| § 12 Umrechnungskoeffizienten | 1235 |
| § 13 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke | 1236 |
| A. Überblick | 1236 |
| B. Regelungsgehalt | 1236 |
| I. Ertragsfaktoren | 1237 |
| II. Gebädefaktoren | 1238 |
| § 14 Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze | 1240 |
| A. Überblick | 1240 |
| B. Regelungsgehalt | 1241 |
| I. Marktanpassungsfaktoren | 1241 |
| II. Ermittlung von Liegenschaftszinsen | 1241 |
| 1. Bedeutung | 1241 |
| 2. Methodik | 1241 |
| 3. Darstellung und Veröffentlichung | 1242 |
| 4. Anwendung der Liegenschaftszinssätze | 1244 |

Abschnitt 3 Wertermittlungsverfahren

Unterabschnitt 1 Vergleichswertverfahren, Bodenwertermittlung

| | |
|---|------|
| § 15 Ermittlung des Vergleichswerts | 1245 |
| A. Überblick | 1245 |
| B. Regelungsgehalt | 1246 |
| I. Anforderungen an vergleichsg geeignete Grundstücke | 1246 |
| II. Vergleichswertermittlung für bebaute Grundstücke | 1247 |
| § 16 Ermittlung des Bodenwerts | 1248 |
| A. Überblick | 1248 |
| B. Regelungsgehalt | 1249 |
| I. Grundsätzliches Vorgehen bei der Bodenwertermittlung | 1249 |
| II. Verwendung von Bodenrichtwerten | 1249 |
| III. Sonderfälle | 1250 |

Unterabschnitt 2 Ertragswertverfahren

| | |
|--|------|
| § 17 Ermittlung des Ertragswerts | 1251 |
| A. Überblick | 1252 |
| B. Regelungsgehalt | 1252 |
| I. Ertragswertverfahren nach Abs. 2 Nr. 1 | 1252 |
| 1. Trennung von Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen | 1253 |
| 2. Kapitalisierter Reinertrag der baulichen Anlagen | 1254 |
| 3. Ertragswert | 1255 |
| II. Vereinfachtes Ertragswertverfahren nach Abs. 2 Nr. 2 | 1255 |
| III. Regelungen zum Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF) | 1256 |
| 1. Bedeutung | 1256 |
| 2. Vorgehen beim Discounted-Cash-Flow-Verfahren | 1257 |
| a) Bedeutung | 1257 |
| b) Abschätzung der im Verfahren berücksichtigten Mieteinnahmen | 1257 |
| c) Betriebs- und Bewirtschaftungskosten | 1258 |
| d) Ermittlung des erwarteten Restwertes | 1258 |

| | |
|---|------|
| 3. Häufige Fehler bei der Anwendung des Discounted-Cash-Flow-Verfahrens ... | 1258 |
| a) Diskontierungsmodus | 1258 |
| b) Detail-Betrachtungszeitraum (Cash-Flow-Periode) | 1258 |
| c) Wahl des Diskontierungszinssatzes | 1258 |
| d) Restwert | 1259 |
| § 18 Reinertrag, Rohertrag | 1261 |
| § 19 Bewirtschaftungskosten | 1263 |
| A. Überblick | 1263 |
| B. Regelungsgehalt | 1263 |
| § 20 Kapitalisierung und Abzinsung | 1265 |

**Unterabschnitt 3
Sachwertverfahren**

| | |
|--|------|
| § 21 Ermittlung des Sachwerts | 1266 |
| A. Überblick | 1266 |
| B. Regelungsgehalt | 1267 |
| C. Berechnungsbeispiel | 1268 |
| § 22 Herstellungskosten | 1270 |
| A. Überblick | 1270 |
| B. Regelungsgehalt | 1270 |
| I. Grundlagen | 1270 |
| II. Normalherstellungskosten | 1271 |
| III. Berücksichtigung der Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag | 1276 |
| § 23 Alterswertminderung | 1277 |

**Abschnitt 4
Schlussvorschrift**

| | |
|--|------|
| § 24 Inkrafttreten und Außerkrafttreten | 1279 |
|--|------|

Zweiter Teil

Allgemeine Vorschriften; Zuständigkeiten; Verwaltungsverfahren; Planerhaltung

**Erster Abschnitt
Allgemeine Vorschriften**

| | |
|--|------|
| § 200 Grundstücke; Rechte an Grundstücken; Baulandkataster | 1280 |
| A. Überblick | 1280 |
| B. Regelungsgehalt | 1280 |
| I. Grundstücke und Grundstücksteile | 1280 |
| 1. Das Grundstück im zivilrechtlichen Sinn | 1281 |
| 2. Das Grundstück im wirtschaftlichen Sinn | 1281 |
| 3. Das Baugrundstück | 1281 |
| II. Grundstücksgleiche Rechte | 1281 |
| III. Baulandkataster | 1281 |
| § 200a Ersatzmaßnahmen | 1282 |
| A. Ersatzmaßnahmen i.S.d. Naturschutzrechts als „Ausgleichsmaßnahmen“ (Satz 1) | 1282 |
| B. Kein Erfordernis eines unmittelbaren räumlichen Zusammenhangs (Satz 2) | 1282 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|------|
| § 201 Begriff der Landwirtschaft | 1284 |
| A. Überblick | 1284 |
| B. Regelungsgehalt | 1285 |
| I. Ackerbau, Wiesen- und Weidewirtschaft, Tierhaltung | 1285 |
| II. Gartenbauliche Erzeugung, Erwerbsobstbau, Weinbau | 1286 |
| III. Berufsmäßige Imkerei und Binnenfischerei | 1286 |
| § 202 Schutz des Mutterbodens | 1287 |
| A. Überblick | 1287 |
| B. Schutzgut „Mutterboden“ | 1287 |
| C. Schutzgebot | 1288 |

Zweiter Abschnitt Zuständigkeiten

| | |
|---|------|
| § 203 Abweichende Zuständigkeitsregelung | 1289 |
| A. Überblick | 1289 |
| B. Regelungsgehalt | 1290 |
| I. Aufgabenübertragung im Einvernehmen mit der Gemeinde | 1290 |
| II. Aufgabenübertragung durch Landesgesetz | 1290 |
| III. Übertragung von Aufgaben der höheren Verwaltungsbehörde | 1290 |
| IV. Genehmigungszuständigkeit im Fall gemeinsamer und länderübergreifender Flächennutzungsplanung | 1291 |
| § 204 Gemeinsamer Flächennutzungsplan, Bauleitplanung bei Bildung von Planungsverbänden und bei Gebiets- oder Bestandsänderung | 1292 |
| A. Überblick | 1292 |
| B. Regelungsgehalt | 1293 |
| I. Gemeinsamer Flächennutzungsplan | 1293 |
| 1. Voraussetzungen | 1293 |
| 2. Verfahren und Rechtsfolgen | 1293 |
| 3. Räumliche und sachliche Teilbereiche | 1294 |
| II. Bauleitplanung bei Bildung von Planungsverbänden und bei Gebiets- oder Bestandsänderung | 1294 |
| § 205 Planungsverbände | 1295 |
| A. Überblick | 1296 |
| B. Regelungsgehalt | 1296 |
| I. Bildung des Planungsverbands | 1296 |
| 1. Freiwilliger Zusammenschluss | 1296 |
| 2. Zwangsverband | 1296 |
| II. Planung | 1297 |
| III. Auflösung des Planungsverbandes | 1297 |
| § 206 Örtliche und sachliche Zuständigkeit | 1298 |

Dritter Abschnitt Verwaltungsverfahren

| | |
|---|------|
| § 207 Von Amts wegen bestellter Vertreter | 1299 |
| § 208 Anordnungen zur Erforschung des Sachverhalts | 1300 |
| § 209 Vorarbeiten auf Grundstücken | 1301 |
| § 210 Wiedereinsetzung | 1302 |

| | |
|--|------|
| § 211 Belehrung über Rechtsbehelfe | 1303 |
| § 212 Vorverfahren | 1304 |
| § 212a Entfall der aufschiebenden Wirkung | 1305 |
| A. Überblick | 1305 |
| B. Regelungsgehalt | 1305 |
| I. Entfall der aufschiebenden Wirkung | 1305 |
| II. Rechtsschutz | 1306 |
| § 213 Ordnungswidrigkeiten | 1307 |

**Vierter Abschnitt
Planerhaltung**

| | |
|--|------|
| § 214 Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Satzungen; ergänzendes Verfahren | 1308 |
| A. Überblick | 1310 |
| B. Regelungsgehalt | 1311 |
| I. Bedeutung, Beachtlichkeit von Verfahrensfehlern | 1311 |
| II. Fehler im Abwägungsvorgang (Abs. 1 Satz 1 Nr. 1) | 1311 |
| III. Fehler bei der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (Abs. 1 Satz 1 Nr. 2) | 1312 |
| IV. Fehler betreffend die Begründung (Abs. 1 Satz 1 Nr. 3, Satz 2) | 1313 |
| V. Fehler des Satzungsbeschlusses oder der Genehmigung (Abs. 1 Satz 1 Nr. 4) | 1313 |
| VI. Fehler betreffend das Verhältnis von Bebauungsplan und Flächennutzungsplan (Abs. 2) | 1314 |
| VII. Fehler im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB (Abs. 2a) ... | 1314 |
| 1. Unbeachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (Abs. 2a Nr. 1) | 1314 |
| 2. Unterbleiben der Hinweise nach § 13a Abs. 3 BauGB (Abs. 2a Nr. 2) | 1315 |
| 3. Unterbleiben der Umweltprüfung (Abs. 2a Nr. 3) | 1315 |
| 4. Unzutreffende Beurteilung des Ausschlussgrundes nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB (Abs. 2a Nr. 4) | 1315 |
| VIII. Fehler betreffend das Abwägungsergebnis | 1315 |
| C. Ergänzendes Verfahren (Abs. 4) | 1316 |
| § 215 Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften | 1318 |
| A. Überblick | 1318 |
| B. Regelungsgehalt | 1318 |
| I. Frist für die Geltendmachung beachtlicher Verfahrensfehler (Abs. 1) | 1318 |
| II. Hinweispflicht auf die Rügefrist (Abs. 2) | 1319 |
| § 215a | 1321 |
| § 216 Aufgaben im Genehmigungsverfahren | 1322 |

**Dritter Teil
Verfahren vor den Kammern (Senaten) für Baulandsachen**

| | |
|---|------|
| § 217 Antrag auf gerichtliche Entscheidung | 1323 |
| A. Übersicht | 1324 |
| B. Regelungsgehalt | 1325 |
| I. Zuständigkeiten in Baulandsachen | 1325 |
| II. Verfahren in Baulandsachen | 1326 |
| 1. Antrag auf gerichtliche Entscheidung | 1326 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-------------|
| 2. Antragsbefugnis | 1327 |
| 3. Antragsfrist | 1327 |
| III. Sonderfälle | 1330 |
| IV. Rechtsbehelfsbelehrung | 1330 |
| V. Schriftform | 1330 |
| VI. Inhalt des Antrags | 1331 |
| VII. Aktenübersendung | 1331 |
| § 218 Wiedereinsetzung in den vorigen Stand | 1332 |
| A. Überblick | 1332 |
| B. Regelungsgehalt | 1332 |
| I. Anwendungsbereich | 1332 |
| II. Voraussetzungen | 1333 |
| 1. Formelle Voraussetzungen | 1333 |
| 2. Materielle Voraussetzungen | 1333 |
| III. Entscheidung über den Wiedereinsetzungsantrag | 1333 |
| IV. Sonderfall Enteignungsbeschluss | 1333 |
| V. Rechtsmittel | 1334 |
| § 219 Örtliche Zuständigkeit der Landgerichte | 1335 |
| § 220 Zusammensetzung der Kammern für Baulandsachen | 1337 |
| A. Überblick | 1337 |
| B. Regelungsgehalt | 1337 |
| I. Zur Besetzung der Kammer im Einzelnen | 1337 |
| II. Einzelrichterverbot (Abs. 1 Satz 3) | 1338 |
| § 221 Allgemeine Verfahrensvorschriften | 1339 |
| § 222 Beteiligte | 1341 |
| § 223 Anfechtung von Ermessensentscheidungen | 1342 |
| A. Überblick | 1342 |
| B. Regelungsgehalt | 1342 |
| I. Ermessen und unbestimmter Rechtsbegriff | 1342 |
| 1. Ermessen | 1342 |
| 2. Unbestimmter Rechtsbegriff | 1343 |
| 3. Beurteilungsspielraum | 1343 |
| 4. Ermessensfehler | 1344 |
| II. Gerichtliche Kontrolle von Bauleitplänen | 1345 |
| 1. Inzidentprüfung | 1345 |
| 2. Bindung an Normenkontrollentscheidung | 1345 |
| III. Überprüfung von Geldleistungen | 1345 |
| § 224 Entfall der aufschiebenden Wirkung im Umlegungsverfahren und bei vorzeitiger Besitzeinweisung | 1347 |
| A. Überblick | 1347 |
| B. Regelungsgehalt | 1347 |
| I. Entfall der aufschiebenden Wirkung | 1347 |
| 1. Umlegungsverfahren (Satz 1 Nr. 1 und 2) | 1348 |
| 2. Vorzeitige Besitzeinweisung (Satz 1 Nr. 3) | 1348 |
| II. Verfahren | 1348 |
| III. Rechtsmittel | 1349 |
| § 225 Vorzeitige Ausführungsanordnung | 1350 |
| A. Überblick | 1350 |
| B. Regelungsgehalt | 1350 |

| | |
|---|------|
| I. Grundlagen | 1350 |
| II. Verfahren | 1350 |
| III. Rechtsmittel | 1351 |
| § 226 Urteil | 1352 |
| A. Überblick | 1352 |
| B. Regelungsgehalt | 1352 |
| I. Entscheidung durch Urteil | 1352 |
| II. Entscheidung über einen Anspruch auf Geldleistung | 1353 |
| III. Aufhebungsurteil, Bescheidungsurteil | 1353 |
| IV. Sonderfall Enteignungsbeschluss (Abs. 3) | 1353 |
| V. Teil- und Zwischenurteil | 1353 |
| VI. Kosten, vorläufige Vollstreckbarkeit | 1353 |
| § 227 Säumnis eines Beteiligten | 1354 |
| A. Überblick | 1354 |
| B. Regelungsgehalt | 1354 |
| I. Säumnis des Antragstellers | 1354 |
| II. Säumnis übriger Beteiligter | 1355 |
| § 228 Kosten des Verfahrens | 1356 |
| A. Überblick | 1356 |
| B. Regelungsgehalt | 1356 |
| I. Kostentragungspflicht | 1356 |
| II. Streitwert | 1357 |
| III. Anfechtung der Kostenentscheidung | 1358 |
| § 229 Berufung, Beschwerde | 1359 |
| A. Überblick | 1359 |
| B. Regelungsgehalt | 1359 |
| I. Berufung | 1359 |
| II. Beschwerde | 1360 |
| § 230 Revision | 1361 |
| A. Überblick | 1361 |
| B. Die Revision in Baulandsachen | 1361 |
| I. Zulassung der Revision | 1361 |
| II. Sprungrevision | 1362 |
| § 231 Einigung | 1363 |
| § 232 Weitere Zuständigkeit der Kammern (Senate) für Baulandsachen | 1364 |

**Viertes Kapitel
Überleitungs- und Schlussvorschriften**

**Erster Teil
Überleitungsvorschriften**

| | |
|--|------|
| § 233 Allgemeine Überleitungsvorschriften | 1365 |
| § 234 Überleitungsvorschriften für das Vorkaufsrecht | 1367 |
| § 235 Überleitungsvorschriften für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen | 1368 |
| § 236 Überleitungsvorschriften für das Baugebot und die Erhaltung baulicher Anlagen | 1370 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|------|
| § 237 | 1371 |
| § 238 Überleitungsvorschrift für Entschädigungen | 1372 |
| § 239 Überleitungsvorschrift für die Grenzregelung | 1373 |
| § 240 | 1374 |
| § 241 | 1375 |
| § 242 Überleitungsvorschriften für die Erschließung | 1376 |
| § 243 Überleitungsvorschriften für das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch und das Bundesnaturschutzgesetz | 1378 |
| § 244 Überleitungsvorschriften für das Europarechtsanpassungsgesetz Bau | 1379 |
| § 245 Überleitungsvorschriften für den Stadtumbau, die Soziale Stadt und die Förderung städtebaulicher Maßnahmen | 1381 |
| § 245a | 1382 |
| § 245b Überleitungsvorschriften im Außenbereich | 1383 |
| § 245c | 1384 |

Zweiter Teil Schlussvorschriften

| | |
|--|------|
| § 246 Sonderregelungen für einzelne Länder | 1385 |
| § 246a Überschwemmungsgebiete, überschwemmungsgefährdete Gebiete | 1387 |
| § 247 Sonderregelungen für Berlin als Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland | 1388 |
| Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c) | 1389 |
| A. Überblick | 1389 |
| B. Regelungsgehalt | 1389 |
| Anlage 2 (zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2) | 1391 |
| A. Überblick | 1392 |
| B. Regelungsgehalt | 1392 |

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

| | |
|-------------------------------|------|
| Vorbemerkung zur BauNVO | 1393 |
|-------------------------------|------|

Erster Abschnitt Art der baulichen Nutzung

| | |
|--|------|
| § 1 Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete | 1395 |
| A. Überblick | 1397 |
| B. Regelungsgehalt | 1397 |
| I. Darstellung von Bauflächen und Festsetzung von Baugebieten (Abs. 1-3) | 1397 |

| | |
|---|-------------|
| II. Die Möglichkeiten der Feinststeuerung (Abs. 4-9) | 1398 |
| 1. Grundlagen | 1398 |
| 2. Zweckbestimmung | 1399 |
| 3. Besondere städtebauliche Gründe | 1400 |
| III. Die Möglichkeiten der Feinststeuerung im Einzelnen | 1400 |
| 1. Horizontale Gliederung (Abs. 4) | 1400 |
| 2. Ausschluss oder Einschränkung von Nutzungen (Abs. 5) | 1402 |
| 3. Ausschluss von Ausnahmen bzw. allgemeine Zulässigkeit (Abs. 6) | 1403 |
| 4. Vertikale Gliederung (Abs. 7) | 1403 |
| 5. Beschränkung der Gliederung auf Teile des Baugebiets (Abs. 8) | 1403 |
| 6. Differenzierung nach Arten von Anlagen (Abs. 9) | 1403 |
| IV. Bestandsschützende Festsetzungen (Abs. 10) | 1406 |
| § 2 Kleinsiedlungsgebiete | 1408 |
| A. Überblick | 1408 |
| B. Regelungsgehalt | 1409 |
| I. Gebietscharakter (Abs. 1) | 1409 |
| II. Allgemein zulässige Anlagen (Abs. 2) | 1409 |
| 1. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe (Abs. 2 Nr. 1). | 1409 |
| 2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (Abs. 2 Nr. 2) | 1410 |
| III. Ausnahmen (Abs.3) | 1411 |
| 1. Sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen (Abs. 3 Nr. 1) .. | 1411 |
| 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Abs. 3 Nr. 2) | 1411 |
| 3. Tankstellen (Abs. 3 Nr. 3) | 1411 |
| 4. Nicht störende Gewerbebetriebe (Abs. 3 Nr. 4) | 1412 |
| C. Hinweis für die Praxis | 1412 |
| § 3 Reine Wohngebiete | 1413 |
| A. Überblick | 1413 |
| B. Regelungsgehalt | 1413 |
| I. Gebietscharakter (Abs. 1) | 1413 |
| II. Allgemein zulässige Anlagen (Abs. 2) | 1414 |
| III. Ausnahmen (Abs. 3) | 1414 |
| 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Abs. 3 Nr. 1) | 1414 |
| 2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Abs. 3 Nr. 2) | 1415 |
| C. Hinweis für die Praxis | 1416 |
| § 4 Allgemeine Wohngebiete | 1417 |
| A. Überblick | 1417 |
| B. Regelungsgehalt | 1417 |
| I. Gebietscharakter (Abs. 1) | 1417 |
| II. Allgemein zulässige Anlagen (Abs. 2) | 1418 |
| 1. Wohngebäude (Abs. 2 Nr. 1) | 1418 |
| 2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (Abs. 2 Nr. 2) ... | 1418 |
| 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Abs. 2 Nr. 3) | 1418 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|------|
| III. Ausnahmen (Abs. 3) | 1419 |
| 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Abs. 3 Nr. 1) | 1419 |
| 2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Abs. 3 Nr. 2) | 1419 |
| 3. Anlagen für Verwaltungen (Abs. 3 Nr. 3) | 1419 |
| 4. Gartenbaubetriebe (Abs. 3 Nr. 4) | 1420 |
| 5. Tankstellen (Abs. 3 Nr. 5) | 1420 |
| C. Hinweis für die Praxis | 1420 |

| | |
|--|------|
| § 4a Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) | 1421 |
| A. Überblick | 1422 |
| B. Regelungsgehalt | 1422 |
| I. Gebietscharakter (Abs. 1) | 1422 |
| II. Allgemein zulässige Anlagen (Abs. 2) | 1423 |
| 1. Wohngebäude (Abs. 2 Nr. 1) | 1423 |
| 2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften (Abs. 2 Nr. 2) | 1423 |
| 3. Sonstige Gewerbebetriebe (Abs. 2 Nr. 3) | 1423 |
| 4. Geschäfts- und Bürogebäude (Abs. 2 Nr. 4) | 1424 |
| 5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Abs. 2 Nr. 5) | 1424 |
| III. Ausnahmen (Abs. 3) | 1424 |
| 1. Zentrale Einrichtungen der Verwaltung (Abs. 3 Nr. 1) | 1424 |
| 2. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind (Abs. 3 Nr. 2) | 1424 |
| 3. Tankstellen (Abs. 3 Nr. 3) | 1425 |
| IV. Festsetzungen zur Förderung des Wohnens (Abs. 4) | 1425 |
| C. Hinweis für die Praxis | 1425 |

| | |
|--|------|
| § 5 Dorfgebiete | 1426 |
| A. Überblick | 1427 |
| B. Regelungsgehalt | 1427 |
| I. Gebietscharakter (Abs. 1) | 1427 |
| II. Allgemein zulässige Anlagen (Abs. 2) | 1428 |
| 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude (Abs. 2 Nr. 1) | 1428 |
| 2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen (Abs. 2 Nr. 2) | 1428 |
| 3. Sonstige Wohngebäude (Abs. 2 Nr. 3) | 1428 |
| 4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse (Abs. 2 Nr. 4) | 1429 |
| 5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Abs. 2 Nr. 5) | 1429 |
| 6. Sonstige Gewerbebetriebe (Abs. 2 Nr. 6) | 1429 |
| 7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Abs. 2 Nr. 7) | 1429 |
| 8. Gartenbaubetriebe (Abs. 2 Nr. 8) | 1430 |
| 9. Tankstellen (Abs. 2 Nr. 9) | 1430 |
| III. Ausnahmen (Abs. 3) | 1430 |
| C. Hinweis für die Praxis | 1430 |

| | |
|------------------------------------|------|
| § 6 Mischgebiete | 1431 |
| A. Überblick | 1431 |
| B. Regelungsgehalt | 1432 |
| I. Gebietscharakter (Abs. 1) | 1432 |

| | |
|---|------|
| II. Allgemein zulässige Anlagen (Abs. 2) | 1432 |
| 1. Wohngebäude (Abs. 2 Nr. 1) | 1432 |
| 2. Geschäfts- und Bürogebäude (Abs. 2 Nr. 2) | 1432 |
| 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Abs. 2 Nr. 3) | 1432 |
| 4. Sonstige Gewerbebetriebe (Abs. 2 Nr. 4) | 1433 |
| 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Abs. 2 Nr. 5) | 1433 |
| 6. Gartenbaubetriebe (Abs. 2 Nr. 6) | 1434 |
| 7. Tankstellen (Abs. 2 Nr. 7) | 1434 |
| 8. Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (Abs. 2 Nr. 8) | 1434 |
| III. Ausnahmen (Abs. 3) | 1434 |
| C. Hinweis für die Praxis | 1435 |
| § 7 Kerngebiete | 1436 |
| A. Überblick | 1437 |
| B. Regelungsgehalt | 1437 |
| I. Gebietscharakter (Abs. 1) | 1437 |
| II. Zulässige Nutzungen (Abs. 2) | 1437 |
| 1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (Abs. 2 Nr. 1) | 1437 |
| 2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten (Abs. 2 Nr. 2) | 1438 |
| 3. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (Abs. 2 Nr. 3) | 1439 |
| 4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Abs. 2 Nr. 4) | 1439 |
| a) Anlagen für kirchliche Zwecke | 1439 |
| b) Anlagen für kulturelle Zwecke | 1440 |
| c) Anlagen für soziale Zwecke | 1440 |
| d) Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke | 1441 |
| e) Anlagen für sportliche Zwecke | 1441 |
| 5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (Abs. 2 Nr. 5) | 1441 |
| 6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (Abs. 2 Nr. 6) | 1441 |
| 7. Sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes (Abs. 2 Nr. 7) | 1441 |
| III. Ausnahmen (Abs. 3) | 1442 |
| IV. Festsetzungen zur Förderung des Wohnens (Abs. 4) | 1442 |
| C. Hinweis für die Praxis | 1444 |
| § 8 Gewerbegebiete | 1445 |
| A. Überblick | 1445 |
| B. Regelungsgehalt | 1445 |
| I. Gebietscharakter (Abs. 1) | 1445 |
| II. Zulässige Nutzungen (Abs. 2) | 1446 |
| 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (Abs. 2 Nr. 1) | 1446 |
| 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (Abs. 2 Nr. 2) | 1446 |
| 3. Tankstellen (Abs. 2 Nr. 3) | 1446 |
| 4. Anlagen für sportliche Zwecke (Abs. 2 Nr. 4) | 1447 |
| III. Ausnahmen (Abs. 3) | 1447 |
| C. Hinweis für die Praxis | 1447 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|------|
| § 9 Industriegebiete | 1448 |
| A. Überblick | 1448 |
| B. Regelungsgehalt | 1448 |
| I. Gebietscharakter (Abs. 1) | 1448 |
| II. Allgemein zulässige Anlagen (Abs. 2) | 1449 |
| 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (Abs. 2 Nr. 1) | 1449 |
| 2. Tankstellen (Abs. 2 Nr. 2) | 1449 |
| III. Ausnahmen (Abs. 3) | 1449 |
| C. Hinweis für die Praxis | 1450 |
| § 10 Sondergebiete, die der Erholung dienen | 1451 |
| A. Überblick | 1451 |
| B. Regelungsgehalt | 1452 |
| I. Nach Abs. 1 zulässige Sondergebiete | 1452 |
| 1. Wochenendhausgebiete | 1452 |
| 2. Ferienhausgebiete | 1453 |
| 3. Campingplatzgebiete | 1453 |
| II. Die Festsetzungen nach Abs. 2 | 1453 |
| III. Festsetzungen in Wochenendhausgebieten (Abs. 3) | 1454 |
| IV. Festsetzungen in Ferienhausgebieten (Abs. 4) | 1454 |
| V. Die Bedeutung im unbeplanten Bereich | 1454 |
| § 11 Sonstige Sondergebiete | 1456 |
| A. Überblick | 1457 |
| B. Regelungsgehalt | 1457 |
| I. Darstellungs- und Festsetzungsvoraussetzungen (Abs. 1) | 1457 |
| II. Inhalt von Festsetzung und Darstellung (Abs. 2) | 1458 |
| 1. Zweckbestimmung | 1458 |
| 2. Art der Nutzung | 1458 |
| III. Zulässigkeit von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und vergleichbaren Handelsbetrieben (Abs. 3) | 1459 |
| 1. Normzweck/Regelungsgehalt | 1459 |
| 2. Einkaufszentren | 1459 |
| 3. Großfläche Einzelhandelsbetriebe mit möglichen negativen Auswirkungen ... | 1461 |
| a) Begriff des Einzelhandelsbetriebes | 1462 |
| b) Großflächigkeit | 1462 |
| c) Auswirkungen | 1462 |
| d) Vermutungsregel | 1464 |
| 4. Großflächige Handelsbetriebe (Abs. 3 Satz 1 Nr. 3) | 1466 |
| 5. Agglomerationsproblematik | 1466 |
| 6. Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den einzelnen Baugebieten (Zusammenfassung) | 1467 |
| a) Zulässigkeit nach § 30 BauGB | 1467 |
| b) Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in faktischen Baugebieten nach § 34 Abs. 2 BauGB | 1467 |
| c) Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 BauGB | 1467 |
| d) Einschränkungen nach § 34 Abs. 3 BauGB | 1468 |
| § 12 Stellplätze und Garagen | 1469 |
| A. Überblick | 1470 |
| I. Vorbemerkungen zu den §§ 12-14 BauNVO | 1470 |
| II. Verhältnis zu anderen Regelungen | 1470 |
| B. Regelungsgehalt | 1471 |
| I. Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen nach Abs. 1 | 1471 |

| | |
|--|-------------|
| 1. Allgemeine Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen | 1471 |
| 2. Die Begriffe „Stellplätze“ und „Garagen“ | 1471 |
| 3. Der Begriff „Kraftfahrzeuge“ | 1472 |
| II. Einschränkung der allgemeinen Zulässigkeit nach Abs. 2 | 1472 |
| III. Einschränkung der allgemeinen Zulässigkeit nach Abs. 3 | 1473 |
| 1. Definitionen der Kraftfahrzeugarten | 1473 |
| a) Lastkraftwagen und Kraftomnibusse | 1473 |
| b) Kraftfahrzeuge mit Eigengewicht über 3,5 Tonnen | 1473 |
| c) Anhänger | 1473 |
| d) Sonstige Kraftfahrzeuge | 1473 |
| 2. Anwendung des Abs. 3 auf Sondergebiete | 1473 |
| IV. Zulassung von Garagen- und Garagenteilgeschossen nach Abs. 4 und 5 | 1474 |
| 1. Der Begriff „Garagengeschoss“ | 1474 |
| 2. Regelungszweck | 1474 |
| 3. Bestimmtheit der Festsetzung von (Teil-)Garagengeschossen | 1474 |
| V. Einschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen nach Abs. 6 | 1475 |
| VI. Nachbarschutz | 1475 |
| § 13 Gebäude und Räume für freie Berufe | 1477 |
| A. Überblick | 1477 |
| I. § 13 BauNVO als baugebietsübergreifende Regelung | 1477 |
| II. § 13 BauNVO im System der BauNVO | 1477 |
| 1. Das Verhältnis zu §§ 2 ff. BauNVO | 1477 |
| 2. Das Verhältnis zu § 1 BauNVO | 1478 |
| 3. Das Verhältnis zu §§ 10, 11 BauNVO | 1478 |
| III. Normzweck | 1478 |
| IV. Begrifflichkeiten | 1478 |
| 1. Freiberufliche Tätigkeit | 1478 |
| 2. Vergleichbare Gewerbetreibende | 1479 |
| 3. Beispiele aus Rechtsprechung und Literatur | 1480 |
| 4. Der Begriff „Räume“ und „Gebäude“ | 1480 |
| B. Regelungsgehalt | 1481 |
| I. Differenzierung nach der Schutzwürdigkeit der Gebiete | 1481 |
| II. Quantitative Nutzungsbeschränkungen | 1481 |
| III. Anwendbarkeit des § 15 BauNVO | 1482 |
| 1. Gebietserhaltungsanspruch | 1482 |
| 2. Unzumutbare Beeinträchtigungen | 1482 |
| IV. Nachbarschutz | 1482 |
| § 14 Nebenanlagen | 1483 |
| A. Überblick | 1483 |
| B. Regelungsgehalt | 1484 |
| I. Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen (Abs. 1 Satz 1) | 1484 |
| 1. Begriffe der untergeordneten Nebenanlagen und untergeordneten Einrichtungen | 1484 |
| 2. Förderung des Nutzungszwecks von Grundstück oder Baugebiet | 1485 |
| 3. Kein Widerspruch zur Eigenart des Baugebiets | 1485 |
| II. Anlagen für Kleintierhaltung als Nebenanlagen (Abs. 1 Satz 2) | 1485 |
| III. Einschränkung oder Ausschluss von Nebenanlagen (Abs. 1 Satz 3) | 1485 |
| IV. Zulässigkeit von der Versorgung dienenden Nebenanlagen (Abs. 2 Satz 1) | 1486 |
| V. Fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien (Abs. 2 Satz 2) | 1486 |
| VI. Nachbarschutz | 1486 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|------|
| § 15 Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen | 1487 |
| A. Überblick | 1487 |
| B. Regelungsgehalt | 1489 |
| I. Unzulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall (Abs. 1 Satz 1) | 1489 |
| 1. Anwendungsbereich | 1489 |
| 2. Eigenart des Baugebietes | 1489 |
| 3. Widerspruch zur Eigenart des Baugebietes | 1489 |
| 4. Unzulässigkeit nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung | 1489 |
| a) Anzahl | 1489 |
| b) Lage | 1490 |
| c) Umfang | 1490 |
| d) Zweckbestimmung | 1491 |
| II. Rücksichtnahme (Abs. 1 Satz 2) | 1491 |
| 1. Anwendungsbereich | 1491 |
| 2. Vorhaben stört unzumutbar (Abs. 1 Satz 2 Alt. 1) | 1492 |
| a) Belästigungen oder Störungen | 1492 |
| b) Unzumutbarkeit | 1493 |
| c) Beurteilung des konkreten Einzelfalles | 1494 |
| d) Einzelfälle von Belästigungen oder Störungen | 1495 |
| 3. Vorhaben wird unzumutbar gestört (Abs. 1 Satz 2 Alt. 2) | 1496 |
| C. Beschränkung auf städtebauliche Ziele und Grundsätze (Abs. 2) | 1496 |
| D. Bedeutung des Immissionsschutzrechtes (Abs. 3) | 1497 |

Zweiter Abschnitt Maß der baulichen Nutzung

| | |
|---|------|
| § 16 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung | 1498 |
| A. Überblick | 1499 |
| B. Regelungsgehalt | 1499 |
| I. Maß der baulichen Nutzung im Flächennutzungsplan (Abs. 1) | 1499 |
| II. Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan (Abs. 2) | 1501 |
| III. Mindestfestsetzungen im Bebauungsplan zum Maß der baulichen Nutzung (Abs. 3) | 1506 |
| IV. Variationsbreiten (Abs. 4) | 1507 |
| V. Unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan (Abs. 5) | 1510 |
| VI. Ausnahmen im Bebauungsplan (Abs. 6) | 1514 |
| VII. Nachbarschutz | 1515 |
| § 17 Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung | 1517 |
| A. Überblick | 1518 |
| B. Regelungsgehalt | 1518 |
| I. Die Obergrenzen gem. Abs. 1 | 1518 |
| II. Überschreitungsmöglichkeiten gem. Abs. 2 | 1519 |
| III. Überschreitungsmöglichkeit gem. Abs. 3 | 1522 |
| § 18 Höhe baulicher Anlagen | 1523 |
| A. Überblick | 1523 |
| B. Regelungsgehalt | 1523 |
| I. Bestimmung der erforderlichen Bezugspunkte (Abs. 1) | 1523 |
| II. Zulassung von Abweichungen (Abs. 2) | 1526 |
| § 19 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche | 1528 |
| A. Überblick | 1528 |
| B. Regelungsgehalt | 1529 |

| | |
|--|------|
| I. Definition der Grundflächenzahl (Abs. 1) | 1529 |
| II. Zulässige Grundfläche (Abs. 2) | 1530 |
| III. Ermittlung der zulässigen Grundfläche (Abs. 3) | 1531 |
| IV. Mitrechnungs- und Überschreitungsregelung (Abs. 4) | 1533 |
| 1. Mitzurechnende Anlagen (Abs. 4 Satz 1) | 1533 |
| 2. Überschreitung der zulässigen Grundfläche (Abs. 4 Satz 2) | 1536 |
| 3. Abweichende Regelungen im Bebauungsplan (Abs. 4 Satz 3) | 1536 |
| 4. Einzelfallregelungen (Abs. 4 Satz 4) | 1536 |
| § 20 Vollgeschosse, Geschoßflächenzahl, Geschoßfläche | 1537 |
| A. Überblick | 1537 |
| B. Regelungsgehalt | 1537 |
| I. Vollgeschoss (Abs. 1) | 1537 |
| II. Definition der Geschossflächenzahl (Abs. 2) | 1540 |
| III. Ermittlung der Geschossfläche (Abs. 3) | 1541 |
| IV. Behandlung von Nebenanlagen (Abs. 4) | 1545 |
| § 21 Baumassenzahl, Baumasse | 1547 |
| A. Überblick | 1547 |
| B. Regelungsgehalt | 1547 |
| I. Baumassenzahl (Abs. 1) | 1547 |
| 1. Allgemeine Zulässigkeit der Festsetzung der Baumassenzahl/Baumasse | 1547 |
| 2. Besondere Vorgaben bei der Festsetzung der Baumassenzahl/Baumasse | 1548 |
| II. Ermittlung der Baumasse (Abs. 2) | 1549 |
| III. Nicht zu berücksichtigende bauliche Anlagen und Gebäudeteile (Abs. 3) | 1552 |
| IV. Berücksichtigung der Geschosshöhe (Abs. 4) | 1553 |
| § 21a Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen | 1554 |
| A. Überblick | 1554 |
| B. Regelungsgehalt | 1555 |
| I. Nichtanrechnung von Garagengeschossen (Abs. 1) | 1555 |
| II. Hinzurechnung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen zu den Baugrundstücken (Abs. 2) | 1557 |
| III. Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Garagen (Abs. 3) | 1560 |
| IV. Nichtanrechnung von Stellplätzen und Garagen auf die Geschossfläche und die Baumasse (Abs. 4) | 1561 |
| V. Hinzurechnung von unterirdischen Garagen zur zulässigen Geschossfläche und Baumasse (Abs. 5) | 1563 |

Dritter Abschnitt

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

| | |
|---|------|
| § 22 Bauweise | 1565 |
| A. Überblick | 1565 |
| B. Regelungsgehalt | 1565 |
| I. Offene oder geschlossene Bauweise (Abs. 1) | 1565 |
| II. Offene Bauweise (Abs. 2) | 1567 |
| III. Geschlossene Bauweise (Abs. 3) | 1570 |
| IV. Andere Bauweisen (Abs. 4) | 1573 |
| V. Nachbarschutz | 1576 |
| § 23 Überbaubare Grundstücksfläche | 1578 |
| A. Überblick | 1578 |
| B. Regelungsgehalt | 1579 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|------|
| I. Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen (Abs. 1) | 1579 |
| II. Baulinie (Abs. 2) | 1583 |
| III. Baugrenze (Abs. 3) | 1587 |
| IV. Bebauungstiefe (Abs. 4) | 1588 |
| V. Nebenanlagen und in den Abstandsflächen zulässige Anlagen (Abs. 5) | 1588 |
| VI. Nachbarschutz | 1589 |

Vierter Abschnitt

| | |
|-------------------|------|
| § 24 | 1590 |
|-------------------|------|

Fünfter Abschnitt Überleitungs- und Schlußvorschriften

| | |
|--|------|
| § 25 Fortführung eingeleiteter Verfahren | 1591 |
| A. Überblick | 1591 |
| B. Regelungsgehalt | 1591 |
| § 25a Überleitungsvorschriften aus Anlaß der zweiten Änderungsverordnung | 1592 |
| § 25b Überleitungsvorschriften aus Anlaß der dritten Änderungsverordnung | 1593 |
| § 25c Überleitungsvorschrift aus Anlaß der vierten Änderungsverordnung | 1594 |
| § 26 Berlin-Klausel | 1595 |
| § 26a Überleitungsregelungen aus Anlaß der Herstellung der Einheit Deutschlands | 1596 |
| § 27 Inkrafttreten | 1597 |

Teil 3: Gerichtlicher Rechtsschutz

| | |
|--|------|
| A. Überblick | 1599 |
| B. Normenkontrollverfahren | 1601 |
| I. Zulässigkeit eines Normenkontrollantrages | 1602 |
| 1. Verfahrensgegenstand | 1602 |
| 2. Zuständiges Gericht | 1602 |
| 3. Antragsbefugnis | 1603 |
| 4. Antragsfrist | 1604 |
| 5. Rechtsschutzbedürfnis | 1604 |
| 6. Beispiel für einen Normenkontrollantrag | 1604 |
| II. Begründetheit des Normenkontrollantrages | 1604 |
| III. Entscheidungsinhalt | 1605 |
| IV. Einstweiliger Rechtsschutz | 1605 |
| C. Gerichtlicher Rechtsschutz im Zusammenhang mit einer Baugenehmigung | 1606 |
| I. Abwehr einer Baugenehmigung | 1606 |
| 1. Zulässigkeit eines rechtlichen Vorgehens gegen eine Baugenehmigung | 1606 |
| a) Widerspruch als Prozessvoraussetzung | 1606 |
| b) Klagebefugnis | 1607 |
| c) Klagefrist | 1607 |
| d) Beispiel für einen Klageantrag | 1607 |
| 2. Begründetheit eines Vorgehens gegen eine Baugenehmigung | 1607 |
| 3. Einstweiliger Rechtsschutz | 1608 |
| II. Klage auf Erteilung einer Baugenehmigung | 1609 |
| Stichwörter | 1611 |