

**Systematischer Praxiskommentar
BauGB/BauNVO**

Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO

Herausgegeben von

Florian Rixner, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht,
Hermann & Kollegen Rechtsanwälte PartG mbB, München,

Dr. jur. Robert Biedermann, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Stadtplaner,
Prof. Hauth & Partner Rechtsanwälte mbB, München, und

Jacqueline Charlier, Juristin, Stadtdirektorin, Ständige Vertreterin der Stadtbaurätin im Referat
für Stadtplanung und Bauordnung in der Landeshauptstadt München.

Bearbeitet von

Alexander Adam, Dipl.-Kfm., B.Sc., Sachverständiger, Chartered Surveyor, München; **Dr. jur. Robert Biedermann**, RA und Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Stadtplaner, Prof. Hauth & Partner Rechtsanwälte mbB, München; **Thomas Birkert**, Verwaltungsdirektor, Sozialreferat der Landeshauptstadt München, München; **Fabian Blomeyer**, RA, Bayerische Architektenkammer, München; **Anke Bombach**, RAin und Fachanwältin für Verwaltungsrecht, Prof. Hauth & Partner Rechtsanwälte mbB, München; **Joachim Bothe**, Dipl.-Ing., Stadtplaner und Städtebauarchitekt, AS+P Albert Speer + Partner GmbH, Frankfurt am Main; **Dr. Felix Burgkart**, RA und Fachanwalt für Verwaltungsrecht, ZIRNGIBL Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, München; **Jacqueline Charlier**, Juristin, Stadtdirektorin, Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München, München; **Dr.-Ing. Hans-Peter Dürsch**, Regierungsbaumeister, Architekt und Stadtplaner, D I S Dürsch Institut für Stadtentwicklung, München; **Peter Gänslmayer**, Vorsitzender Richter am VG München; **Bettina Gerlach**, Dipl.-Ing., Stadtplanerin, Dragomir Stadtplanung GmbH, München; **Prof. Dr. jur. Michael Hauth**, RA und Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Prof. Hauth & Partner Rechtsanwälte mbB, München; **Prof. Dr. jur. Ulrich Hösch**, RA und Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Kanzlei Graf von Westphalen, München; **Helmut Käser**, Dipl.-Ing. (FH), Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Fellbach; **Herbert Kaltenegger**, RA, Labbé & Partner mbB, München; **Sasan Karim**, Sozialreferat der Landeshauptstadt München, München; **Oliver Kellermann**, Regierungsdirektor, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr; **Karin Klos**, Dipl.-Ing., Sachgebietsleiterin Baurecht und Städtebau, Vaterstetten; **Dr. Jürgen E. Koch**, Dip.-Ing., Architekt, ö. b. u. v. Sachverständiger, Esslingen; **Joachim Krumb**, RA und Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Rechtsanwälte SZK – Stapelfeldt Zwescher Krumb –, Wiesbaden; **Dr. jur. Wolfgang Leitner**, RA und Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Labbé & Partner mbB, München; **Dr. jur. Ulrich May**, RA, ZIRNGIBL Rechtsanwälte Partnerschaft mbB, München; **Dr. jur. Hans Neumeier**, RA, Labbé & Partner mbB, München; **Florian Rixner**, RA und Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Hermann & Kollegen Rechtsanwälte PartG mbB, München; **Lisa Romeike**, M.Sc. Stadt- und Regionalplanung, Dragomir Stadtplanung GmbH, München; **Jörg Siegler**, Verwaltungsdirektor a.D., München; **Dr. jur. Gerhard Spieß**, RA und Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Döring Spieß Rechtsanwälte, München; **Jennifer Spilsbury**, Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung, Stadtplanerin, WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH, Pfaffenhofen a. d. Ilm; **Dr. Inken Wuttke**, Stadtdirektorin, Kommunalreferat der Landeshauptstadt München, Leiterin der Abteilung Recht und Verwaltung; **Julian Zinn**, RA, Prof. Hauth & Partner Rechtsanwälte mbB, München

4. aktualisierte Auflage

≡ Reguvis

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Reguvis Fachmedien GmbH
Amsterdamer Str. 192
50735 Köln
www.reguvis.de

Beratung und Bestellung:
Tel.: +49 (0) 221 97668-306
Fax: +49 (0) 221 97668-236
E-Mail: bau-immobilien@reguvis.de

ISBN (Print): 978-3-8462-1076-5
ISBN (E-Book): 978-3-8462-1077-2

© 2022 Reguvis Fachmedien GmbH

Alle Rechte vorbehalten. Das Werk einschließlich seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlags. Dies gilt auch für die fotomechanische Vervielfältigung (Fotokopie/Mikrokopie) und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Hinsichtlich der in diesem Werk ggf. enthaltenen Texte von Normen weisen wir darauf hin, dass rechtsverbindlich allein die amtlich verkündeten Texte sind.

Herstellung: Günter Fabritius
Satz: Cicero Computer GmbH, Bonn
Druck und buchbinderische Verarbeitung: Plump Druck & Medien GmbH, Rheinbreitbach
Titelabbildung: © darknightsky – Fotolia

Printed in Germany

Inhaltsverzeichnis

Geleitwort zur 4. Auflage	V
Vorwort zur 4. Auflage	VII
Autorenverzeichnis	LXIX
Abkürzungsverzeichnis	LXXIII
Literatur	LXXXIX

Teil 1: BauGB Baugesetzbuch (BauGB)

Erstes Kapitel Allgemeines Städtebaurecht

Erster Teil Bauleitplanung

Erster Abschnitt Allgemeine Vorschriften

§ 1 BauGB Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung	1
A. Überblick	4
B. Regelungsgehalt	5
I. Aufgabe der Bauleitplanung (Abs. 1)	5
II. Zweistufigkeit der Bauleitplanung (Abs. 2)	5
III. Erforderlichkeit (Abs. 3 Satz 1)	8
IV. Kein Anspruch auf Planaufstellung (Abs. 3 Satz 2)	14
V. Pflicht zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung (Abs. 4)	17
VI. Die Abwägung (Abs. 5-7)	19
VII. Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen (Abs. 8)	42
§ 1a BauGB Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz	43
A. Überblick	44
B. Regelungsgehalt	44
I. Umweltschutz als Abwägungsmaterial (Abs. 1)	44
II. Bodenschutzklausel (Abs. 2)	44
III. Eingriffs-Ausgleichsregelung (Abs. 3)	45
IV. Besonders schutzwürdige Gebiete (Abs. 4)	49
V. Klimaschutzklausel (Abs. 5)	50
§ 2 BauGB Aufstellung der Bauleitpläne	51
A. Überblick	51
B. Regelungsgehalt	53
I. Zuständigkeit der Gemeinde (Abs. 1 Satz 1)	53

Inhaltsverzeichnis

II. Der Aufstellungsbeschluss (Abs. 1 Satz 2)	54
III. Das interkommunale Abstimmungsgebot (Abs. 2)	55
IV. Das Ermittlungsgebot (Abs. 3)	60
V. Umweltprüfung (Abs. 4)	62
§ 2a BauGB Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht	66
A. Überblick	66
B. Regelungsgehalt	67
I. Begründung zum Entwurf des Bauleitplans	67
II. Umweltbericht	69
III. Fortschreibungspflicht	70
§ 3 BauGB Beteiligung der Öffentlichkeit	71
A. Überblick	72
B. Regelungsgehalt	73
I. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (Abs. 1)	73
II. Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (Abs. 2)	76
III. Präklusion von Umweltverbänden bei Flächennutzungsplanverfahren (Abs. 3)	85
§ 4 BauGB Beteiligung der Behörden	86
A. Überblick	86
B. Regelungsgehalt	87
I. Kreis der zu Beteiligten	87
II. Frühzeitige Behördenbeteiligung	88
III. Förmliche Behördenbeteiligung	88
IV. Monitoring	89
§ 4a BauGB Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung	90
A. Überblick	91
B. Regelungsgehalt	91
I. Bezug zum Abwägungsvorgang (Abs. 1)	91
II. Parallele Beteiligung (Abs. 2)	93
III. Verfahren bei einer Änderung des Entwurfs (Abs. 3)	93
IV. Veröffentlichung im Internet (Abs. 4)	97
V. Grenzüberschreitende Beteiligung (Abs. 5)	98
VI. Präklusion (Abs. 6)	100
§ 4b BauGB Einschaltung eines Dritten	103
A. Überblick	103
B. Regelungsgehalt	104
§ 4c BauGB Überwachung	105
A. Überblick	105
B. Regelungsgehalt	105
I. Gegenstand der Überwachung	106

II. Methoden der Überwachung	107
III. Verantwortlichkeit	107
IV. Abhilfemaßnahmen	107
V. Rechtsfolge von Verstößen	108

Zweiter Abschnitt Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

§ 5 BauGB Inhalt des Flächennutzungsplans	109
A. Überblick	111
B. Regelungsgehalt	112
I. Aufgabe und Funktion des Flächennutzungsplans (Abs. 1)	112
II. Darstellungsmöglichkeiten (Abs. 2)	113
III. Flächen zum Ausgleich i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB (Abs. 2a)	125
IV. Teilflächennutzungspläne (Abs. 2b)	126
V. Kennzeichnungen (Abs. 3)	127
VI. Nachrichtliche Übernahmen (Abs. 4)	129
VII. Nachrichtliche Übernahmen/Vermerke zu Überschwemmungsgebieten (Abs. 4a)	129
VIII. Begründung des Flächennutzungsplans (Abs. 5)	130
§ 6 BauGB Genehmigung des Flächennutzungsplans	132
A. Überblick	132
B. Regelungsgehalt	133
I. Genehmigungspflicht (Abs. 1)	133
II. Versagung der Genehmigung (Abs. 2)	134
III. Ausnahmen von räumlichen oder sachlichen Teilen des Flächennutzungsplanes (Abs. 3) ..	136
IV. Erteilung der Genehmigung (Abs. 4)	137
V. Genehmigung unter Nebenbestimmungen	138
VI. Bekanntmachung der Genehmigung (Abs. 5)	138
VII. Neubekanntmachung des Planes (Abs. 6)	139
§ 6a BauGB Einstellen in das Internet	140
A. Überblick	140
B. Regelungsgehalt	140
I. Zusammenfassende Erklärung (Abs. 1)	140
II. Einstellen in das Internet (Abs. 2)	141
§ 7 BauGB Anpassung an den Flächennutzungsplan	142
A. Überblick	142
B. Regelungsgehalt	143
I. Anpassungspflicht (Satz 1)	143
II. Widerspruch (Satz 2)	144
III. Nachträgliche Veränderung der Sachlage (Satz 3-6)	145

Dritter Abschnitt Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

§ 8 BauGB Zweck des Bebauungsplanes	147
A. Überblick	147
B. Regelungsgehalt	148
I. Zweck des Bebauungsplanes (Abs. 1)	148
II. Entwicklungsgebot (Abs. 2)	148
III. Parallelverfahren (Abs. 3)	150
IV. Vorzeitiger Bebauungsplan (Abs. 4)	151
§ 9 BauGB Inhalt des Bebauungsplans	153
A. Überblick	159
B. Regelungsgehalt	162
I. Festsetzungskatalog (Abs. 1)	162
II. Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen (Abs. 1a)	194
III. Befristung und Bedingungen für die Zulässigkeit von Nutzungen (Abs. 2)	195
IV. Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (Abs. 2a)	197
V. Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten (Abs. 2b)	198
VI. Steuerung für die Ansiedlung von Nutzungen beziehungsweise Gebäuden in der Nähe von Störfallbetrieben (Abs. 2c)	198
VII. Sektorale Bebauungspläne zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 9 Abs. 2d)	200
VIII. Festsetzung von Höhenlagen (Abs. 3)	202
IX. Aufnahme landesrechtlicher Vorschriften in den Bebauungsplan (Abs. 4)	203
X. Kennzeichnungen (Abs. 5)	204
XI. Nachrichtliche Übernahmen (Abs. 6)	205
XII. Nachrichtliche Übernahmen von Überschwemmungsgebieten (Abs. 6a)	206
XIII. Räumlicher Geltungsbereich (Abs. 7)	207
XIV. Begründung (Abs. 8)	207
§ 9a BauGB Verordnungsermächtigung	209
A. Allgemeines	209
B. § 9a Nr. 1 bis 3 BauGB: Baunutzungsverordnung	209
C. § 9a Nr. 4 BauGB: Planzeichenverordnung	209
§ 10 BauGB Beschluss, Genehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes	211
A. Überblick	211
B. Regelungsgehalt	212
I. Satzungsbeschluss (Abs. 1)	212
II. Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (Abs. 2)	214
III. Ortsübliche Bekanntmachung, Inkrafttreten (Abs. 3)	215

IV. Normverwerfungskompetenz	218
V. Sonderregelungen (§ 246 Abs. 2 BauGB)	218

§ 10a BauGB Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan; Einstellen in das Internet	219
---	------------

Vierter Abschnitt Zusammenarbeit mit Privaten; vereinfachtes Verfahren

§ 11 BauGB Städtebaulicher Vertrag	222
---	------------

A. Überblick	224
I. Zweck und Rechtsnatur städtebaulicher Verträge	224
II. Anwendbarkeit der §§ 54 ff. VwVfG	226
III. Anwendbarkeit der Regelungen des BGB	227
IV. Anwendbarkeit der Regelungen des Vergaberechts	227
B. Regelungsgehalt	230
I. Grundsatz	230
II. Möglicher Regelungsgegenstand städtebaulicher Verträge (Abs. 1)	230
III. Zulässiger Inhalt städtebaulicher Verträge	255
IV. Formerfordernisse, Vertretung	259
V. Leistungsstörungen	261

§ 12 BauGB Vorhaben- und Erschließungsplan	263
---	------------

A. Überblick	264
I. Entwicklung des Planungsinstrumentes in den neuen Bundesländern, Vorteile für die Kommune	264
II. Grundsatz der Planungshoheit der Gemeinden	265
B. Regelungsgehalt	265
I. Das Verfahren zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP)	265
II. Der Durchführungsvertrag	270
III. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan	278
IV. Wechsel des Vorhabenträgers (Abs. 5)	280
V. Folgen nicht fristgerechter Umsetzung, Aufhebung (Abs. 6)	282
VI. Zulassung von Wohnbauvorhaben in Erholungsgebieten (Abs. 7)	283
VII. Normenkontrolle	283

§ 13 BauGB Vereinfachtes Verfahren	284
---	------------

A. Überblick	284
B. Regelungsgehalt	285
I. Anwendungsbereich (Abs. 1)	285
II. Abweichung von Verfahrensvorschriften (Abs. 2)	287
III. Wegfall der Umweltprüfung und des Umweltberichts (Abs. 3)	288
IV. Fehlerfolgen bei der Anwendung des § 13 BauGB	289

§ 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung	290
--	------------

A. Überblick	291
---------------------------	------------

B. Regelungsgehalt	292
I. Voraussetzungen	292
II. Verfahren (Abs. 2)	296
III. Bekanntmachung (Abs. 3)	297
IV. Anwendbarkeit bei Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen (Abs. 4)	298
C. Weitere Hinweise	298
I. Verfahrenswechsel	298
II. Beispiel für eine zulässige Innenentwicklung (Plan)	299
III. Beispiel für einen Anwendungsausschluss (Plan)	300
§ 13b BauGB Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren	302
A. Überblick	302
B. Regelungsgehalt	302
I. Voraussetzungen	302
II. Rechtsfolgen	304

Zweiter Teil Sicherung der Bauleitplanung

Erster Abschnitt Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen

§ 14 BauGB Veränderungssperre	305
A. Überblick	306
B. Regelungsgehalt	307
I. Voraussetzungen der Veränderungssperre (Abs. 1)	307
II. Inhalt und Rechtsfolgen der Veränderungssperre	309
III. Ausnahmen von der Veränderungssperre (Abs. 2)	311
IV. Bestandsschutz gegenüber der Veränderungssperre (Abs. 3)	312
V. Besonderheiten im Sanierungsgebiet oder im städtebaulichen Entwicklungsbereich (Abs. 4)	312
C. Rechtsschutz	313
§ 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen	314
A. Überblick	315
B. Regelungsgehalt	315
I. Voraussetzungen	315
II. Vorhaben in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen	319
III. Zurückstellung von Baugesuchen in Fällen der Flächennutzungsplanung	319
C. Rechtsschutz	320

§ 16 BauGB Beschluss über die Veränderungssperre	323
A. Überblick	323
B. Regelungsgehalt	323
I. Rechtsnatur	323
II. Bekanntmachung	324
III. Stadtstaatenregelung (§ 246 BauGB)	326
§ 17 BauGB Geltungsdauer der Veränderungssperre	327
A. Überblick	327
B. Regelungsgehalt	328
I. Geltungsdauer der Veränderungssperre und Verlängerungsmöglichkeit	328
II. Verlängerung der Veränderungssperre bei Vorliegen besonderer Umstände (Abs. 2)	329
III. Erneute Veränderungssperre (Abs. 3)	330
IV. Außerkrafttreten nach Abs. 4-5	331
V. Verhältnis von Veränderungssperre und förmlicher Festlegung von Sanierungsgebieten bzw. Entwicklungsbereich (Abs. 6)	332
C. Rechtsschutz	332
§ 18 BauGB Entschädigung bei Veränderungssperre	333
A. Überblick	333
B. Regelungsgehalt	334
I. Voraussetzungen des Entschädigungsanspruchs (Abs. 1)	334
II. Angemessenheit der Entschädigung	335
III. Entschädigungsverfahren (Abs. 2, 3)	336
C. Rechtsschutz	337

Zweiter Abschnitt
Teilung von Grundstücken;
Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktionen

§ 19 BauGB Teilung von Grundstücken	338
A. Überblick	338
B. Regelungsgehalt	339
I. Definition der Grundstücksteilung	339
II. Verbot bebauungsplanwidriger Verhältnisse	341
III. Einschreiten der Behörde	343
§ 20 BauGB	345
§ 21 BauGB	346
§ 22 BauGB Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen	347
A. Überblick	348

B. Regelungsgehalt	350
I. Kommunale Satzung	350
II. Genehmigung	352
III. Grundbuchverfahren/Grundbuchsperrung	353
IV. Geltung älterer Satzungen	354
§ 23 BauGB	355

Dritter Abschnitt **Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde**

§ 24 BauGB Allgemeines Vorkaufsrecht	356
A. Überblick	357
I. Regelungszweck der §§ 24-28 BauGB	357
II. Schnittstelle Öffentliches Recht/Zivilrecht	359
B. Regelungsgehalt	362
I. Gesetzssystematik und Prüfungsschema	362
II. Die Tatbestände des Allgemeinen Vorkaufsrechts im Einzelnen	363
C. Praxisbeispiel zur Ausübung eines Vorkaufsrechts	370
§ 25 BauGB Besonderes Vorkaufsrecht	374
A. Überblick	374
B. Regelungsgehalt	375
I. Gebietsausweisung	375
II. Satzung	376
III. Vorkaufsrechtsausübung	376
IV. Satzungs-vorkaufsrecht in Konkurrenz zu den allgemeinen Vorkaufsrechten	377
§ 26 BauGB Ausschluss des Vorkaufsrechts	378
A. Überblick	378
B. Regelungsgehalt	379
I. Familienprivileg	379
II. Bedarfsträger- und Religionsprivileg	379
III. Planfeststellungsprivileg	380
IV. Privileg der maßnahmenkonformen Nutzung	380
§ 27 BauGB Abwendung des Vorkaufsrechts	382
A. Überblick	382
B. Regelungsgehalt	383
I. Tatbestandsmerkmale (Abs. 1)	383
II. Rechtsfolgen einer Abwendung	385
§ 27a BauGB Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter	387
A. Überblick	387
I. Ausübung des Vorkaufsrechts für Andere	387
II. Rechtswirkung der Ausübung für Andere	388

B. Regelungsgehalt	388
I. Ausübung zugunsten privater Dritter	388
II. Ausübung zugunsten öffentlicher Bedarfs- oder Erschließungsträger und zugunsten öffentlicher Sanierungs- und Entwicklungsträger	389
III. Rechtsfolgen der Ausübung zugunsten Dritter	390
§ 28 BauGB Verfahren und Entschädigung	392
A. Überblick	393
B. Regelungsgehalt	393
I. Absicherung des Vorkaufsrechts (Abs. 1)	393
II. Ausübung des Vorkaufsrechts (Abs. 2)	395
III. Allgemeine Kaufpreiserabsetzung (Abs. 3)	398
IV. Besondere Kaufpreisanpassung bei Bebauungsplanvorkaufsrecht (Abs. 4)	400
V. Verzicht auf das Vorkaufsrecht (Abs. 5)	400
VI. Entschädigung (Abs. 6)	401

Dritter Teil
Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung;
Entschädigung

Erster Abschnitt
Zulässigkeit von Vorhaben

§ 29 BauGB Begriff des Vorhabens; Geltung von Rechtsvorschriften	402
A. Überblick	402
B. Regelungsgehalt	403
I. Begriff des Vorhabens (Abs. 1)	403
II. Geltung von Rechtsvorschriften (Abs. 2)	407
§ 30 BauGB Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans	409
A. Überblick	409
B. Regelungsgehalt	411
I. Qualifizierter Bebauungsplan (Abs. 1)	411
II. Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Abs. 2)	414
III. Einfacher Bebauungsplan (Abs. 3)	415
IV. Festsetzungskonformität des Vorhabens	415
V. Einvernehmen der Gemeinde	416
VI. Gesicherte Erschließung	417
C. Weitere Hinweise	418
I. Funktionslose Bebauungspläne	418
II. Rechtsschutzmöglichkeiten	421

§ 31 BauGB Ausnahmen und Befreiungen	423
A. Überblick	424
B. Regelungsgehalt	426
I. Ausnahmen (Abs. 1)	426
II. Befreiungen (Abs. 2)	429
C. Weitere Hinweise	440
I. Nachbarschutz	440
II. Ermessensfehler	441
§ 32 BauGB Nutzungsbeschränkungen auf künftigen Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen	443
A. Überblick	443
B. Regelungsgehalt	444
I. Vollständiger Widerspruch (Satz 1)	444
II. Teilweiser Widerspruch (Satz 2)	447
C. Rechtsschutz	448
§ 33 BauGB Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung	449
A. Überblick	450
B. Regelungsgehalt	450
I. Regelverfahren (Abs. 1)	450
II. Teilplanreife (Abs. 2)	455
III. Vereinfachtes und beschleunigtes Verfahren (Abs. 3)	456
C. Weitere Hinweise	458
§ 34 BauGB Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile	460
A. Überblick	462
B. Regelungsgehalt	463
I. Zulässigkeit nach Abs. 1	463
II. Zulässigkeit nach Abs. 2/Baugebiete i.S.d. BauNVO	510
III. Schutz zentraler Versorgungsbereiche	515
IV. Abweichen vom Einfügensefordernis im Einzelfall (Abs. 3a)	522
V. Innenbereichssatzungen	525
C. Praxisrelevante Sonderfälle	533
I. Werbeanlagen	533
II. Vergnügungsstätten	534
III. Nebenanlagen	535
IV. Stellplätze und Garagen	535
V. Störfallbetriebe	536
VI. Flüchtlingsunterkünfte	538

§ 35 BauGB Bauen im Außenbereich	540
A. Überblick	544
I. Regelungszweck	544
II. Anwendungsbereich	544
III. Normstruktur	544
B. Regelungsgehalt	545
I. Die privilegierten Vorhaben (Abs. 1)	545
II. Die sonstigen Vorhaben (Abs. 2)	569
III. Die öffentlichen Belange (Abs. 3)	570
IV. Die begünstigten Vorhaben (Abs. 4)	589
V. Bauausführung und Sicherungsmaßnahmen (Abs. 5)	603
VI. Die Außenbereichssatzung (Abs. 6)	605
§ 36 BauGB Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde	610
A. Überblick	611
I. Das gemeindliche Einvernehmen	611
II. Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde	613
B. Regelungsgehalt	613
I. Das gemeindliche Einvernehmen (Abs. 1-3)	613
II. Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens	621
III. Beteiligung der höheren Verwaltungsbehörde (Abs. 1 Satz 4)	624
§ 37 BauGB Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder	626
A. Überblick	626
B. Regelungsgehalt	627
I. Grundsatz der kommunalen Planungshoheit	627
II. Einschränkung der kommunalen Planungshoheit	628
III. Die in § 37 BauGB geregelten Vorhaben	629
IV. Entschädigungsregelungen	632
§ 38 BauGB Bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung auf Grund von Planfeststellungsverfahren; öffentlich zugängliche Abfallbeseitigungsanlagen	633
A. Überblick	633
B. Regelungsgehalt/Verhältnis von Bauleit- und Fachplanung	634
I. Bauleitplanung	635
II. Fachplanung	635
III. Berücksichtigung städtebaulicher Belange	636
IV. Einzelne Fachplanungen	640
C. Das Verhältnis von § 38 BauGB zu § 7 BauGB	641
D. Entschädigungsregelungen	641

Zweiter Abschnitt Entschädigung

Vorbemerkungen zu den §§ 39-44 BauGB	642
A. Vorbemerkung	642
B. Regelungsgehalt	643
C. Praktische Bedeutung	643
D. Abgrenzung zur Amtshaftung	644
§ 39 BauGB Vertrauensschaden	646
A. Überblick	646
B. Regelungsgehalt	646
I. Entschädigungsberechtigte	646
II. Erfasste Aufwendungen	647
III. Geschütztes Vertrauen	649
IV. Änderung, Ergänzung, Aufhebung	651
V. Berechtigtes Vertrauen	652
VI. Wertverlust/Kausalität	653
C. Weitere praktische Hinweise	653
I. Geltendmachung	653
II. Höhe	654
III. Musterbeispiel: Geltendmachung eines Vertrauensschadens	654
IV. Checkliste	655
§ 40 BauGB Entschädigung in Geld oder durch Übernahme	657
A. Überblick	658
B. Regelungsgehalt	659
I. Allgemeine Voraussetzungen des Entschädigungsanspruchs (Abs. 1)	659
II. Voraussetzungen des Übernahmeanspruchs (Abs. 2)	662
III. Entschädigung in Geld (Abs. 3)	664
IV. Entschädigungsberechtigter und -verpflichteter	665
C. Weitere praktische Hinweise	666
I. Übersicht zur Systematik	666
II. Besondere Aspekte bei der Geltendmachung	666
III. Musterbeispiel für Entschädigungsantrag nach § 40 BauGB	667
IV. Checkliste	668
§ 41 BauGB Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen	669
A. Überblick	669
B. Regelungsgehalt	670
I. Entschädigung bei Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Abs. 1)	670
II. Entschädigung bei Bindungen für Bepflanzungen (Abs. 2)	672

C. Weitere praktische Hinweise	672
D. Checklisten	673
§ 42 BauGB Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung	674
A. Überblick	675
I. Struktur der Vorschrift	675
II. Eigentumsrechtliche Einordnung	676
III. Eigentumsverdrängende Planung	677
B. Regelungsgehalt	678
I. Entschädigungstatbestand (Abs. 1)	678
II. Eingriffe innerhalb des 7-Jahres-Frist	682
III. Eingriffe nach Ablauf der 7-Jahres-Frist (Abs. 3)	683
IV. Besondere Vertrauenstatbestände (Abs. 5-8)	685
V. Entschädigung (Abs. 1, Abs. 9, Abs. 4)	687
VI. Auskunftspflicht (Abs. 10)	688
C. Weitere praktische Hinweise	689
I. Übersicht über die Struktur des § 42 BauGB	689
II. Antrag auf Entschädigung nach § 42 BauGB	690
III. Auskunftsanspruch nach § 42 Abs. 10 BauGB	691
IV. Checkliste	691
§ 43 BauGB Entschädigung und Verfahren	693
A. Überblick	693
B. Regelungsgehalt	694
I. Verfahren und Entschädigung bei Übernahmeansprüchen (Abs. 1)	694
II. Entschädigung in Geld (Abs. 2)	695
III. Verhältnis der Entschädigungsansprüche zueinander (Abs. 3)	695
IV. Nicht zu entschädigende Bodenwerte (Abs. 4)	696
V. Ausschluss von Verzögerungsgewinnen (Abs. 5)	697
§ 44 BauGB Entschädigungspflichtige, Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche	698
A. Überblick	698
B. Regelungsgehalt	699
I. Entschädigungspflichtige (Abs. 1 und 2)	699
II. Fälligkeit und Verzinsung (Abs. 3)	702
III. Erlöschen (Abs. 4)	704
IV. Hinweis in der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB (Abs. 5)	704
C. Weitere praktische Hinweise	705
I. Prozessuale Durchsetzung von Entschädigungsansprüchen	705
II. Musterformulare	705

Vierter Teil Bodenordnung

Vorbemerkungen zu den §§ 45-84 BauGB	707
A. Begriffe	707
I. Bodenordnung	707
II. Begriff des Bodens	707
III. Bodenordnungsbegriff des BauGB	708
B. Umlegung und Vereinfachte Umlegung	708
I. Unterschiede zu Vorkaufsrecht und Enteignung	708
II. Privat- und Gemeinnützigkeit	708
§ 45 BauGB Zweck und Anwendungsbereich	710
A. Überblick	710
B. Regelungsgehalt	710
I. Arten der Umlegung	710
II. Bauliche und sonstige Nutzung	711
III. Zweckmäßigkeit der Grundstücksgestaltung	711
IV. Planungsrechtliche Grundlagen	712
§ 46 BauGB Zuständigkeit und Voraussetzungen	714
A. Überblick	714
B. Regelungsgehalt	715
I. Zuständigkeit der Gemeinde	715
II. Anordnung der Umlegung	715
III. Umlegungsausschuss	716
§ 47 BauGB Umlegungsbeschluss	718
A. Überblick	718
B. Regelungsgehalt	718
I. Voraussetzungen	718
II. Zuständigkeit	719
III. Vorzeitige Einleitung	719
IV. Anhörung der Eigentümer	719
V. Rechtsnatur	719
VI. Inhalt, Form	720
§ 48 BauGB Beteiligte	721
A. Überblick	721
B. Regelungsgehalt	722
I. Die Beteiligten nach Abs. 1	722
II. Ermittlung der Beteiligten, Vertreterbestellung	723
III. Anmeldung von nicht im Grundbuch eingetragenen Rechten	723
IV. Mitteilungspflichten der im Grundbuch eingetragenen Gläubiger	723

§ 49 BauGB Rechtsnachfolge	724
§ 50 BauGB Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses	725
A. Überblick	725
B. Regelungsgehalt	725
I. Form der Bekanntmachung	725
II. Inhalt der Bekanntmachung	726
§ 51 BauGB Verfügungs- und Veränderungssperre	727
A. Überblick	728
B. Regelungsgehalt	728
I. Gegenstand der Verfügungs- und Veränderungssperre	728
II. Von der Verfügungs- und Veränderungssperre ausgenommene Vorhaben (Abs. 2)	730
III. Formelle Regelungen	730
§ 52 BauGB Umlegungsgebiet	732
A. Überblick	732
B. Regelungsgehalt	732
I. Umlegungsgebiet	732
II. Änderung des Umlegungsgebiets	734
§ 53 BauGB Bestandskarte und Bestandsverzeichnis	736
A. Überblick	736
B. Regelungsgehalt	736
I. Bestandskarte und Bestandsverzeichnis	736
II. Auslegung und Einsichtnahme	737
C. Beispiele	739
I. Bestandskarte	739
II. Bestandsverzeichnis	740
§ 54 BauGB Benachrichtigungen und Umlegungsvermerk	742
A. Überblick	742
B. Regelungsgehalt	742
I. Benachrichtigungspflichten	742
II. Umlegungsvermerk	743
III. Verstoß gegen die Genehmigungspflicht nach § 51 BauGB	743
§ 55 BauGB Umlegungsmasse und Verteilungsmasse	744
A. Überblick	744
B. Regelungsgehalt	745
I. Umlegungsmasse	745
II. Verteilungsmasse	746
III. Einwurfsmasse	747
IV. Berechnungsbeispiel	748

§ 56 BauGB Verteilungsmaßstab	749
A. Überblick	749
B. Regelungsgehalt	749
I. Sollanspruch	749
II. Bestimmung des Verteilungsmaßstabs	750
§ 57 BauGB Verteilung nach Werten	752
A. Überblick	752
B. Regelungsgehalt	752
I. Zuteilungsansprüche bei der Verteilung nach dem Wertmaßstab	752
II. Bewertungsgrundsätze für Einwurf und Zuteilung	754
III. Besonderheiten im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet	757
IV. Wertermittlung	757
V. Berechnungsbeispiele	760
§ 58 BauGB Verteilung nach Flächen	762
A. Überblick	762
B. Regelungsgehalt	762
I. Zuteilungsansprüche bei der Verteilung nach dem Flächenmaßstab	762
II. Verfahrensregelungen	764
III. Berechnungsbeispiel	765
§ 59 BauGB Zuteilung und Abfindung	766
A. Überblick	767
B. Regelungsgehalt	767
I. Zuteilung	767
II. Abfindung	768
III. Zuteilung mit Geboten, Beseitigung baulicher Anlagen	769
IV. Rechenbeispiele zu Abs. 2	770
§ 60 BauGB Abfindung und Ausgleich für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen	772
A. Überblick	772
B. Regelungsgehalt	772
I. Bemessungsgrundsätze	772
II. Anwendung der enteignungsrechtlichen Vorschriften	773
§ 61 BauGB Aufhebung, Änderung und Begründung von Rechten	774
A. Überblick	774
B. Regelungsgehalt	775
I. Voraussetzungen	775
II. Rechte	775
III. Neuordnung der Rechte	776

§ 62 BauGB Gemeinschaftliches Eigentum; besondere rechtliche Verhältnisse ..	778
A. Überblick	778
B. Regelungsgehalt	778
I. Teilung des gemeinschaftlichen Eigentums	778
II. Zuweisung der bestehenden Grundpfandrechte und Reallasten	779
§ 63 BauGB Übergang von Rechtsverhältnissen auf die Abfindung	780
§ 64 BauGB Geldleistungen	782
A. Überblick	782
B. Regelungsgehalt	783
I. Geldleistungen	783
II. Fälligkeit der Geldleistungen	783
III. Beitrag und öffentliche Last	784
IV. Erstattung von Kosten und Geldleistungen durch Bedarfs- und Erschließungsträger	784
§ 65 BauGB Hinterlegung und Verteilungsverfahren	785
§ 66 BauGB Aufstellung und Inhalt des Umlegungsplans	786
A. Überblick	786
B. Regelungsgehalt	786
I. Aufstellungsverfahren	786
II. Inhalt und Bestandteile des Umlegungsplans	787
§ 67 BauGB Umlegungskarte	788
A. Überblick	788
B. Regelungsgehalt	788
C. Anforderungen an Form und Inhalt der Umlegungskarte	788
§ 68 BauGB Umlegungsverzeichnis	790
A. Überblick	790
B. Regelungsgehalt	790
§ 69 BauGB Bekanntmachung des Umlegungsplans, Einsichtnahme	795
§ 70 BauGB Zustellung des Umlegungsplans	796
A. Überblick	796
B. Regelungsgehalt	796
I. Zustellungsverfahren	796
II. Inhalt der Zustellung	796
III. Änderung des Umlegungsplans nach dem Aufstellungsbeschluss, vor dem Inkrafttreten ..	797
IV. Kenntnissgabe an das Vollstreckungsgericht	797
§ 71 BauGB Inkrafttreten des Umlegungsplans	798
A. Überblick	798

B. Regelungsgehalt	798
I. Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans	798
II. Teilkraftsetzung vor Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans	799
§ 72 BauGB Wirkungen der Bekanntmachung	800
A. Überblick	800
B. Regelungsgehalt	800
I. Wirkungen der Bekanntmachung nach Abs. 1	800
II. Wirkungen der Bekanntmachung nach Abs. 2	801
III. Besitzübergang	801
§ 73 BauGB Änderung des Umlegungsplans	802
A. Überblick	802
B. Regelungsgehalt	802
C. Verfahren	803
§ 74 BauGB Berichtigung der öffentlichen Bücher	804
A. Überblick	804
B. Regelungsgehalt	804
I. Berichtigung des Grundbuchs und des Liegenschaftskatasters	804
II. Berichtigung anderer öffentlicher Bücher	805
III. Benachrichtigung des Vollstreckungsgerichts	805
§ 75 BauGB Einsichtnahme in den Umlegungsplan	806
§ 76 BauGB Vorwegnahme der Entscheidung	807
§ 77 BauGB Vorzeitige Besitzeinweisung	808
A. Überblick	808
B. Regelungsgehalt	809
I. Voraussetzungen der vorzeitigen Besitzeinweisung	809
II. Verfahren	810
§ 78 BauGB Verfahrens- und Sachkosten	811
A. Überblick	811
B. Regelungsgehalt	811
I. Kostenarten	811
II. Kostentragung	812
§ 79 BauGB Abgaben- und Auslagenbefreiung	813
A. Überblick	813
B. Regelungsgehalt	813
I. Anwendungsbereich der Abgaben und Auslagenbefreiung nach Abs. 1	813
II. Zweckdienlichkeitsbescheinigung der Umlegungsstelle (Abs. 2)	814
III. Steuerbefreiungen	814

**Zweiter Abschnitt
Vereinfachte Umlegung**

§ 80 BauGB Zweck, Anwendungsbereich, Zuständigkeiten	816
A. Überblick	817
B. Regelungsgehalt	817
I. Zweck der vereinfachten Umlegung	817
II. Beispiele der vereinfachten Umlegung	817
III. Durchführung der vereinfachten Umlegung	821
IV. Rechte und Belastungen	822
§ 81 BauGB Geldleistungen	823
§ 82 BauGB Beschluss über die vereinfachte Umlegung	825
§ 83 BauGB Bekanntmachung und Rechtswirkungen der vereinfachten Umlegung	826
§ 84 BauGB Berichtigung der öffentlichen Bücher	827

**Fünfter Teil
Enteignung**

**Erster Abschnitt
Zulässigkeit der Enteignung**

§ 85 BauGB Enteignungszweck	828
A. Überblick	829
I. Verfassungsrechtliche Grundlagen	829
II. Enteignung und Eigentum	830
III. Regelungsziele	831
B. Regelungsgehalt	831
I. Abschließende Aufzählung der zulässigen Enteignungszwecke für eine Enteignung nach BauGB	831
II. Klarstellende Regelung zu anderen Enteignungsvorschriften nach Abs. 2	833
§ 86 BauGB Gegenstand der Enteignung	834
A. Überblick	834
B. Regelungsgehalt	835
I. Enteignungsgegenstände (Abs. 1)	835
II. Keine Erstreckung der Enteignung auf Zubehör und Scheinbestandteile (Abs. 2)	836

§ 87 BauGB Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Enteignung	838
A. Überblick	838
B. Regelungsgehalt	839
I. Das Allgemeinwohlerfordernis des Abs. 1 Hs. 1	839
II. Das Gebot des geringstmöglichen Eingriffs (Abs. 1 Hs. 2)	840
III. Die besonderen Enteignungsvoraussetzungen des Abs. 2	840
IV. Die Enteignungsprivilegien des Abs. 3	842
V. Verhältnis zu anderen Vorschriften	842
§ 88 BauGB Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen	843
A. Regelungsziel	843
B. Regelungsgehalt	843
§ 89 BauGB Veräußerungspflicht	844
A. Überblick	844
B. Regelungsgehalt	845
I. Veräußerungspflicht	845
II. Entstehen der Veräußerungspflicht	845
III. Verteilungsgrundsätze	846
IV. Rechtsform des Erwerbs	846
V. Rechtsschutz	847
§ 90 BauGB Enteignung von Grundstücken zur Entschädigung in Land	848
A. Überblick	848
B. Regelungsgehalt	849
I. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen der Ersatzlandenteignung	849
II. Ausschluss der Ersatzlandenteignung	849
III. Grundstücke im Außenbereich	849
IV. Ausschluss der Kettenersatzlandenteignung	849
§ 91 BauGB Ersatz für entzogene Rechte	851
A. Überblick	851
B. Regelungsgehalt	851
§ 92 BauGB Umfang, Beschränkung und Ausdehnung der Enteignung	852
A. Überblick	852
B. Regelungsgehalt	852
I. Räumliche Begrenzung der Enteignung	852
II. Anspruch auf Entziehung des Eigentums	853
III. Ausdehnung der Enteignung auf das Restgrundstück	853
IV. Ausdehnungsanspruch auf Zubehör und Scheinbestandteile	855
V. Verfahren	855

Zweiter Abschnitt Entschädigung

§ 93 BauGB Entschädigungsgrundsätze	856
A. Überblick	856
B. Regelungsgehalt	857
I. Junktim-Klausel (Abs. 1)	857
II. Rechtsverlust und andere Vermögensnachteile (Abs. 2)	857
III. Vorteilsausgleich (Abs. 3 Satz 1)	858
IV. Mitverschulden (Abs. 3 Satz 2)	859
V. Qualitätsstichtag (Abs. 4)	860
§ 94 BauGB Entschädigungsberechtigter und Entschädigungsverpflichteter	863
A. Überblick	863
B. Regelungsgehalt	863
I. Entschädigungsberechtigter (Abs. 1)	863
II. Entschädigungsverpflichteter (Abs. 2)	864
§ 95 BauGB Entschädigung für den Rechtsverlust	865
A. Überblick	866
B. Regelungsgehalt	866
I. Verkehrswertentschädigung (Abs. 1)	866
II. Bewertungsstichtag (Abs. 1 Satz 2)	869
III. Nicht zu berücksichtigende Umstände (Abs. 2)	871
IV. Bauliche Anlagen (Abs. 3)	873
V. Wertminderung durch Rechte Dritter (Abs. 4)	874
§ 96 BauGB Entschädigung für andere Vermögensnachteile	875
A. Überblick	875
B. Regelungsgehalt	876
I. Abgrenzung der Folgeschäden (Abs. 1 Satz 1)	876
II. Gebot der Doppelabwägung (Abs. 1 Satz 2)	876
III. Werterhöhungen (Abs. 2)	882
§ 97 BauGB Behandlung der Rechte der Nebenberechtigten	883
A. Überblick	883
B. Regelungsgehalt	884
I. Aufrechterhaltung von Rechten (Abs. 1)	884
II. Bestellung eines Ersatzrechtes (Abs. 2)	884
III. Entschädigung in Geld (Abs. 3)	885
IV. Anspruch an der Hauptentschädigung (Abs. 4)	886

§ 98 BauGB Schuldübergang	887
A. Überblick	887
B. Regelungsgehalt	887
I. Schuldübergang bei Hypothek (Abs. 1)	887
II. Schuldübergang bei Grund- oder Rentenschuld (Abs. 2)	887
§ 99 BauGB Entschädigung in Geld	888
A. Überblick	888
B. Regelungsgehalt	888
I. Einmaliger Geldbetrag (Abs. 1 Satz 1)	888
II. Wiederkehrende Leistungen (Abs. 1 Satz 2)	889
III. Erbbaurecht (Abs. 2)	889
IV. Verzinsung (Abs. 3)	890
§ 100 BauGB Entschädigung in Land	892
A. Überblick	893
B. Regelungsgehalt	893
I. Voraussetzungen der Ersatzlandentschädigung (Abs. 1)	893
II. Verwendungszweck und Verwendungsfrist (Abs. 2)	895
III. Eigenheim- oder Kleinsiedlungsgrundstück (Abs. 3)	895
IV. Ersatzlandentschädigung aus Billigkeitsgründen (Abs. 4)	896
V. Ersatzlandbewertung und Wertausgleich (Abs. 5)	896
VI. Nebenberechtigte (Abs. 6)	897
VII. Antragserfordernis (Abs. 7)	897
VIII. Entschädigung in Miteigentum oder anderen dinglichen Rechten (Abs. 8)	898
IX. Aufwendungsersatz (Abs. 9)	898
§ 101 BauGB Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte	899
A. Überblick	899
B. Regelungsgehalt	899
I. Allgemeine Voraussetzungen	899
II. Mögliche Ersatzobjekte	900
III. Wertausgleich (Abs. 1 Satz 2)	901
§ 102 BauGB Rückenteignung	902
A. Überblick	902
I. Regelungsziele	902
II. Freiwillige Rechtsübertragung	903
III. Enteignungen in der DDR	903
B. Regelungsgehalt	904
I. Voraussetzungen der Rückenteignung (Abs. 1)	904
II. Ausschluss- und Ablehnungsgründe (Abs. 2-4)	905
C. Verfahren	905
D. Rechtsschutz	906

§ 103 BauGB Entschädigung für die Rückenteignung	907
A. Überblick	907
B. Regelungsgehalt	907
I. Ausschluss der Entschädigung für sonstige Vermögensnachteile (Satz 2 und 3)	907
II. Beschränkung auf den Verkehrswert (Satz 4)	907

Dritter Abschnitt Enteignungsverfahren

§ 104 BauGB Enteignungsbehörde	909
A. Überblick	909
B. Regelungsgehalt	909
I. Zuständigkeit der höheren Verwaltungsbehörde (Abs. 1)	909
II. Besetzung des Entscheidungsgremiums (Abs. 2)	909
§ 105 BauGB Enteignungsantrag	910
A. Überblick	910
B. Regelungsgehalt	910
I. Antragsbefugnis	910
II. Form und Inhalt des Antrags	910
III. Zuständigkeit	912
§ 106 BauGB Beteiligte	913
A. Überblick	913
B. Regelungsgehalt	914
I. Die einzelnen Beteiligten	914
II. Beteiligte als Inhaber von Briefpfandrechten	915
C. Weitere praktische Hinweise	915
§ 107 BauGB Vorbereitung der mündlichen Verhandlung	916
A. Überblick	916
B. Regelungsgehalt	916
I. Beschleunigungsgrundsatz, Sachverhaltsermittlung (Abs. 1)	916
II. Beteiligung der Landwirtschaftsbehörde (Abs. 2)	917
III. Verbindung und Trennung von Verfahren (Abs. 3)	917
C. Weitere praktische Hinweise	917
§ 108 BauGB Einleitung des Enteignungsverfahrens und Anberaumung des Termins zur mündlichen Verhandlung; Enteignungsvermerk	918
A. Überblick	919
B. Regelungsgehalt	919
I. Beginn des Enteignungsverfahrens	919
II. Ladungen/Bekanntmachungen	919

Inhaltsverzeichnis

III. Vorzeitige Einleitung des Enteignungsverfahrens (Abs. 2)	920
IV. Mitteilung an das Grundbuchamt und das Vollstreckungsgericht	920
C. Weitere praktische Hinweise	920
I. Gang der mündlichen Verhandlung	920
II. Rechtsfolgen von Verstößen gegen § 108 BauGB	920
§ 109 BauGB Genehmigungspflicht	921
A. Überblick	921
B. Regelungsgehalt	921
I. Genehmigungsbedürftigkeit	921
II. Der Genehmigung unterliegende Tatbestände	922
III. Versagungsgründe	922
IV. Entschädigungsregelungen	922
C. Weitere praktische Hinweise	923
§ 110 BauGB Einigung	924
A. Überblick	924
B. Regelungsgehalt	924
I. Voraussetzung und Inhalt der Einigung	924
II. Wirkungen der Einigung	926
C. Praktische Hinweise	926
§ 111 BauGB Teileinigung	927
A. Überblick	927
B. Regelungsgehalt	927
I. Teileinigung nach § 111 BauGB	927
II. Sonstige Einigungen	927
§ 112 BauGB Entscheidung der Enteignungsbehörde	929
A. Überblick	929
B. Regelungsgehalt	930
I. Enteignungsbeschluss	930
II. Vorabentscheidung	930
C. Weitere praktische Hinweise	930
§ 113 BauGB Enteignungsbeschluss	932
A. Überblick	933
B. Regelungsgehalt	933
I. Zustellung, Rechtsbehelfsbelehrung	933
II. Inhalt des Enteignungsbeschlusses (Abs. 2)	933
III. Beschluss bei Teileinigung, Vorentscheidung (Abs. 3)	935
IV. Modifikationen bei noch nicht vermessenen Grundstücksteilen (Abs. 4)	935
V. Benachrichtigung des Vollstreckungsgerichts (Abs. 5)	935

§ 114 BauGB Lauf der Verwendungsfrist	936
A. Überblick	936
B. Regelungsgehalt	936
I. Beginn der Verwendungsfrist gem. Abs. 1	936
II. Verlängerung der Verwendungsfrist nach Abs. 2	936
C. Weitere praktische Hinweise	937
§ 115 BauGB Verfahren bei der Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte	938
A. Überblick	938
B. Regelungsgehalt	938
I. Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 115 BauGB	938
II. Nachverfahren nach Abs. 2	939
§ 116 BauGB Vorzeitige Besitzeinweisung	940
A. Überblick	941
B. Regelungsgehalt	941
I. Formelle und materielle Voraussetzungen der vorzeitigen Besitzeinweisung (Abs. 1)	941
II. Sicherheitsleistung und andere Bedingungen (Abs. 2)	942
III. Rechtsfolgen der vorzeitigen Besitzeinweisung (Abs. 3)	943
IV. Entschädigung bei der vorzeitigen Besitzeinweisung (Abs. 4)	943
V. Beweissicherung (Abs. 5)	944
VI. Aufhebung der Besitzeinweisung (Abs. 6)	944
VII. Rechtsschutz	944
§ 117 BauGB Ausführung des Enteignungsbeschlusses	947
A. Überblick	948
B. Regelungsgehalt	948
I. Voraussetzungen für die Ausführungsanordnung	948
II. Entscheidung der Behörde	949
III. Eintritt der Rechtsänderungen	950
C. Weitere praktische Hinweise	951
§ 118 BauGB Hinterlegung	952
A. Überblick	952
B. Regelungsgehalt	952
§ 119 BauGB Verteilungsverfahren	953
A. Überblick	953
B. Regelungsgehalt	953
§ 120 BauGB Aufhebung des Enteignungsbeschlusses	954
A. Überblick	954

B. Regelungsgehalt	954
I. Voraussetzungen für die Aufhebung des Enteignungsbeschlusses gem. Abs. 1	954
II. Das Aufhebungsverfahren gem. Abs. 2	955
C. Weitere praktische Hinweise	955
§ 121 BauGB Kosten	956
A. Überblick	956
B. Regelungsgehalt	957
I. Kostentragungspflichtige	957
II. Erstattungsfähige Kosten	957
III. Kostenfestsetzungen	958
§ 122 BauGB Vollstreckbarer Titel	959
A. Überblick	959
B. Regelungsgehalt	959
I. Arten der Vollstreckungstitel	959
II. Vollstreckungsverfahren	960

Sechster Teil
Erschließung
Erster Abschnitt
Allgemeine Vorschriften

§ 123 BauGB Erschließungslast	961
A. Überblick	961
B. Regelungsgehalt	962
I. Erschließungslast (Abs. 1)	962
II. Umfang und Zeitpunkt der Erschließung (Abs. 2)	963
III. Kein Anspruch auf Erschließung, Ausnahmen (Abs. 3)	963
IV. Unterhalt von Erschließungsanlagen (Abs. 4)	964
§ 124 BauGB Erschließungspflicht nach abgelehntem Vertragsangebot	965
A. Allgemeines	965
B. Regelungsgehalt	965
I. Erschließungspflicht der Gemeinde	965
II. Gesetzliche Voraussetzungen der Verdichtung der Erschließungspflicht	965
C. Sonstige Umstände, Erschließungspflicht	966
§ 125 BauGB Bindung an den Bebauungsplan	968
A. Überblick	968
B. Regelungsgehalt	968
I. Planbindung (Abs. 1)	968
II. Ausnahme vom Gebot der Planbindung (Abs. 2)	969
III. Zulässige Abweichungen von einem Bebauungsplan (Abs. 3)	969

§ 126 BauGB Pflichten des Eigentümers	971
A. Duldungspflichten (Abs. 1)	971
B. Schadensersatz und Entschädigungsansprüche (Abs. 2)	972
C. Nummerierung der Grundstücke (Abs. 3)	972

Zweiter Abschnitt Erschließungsbeitrag

§ 127 BauGB Erhebung des Erschließungsbeitrags	973
A. Überblick	974
B. Regelungsgehalt	974
I. Beitragserhebung (Abs. 1)	974
II. Abrechenbare Erschließungsmaßnahmen (Abs. 2)	975
III. Kostenspaltung (Abs. 3)	979
IV. Sonstige Erschließungsanlagen (Abs. 4)	980
§ 128 BauGB Umfang des Erschließungsaufwands	981
A. Überblick	981
B. Regelungsgehalt	981
I. Abrechenbare Kosten (Abs. 1)	981
II. Erweiterung und Verbesserung (Abs. 2)	984
III. Nicht zu berücksichtigende Kosten (Abs. 3)	984
§ 129 BauGB Beitragsfähiger Erschließungsaufwand	986
A. Überblick	986
B. Regelungsgehalt	986
I. Beitragsfähiger Erschließungsaufwand (Abs. 1)	986
II. Keine Doppelbelastung (Abs. 2)	987
§ 130 BauGB Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands ..	988
A. Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes (Abs. 1)	988
B. Abschnittsbildung und Erschließungseinheit (Abs. 2)	990
I. Abschnittsbildung (Abs. 2 Satz 1 und 2)	990
II. Erschließungseinheit (Abs. 2 Satz 3)	991
§ 131 BauGB Maßstäbe für die Verteilung des Erschließungsaufwands	992
A. Überblick	992
B. Regelungsgehalt	992
I. Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes (Abs. 1)	992
II. Verteilungsmaßstäbe (Abs. 2)	996
III. Sonderfall (Abs. 3)	998

§ 132 BauGB Regelung durch Satzung	999
A. Überblick	999
B. Regelungsgehalt	999
I. Art und Umfang der Erschließungsanlagen (Nr. 1)	999
II. Art der Ermittlung und Verteilung des Aufwandes sowie die Höhe des Einheitssatzes (Nr. 2)	1000
III. Kostenspaltung (Nr. 3)	1000
IV. Merkmale der endgültigen Herstellung (Nr. 4)	1000
V. Sonstige zulässige Festsetzungen	1000
§ 133 BauGB Gegenstand und Entstehung der Beitragspflicht	1001
A. Überblick	1001
B. Regelungsgehalt	1002
I. Beitragspflichtiges Grundstück (Abs. 1)	1002
II. Entstehung der sachlichen Beitragspflicht (Abs. 2)	1002
III. Vorausleistung, Ablöse (Abs. 3)	1003
§ 134 BauGB Beitragspflichtiger	1007
A. Überblick	1007
B. Regelungsgehalt	1007
I. Beitragspflichtiger (Abs. 1)	1007
II. Öffentliche Last (Abs. 2)	1008
§ 135 BauGB Fälligkeit und Zahlung des Beitrags	1010
A. Überblick	1010
B. Regelungsgehalt	1010
I. Fälligkeit des Erschließungsbeitrages (Abs. 1)	1010
II. Ratenzahlung, Verrentung (Abs. 2 und 3)	1011
III. Stundung bei landwirtschaftlichen Betrieben (Abs. 4)	1011
IV. Verzicht auf Beitragserhebung (Abs. 5)	1012
V. Weitere Billigkeitsregelungen nach Landesrecht (Abs. 6)	1012

Siebter Teil Maßnahmen für den Naturschutz

§ 135a BauGB Pflichten des Vorhabenträgers; Durchführung durch die Gemeinde; Kostenerstattung	1013
A. Überblick	1013
I. Allgemeines	1013
II. Verhältnis zum Erschließungsbeitragsrecht	1014
III. §§ 135a bis c BauGB und vertragliche Regelungen	1015
B. Regelungsgehalt	1015
I. Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen durch den Vorhabenträger (Abs. 1)	1015
II. Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde (Abs. 2)	1015

III. Kostenerstattung (Abs. 3)	1016
IV. Anwendung von Landesrecht (Abs. 4)	1019
§ 135b BauGB Verteilungsmaßstäbe für die Abrechnung	1020
A. Überblick	1020
B. Regelungsgehalt	1020
I. Grundsatz der Kostenverteilung (Satz 1)	1020
II. Die verschiedenen Verteilungsmaßstäbe (Satz 2)	1021
III. Die Wahl des richtigen Verteilungsmaßstabs	1022
§ 135c BauGB Satzungsrecht	1023
A. Überblick	1023
B. Regelungsgehalt	1024
I. Grundsätze für die Ausgestaltung von Maßnahmen (Nr. 1)	1024
II. Umfang der Kostenerstattung (Nr. 2)	1024
III. Art der Kostenermittlung und Höhe des Einheitsatzes (Nr. 3)	1025
IV. Verteilung der Kosten (Nr. 4)	1025
V. Die Anforderung von Vorauszahlungen (Nr. 5)	1025
VI. Die Fälligkeit des Kostenerstattungsbetrags (Nr. 6)	1025

Zweites Kapitel Besonderes Städtebaurecht

Erster Teil Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Erster Abschnitt Allgemeine Vorschriften

§ 136 BauGB Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	1026
A. Überblick	1027
B. Regelungsgehalt	1028
I. Städtebauliche Sanierungsmaßnahme (Abs.1)	1028
II. Die Zielsetzung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen (Abs. 2 Satz 1)	1029
III. Die Definition der städtebaulichen Missstände (Abs. 2 Satz 2)	1030
IV. Die Beurteilungskriterien (Abs. 3)	1030
V. Die Allgemeinwohlklausel (Abs. 4)	1032
C. Hinweis für die Praxis: Beispiel Stadt-Monitoring (Indikatoren beispielhaft) – Bestandsaufnahme	1033
§ 137 BauGB Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen	1035
A. Überblick	1035
I. Sinn und Zweck	1035
II. Zeitlicher und räumlicher Bezug	1035

Inhaltsverzeichnis

B. Regelungsgehalt	1036
I. Die Betroffenenbeteiligung	1036
II. Rechtliche Auswirkungen bei Nichtbeachtung	1038
C. Hinweis für die Praxis: Kosten der Beteiligungsverfahren	1038
§ 138 BauGB Auskunftspflicht	1039
A. Überblick	1039
I. Sinn und Zweck	1039
II. Zeitlicher und räumlicher Bezug	1040
B. Regelungsgehalt	1040
I. Auskunftspflicht aller Nutzungsberechtigten und deren Beauftragten (Abs. 1 Satz 1)	1040
II. Gegenstand und Inhalt der Auskunftspflicht, Datenerhebung (Abs. 1 Satz 1 und 2)	1040
III. Weitergabe der Daten an Gemeinde, Beauftragte und höhere Verwaltungsbehörde, Löschungspflicht (Abs. 2 und 3)	1040
IV. Durchsetzung der Auskunftspflicht (Abs. 4)	1041
C. Hinweis für die Praxis	1041
§ 139 BauGB Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger	1042
A. Überblick	1042
I. Sinn und Zweck	1042
II. Zeitlicher, sachlicher und räumlicher Bezug	1042
B. Regelungsgehalt	1043
I. Unterstützungsverpflichtung (Abs. 1)	1043
II. Beteiligungs- und Mitwirkungsverpflichtung (Abs. 2)	1043
III. Änderung des Sanierungskonzepts oder aufeinander abgestimmter Maßnahmen und Planungen (Abs. 3)	1044
C. Hinweis für die Praxis: Verstöße gegen die Beteiligung	1044

Zweiter Abschnitt Vorbereitung und Durchführung

§ 140 BauGB Vorbereitung	1045
A. Überblick	1045
B. Regelungsgehalt	1045
I. Vorbereitende Untersuchungen (Nr. 1)	1045
II. Förmliche Festlegung (Nr. 2)	1046
III. Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung (Nr. 3)	1046
IV. Städtebauliche Planung (Nr. 4)	1046
V. Die Erörterung der beabsichtigten Sanierung (Nr. 5)	1048
VI. Sozialplan (Nr. 6)	1048
VII. Maßnahmen vor förmlicher Festlegung (Nr. 7)	1048
C. Hinweis für die Praxis	1048

§ 141 BauGB Vorbereitende Untersuchungen	1051
A. Überblick	1052
B. Regelungsgehalt	1052
I. Inhalt und Umfang der vorbereitenden Untersuchungen (Abs. 1)	1052
II. Absehen von vorbereitenden Untersuchungen (Abs. 2)	1054
III. Einleitungsbeschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen (Abs. 3)	1054
IV. Rechtswirkungen des Beschlusses (Abs. 4)	1055
C. Hinweis für die Praxis	1055
I. Kosten der vorbereitenden Untersuchungen, Finanzierung und Förderung	1055
II. Rechtsschutzfragen	1055
III. Beispiel	1055
IV. Ergebnis	1056
§ 142 BauGB Sanierungssatzung	1057
A. Überblick	1058
B. Regelungsgehalt	1058
I. Förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet (Abs. 1)	1058
II. Ersatz- und Ergänzungsgebiete (Abs. 2)	1059
III. Sanierungssatzung (Abs. 3)	1059
IV. Verfahren (Abs. 4)	1062
C. Wirkung und Bedeutung	1064
D. Hinweis für die Praxis: Beispiel Arbeitsschritte zur förmlichen Festlegung	1064
§ 143 BauGB Bekanntmachung der Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk	1066
A. Überblick	1066
B. Regelungsgehalt	1066
I. Bekanntmachung (Abs. 1)	1066
II. Sanierungsvermerk (Abs. 2)	1067
C. Hinweis für die Praxis	1068
I. Rechtsschutz gegen die Sanierungssatzung	1068
II. Mängel der Sanierungssatzung, Heilung und Unbeachtlichkeit	1068
III. Beispiel für die ortsübliche Bekanntmachung einer Satzung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes	1068
§ 144 BauGB Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge	1072
A. Überblick	1073
B. Regelungsgehalt	1074
I. Die genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge (Abs. 1 und 2 im Einzelnen)	1074
II. Vorwegerteilung der Sanierungsgenehmigung (Abs. 3)	1075
III. Ausnahmen von der Genehmigungspflicht (Abs. 4)	1075
C. Hinweise für die Praxis	1076

§ 145 BauGB Genehmigung	1079
A. Überblick	1080
B. Regelungsgehalt	1080
I. Eigenständige Genehmigung (Abs. 1)	1080
II. Versagung der Genehmigung (Abs. 2)	1081
III. Beseitigung von Versagungsgründen durch Entschädigungsverzicht (Abs. 3)	1085
IV. Genehmigung unter Nebenbestimmungen, städtebauliche Verträge (Abs. 4)	1085
V. Übernahmeanspruch bei Versagung der Genehmigung (Abs. 5)	1085
VI. Grundbucheintrag (Abs. 6)	1086
C. Hinweis für die Praxis: Rechtsschutzmöglichkeiten	1086
§ 146 BauGB Durchführung	1087
A. Überblick	1087
B. Regelungsgehalt	1087
I. Erforderlichkeit nach den Zielen und Zwecken der Sanierung (Abs. 1)	1087
II. Sanierungsmaßnahmen auf privilegierten Grundstücken, Zustimmung des Bedarfsträgers (Abs. 2)	1088
III. Überlassen durch Vertrag mit dem Eigentümer (Abs. 3)	1088
C. Hinweis für die Praxis: Beispiel Ordnungsmaßnahmenvertrag mit dem Eigentümer	1089
§ 147 BauGB Ordnungsmaßnahmen	1095
A. Überblick	1095
B. Regelungsgehalt	1095
I. Aufgabe der Gemeinde	1095
II. Die Ordnungsmaßnahmen im Einzelnen	1096
III. Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. §§ 1a Abs. 3 und 9 Abs.1a BauGB (Satz 2)	1097
IV. Erschließungsanlagen außerhalb des Sanierungsgebietes (Satz 3)	1097
C. Hinweis für die Praxis: Kostentragung	1097
§ 148 BauGB Baumaßnahmen	1098
A. Überblick	1098
B. Regelungsgehalt	1099
I. Aufgaben der Eigentümer, Aufgaben der Gemeinde (Abs. 1)	1099
II. Die Baumaßnahmen (Abs. 2)	1099
C. Hinweis für die Praxis	1100
§ 149 BauGB Kosten- und Finanzierungsübersicht	1101
A. Überblick	1101
B. Regelungsgehalt	1102
I. Zeitpunkt der Aufstellung der Kosten- und Finanzierungsübersicht und Fortschreibung (Abs. 1)	1102
II. Kostenübersicht (Abs. 2)	1102
III. Finanzierungsübersicht, Finanzierungs- und Fördermittel (Abs. 3)	1103

IV. Erstellung und Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht – gemeindliche Aufgabe (Abs. 4)	1103
V. Träger öffentlicher Belange (Abs. 5)	1103
VI. Höhere Verwaltungsbehörde (Abs. 6)	1103
C. Hinweis für die Praxis	1104
§ 150 BauGB Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen	1107
A. Überblick	1107
B. Regelungsgehalt	1107
I. Erstattungsbetrag (Abs. 1)	1107
II. Erstattungsverfahren (Abs. 2)	1108
C. Hinweis für die Praxis: Rechtsschutz	1108
§ 151 BauGB Abgaben- und Auslagenbefreiung	1109
A. Überblick	1109
B. Regelungsgehalt	1110
I. Befreiungstatbestände (Abs. 1)	1110
II. Vorbehalt (Abs. 2)	1110
C. Hinweis für die Praxis	1110

Dritter Abschnitt Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften

§ 152 BauGB Anwendungsbereich	1111
A. Überblick	1111
B. Regelungsgehalt	1111
I. Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften im Sanierungsgebiet	1111
II. Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften im städtebaulichen Entwicklungsbereich	1112
§ 153 BauGB Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung	1113
A. Überblick	1114
B. Regelungsgehalt	1114
I. Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nach dem sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert (Abs. 1)	1114
II. Regelung über die Preisprüfung (Abs. 2)	1115
III. Preisüberschreitungsverbot (Abs. 3)	1115
IV. Veräußerung von Grundstücken (Abs. 4)	1115
V. Besondere Vorschriften für Sanierungsumlegungen (Abs. 5)	1115
C. Hinweis für die Praxis	1116

§ 154 BauGB Ausgleichsbetrag des Eigentümers	1117
A. Überblick	1118
I. Inhalt und Zweck der Ausgleichsregelung	1118
II. Verfassungsrechtliche Beurteilung	1118
B. Regelungsgehalt	1119
I. Erhebung von Ausgleichsbeträgen (Abs. 1 Satz 1)	1119
II. Bemessung des Ausgleichsbetrags nach der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung (Abs. 1 Satz 1 i.V.m. Abs. 2)	1120
III. Bemessung des Ausgleichsbetrags nach dem Erschließungsaufwand (Abs. 2a)	1121
IV. Entstehung, Ablösung und vorzeitige Festsetzung des Ausgleichsbetrages (Abs. 3)	1121
V. Fälligkeit und Zahlung des Ausgleichsbetrages (Abs. 4)	1122
VI. Umwandlung des Ausgleichsbetrages in ein Tilgungsdarlehen und grundbuchrechtliche Sicherung (Abs. 5)	1122
VII. Vorauszahlungen auf den Ausgleichsbeitrag (Abs. 6)	1122
C. Hinweis für die Praxis	1123
I. Steuerliche Aspekte	1123
II. Beispiel Bescheid zum Ausgleichsbetrag	1123
§ 155 BauGB Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen	1125
A. Überblick	1126
B. Regelungsgehalt	1126
I. Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag (Abs. 1)	1126
II. Umlegung nach Maßgabe des § 153 Abs. 5 BauGB (Abs. 2)	1127
III. Absehen von der Festsetzung des Ausgleichsbetrages (Abs. 3)	1127
IV. Absehen (Freistellung) aus öffentlichem Interesse oder unbilliger Härte (Abs. 4)	1129
V. Kommunale Beiträge (Abs. 5)	1129
VI. Erstattungsanspruch des Eigentümers (Abs. 6)	1129
C. Hinweise für die Praxis	1129
§ 156 BauGB Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung	1130
A. Überblick	1130
B. Regelungsgehalt	1130
I. Überleitungsvorschrift zum Erschließungs- und Kostenerstattungsbeitragsrecht (Abs. 1) ...	1130
II. Überleitungsvorschrift zum Umlegungsrecht (Abs. 2)	1130
III. Überleitungsvorschrift zum Enteignungsrecht (Abs. 3)	1131
C. Hinweis für die Praxis	1131
§ 156a BauGB Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme	1132
A. Überblick	1132
B. Regelungsgehalt	1132
I. Einnahmeüberschuss (Abs. 1 Satz 1)	1132
II. Anteilsberechtigung (Abs. 1 Satz 2 und 3) bei Grundstücksübertragungen während des Sanierungsverfahrens (Abs. 1 Satz 3)	1133

III. Überschussanteile (Abs. 2)	1134
IV. Zuschüsse und Verteilungsverfahren (Abs. 3)	1134
C. Hinweis für die Praxis	1134

Vierter Abschnitt Sanierungsträger und andere Beauftragte

§ 157 BauGB Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde	1135
A. Überblick	1135
B. Regelungsgehalt	1136
I. Übertragung von Aufgaben der Gemeinden auf sonstige Beauftragte (Abs. 1)	1136
II. Besondere Qualifikation des Beauftragten für bestimmte Aufgaben (Abs. 1 Satz 2, Abs. 2)	1137
C. Hinweis für die Praxis	1137
§ 158 BauGB Voraussetzungen für die Beauftragung als Sanierungsträger	1141
A. Überblick	1141
B. Regelungsgehalt	1141
I. Der Begriff des Unternehmens	1141
II. Qualifikation des Unternehmens und Nachweis der Qualifikation	1142
III. Folgen der Änderung des § 158 a.F. BauGB	1142
C. Hinweis für die Praxis	1142
§ 159 BauGB Erfüllung der Aufgaben als Sanierungsträger	1143
A. Überblick	1144
B. Regelungsgehalt	1144
I. Rechtsstellungen des Sanierungsträgers (Abs. 1)	1144
II. Sanierungsträgervertrag (Abs. 2)	1145
III. Veräußerungsverpflichtung (Abs. 3)	1145
IV. Abführen oder Verrechnen von eingenommenen Ausgleichsbeträgen (Abs. 4)	1146
V. Ausgleichsbetragspflicht (Abs. 5)	1146
VI. Insolvenzverfahren über das Vermögen des Sanierungsträgers (Abs. 6)	1146
C. Hinweis für die Praxis	1146
§ 160 BauGB Treuhandvermögen	1155
A. Überblick	1156
B. Regelungsgehalt	1156
I. Das Treuhandvermögen (Abs. 1)	1156
II. Ersatz der Aufwendungen des Sanierungsträgers für in das Treuhandvermögen überführte Grundstücke (Abs. 5)	1156
III. Gewährleistungspflicht der Gemeinde für Verbindlichkeiten des Treuhandvermögens (Abs. 4)	1157

IV. Beendigung des Treuhandverhältnisses und Abwicklung des Treuhandvermögens (Abs. 6 und 7)	1157
V. Haftung der Gemeinde nach Übertragung des Treuhandvermögens auf die Gemeinde (Abs. 6 Satz 3)	1157
C. Hinweis für die Praxis	1157
§ 161 BauGB Sicherung des Treuhandvermögens	1158
A. Überblick	1158
B. Regelungsgehalt	1158
I. Haftung des Treuhandvermögens (Abs. 1)	1158
II. Zwangsvollstreckung in das Treuhandvermögen (Abs. 2)	1158
III. Sicherung des Treuhandvermögens im Insolvenzverfahren (Abs. 3)	1158
C. Hinweis für die Praxis	1159

Fünfter Abschnitt Abschluss der Sanierung

§ 162 BauGB Aufhebung der Sanierungssatzung	1160
A. Überblick	1160
B. Regelungsgehalt	1161
I. Die Gründe für die Aufhebung der Sanierungssatzung (Abs. 1 Satz 1)	1161
II. Das Aufhebungsverfahren (Abs. 2)	1162
III. Löschung des Sanierungsvermerkes (Abs. 3)	1162
C. Hinweis für die Praxis	1162
§ 163 BauGB Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke	1163
A. Überblick	1163
B. Regelungsgehalt	1163
I. Abschlusserklärung nach Abschluss der Sanierung für das Grundstück (Abs. 1)	1163
II. Abschlusserklärung vor Abschluss der Sanierung für das Grundstück (Abs. 2 Satz 1)	1164
III. Die Erklärung der Gemeinde über den Abschluss der Sanierung (Abs. 1 oder 2)	1164
C. Hinweis für die Praxis	1164
§ 164 Anspruch auf Rückübertragung	1166
A. Überblick	1166
B. Regelungsgehalt	1167
I. Voraussetzungen des Anspruchs auf Rückübertragung (Abs. 1)	1167
II. Ausschluss des Anspruchs (Abs. 2)	1167
III. Rückübertragungsfrist (Abs. 3)	1167
IV. Kaufpreis (Abs. 4)	1167
V. Anspruch auf Rückenteignung (Abs. 5)	1167
C. Hinweis für die Praxis	1168

Sechster Abschnitt Städtebauförderung

§ 164a BauGB Einsatz von Städtebauförderungsmitteln	1169
A. Überblick	1170
I. Finanzierung der Sanierung und Fördersystematik	1170
II. Grundsätze der Städtebauförderung	1170
B. Regelungsgehalt	1170
I. Einsatz der Städtebauförderungsmittel, Koordination (Abs. 1)	1170
II. Verwendung von Städtebauförderungsmittel (Abs. 2)	1170
III. Modernisierung und Instandsetzung (Abs. 3)	1172
C. Hinweise für die Praxis	1172
I. Städtebauförderrichtlinien	1172
II. Antrag auf Gewährung von Städtebauförderungsmitteln	1172
§ 164b BauGB Verwaltungsvereinbarung	1174
A. Überblick	1174
B. Regelungsgehalt	1174
I. Bereitstellung von Bundesfinanzhilfen (Abs. 1)	1174
II. Schwerpunkte für den Einsatz von Bundesfinanzhilfen (Abs. 2)	1175
C. Hinweis für die Praxis: Verwaltungsvereinbarung 2013 zwischen Bund und den Ländern zur Städtebauförderung	1175

Zweiter Teil Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

§ 165 BauGB Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	1177
A. Überblick	1178
B. Regelungsgehalt	1179
I. Grundsätzliches	1179
II. Allgemeine Anwendungsvoraussetzungen (Abs.1)	1180
III. Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (Abs. 2)	1180
IV. Besondere Anwendungsvoraussetzungen (Abs. 3)	1182
V. Beurteilungsunterlagen (Abs. 4)	1187
VI. Begrenzung des Entwicklungsbereiches (Abs. 5)	1189
VII. Satzungsbeschluss (Abs. 6)	1190
VIII. Begründung (Abs. 7)	1191
IX. Bekanntmachung (Abs. 8)	1192
X. Grundbuchvermerk (Abs. 9)	1192
§ 166 BauGB Zuständigkeit und Aufgaben	1193
A. Überblick	1193

B. Regelungsgehalt	1194
I. Gesamtverantwortung der Gemeinde	1194
II. Durchführung der erforderlichen Maßnahmen	1194
III. Schaffung eines funktionsfähigen Bereichs	1194
IV. Erwerbspflicht	1194
V. Ausgleichsbetrag	1195
VI. Übertragung der Vorbereitung und Durchführung	1196
§ 167 BauGB Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde; Entwicklungsträger ...	1197
§ 168 BauGB Übernahmeverlangen	1198
§ 169 BauGB Besondere Vorschriften für den städtebaulichen Entwicklungsbereich	1199
A. Überblick	1200
B. Regelungsgehalt	1200
I. Anwendung sanierungsrechtlicher Vorschriften	1200
II. Keine Anwendbarkeit der Vorschriften über die Bodenordnung	1200
III. Zulässigkeit der Enteignung	1201
IV. Maßgeblicher Wert für die Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen. ..	1201
V. Veräußerungspflicht	1201
§ 170 BauGB Sonderregelung für Anpassungsgebiete	1202
§ 171 BauGB Kosten und Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme	1204

Dritter Teil Stadtumbau

§ 171a BauGB Stadtumbaumaßnahmen	1208
A. Überblick	1209
I. Entstehungsgeschichte der Vorschriften zum Stadtumbau	1209
II. Konzeption	1210
B. Regelungsgehalt	1211
I. Grundsätzliches	1211
II. Ziele und Zwecke der Stadtumbaumaßnahmen	1215
III. Ziele und Maßnahmen – Im Sinne des Allgemeinwohlerfordernisses	1220
§ 171b BauGB Stadtumbaugebiet, städtebauliches Entwicklungskonzept	1223
A. Überblick	1223
B. Regelungsgehalt	1224
I. Verfahrensablauf	1224
II. Festlegung des Stadtumbaugebietes (Abs. 1)	1224
III. Rechtswirkungen der Festlegung und Rechtsschutz	1226
IV. Das städtebauliche Entwicklungskonzept (Abs. 2)	1226
V. Abwägung	1230
VI. Finanzierung und Förderung von Stadtumbaumaßnahmen	1230

§ 171c BauGB Stadtumbauvertrag	1233
A. Überblick	1233
B. Regelungsgehalt	1234
I. Rechtsnatur und Parteien des Stadtumbauvertrags	1234
II. Mögliche Vertragsgegenstände	1234
III. Vergaberechtliche Aspekte des Stadtumbauvertrags	1236
IV. Aspekte zum Verkehrswert bei Stadtumbauverträgen	1236
V. Vorbereitung, Organisation und Koordination von Stadtumbauverträgen	1237
§ 171d BauGB Sicherung von Durchführungsmaßnahmen	1240
A. Überblick	1240
B. Regelungsgehalt	1240
I. Stadtumbausatzung	1240
II. Rechtswirkungen der Stadtumbausatzung	1243
III. Vorläufige Sicherung nach Aufstellungsbeschluss (Abs. 2)	1243
IV. Versagungsgründe (Abs. 3)	1243
V. Genehmigungsverfahren, Ausnahmen von der Genehmigungspflicht und Auskunftspflicht (Abs. 4)	1243
VI. Rechtsschutz	1244

Vierter Teil Soziale Stadt

§ 171e BauGB Maßnahmen der Sozialen Stadt	1245
A. Überblick	1246
I. Entstehungsgeschichte und Bezug zum Städtebauförderungsprogramm „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die Soziale Stadt“	1246
II. Verbindung mit anderen städtebaulichen Planungen oder Verfahren	1247
B. Regelungsgehalt	1248
I. Anwendungsbereich und Anwendungsvoraussetzungen (Abs. 1)	1248
II. Maßnahmen der Sozialen Stadt (Abs. 2)	1250
III. Gebietskulisse (Abs. 3)	1253
IV. Entwicklungskonzept (Abs. 4)	1254
V. Beteiligte (Abs. 5 Satz 1 und 2)	1255
VI. Einsatz von Finanzierungs- und Fördermitteln (Abs. 6)	1256
C. Hinweis für die Praxis	1257
I. Beispielhafte Organisationsstruktur „Soziale Stadt“	1257
II. Vertragsbeispiel (auszugsweise) Leistungsbild Quartiersmanagement	1258

Fünfter Teil Private Initiativen

§ 171f BauGB Private Initiativen zur Stadtentwicklung, Landesrecht	1260
A. Überblick	1260
B. Regelungsgehalt	1262
I. Gebietsfestsetzung nach § 171f Satz 1 BauGB	1262
II. Einzelne mögliche Maßnahmen	1262
III. Finanzierungskonzepte (Satz 2)	1264

Sechster Teil Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote

Erster Abschnitt Erhaltungssatzung

§ 172 BauGB Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)	1265
A. Überblick	1267
B. Regelungsgehalt	1268
I. Genehmigungspflichtige Vorhaben und Arten von Erhaltungssatzungen (Abs. 1 Satz 1) ...	1268
II. Begründung von Wohnungs- und Teileigentum (Abs. 1 Satz 4-6)	1273
III. Aufstellungsbeschluss (Abs. 2)	1275
IV. Versagungsgründe (Abs. 3-5)	1275
V. Rechtsschutz	1288
§ 173 BauGB Genehmigung, Übernahmeanspruch	1289
A. Überblick	1289
B. Regelungsgehalt	1289
I. Genehmigungsverfahren (Abs. 1)	1289
II. Übernahmeanspruch (Abs. 2)	1292
III. Erörterung (Abs. 3)	1292
IV. Landesrechtliche Vorschriften (Abs. 4)	1293
§ 174 BauGB Ausnahmen	1294
A. Nichtanwendbarkeit von § 172 BauGB	1294
B. Unterrichtung, Anzeige	1294

Zweiter Abschnitt Städtebauliche Gebote

§ 175 BauGB Allgemeines	1295
A. Überblick	1295

B. Regelungsgehalt	1296
I. Erörterungs- und Beratungspflicht (Abs. 1)	1296
II. Voraussetzung der Anordnung (Abs. 2)	1296
III. Duldungspflicht der Nutzungsberechtigten (Abs. 3)	1297
IV. Keine Anwendung auf Grundstücke öffentlicher Bedarfsträger (Abs. 4)	1297
V. Landesrechtliche Vorschriften (Abs. 5)	1297
C. Hinweis für die Praxis	1298
§ 176 BauGB Baugebot	1299
A. Überblick	1300
B. Regelungsgehalt	1300
I. Erlass eines Baugebotes (Abs. 1)	1300
II. Erstreckung auf unbeplante Grundstücke (Abs. 2)	1302
III. Absehen bei Unzumutbarkeit (Abs. 3)	1302
IV. Übernahmeverlangen (Abs. 4)	1303
V. Notwendige Beseitigungsmaßnahmen (Abs. 5)	1303
VI. Erstreckung auf Nutzung des Grundstücks (Abs. 6)	1304
VII. Antrag auf Baugenehmigung (Abs. 7)	1304
VIII. Einleitung eines Enteignungsverfahrens (Abs. 8)	1304
IX. Durchführung des Enteignungsverfahrens (Abs. 9)	1304
C. Hinweis für die Praxis	1305
§ 176a BauGB Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung	1306
A. Überblick	1306
B. Regelungsgehalt	1307
§ 177 BauGB Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot	1309
A. Überblick	1310
B. Regelungsgehalt	1310
I. Missstandsbehebung (Abs. 1)	1310
II. Erläuterung des Missstandsbegriffs (Abs. 2)	1311
III. Erläuterung des Mängelbegriffs (Abs. 3)	1311
IV. Kostentragung (Abs. 4)	1312
V. Ermittlung des vom Eigentümer zu tragenden Kostenanteils (Abs. 5)	1313
C. Hinweis für die Praxis	1313
§ 178 BauGB Pflanzgebot	1314
A. Überblick	1314
B. Regelungsgehalt	1314
I. Bebauungsplan als Voraussetzung	1314
II. Fristsetzung	1315
III. Eigentümer als Adressat	1315
C. Hinweis für die Praxis	1315

§ 179 BauGB Rückbau- und Entsiegelungsgebot	1316
A. Überblick	1317
B. Regelungsgehalt	1317
I. Voraussetzungen (Abs. 1)	1317
II. Vollzugshemmnisse (Abs. 2)	1318
III. Entschädigung (Abs. 3)	1318
IV. Kostenerstattung (Abs. 4)	1319
C. Hinweis für die Praxis	1319

Siebter Teil Sozialplan und Härteausgleich

§ 180 BauGB Sozialplan	1320
A. Überblick	1320
B. Regelungsgehalt	1321
I. Voraussetzungen und Aufgaben des Sozialplans	1321
II. Darstellung und Rechtsnatur des Sozialplans	1322
III. Sozialplan des Veranlassers	1323
§ 181 BauGB Härteausgleich	1324
A. Überblick	1324
B. Regelungsgehalt	1325
I. Subsidiäre Billigkeitsregelung bei besonderer Härte	1325
II. Aufhebung eines Miet- oder mietähnlichen Nutzungsverhältnisses	1326
III. Rechtsfolgen	1326

Achter Teil Miet- und Pachtverhältnisse

§ 182 BauGB Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen	1328
A. Überblick	1328
B. Regelungsgehalt	1329
I. Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen auf Antrag des Eigentümers	1329
II. Ersatzraumklausel	1329
III. Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen auf Antrag des Nutzungsberechtigten	1330
§ 183 BauGB Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen über unbebaute Grundstücke	1331
§ 184 BauGB Aufhebung anderer Vertragsverhältnisse	1332
§ 185 BauGB Entschädigung bei Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen	1333
§ 186 BauGB Verlängerung von Miet- oder Pachtverhältnissen	1334

Neunter Teil

Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur

§ 187 BauGB Abstimmung von Maßnahmen; Bauleitplanung und Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur	1335
A. Überblick	1335
B. Regelungsgehalt	1336
I. Berücksichtigungs- und Prüfungspflicht der Gemeinde	1336
II. Prüfungspflicht der Flurbereinigungsbehörde	1337
III. Frühzeitige Beteiligung der Flurbereinigungsbehörde	1337
§ 188 BauGB Bauleitplanung und Flurbereinigung	1338
§ 189 BauGB Ersatzlandbeschaffung	1340
§ 190 BauGB Flurbereinigung aus Anlass einer städtebaulichen Maßnahme	1341
§ 191 BauGB Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken	1343

Drittes Kapitel

Sonstige Vorschriften

Erster Teil

Wertermittlung

§ 192 BauGB Gutachterausschuss	1344
A. Überblick	1344
I. Regelungszweck	1344
II. Gesetz zur Reform des Erbschaftssteuer- und Bewertungsrechts	1345
B. Regelungsgehalt	1345
I. Organisation der Gutachterausschüsse	1345
II. Rechtliche Stellung des Gutachterausschusses	1347
§ 193 BauGB Aufgaben des Gutachterausschusses	1350
A. Überblick	1351
B. Aufgaben des Gutachterausschusses	1351
I. Wertermittlung	1351
II. Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust oder für Vermögensnachteile	1353
III. Führen der Kaufpreissammlung	1354

§ 194 BauGB Verkehrswert	1356
A. Überblick	1356
I. Der Begriff Verkehrswert	1356
II. Die Genauigkeit der Verkehrswertermittlung	1356
B. Wesentliche normative Vorgaben	1357
I. Gewöhnlicher Geschäftsverkehr	1357
II. Allgemeine Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag	1357
III. Wertbestimmende Zustandsmerkmale	1358
C. Abweichende Wertbegriffe in anderen Rechtsbereichen	1358
I. Steuerrecht	1358
II. Kreditwirtschaft	1358
III. Bilanzrecht	1359
§ 195 BauGB Kaufpreissammlung	1360
A. Überblick	1360
B. Regelungsgehalt	1361
I. Inhalt der Kaufpreissammlung	1361
II. Umfang der Informations- und Übersendungsverpflichtung der beurkundenden Stellen ...	1362
III. Übermittlungs-, Einsichts-, Auskunftsrechte und sonstige Informationsrechte	1362
IV. Auskunftsrechte und -möglichkeiten	1364
V. Datenschutz	1366
§ 196 BauGB Bodenrichtwerte	1369
A. Überblick	1369
B. Regelungsgehalt	1370
I. Definition des Bodenrichtwerts	1370
II. Bedeutung der Bodenrichtwerte, Zweck	1370
III. Veröffentlichung der Bodenrichtwerte, Auskunftsrecht	1371
§ 197 BauGB Befugnisse des Gutachterausschusses	1373
A. Überblick	1373
B. Befugnisse des Gutachterausschusses	1373
I. Informationsrechte	1374
II. Betretungsrecht	1375
III. Amtshilfeersuchen	1375
§ 198 BauGB Oberer Gutachterausschuss	1376
A. Überblick	1376
B. Regelungsgehalt	1377
§ 199 BauGB Ermächtigungen	1379
A. Überblick	1379

B. Regelungsgehalt	1379
I. Ermächtigungen der Bundesregierung, die ImmoWertV	1379
II. Ermächtigungen der Länder	1381

Zweiter Teil
Allgemeine Vorschriften; Zuständigkeiten; Verwaltungsverfahren;
Planerhaltung

Erster Abschnitt
Allgemeine Vorschriften

§ 200 BauGB Grundstücke; Rechte an Grundstücken; Baulandkataster	1382
A. Überblick	1382
B. Regelungsgehalt	1382
I. Grundstücke und Grundstücksteile	1382
II. Grundstücksgleiche Rechte	1383
III. Baulandkataster	1384
§ 200a BauGB Ersatzmaßnahmen	1385
A. Ersatzmaßnahmen i.S.d. Naturschutzrechts als „Ausgleichsmaßnahmen“ (Satz 1)	1385
B. Kein Erfordernis eines unmittelbaren räumlichen Zusammenhangs (Satz 2)	1385
§ 201 BauGB Begriff der Landwirtschaft	1387
A. Überblick	1387
B. Regelungsgehalt	1388
I. Ackerbau, Wiesen- und Weidewirtschaft, Tierhaltung	1388
II. Gartenbauliche Erzeugung, Erwerbsobstbau, Weinbau	1389
III. Berufsmäßige Imkerei und Binnenfischerei	1390
§ 201a BauGB Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt	1391
A. Überblick	1391
B. Regelungsgehalt	1392
I. Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt	1392
II. Rechtsverordnung	1392
C. Rechtsschutz	1393
§ 202 BauGB Schutz des Mutterbodens	1394
A. Überblick	1394
B. Schutzgut „Mutterboden“	1394
C. Schutzgebot	1395

Zweiter Abschnitt Zuständigkeiten

§ 203 BauGB Abweichende Zuständigkeitsregelung	1396
A. Überblick	1396
B. Regelungsgehalt	1397
I. Aufgabenübertragung im Einvernehmen mit der Gemeinde	1397
II. Aufgabenübertragung durch Landesgesetz	1397
III. Übertragung von Aufgaben der höheren Verwaltungsbehörde	1397
IV. Genehmigungszuständigkeit im Fall gemeinsamer und länderübergreifender Flächennutzungsplanung	1398
§ 204 BauGB Gemeinsamer Flächennutzungsplan, Bauleitplanung bei Bildung von Planungsverbänden und bei Gebiets- oder Bestandsänderung	1399
A. Überblick	1399
B. Regelungsgehalt	1400
I. Gemeinsamer Flächennutzungsplan	1400
II. Bauleitplanung bei Bildung von Planungsverbänden und bei Gebiets- oder Bestandsänderung	1401
§ 205 BauGB Planungsverbände	1402
A. Überblick	1403
B. Regelungsgehalt	1403
I. Bildung des Planungsverbands	1403
II. Planung	1404
III. Auflösung des Planungsverbandes	1404
§ 206 BauGB Örtliche und sachliche Zuständigkeit	1405

Dritter Abschnitt Verwaltungsverfahren

§ 207 BauGB Von Amts wegen bestellter Vertreter	1406
§ 208 BauGB Anordnungen zur Erforschung des Sachverhalts	1407
§ 209 BauGB Vorarbeiten auf Grundstücken	1408
§ 210 BauGB Wiedereinsetzung	1409
§ 211 BauGB Belehrung über Rechtsbehelfe	1410
§ 212 BauGB Vorverfahren	1411
§ 212a BauGB Entfall der aufschiebenden Wirkung	1412
A. Überblick	1412

B. Regelungsgehalt	1412
I. Entfall der aufschiebenden Wirkung	1412
II. Rechtsschutz	1413
§ 213 BauGB Ordnungswidrigkeiten	1414

Vierter Abschnitt Planerhaltung

§ 214 BauGB Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Satzungen; ergänzendes Verfahren	1415
A. Überblick	1417
B. Regelungsgehalt	1418
I. Bedeutung, Beachtlichkeit von Verfahrensfehlern	1418
II. Fehler im Abwägungsvorgang (Abs. 1 Satz 1 Nr. 1)	1418
III. Fehler bei der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (Abs. 1 Satz 1 Nr. 2)	1419
IV. Fehler betreffend die Begründung (Abs. 1 Satz 1 Nr. 3, Satz 2)	1421
V. Fehler des Satzungsbeschlusses oder der Genehmigung (Abs. 1 Satz 1 Nr. 4)	1421
VI. Fehler betreffend das Verhältnis von Bebauungsplan und Flächennutzungsplan (Abs. 2) ..	1422
VII. Fehler im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB (Abs. 2a)	1422
VIII. Fehler betreffend das Abwägungsergebnis	1424
C. Ergänzendes Verfahren (Abs. 4)	1424
§ 215 BauGB Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften	1427
A. Überblick	1427
B. Regelungsgehalt	1427
I. Frist für die Geltendmachung beachtlicher Verfahrensfehler (Abs. 1)	1427
II. Hinweispflicht auf die Rügefrist (Abs. 2)	1429
§ 215a BauGB	1430
§ 216 BauGB Aufgaben im Genehmigungsverfahren	1431

Dritter Teil Verfahren vor den Kammern (Senaten) für Baulandsachen

§ 217 BauGB Antrag auf gerichtliche Entscheidung	1432
A. Übersicht	1432
B. Regelungsgehalt	1433
I. Zuständigkeiten in Baulandsachen	1433
II. Verfahren in Baulandsachen	1435
III. Sonderfälle	1438
IV. Rechtsbehelfsbelehrung	1439
V. Schriftform	1439

Inhaltsverzeichnis

VI. Inhalt des Antrags	1440
VII. Aktenübersendung	1440
§ 218 BauGB Wiedereinsetzung in den vorigen Stand	1441
A. Überblick	1441
B. Regelungsgehalt	1441
I. Anwendungsbereich	1441
II. Voraussetzungen	1442
III. Entscheidung über den Wiedereinsetzungsantrag	1442
IV. Sonderfall Enteignungsbeschluss	1443
V. Rechtsmittel	1443
§ 219 BauGB Örtliche Zuständigkeit der Landgerichte	1444
§ 220 BauGB Zusammensetzung der Kammern für Baulandsachen	1446
A. Überblick	1446
B. Regelungsgehalt	1446
I. Zur Besetzung der Kammer im Einzelnen	1446
II. Einzelrichterverbot (Abs. 1 Satz 3)	1447
§ 221 BauGB Allgemeine Verfahrensvorschriften	1448
§ 222 BauGB Beteiligte	1450
§ 223 BauGB Anfechtung von Ermessensentscheidungen	1452
A. Überblick	1452
B. Regelungsgehalt	1452
I. Ermessen und unbestimmter Rechtsbegriff	1452
II. Gerichtliche Kontrolle von Bauleitplänen	1455
III. Überprüfung von Geldleistungen	1456
§ 224 BauGB Entfall der aufschiebenden Wirkung bei Antrag auf gerichtliche Entscheidung	1457
A. Überblick	1457
B. Regelungsgehalt	1458
I. Entfall der aufschiebenden Wirkung	1458
II. Verfahren	1459
III. Rechtsmittel	1460
§ 225 BauGB Vorzeitige Ausführungsanordnung	1461
A. Überblick	1461
B. Regelungsgehalt	1461
I. Grundlagen	1461
II. Verfahren	1461
III. Rechtsmittel	1462

§ 226 BauGB Urteil	1463
A. Überblick	1463
B. Regelungsgehalt	1463
I. Entscheidung durch Urteil	1463
II. Entscheidung über einen Anspruch auf Geldleistung	1464
III. Aufhebungsurteil, Bescheidungsurteil	1464
IV. Sonderfall Enteignungsbeschluss (Abs. 3)	1464
V. Teil- und Zwischenurteil	1464
VI. Kosten, vorläufige Vollstreckbarkeit	1465
§ 227 BauGB Säumnis eines Beteiligten	1466
A. Überblick	1466
B. Regelungsgehalt	1466
I. Säumnis des Antragstellers	1466
II. Säumnis übriger Beteiligter	1467
§ 228 BauGB Kosten des Verfahrens	1468
A. Überblick	1468
B. Regelungsgehalt	1468
I. Kostentragungspflicht	1468
II. Streitwert	1469
III. Anfechtung der Kostenentscheidung	1470
§ 229 BauGB Berufung, Beschwerde	1471
A. Überblick	1471
B. Regelungsgehalt	1471
I. Berufung	1471
II. Beschwerde	1472
§ 230 BauGB Revision	1473
A. Überblick	1473
B. Die Revision in Baulandsachen	1473
I. Zulassung der Revision	1473
II. Sprungrevision	1474
§ 231 BauGB Einigung	1475
§ 232 BauGB Weitere Zuständigkeit der Kammern (Senate) für Baulandsachen	1476

**Viertes Kapitel
Überleitungs- und Schlussvorschriften**

**Erster Teil
Überleitungsvorschriften**

§ 233 BauGB Allgemeine Überleitungsvorschriften	1477
§ 234 BauGB Überleitungsvorschriften für das Vorkaufsrecht	1479
§ 235 BauGB Überleitungsvorschriften für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	1480
§ 236 BauGB Überleitungsvorschriften für das Baugebot und die Erhaltung baulicher Anlagen	1482
§ 237 BauGB	1483
§ 238 BauGB Überleitungsvorschrift für Entschädigungen	1484
§ 239 BauGB Überleitungsvorschrift für die Grenzregelung	1485
§ 240 BauGB	1486
§ 241 BauGB	1487
§ 242 BauGB Überleitungsvorschriften für die Erschließung	1488
§ 243 BauGB Überleitungsvorschriften für das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch und das Bundesnaturschutzgesetz	1490
§ 244 BauGB Überleitungsvorschriften für das Europarechtsanpassungsgesetz Bau	1491
§ 245 BauGB Überleitungsvorschriften für den Stadtumbau, die Soziale Stadt und die Förderung städtebaulicher Maßnahmen	1493
§ 245a BauGB Überleitungsvorschriften und Vorschriften im Zusammenhang mit dem Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts	1494
§ 245b BauGB Überleitungsvorschriften für Vorhaben im Außenbereich	1496
§ 245c BauGB Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt	1497
§ 245d BauGB Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland	1499

Zweiter Teil Schlussvorschriften

§ 246 BauGB Sonderregelungen für einzelne Länder; Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte	1500
A. Überblick, Regelungsgehalt	1503
B. Besondere Vorschriften für Flüchtlingsunterkünfte	1504
I. Allgemeines, Anwendungsvoraussetzung	1504
II. Die Regelungen im Einzelnen	1505
§ 246a BauGB Überschwemmungsgebiete, überschwemmungsgefährdete Gebiete	1514
§ 246b BauGB Sonderregelungen für Anlagen für gesundheitliche Zwecke im Zuge der COVID-19-Pandemie	1515
A. Überblick	1516
B. Regelungsgehalt	1516
I. Zulassung einer Abweichung	1516
II. Wiederaufnahme der bisherigen Nutzung	1518
III. Einvernehmen der Gemeinde im Genehmigungsverfahren	1518
IV. Vorhaben im Außenbereich	1518
V. Befristung und Geltungsdauer der Genehmigung	1518
§ 246c BauGB Sonderregelungen für bestimmte mobile bauliche Anlagen und mobile Infrastruktureinrichtungen in von Hochwasserkatastrophen betroffenen Gemeinden	1519
§ 247 BauGB Sonderregelungen für Berlin als Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland	1520
§ 248 BauGB Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie	1521
A. Überblick	1521
B. Regelungsgehalt	1522
C. Notwendigkeit von Abweichungen von anderen Vorschriften	1522
§ 249 BauGB Sonderregelungen zur Windenergie	1523
§ 250 BauGB Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten	1525
A. Überblick	1526
B. Regelungsgehalt	1527
I. Umwandlungsverbot/Genehmigungserfordernis (Abs. 1)	1527
II. Genehmigung (Abs. 2-4)	1529
III. Verhältnis zu § 172 Abs. 1 Satz 4 BauGB	1531
C. Rechtsschutz	1531

Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c)	1532
A. Überblick	1533
B. Regelungsgehalt	1533
Anlage 2 (zu § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2)	1535
A. Überblick	1536
B. Regelungsgehalt	1536

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

Vorbemerkung zur BauNVO	1537
A. Überblick	1537
B. Bedeutung für die Bauleitplanung	1537
C. Bedeutung der BauNVO für die Zulässigkeit von Bauvorhaben	1538
§ 1 BauNVO Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete	1540
A. Überblick	1542
B. Regelungsgehalt	1542
I. Darstellung von Bauflächen und Festsetzung von Baugebieten (Abs. 1-3)	1542
II. Die Möglichkeiten der Feinsteuerung (Abs. 4-9)	1543
III. Die Möglichkeiten der Feinsteuerung im Einzelnen	1545
IV. Bestandsschützende Festsetzungen (Abs. 10)	1553
§ 2 BauNVO Kleinsiedlungsgebiete	1555
A. Überblick	1555
B. Regelungsgehalt	1556
I. Gebietscharakter, Zweckbestimmung (Abs. 1)	1556
II. Allgemein zulässige Anlagen (Abs. 2)	1556
III. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Abs.3)	1558
§ 3 BauNVO Reine Wohngebiete	1559
A. Überblick	1559
B. Regelungsgehalt	1560
I. Gebietscharakter, Zweckbestimmung (Abs. 1)	1560
II. Allgemein zulässige Anlagen (Abs. 2)	1560
III. Ausnahmen (Abs. 3)	1561
IV. Zulässigkeit nach § 34 Abs. 2 BauGB und Nachbarschutz	1563
§ 4 BauNVO Allgemeine Wohngebiete	1564
A. Überblick	1564

B. Regelungsgehalt	1565
I. Gebietscharakter, Zweckbestimmung (Abs. 1)	1565
II. Allgemein zulässige Anlagen (Abs. 2)	1565
III. Ausnahmen (Abs. 3)	1568
IV. Zulässigkeit nach § 34 Abs. 2 BauGB und Nachbarschutz	1569
§ 4a BauNVO Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete)	1570
A. Überblick	1571
B. Regelungsgehalt	1571
I. Gebietscharakter, Zweckbestimmung (Abs. 1)	1571
II. Allgemein zulässige Anlagen (Abs. 2)	1571
III. Ausnahmen (Abs. 3)	1572
IV. Festsetzungen zur Förderung des Wohnens (Abs. 4)	1573
V. Zulässigkeit nach § 34 Abs. 2 BauGB und Nachbarschutz	1573
§ 5 BauNVO Dorfgebiete	1574
A. Überblick	1575
B. Regelungsgehalt	1575
I. Gebietscharakter, Zweckbestimmung (Abs. 1)	1575
II. Allgemein zulässige Anlagen (Abs. 2)	1576
III. Ausnahmen (Abs. 3)	1578
IV. Zulässigkeit nach § 34 Abs. 2 BauGB und Nachbarschutz	1578
§ 5a BauNVO Dörfliche Wohngebiete	1580
A. Überblick	1580
B. Regelungsgehalt	1581
I. Gebietscharakter, Zweckbestimmung (Abs. 1)	1581
II. Allgemein zulässige Anlagen (Abs. 2)	1582
III. Ausnahmen (Abs. 3)	1583
IV. Zulässigkeit nach § 34 Abs. 2 BauGB und Nachbarschutz	1583
§ 6 BauNVO Mischgebiete	1584
A. Überblick	1584
B. Regelungsgehalt	1585
I. Gebietscharakter, Zweckbestimmung (Abs. 1)	1585
II. Allgemein zulässige Anlagen (Abs. 2)	1585
III. Ausnahmen (Abs. 3)	1588
IV. Zulässigkeit nach § 34 Abs. 2 BauGB und Nachbarschutz	1588
§ 6a BauNVO Urbane Gebiete	1589
A. Überblick	1589
B. Regelungsgehalt	1590
I. Gebietscharakter, Zweckbestimmung (Abs. 1)	1590
II. Allgemein zulässige Anlagen (Abs. 2)	1591

Inhaltsverzeichnis

III. Ausnahmen (Abs. 3)	1592
IV. Besondere Festsetzungen (Abs. 4)	1592
V. Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 2 BauGB	1592
§ 7 BauNVO Kerngebiete	1593
A. Überblick	1594
B. Regelungsgehalt	1594
I. Gebietscharakter, Zweckbestimmung (Abs. 1)	1594
II. Zulässige Nutzungen (Abs. 2)	1595
III. Ausnahmen (Abs. 3)	1598
IV. Festsetzungen zur Förderung des Wohnens (Abs. 4)	1599
V. Zulässigkeit nach § 34 Abs. 2 BauGB und Nachbarschutz	1599
§ 8 BauNVO Gewerbegebiete	1600
A. Überblick	1600
B. Regelungsgehalt	1601
I. Gebietscharakter, Zweckbestimmung (Abs. 1)	1601
II. Zulässige Nutzungen (Abs. 2)	1601
III. Ausnahmen (Abs. 3)	1602
IV. Zulässigkeit nach § 34 Abs. 2 BauGB und Nachbarschutz	1604
§ 9 BauNVO Industriegebiete	1605
A. Überblick	1605
B. Regelungsgehalt	1605
I. Gebietscharakter, Zweckbestimmung (Abs. 1)	1605
II. Allgemein zulässige Anlagen (Abs. 2)	1606
III. Ausnahmen (Abs. 3)	1606
IV. Zulässigkeit nach § 34 Abs. 2 BauGB und Nachbarschutz	1607
§ 10 BauNVO Sondergebiete, die der Erholung dienen	1608
A. Überblick	1608
B. Regelungsgehalt, Zweckbestimmung	1609
I. Nach Abs. 1 zulässige Sondergebiete	1609
II. Die Festsetzungen nach Abs. 2	1609
III. Die Sondergebiete der Abs. 3 bis 5	1610
IV. Zulässigkeit nach § 34 Abs. 2 BauGB und Nachbarschutz	1610
§ 11 BauNVO Sonstige Sondergebiete	1612
A. Überblick	1613
B. Regelungsgehalt, Zweckbestimmung	1613
I. Darstellungs- und Festsetzungsvoraussetzungen (Abs. 1)	1613
II. Inhalt von Festsetzung und Darstellung (Abs. 2)	1614
III. Zulässigkeit von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und vergleichbaren Handelsbetrieben (Abs. 3)	1615

IV. Agglomerationsproblematik	1624
V. Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben nach den §§ 30, 34 BauGB	1625
§ 12 BauNVO Stellplätze und Garagen	1627
A. Überblick	1628
I. Vorbemerkungen zu den §§ 12-14 BauNVO	1628
II. Verhältnis zu anderen Regelungen	1628
B. Regelungsgehalt	1629
I. Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen nach Abs. 1	1629
II. Einschränkung der allgemeinen Zulässigkeit nach Abs. 2	1630
III. Einschränkung der allgemeinen Zulässigkeit nach Abs. 3	1631
IV. Zulassung von Garagen- und Garagenteilgeschossen nach Abs. 4 und 5	1632
V. Einschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen nach Abs. 6	1633
VI. Nachbarschutz	1633
§ 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe	1636
A. Überblick	1636
I. § 13 BauNVO als baugebietsübergreifende Regelung	1636
II. § 13 BauNVO im System der BauNVO	1636
III. Normzweck	1637
IV. Begrifflichkeiten	1637
B. Regelungsgehalt	1640
I. Differenzierung nach der Schutzwürdigkeit der Gebiete	1640
II. Quantitative Nutzungsbeschränkungen	1641
III. Anwendbarkeit des § 15 BauNVO	1641
IV. Nachbarschutz	1642
§ 13a BauNVO Ferienwohnungen	1643
A. Überblick	1643
B. Regelungsgehalt	1645
I. Einordnung als nicht störende Gewerbebetriebe (Satz 1)	1645
II. Räume mit untergeordneter Bedeutung (Satz 2)	1645
III. Ferienhausgebiete und Festsetzungen zu Ferienwohnungen in Bebauungsplänen	1646
§ 14 BauNVO Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen	1647
A. Überblick	1647
B. Regelungsgehalt	1648
I. Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen (Abs. 1 Satz 1)	1648
II. Anlagen für Kleintierhaltung als Nebenanlagen (Abs. 1 Satz 2)	1650
III. Einschränkung oder Ausschluss von Nebenanlagen (Abs. 1 Satz 3)	1650
IV. Nebenanlagen zur öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen (Abs. 1a)	1651
V. Zulässigkeit von der Versorgung dienenden Nebenanlagen (Abs. 2 Satz 1)	1651

VI. Fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien (Abs. 2 Satz 2)	1652
VII. Anlagen der Energieerzeugung und Einspeisung in das öffentliche Versorgungsnetz (Abs. 3)	1652
VIII. Nachbarschutz	1652
§ 15 BauNVO Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen	1653
A. Überblick	1653
B. Regelungsgehalt	1655
I. Unzulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall (Abs. 1 Satz 1)	1655
II. Rücksichtnahme (Abs. 1 Satz 2)	1657
C. Beschränkung auf städtebauliche Ziele und Grundsätze (Abs. 2)	1668
D. Bedeutung des Immissionsschutzrechtes (Abs. 3)	1669
 Zweiter Abschnitt Maß der baulichen Nutzung 	
§ 16 BauNVO Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung	1670
A. Überblick	1670
B. Regelungsgehalt	1671
I. Maß der baulichen Nutzung im Flächennutzungsplan (Abs. 1)	1671
II. Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan (Abs. 2)	1673
III. Mindestfestsetzungen im Bebauungsplan zum Maß der baulichen Nutzung (Abs. 3)	1678
IV. Variationsbreiten (Abs. 4)	1679
V. Unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan (Abs. 5)	1681
VI. Ausnahmen im Bebauungsplan (Abs. 6)	1686
VII. Nachbarschutz	1687
§ 17 BauNVO Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung	1688
A. Überblick	1688
B. Regelungsgehalt	1689
I. Orientierungswerte statt Obergrenzen	1689
II. Orientierungswerte, Zweckbestimmung, Abwägungsgebot, Erforderlichkeitsgrundsatz ...	1690
III. Verbindliche Obergrenzen	1691
§ 18 BauNVO Höhe baulicher Anlagen	1692
A. Überblick	1692
B. Regelungsgehalt	1692
I. Bestimmung der erforderlichen Bezugspunkte (Abs. 1)	1692
II. Zulassung von Abweichungen (Abs. 2)	1696

§ 19 BauNVO Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche	1697
A. Überblick	1697
B. Regelungsgehalt	1698
I. Definition der Grundflächenzahl (Abs. 1)	1698
II. Zulässige Grundfläche (Abs. 2)	1698
III. Ermittlung der zulässigen Grundfläche (Abs. 3)	1699
IV. Mitrechnungs- und Überschreitungsregelung (Abs. 4)	1700
§ 20 BauNVO Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Geschossfläche	1704
A. Überblick	1704
B. Regelungsgehalt	1704
I. Vollgeschoss (Abs. 1)	1704
II. Definition der Geschossflächenzahl (Abs. 2)	1705
III. Ermittlung der Geschossfläche (Abs. 3)	1706
IV. Behandlung von Nebenanlagen (Abs. 4)	1710
§ 21 BauNVO Baumassenzahl, Baumasse	1712
A. Überblick	1712
B. Regelungsgehalt	1712
I. Baumassenzahl (Abs. 1)	1712
II. Ermittlung der Baumasse (Abs. 2)	1714
III. Nicht zu berücksichtigende bauliche Anlagen und Gebäudeteile (Abs. 3)	1716
IV. Berücksichtigung der Geschosshöhe (Abs. 4)	1716
§ 21a BauNVO Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	1717
A. Überblick	1717
B. Regelungsgehalt	1718
I. Nichtanrechnung von Garagengeschossen (Abs. 1)	1718
II. Hinzurechnung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen zu den Baugrundstücken (Abs. 2)	1720
III. Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Garagen (Abs. 3)	1722
IV. Nichtanrechnung von Stellplätzen und Garagen auf die Geschossfläche und die Baumasse (Abs. 4)	1723
V. Hinzurechnung von unterirdischen Garagen zur zulässigen Geschossfläche und Baumasse (Abs. 5)	1724

Dritter Abschnitt Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 22 BauNVO Bauweise	1726
A. Überblick	1726
B. Regelungsgehalt	1726
I. Offene oder geschlossene Bauweise (Abs. 1)	1726

Inhaltsverzeichnis

II. Offene Bauweise (Abs. 2)	1727
III. Geschlossene Bauweise (Abs. 3)	1730
IV. Andere Bauweisen (Abs. 4)	1733
V. Nachbarschutz	1734
§ 23 BauNVO Überbaubare Grundstücksfläche	1735
A. Überblick	1735
B. Regelungsgehalt	1736
I. Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen (Abs. 1)	1736
II. Ausnahmen und Abweichungen	1739
III. Nebenanlagen und in den Abstandsflächen zulässige Anlagen (Abs. 5)	1741
IV. Nachbarschutz	1742

Vierter Abschnitt

§ 24 BauNVO	1743
--------------------------	-------------

Fünfter Abschnitt Überleitungs- und Schlussvorschriften

§ 25 BauNVO Fortführung eingeleiteter Verfahren	1744
A. Überblick	1744
B. Regelungsgehalt	1745
§ 25a BauNVO Überleitungsvorschriften aus Anlaß der zweiten Änderungsverordnung	1746
§ 25b BauNVO Überleitungsvorschrift aus Anlass der dritten Änderungsverordnung	1747
§ 25c BauNVO Überleitungsvorschrift aus Anlass der vierten Änderungsverordnung	1748
§ 25d BauNVO Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts	1749
§ 25e BauNVO Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland	1750
§ 26 BauNVO Berlin-Klausel	1751
§ 26a BauNVO Überleitungsregelungen aus Anlass der Herstellung der Einheit Deutschlands	1752
§ 27 BauNVO	1753

Teil 3: Gerichtlicher Rechtsschutz

A. Überblick	1755
B. Normenkontrollverfahren	1757
I. Zulässigkeit eines Normenkontrollantrages	1757
II. Begründetheit des Normenkontrollantrages	1761
III. Entscheidungsinhalt	1762
IV. Einstweiliger Rechtsschutz	1762
C. Gerichtlicher Rechtsschutz im Zusammenhang mit einer Baugenehmigung	1763
I. Abwehr einer Baugenehmigung	1763
II. Klage auf Erteilung einer Baugenehmigung	1767
Stichwortverzeichnis	1769



Autorenverzeichnis

Alexander Adam, Jg. 1975; Studium der Betriebswirtschaftslehre und der Wirtschaftsinformatik an der European Business School Oestrich-Winkel und der James Madison University Harrisonburg VA USA; von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern als Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken öffentlich bestellt und vereidigt; Chartered Surveyor (FRICS); Tätigkeit als Prüfer im Rahmen der Aufnahmeprüfungen der RICS; zertifizierter Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke.

Robert Biedermann, Dr. jur.; Jg. 1965; Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht mit dem Spezialgebiet öffentliches Bauplanungs- und Bauordnungsrecht in München; Partner bei Prof. Hauth & Partner Rechtsanwälte mbB in München; Stadtplaner; Lehrauftrag an der TUM School of Engineering and Design; Vortragstätigkeit.

Thomas Birkert, Jg. 1960; Studium der Rechtswissenschaften an der Ludwig-Maximilians-Universität München; seit 1989 bei der Landeshauptstadt München; dort seit 2002 Verwaltungsdirektor in der Stabsstelle Rechtsangelegenheiten im Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration; Arbeitsschwerpunkte Zweckentfremdung und Erhaltungssatzungen.

Fabian Blomeyer, Jg. 1974; Studium der Rechtswissenschaft an den Universitäten FU Berlin, Lyon III – Jean Moulin und Augsburg; Rechtsanwalt und Geschäftsführer bei der Bayerischen Architektenkammer.

Anke Bombach, Jg. 1973; Rechtsanwältin und Fachanwältin für Verwaltungsrecht; Partner bei Prof. Hauth & Partner Rechtsanwälte mbB in München, im Bereich öffentliches Bauplanungs- und Bauordnungsrecht tätig.

Joachim Bothe, Jg. 1961; Dipl.-Ing.; Stadtplaner/Städtebauarchitekt AKH; Studium der Raum- und Umweltplanung an der Universität Kaiserslautern; 1988-1991 Planungsgruppe Freiraum und Siedlung, Wöllstadt/Hessen; seit 1991 bei AS+P-Albert Speer + Partner GmbH, Frankfurt am Main; seit 2000 Projektkoordinator für Projekte der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung, der Regionalplanung und für Studien zur Stadtentwicklung; seit 2019 Assoziierter Partner der AS+P Albert Speer + Partner GmbH.

Felix Burgkart, Dr. jur.; Jg. 1980; Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht; Partner bei Zirngibl Rechtsanwälte Partnerschaft mbB mit Tätigkeitsschwerpunkt im öffentlichen Baurecht, insbesondere im Bauplanungsrecht und im besonderen Städtebaurecht; Studium der Rechtswissenschaften an der Ludwig-Maximilians-Universität München; Fachvorträge zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht.

Jacqueline Charlier, Jg. 1973; Stadtdirektorin; Studium der Rechtswissenschaften an der Universität Regensburg; seit 2002 im Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Landeshauptstadt München; Tätigkeitsbereiche in der Bauaufsicht, der Unteren Naturschutzbehörde, der Unteren Denkmalschutzbehörde, der Stadtplanung, der Stadtsanierung, der Stadtentwicklungsplanung, seit Juni 2014 Tätigkeit als Ständige Vertreterin der Stadtbaurätin im Referat für Stadtplanung und Bauordnung; von 2013 bis 2015 Lehrauftrag an der Hochschule München für angewandte Wissenschaften.

Hans-Peter Dürsch, Dr.-Ing.; Jg. 1957; Regierungsbaumeister, Architekt und Stadtplaner; eingetragen bei der Bayerischen Architektenkammer; 1989-1993 Leiter des Stadtbauamtes der Stadt Waldkraiburg; 1994-1999 Leiter des Stadterneuerungsamtes der LH Dresden; seit 2000 eigenes Büro D I S DÜRSCH INSTITUT FÜR STADTENTWICKLUNG, Planung/Entwicklungskonzepte/Städtebauliche Projektsteuerung, Fachvorträge/Seminare/Veröffentlichungen, Arbeitsschwerpunkte Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadterneuerung, Stadtbau, Soziale Stadt, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren.

Peter Gänslmayer, Jg. 1963; Studium der Rechtswissenschaften an der Ludwig-Maximilians-Universität München; von 1993 bis 1999 im Bereich der staatlichen Landwirtschaftsverwaltung tätig (Flurbereinigungs- und Planungsrecht am Amt für Ländliche Entwicklung München und im Bayerischen Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten); seit 1999 als Richter am Verwaltungs-

Autorenverzeichnis

gericht München und seit 2012 Richter am Verwaltungsgerichtshof München für Streitigkeiten aus dem öffentlichen Baurecht zuständig; seit 2018 Vorsitzender Richter am Verwaltungsgericht München.

Bettina Gerlach, Jg. 1972; Dipl.-Ing. Raumplanung; Stadtplanerin AK NW + ByAK; Studium der Raumplanung an der Universität Dortmund; seit 1997 in freien Büros als Stadtplanerin in der verbindlichen Bauleitplanung in Berlin und Brandenburg tätig; ab 2000 angestellt und seit 2014 geschäftsführende Gesellschafterin im freien Büro DRAGOMIR STADTPLANUNG GmbH, München.

Michael Hauth, Prof. Dr. jur.; Jg. 1944; Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht mit dem Spezialgebiet öffentliches Bauplanungs- und Bauordnungsrecht; Partner bei Prof. Hauth & Partner Rechtsanwälte in München; Honorarprofessor der Bauhaus-Universität in Weimar; Autor des Taschenbuches „Vom Bauleitplan zur Baugenehmigung“; Autor einer Vielzahl von Aufsätzen zu Problemen des Bauplanungsrechtes und des Bauordnungsrechtes; Fachvorträge bei der Bayerischen Architektenkammer zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht.

Ulrich Hösch, Prof. Dr. jur.; Jg. 1964; Rechtsanwalt/Fachanwalt für Verwaltungsrecht; apl. Prof. an der Rechts- und Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der Universität Bayreuth; Schwerpunkte Fachplanungs-, Immissionsschutz-, Naturschutz- und Wasserrecht; Rechtsanwalt seit 2001; von 2004 bis 2017 in der Kanzlei Dr. Gronefeld, Thoma & Kollegen, München; seit 07/2017 Partner in der Kanzlei Graf von Westphalen, München.

Helmut Käser, Jg. 1952; Dipl.-Ing. (FH); Studium Vermessung und Geoinformatik an der Hochschule für Technik Stuttgart; längjährig tätig in der Vermessungsverwaltung des Landes Baden-Württemberg; seit 1991 freiberuflich tätig als Beratender Ingenieur und Mitglied der Ingenieurkammer Baden-Württemberg; seit 1992 öffentlich bestellter Vermessungsingenieur; Vorsitzender des Gutachterausschusses zur Ermittlung von Grundstückswerten der Stadt Fellbach.

Herbert Kaltenecker, Jg. 1961; Studium der Rechtswissenschaften an der Ludwig-Maximilians-Universität München; Rechtsanwalt für Verwaltungsrecht mit dem Spezialgebiet öffentliches Bauplanungs- und Bauordnungsrecht; Partner bei der Kanzlei Labbé & Partner mbB seit 1996; Projektentwicklung; Vortragstätigkeit.

Sasan Karim, Jg. 1984, Oberverwaltungsrat; Studium der Rechtswissenschaften an der Ludwig-Maximilians-Universität München; 2013 – 2015 Tätigkeit in der Finanzverwaltung; seit 2015 bei der Landeshauptstadt München in der Stabsstelle Rechtsangelegenheiten im Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration; Arbeitsschwerpunkte Zweckentfremdung und Erhaltungssatzung.

Oliver Kellermann, Jg. 1976; Regierungsdirektor, Studium der Rechtswissenschaften an der Ludwig-Maximilians-Universität München; nach einer Tätigkeit als Verwaltungsrichter beim Bayerischen Verwaltungsgericht München Referent für Bauordnungsrecht an der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr; von 2016 bis September 2018 Leiter der Bauabteilung am Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen; seit Oktober 2018 Referent am Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.

Karin Klos, Jg. 1968; Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung; Studium an der TU Kaiserslautern; seit 1996 in freien Planungsbüros und kommunaler Verwaltung im Bereich Ortsentwicklung, Bauleitplanung und Bauordnung in den Ländern Sachsen, Brandenburg und Hessen tätig; Sachgebietsleiterin Baurecht und Städtebau, Gemeinde Vaterstetten, vormals Dragomir Stadtplanung, München

Jürgen E. Koch, Dr.-Ing.; Jg. 1943; Freier Architekt; ö. b. u. v. Sachverständiger Esslingen; Studium der Architektur und Stadtplanung an der Technischen Universität Stuttgart; langjährige Bau- und Planungstätigkeit im öffentlichen Dienst und freien Beruf; von der Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Immobilien-Wertermittlung; stv. Vorsitzender des Gutachterausschusses zur Ermittlung von Grundstückswerten in der Landeshauptstadt Stuttgart; Mitglied des Bundesfachausschusses „Wertermittlung“ und des Fachausschusses der IHK – Region Stuttgart, Referent mehrerer Fortbildungsinstitute (ifbau, vhw, vwa). – Bearbeitung bis zur 3. Auflage –

Joachim Krumb, Jg. 1974; Studium der Rechtswissenschaften an der Johannes-Gutenberg Universität Mainz; Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht; Lehrbeauftragter für öffentliches Baurecht an der Hochschule Mainz; langjährige Beratungspraxis im Bau- und Fachplanungsrecht;

Gründungspartner der Kanzlei Rechtsanwälte SZK, einer ausschließlich auf das öffentliche Bau- und Fachplanungsrecht, Umweltrecht, Immobilien- und Vergaberecht spezialisierten Anwaltskanzlei in Wiesbaden (www.rechtsanwaelteszsk.de).

Wolfgang Leitner, Dr. jur.; Jg. 1962; Studium der Rechtswissenschaften an der Ludwig-Maximilians-Universität München; Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht mit den Spezialgebieten öffentliches Fachplanungsrecht, Bauplanungsrecht, Entschädigungs- und Enteignungsrecht; seit 2000 Partner in der Kanzlei Labbé & Partner mbB, München.

Ulrich May, Dr. jur.; Jg. 1970; Rechtsanwalt; Studium der Rechtswissenschaften an der Ruprecht Karls Universität Heidelberg und der Hebrew University, Jerusalem; seit 2001 als Rechtsanwalt tätig; Partner bei Zirngibl Rechtsanwälte Partnerschaft mbB (www.zirngibl.de) in München; Tätigkeitsschwerpunkte: Baurecht und Immobilienrecht, Projektentwicklungen und Immobilientransaktionen; Seminarleiter und Verantwortlicher für diverse Praxisseminare, darunter „Immobilien Due Diligence“, „Der perfekte Immobilienkaufvertrag“ und „Internationale Immobilienkaufverträge“ sowie für zahlreiche In-House Schulungen u.a. im Einzelhandel und bei Banken; Autor von Fachbeiträgen in der Zeitschrift BauR. – Bearbeitung bis zur 3. Auflage –

Hans Neumeier, Dr. jur.; Jg. 1957; Studium und Referendarzeit in München, 1. Jur. Staatsexamen 1984; 2. Jur. Staatsexamen 1987; von 1985 bis 1988 wissenschaftlicher Mitarbeiter am Max-Planck-Institut für ausländisches und internationales Patent-, Urheber- und Wettbewerbsrecht; Promotion am Max-Planck-Institut; seit 1989 Rechtsanwalt bei Labbé & Partner mbB, seit 1996 Sozius; Tätigkeitsschwerpunkte: Verwaltungsrecht, Grundstücksrecht, insbesondere Beratung und Vertretung von Eigentümern und Pächtern bzw. Pachtbetrieben bei Grundstückszugriffen durch die öffentliche Hand (z.B. Straßen, Schienenwege, Wasserstraßen, Flughäfen, Gas- und Stromleitungen), Planfeststellungs- und Enteignungsrecht, Entschädigungsrecht, Grundstücksbewertung und steuerrechtliche Fragen, Entwicklung von Bauland (Städtebauliche Verträge), Bodenordnung (öffentliche Umlegung und Flurbereinigung), private Baulandumlegung.

Florian Rixner, Jg. 1967; Rechtsanwalt/Fachanwalt für Verwaltungsrecht; Studium der Rechtswissenschaften an der Ludwig-Maximilians-Universität München; Partner bei Hermann & Kollegen PartG mbB in München (www.hk-law.de); Fachvorträge für Management Circle: 2006 und 2008 „Verträge Immobilien & Bau“, 2007 „Projektentwicklung im Bestand“; Veröffentlichungen: Brandmüller/Brandmüller, Vertrags- und Formularbuch Recht und Steuern, Kapitel X. Werkvertragsrecht, Bauerrichtungsverträge.

Lisa Romeike, Jg. 1992; M.Sc. Stadt- und Regionalplanung; Studium der Stadt- und Regionalplanung an der Brandenburgischen Technischen Universität Cottbus-Senftenberg; seit 2015 angestellt im freien Büro DRAGOMIR STADTPLANUNG, München und dort tätig in den Bereichen Bauleitplanung und Konzeptentwicklung.

Jörg Siegler, Jg. 1951; Jurist; seit 1980 bei der Landeshauptstadt München beschäftigt; von 1992 bis 2016 Leiter der Abteilung Wohnraumerhalt im Sozialreferat, Amt für Wohnen und Migration, Pension seit 1.7.2016.

Gerhard Spieß, Dr. jur.; Jg. 1968; Studium der Rechtswissenschaft an der Universität Passau; Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Sozius in der Kanzlei Döring Spieß Rechtsanwälte, die im Wesentlichen in der Kommunalberatung tätig ist; Spezialgebiet öffentliches Baurecht; Schwerpunkt liegt in der beratenden Tätigkeit für Kommunen im Bauplanungsrecht und der Projektentwicklung; diverse Veröffentlichungen; Vortragstätigkeit; Lehrbeauftragter an der TU München.

Jennifer Spilsbury, Jg. 1980; Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung, Stadtplanerin; Studium der Raum- und Umweltplanung an der Technischen Universität Kaiserslautern; seit 2008 in freien Büros als Stadtplanerin im Bereich verbindliche Bauleitplanung, Stadtentwicklung, Planungswettbewerbe und Freianlagenplanung in Bayern tätig; ab 2016 im Ingenieurbüro WipflerPLAN, Pfaffenhofen a.d. Ilm, tätig. – Bearbeitung bis zur 3. Auflage –

Inken Wuttke, Dr. Jur.; Jg. 1980; Ltd. Stadtdirektorin, Studium der Rechtswissenschaften an der Ruprecht-Karls-Universität Heidelberg, seit 2009 bei der Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung und Kommunalreferat, Tätigkeitsbereiche: Immobilienrecht, Stadtplanung

Autorenverzeichnis

und Projektentwicklung, Stadtsanierung und Wohnungsbauförderung, seit 2021 Leitung der Abteilung Recht und Verwaltung im Kommunalreferat.

Julian Zinn, Jg. 1991; Studium der Rechtswissenschaften an der Ludwig-Maximilians-Universität München; 2016 bis 2019 Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Max-Planck-Institut für Sozialrecht und Sozialpolitik, München; seit 2019 Rechtsanwalt im Bereich des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts bei der Kanzlei Prof. Hauth & Partner, München; Vortragstätigkeit.

§ 6 BauGB Genehmigung des Flächennutzungsplans

- (1) Der Flächennutzungsplan bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.
- (2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn der Flächennutzungsplan nicht ordnungsgemäß zustande gekommen ist oder diesem Gesetzbuch, den auf Grund dieses Gesetzbuchs erlassenen oder sonstigen Rechtsvorschriften widerspricht.
- (3) Können Versagungsgründe nicht ausgeräumt werden, kann die höhere Verwaltungsbehörde räumliche oder sachliche Teile des Flächennutzungsplans von der Genehmigung ausnehmen.
- (4) Über die Genehmigung ist binnen drei Monaten zu entscheiden; die höhere Verwaltungsbehörde kann räumliche und sachliche Teile des Flächennutzungsplans vorweg genehmigen. Aus wichtigen Gründen kann die Frist auf Antrag der Genehmigungsbehörde von der zuständigen übergeordneten Behörde verlängert werden, in der Regel jedoch nur bis zu drei Monaten. Die Gemeinde ist von der Fristverlängerung in Kenntnis zu setzen. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der Frist unter Angabe von Gründen abgelehnt wird.
- (5) Die Erteilung der Genehmigung ist ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung wird der Flächennutzungsplan wirksam. Jedermann kann den Flächennutzungsplan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Absatz 1 einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.
- (6) Mit dem Beschluss über eine Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans kann die Gemeinde auch bestimmen, dass der Flächennutzungsplan in der Fassung, die er durch die Änderung oder Ergänzung erfahren hat, neu bekannt zu machen ist.

Übersicht	Rn.
A. Überblick	1
B. Regelungsgehalt	4
I. Genehmigungspflicht (Abs. 1)	4
1. Ausnahmen von der Genehmigungspflicht	6
2. Zuständigkeit	7
3. Feststellungsbeschluss	9
4. Antragsunterlagen	10
II. Versagung der Genehmigung (Abs. 2)	12
III. Ausnehmen von räumlichen oder sachlichen Teilen des Flächennutzungsplanes (Abs. 3)	22
IV. Erteilung der Genehmigung (Abs. 4)	26
V. Genehmigung unter Nebenbestimmungen	31
VI. Bekanntmachung der Genehmigung (Abs. 5)	35
VII. Neubekanntmachung des Planes (Abs. 6)	39

A. Überblick

- 1 Art. 28 Abs. 2 GG garantiert die Planungshoheit der Gemeinden. Sie allein sind befugt zur Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen. Diese Selbstverwaltungsgarantie ist jedoch nur „im Rahmen der Gesetze“ gewährleistet. Deshalb normiert § 6 Abs. 1 BauGB die **Genehmigungspflicht des Flächennutzungsplanes** durch die höhere Verwaltungsbehörde.
- 2 Gerechtfertigt ist diese rechtsaufsichtliche Überprüfung¹ der gemeindlichen Planungen durch die umfassende Bedeutung, die dem Flächennutzungsplan als gesamtträumliches Ent-

¹ Zu Grenzen und Umfang der Kommunalaufsicht grundlegend BVerfG, Beschl. v. 26.10.1994 – 2 BvR 445/91 – NVwZ 1995, 677.

wicklungskonzept, welches die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen festlegt,² aber auch im Rahmen der Koordinierung mit anderen Fachplanungen zukommt. Auf diese Weise sollen im Rahmen der präventiven Rechtsaufsicht rechtswidrige Planungen verhindert werden. Fachplanungen anderer öffentlicher Planungsträger, die am Aufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan beteiligt waren, haben ihre zukünftigen Planungen an die Vorgaben des Flächennutzungsplanes anzupassen, soweit sie diesem nicht widersprochen haben, und sind somit an dessen Vorgaben gebunden (§ 7 Abs. 1 BauGB). Bebauungspläne sind im Regelfall³ aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB) mit der Folge, dass bis auf die in § 10 Abs. 2 BauGB geregelten Fälle auf eine nochmalige Kontrolle der Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes durch die höhere Verwaltungsbehörde verzichtet wird.

§ 6 BauGB enthält die **maßgeblichen Regelungen** zur Genehmigungsbedürftigkeit, zur Durchführung des Genehmigungsverfahrens und zur Bekanntmachung der Genehmigung. Neben der uneingeschränkten, ausdrücklichen Erteilung der Genehmigung gibt § 6 BauGB den höheren Verwaltungsbehörden auch die Möglichkeit, die Genehmigung insgesamt oder in Teilen zu versagen oder diese mit Nebenbestimmungen zu versehen. Bleibt die Behörde gänzlich untätig, tritt eine Genehmigungsfiktion ein. 3

B. Regelungsgehalt

I. Genehmigungspflicht (Abs. 1)

Nach § 6 Abs. 1 BauGB bedürfen Flächennutzungspläne der **Genehmigung** der höheren Verwaltungsbehörde. Dies gilt gem. § 1 Abs. 8 BauGB auch für deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung sowie für bestimmte Arten von Bebauungsplänen, die gem. § 10 Abs. 2 BauGB zu genehmigen sind. 4

Die Genehmigungspflicht ist als **präventive**, d.h. vorbeugende **Rechtsaufsicht** der höheren Verwaltungsbehörde ausgestaltet. Eine Rechtskontrolle des Planes ist somit nur im Rahmen des Genehmigungsverfahrens möglich. Die Mitwirkungs- und Kontrollmöglichkeit der höheren Verwaltungsbehörde ist mit der Erteilung der Genehmigung abgeschlossen. Insbesondere räumt das BauGB der höheren Verwaltungsbehörde nach der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung eines Bauleitplanes keine Befugnis ein, die bereits bekanntgemachte Genehmigung zurückzunehmen.⁴ 5

1. Ausnahmen von der Genehmigungspflicht

Keiner Genehmigungspflicht unterfällt die bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes, dieser ist lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen, § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Nach § 246 Abs. 1 Hs. 1 BauGB bedürfen des Weiteren die Flächennutzungspläne in Berlin und Hamburg keiner Genehmigung. Das Land Bremen kann gem. § 246 Abs. 1 Hs. 2 BauGB bestimmen, ob die Genehmigung entfällt.⁵ 6

2. Zuständigkeit

Zuständig für das Genehmigungsverfahren sind die von den Ländern zu bestimmenden **höheren Verwaltungsbehörden**, regelmäßig die Bezirksregierungen bzw. die Regierungs- 7

² BVerwG, Urt. v. 24.11.2010 – 9 A 13/09 – NVwZ 2011, 680.

³ Zu den Abweichungsmöglichkeiten siehe § 8 BauGB.

⁴ BVerwG, Urt. v. 21.11.1986 – 4 C 22/83 – BauR 1987, 171.

⁵ Das Land Bremen hat von dieser Wahlmöglichkeit Gebrauch gemacht, die Genehmigungspflicht entfällt, siehe § 1 des Gesetzes über den Wegfall von Genehmigungen und Zustimmungen nach dem BauGB.

präsidien, bei Übertragung der Zuständigkeit gem. § 203 Abs. 3 BauGB jedoch auch die Landratsämter oder andere staatliche Behörden.⁶

- 8 Vorschriften zur Genehmigungszuständigkeit für gemeinsame Flächennutzungspläne oder von einem Planungsverband aufgestellte Flächennutzungspläne sind darüber hinaus in § 203 Abs. 4 BauGB enthalten.

3. Feststellungsbeschluss

- 9 Obwohl in § 6 BauGB nicht geregelt, ist Voraussetzung für die Stellung des Genehmigungsantrages ein vorheriger Beschluss über den Flächennutzungsplan (regelmäßig **Feststellungsbeschluss** genannt) durch die Gemeinde.⁷ Da das BauGB keine Regelungen zur sachlichen Zuständigkeit des jeweils in Betracht kommenden Gemeindeorgans trifft, findet hier das jeweilige **Landesrecht** – die Gemeindeordnungen und das Ortsrecht – Anwendung.⁸ Danach ist regelmäßig die Gemeindevertretung für die Beschlussfassung zuständig, und eine Übertragung auf Ausschüsse unzulässig.⁹ Bei der Beschlussfassung sind darüber hinaus die kommunalrechtlichen Vorgaben zu beachten, insbesondere was die Mitwirkungsmöglichkeiten befangener Gemeinderatsmitglieder anbelangt.¹⁰

4. Antragsunterlagen

- 10 Dem Antrag auf Genehmigung sind
- der Flächennutzungsplan samt Begründung,
 - die gem. § 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht berücksichtigten Stellungnahmen sowie
 - eine Stellungnahme der Gemeinde hierzu
- beizufügen.
- 11 Landesrechtlich ist teilweise im Rahmen von Verwaltungsvorschriften/Erlassen geregelt, wie die einzureichenden Unterlagen beschaffen sein müssen,¹¹ und welche weiteren Unterlagen¹² dem Antrag beizufügen sind, damit dieser vollständig und somit für die Genehmigungsbehörde prüffähig ist.

II. Versagung der Genehmigung (Abs. 2)

- 12 § 6 Abs. 2 BauGB regelt den **Prüfungsumfang** der Genehmigungsbehörde. Danach darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn der Flächennutzungsplan
- nicht ordnungsgemäß zustande gekommen ist,¹³
 - den Vorschriften des BauGB oder
 - auf dessen Grundlage erlassenen Rechtsvorschriften (insbesondere der BauNVO und PlanZV¹⁴) oder

6 Beispielsweise in Bayern: Gem. Art. 53 Abs. 1 BayBO ist höhere Bauaufsichtsbehörde die Regierung, jedoch wurde die Zuständigkeit bei kreisangehörigen Gemeinden gem. § 2 Abs. 1 ZustVBau mit Ausnahme der Großen Kreisstädte, § 2 Abs. 2 ZustVBau, auf das Landratsamt übertragen.

7 Siehe § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB.

8 BVerwG, Beschl. v. 3.10.1984 – 4 N 1/84 – NVwZ 1985, 487.

9 Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Krautzberger, § 6 Rn. 23; im Unterschied zu Bebauungsplänen, vgl. in Bayern insoweit Art. 32 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 Hs. 2 BayGO.

10 Zur Mitwirkung eines befangenen Gemeinderatsmitglieds, OVG Münster, Ur. v. 24.2.1995 – 10a NE 40/90 – NVwZ-RR 1996, 220.

11 Siehe z.B. die Verwaltungsvorschriften zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne, Vorhaben- und Erschließungspläne sowie für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB des Landes Brandenburg.

12 Siehe beispielsweise Nr. 34.4.2 der Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB) des Landes Niedersachsen, Abschnitt 34 VV-BauGB, der eine umfangreiche Aufstellung der beizufügenden Unterlagen enthält.

13 Bspw. bei Fehlern im Rahmen der Auslegung, BVerwG, Beschl. v. 15.9.2015 – 4 B 41.15 – BeckRS 2015, 53204.

14 Zur Frage der Bestimmtheit bei einer von der PlanZV abweichenden Verwendung von Planzeichen, OVG Saarlouis, Ur. v. 19.3.2015 – 2 C 382/13 – BeckRS 2015, 44226.

- sonstigen Rechtsvorschriften widerspricht, u.a.
 - Landschafts- und Naturschutzrecht, z.B. ausgewiesene Landschafts- oder Wasserschutzgebiete¹⁵,
 - immissionsschutzrechtlichen Vorgaben,
 - Darstellungen aus Regionalplänen¹⁶,
 - aber auch höherrangigem Recht wie die Vogelschutzrichtlinie oder die Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie).¹⁷
- Die Kontrolle durch die Genehmigungsbehörde hat sich auf die Rechtsaufsicht zu beschränken, d.h. eine Überprüfung ist nur hinsichtlich der **Rechtmäßigkeit**, nicht jedoch auch hinsichtlich der Zweckmäßigkeit zulässig. 13
- Sie erstreckt sich somit auf die **formelle und inhaltliche Rechtmäßigkeit** des Planes, also insbesondere auf 14
- die Einhaltung der Verfahrens- und Formvorschriften (z.B. einzuhaltendes Verfahren, Planunterlagen, Verfahrensvermerke, Planzeichen, etc.), aber auch die Vorschriften des Landeskommunalrechtes, wie die Beschlussfähigkeit der Gemeindevertretung, der Ausschluss von befangenen Mitgliedern,¹⁸ ein Verstoß gegen den Öffentlichkeitsgrundsatz der Sitzung,¹⁹ etc.;
 - die Überprüfung auf materiell-rechtliche Fehler.
- Der Plan muss somit inhaltlich den Anforderungen des BauGB oder sonstigen Rechtsvorschriften entsprechen. Zu prüfen ist also u.a., ob 15
- er seinem Inhalt nach zulässig ist,
 - die Planung erforderlich war (§ 1 Abs. 3 BauGB),²⁰
 - die Ziele der Raumordnung und Landesplanung beachtet wurden (§ 1 Abs. 4 BauGB),
 - eine ordnungsgemäße Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB erfolgt ist.²¹
- Bei dieser Prüfung sind auch diejenigen Fehler maßgeblich, die sich im Rahmen der Planerhaltungsvorschriften der §§ 214 und 215 BauGB nicht auf die Rechtswirksamkeit des Planes auswirken, s. § 216 BauGB. 16
- Ist der Flächennutzungsplan somit formell und materiell rechtmäßig, hat die Gemeinde einen **Rechtsanspruch** auf Erteilung der Genehmigung, ansonsten ist die Genehmigung zu versagen. 17
- Vor der Versagung derselben hat die Genehmigungsbehörde jedoch zu prüfen, ob etwaige Versagungsgründe durch ein **teilweises Ausnehmen** von räumlichen oder sachlichen Festsetzungen des Flächennutzungsplanes²² oder durch die Erteilung von Auflagen oder Maßgaben²³ in der Genehmigung ausgeräumt werden können.²⁴ Voraussetzung hierfür ist, dass die Grundkonzeption der Planung hierdurch nicht in Frage gestellt wird. 18
- Dem Bescheid ist eine entsprechende **Rechtsbehelfsbelehrung** gem. § 211 BauGB beizufügen. 19

15 VGH München, Urt. v. 27.9.2013 – Vf. 15-VII-12 – juris.; VGH München, Beschl. v. 1.2.2013 – 15 ZB 11.970 – BeckRS 2013, 47315.

16 VGH München, Beschl. v. 1.2.2013 – 15 ZB 11.970 – juris.

17 OVG Lüneburg, Urt. v. 14.9.2000 – 1 L 2153/99 – BRS 63 Nr. 15.

18 Vgl. Fn. 10.

19 VGH München, Urt. v. 26.1.2009 – 2 N 08.124 – BeckRS 2009, 36213.

20 VGH München, Beschl. v. 14.1.2013 – 15 ZB 11.2566 – BeckRS 2013, 46133.

21 OVG Lüneburg, Urt. v. 1.9.2005 – 1 LC 107/05 – BeckRS 2005, 29523.

22 Vgl. Rn. 22.

23 Vgl. Rn. 31.

24 OVG Münster, Urt. v. 30.9.2009 – 10 A 1676/08 – BauR 2010, 426.

Praxishinweis

H Geprüft werden muss, ob ein **vorheriges Widerspruchsverfahren** für die Zulässigkeit eines Klageverfahrens gem. den landesrechtlichen Vorgaben (insbesondere in den Ausführungsgesetzen der Länder zur VwGO) entbehrlich ist oder nicht.²⁵

- 20** Im Falle der Versagung der Genehmigung kann die Gemeinde hiergegen im Wege der **Verpflichtungsklage** (Versagungsgegenklage) vorgehen, da der Ablehnungsbescheid für diese einen selbständigen belastenden Verwaltungsakt darstellt.²⁶ Für Dritte ist die Genehmigung bzw. deren Versagung nicht anfechtbar.²⁷
- 21** Der gerichtlichen Entscheidung ist die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung zugrunde zu legen.²⁸ So ist ein Flächennutzungsplan, dessen Darstellungen einem im Genehmigungs- bzw. Gerichtsverfahren in Kraft getretenen Ziel der Raumordnung widersprechen, nicht genehmigungsfähig.²⁹ Für die Beurteilung der Abwägungsentscheidung hingegen ist auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bauleitplan abzustellen.³⁰

III. Ausnahmen von räumlichen oder sachlichen Teilen des Flächennutzungsplanes (Abs. 3)

- 22** Bei der Genehmigung handelt es sich um einen gebundenen Verwaltungsakt, d.h., der Genehmigungsbehörde steht kein Ermessenspielraum zu, diese trotz Nichtvorliegen der Genehmigungsvoraussetzungen zu erteilen. Sie hat jedoch gem. § 6 Abs. 3 BauGB die Möglichkeit, statt einer gänzlichen Versagung der Genehmigung selbständig sachliche oder räumliche **Teile** des Flächennutzungsplanes von der Genehmigung **auszunehmen**, wenn
- für diese Teile die Versagungsgründe nicht ausgeräumt werden können³¹ und
 - sich die ausgenommenen Teile nicht auf den übrigen Inhalt des Flächennutzungsplanes auswirken können.³²
- 23** Letzteres ist beispielsweise dann anzunehmen, wenn die von der Genehmigung ausgenommene Teilfläche nicht beplant werden kann, ohne dass dadurch die Planung des bereits genehmigten Teils des Flächennutzungsplans in Frage gestellt wird, oder auch dann, wenn der genehmigte erste Teilbereich derart mit dem ausgenommenen zweiten Teil des Planes verknüpft ist, dass er ohne gleichzeitige Geltung des zweiten Teils an einem Abwägungsfehler i.S.d. § 1 Abs. 7 BauGB leidet.³³ Ein solcher **sachlicher Zusammenhang** zu den übrigen Teilen eines Flächennutzungsplanes liegt z.B. dann nicht vor, wenn für einen räumlich begrenzten Standort Flächen für ein bestimmtes, ebenfalls abgrenzbares Vorhaben, wie beispielsweise Flächen für Windkraftanlagen, ausgewiesen werden.³⁴
- 24** Nimmt die Genehmigungsbehörde ohne einen entsprechenden Antrag der planenden Gemeinde Teile des Flächennutzungsplanes von der Genehmigung aus, so ist diese gem. § 28 VwVfG vorher **anzuhören**.³⁵

25 Siehe beispielsweise Art. 15 Abs. 2 AG VwGO Bayern, wonach ein Vorverfahren nach § 68 VwGO entfällt.
26 BVerwG, Urt. v. 12.12.1969 – IV C 105.66 – juris.
27 OVG Lüneburg, Beschl. v. 24.8.2016 – 12 ME 147/16 – BauR 2016, 2128.
28 OVG Münster, Urt. v. 30.9.2009 – 10 A 1676/08 – BauR 2010, 426.
29 BVerwG, Beschl. v. 8.3.2006 – 4 B 75/05 – NVwZ 2006, 932.
30 OVG Münster, a.a.O.
31 Aufgrund des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes kommt eine Teilgenehmigung bzw. Teilversagung nur dann in Betracht, wenn sich bestehende Fehler auch und insbesondere während des laufenden Genehmigungsverfahrens nicht mit mildereren Mitteln ausräumen lassen, OVG Münster, Urt. v. 30.9.2009 – 10 A 1676/08 – BeckRS 2009, 39379.
32 BVerwG, Beschl. v. 3.10.1984 – 4 N 1.84 – NVwZ 1985, 487.
33 BVerwG, a.a.O.
34 OVG Lüneburg, Urt. v. 14.9.2000 – 1 L 2153/99 – BRS 63 Nr. 15.
35 Vgl. Heyn, UPR 2019, 365 m.w.N.

Mit der Erteilung der Teilgenehmigung ist das Genehmigungsverfahren abgeschlossen, so dass eine **Genehmigungsfiktion** gem. § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB für den ausgenommenen Teilbereich nicht mehr eintreten kann. Nach § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB bleibt jedoch die Verpflichtung der Gemeinde bestehen, auch für die von der Genehmigung ausgenommenen Teile des Flächennutzungsplanes eine genehmigungsfähige Planung zu schaffen.³⁶ **25**

IV. Erteilung der Genehmigung (Abs. 4)

§ 6 Abs. 4 BauGB dient der Beschleunigung des Genehmigungsverfahrens bis zur Entscheidung über den Genehmigungsantrag. Die höhere Verwaltungsbehörde muss über die Erteilung der Genehmigung **binnen drei Monaten** entscheiden. Die Frist für die Erteilung der Genehmigung beginnt dann zu laufen, wenn der Antrag bei der höheren Verwaltungsbehörde eingegangen³⁷ und grundsätzlich prüffähig ist. Unschädlich ist, wenn einzelne Prüfunterlagen nicht vollständig vorliegen.³⁸ **26**

Die 3-Monats-Frist kann auf Antrag der Genehmigungsbehörde von der zuständigen übergeordneten Behörde in der Regel um bis zu drei Monate verlängert werden, wenn hierfür **wichtige Gründe** vorliegen. Ein solcher ist unter anderem dann gegeben, wenn aufgrund des besonderen Umfangs oder der besonderen Komplexität der durch den Plan aufgeworfenen Fragen nicht innerhalb der Regelfrist von drei Monaten entschieden werden kann.³⁹ Über die Gewährung der Fristverlängerung ist die Gemeinde zu informieren, um insbesondere zu verhindern, dass diese vom Eintritt der Genehmigungsfiktion ausgeht.⁴⁰ **27**

Sofern innerhalb der – ggf. verlängerten – 3-Monats-Frist nicht über den Genehmigungsantrag entschieden und eine mit einer Begründung versehene Ablehnung erfolgt ist, gilt die beantragte Genehmigung nach Fristablauf als erteilt, § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB (**Genehmigungsfiktion**). **28**

Nach § 6 Abs. 4 Satz 1 BauGB können statt einer sofortigen umfassenden Erteilung der Genehmigung auch räumliche oder sachliche **Teile** des Flächennutzungsplanes **vorweg genehmigt** werden. Dies ist jedoch nur dann zulässig, wenn für den offen bleibenden Teil eine Genehmigung noch erwartet werden kann. **29**

Praxishinweis

H Die Genehmigungsfiktion gem. § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB tritt nicht nur dann ein, wenn die Genehmigungsbehörde völlig untätig bleibt, sondern auch dann, wenn diese von der Möglichkeit der Vorweggenehmigung von räumlichen oder sachlichen Teilen gem. § 6 Abs. 4 Satz 1 2. Hs. BauGB Gebrauch macht und anschließend hinsichtlich der offen bleibenden Teile keine Entscheidung trifft. Aus diesem Grund hat die Vorweggenehmigung nur noch geringe praktische Bedeutung.⁴¹ Die Genehmigungsbehörde sollte hier eine Genehmigung erteilen und bestimmte räumliche oder sachliche Teile gem. § 6 Abs. 3 BauGB ausnehmen.

Im Falle der Versagung der Genehmigung ist dies **schriftlich zu begründen**, § 39 LVwVfG. **30** Denn mit dieser Verpflichtung zur Begründung der Ablehnungsentscheidung soll sichergestellt werden, dass die Genehmigungsbehörde nicht nur vorsorglich die Genehmigung versagt, um den Eintritt der Genehmigungsfiktion zu verhindern. Die Begründung muss sich mit den konkreten Umständen auseinandersetzen und den Rechtsfehler unter Bezeichnung der

36 Battis/Krautzberger/Löhr/Reidt, § 6 Rn. 12.

37 VGH München, Urt. v. 9.8.1994 – 20 B 92.3893 – BayVBl. 1995, 662.

38 So OVG Greifswald, Urt. v. 15.4.1999 – 3 K 36/97 – NVwZ 2000, 826; zu den allgemeinen Anforderungen Battis/Krautzberger/Löhr/Reidt, § 6 Rn. 9; Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, § 6 Rn. 43.

39 BVerwG, Beschl. v. 8.3.2006 – 4 B 75/05 – BauR 2006, 1087.

40 Die Unterrichtung der Gemeinde ist allerdings keine Wirksamkeitsvoraussetzung für die Verlängerung der Frist, vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Krautzberger, § 6 Rn. 51 m.w.N.

41 Battis/Krautzberger/Löhr/Reidt, § 6 Rn. 8.

verletzten Rechtsnorm benennen. Nicht ausreichend ist eine lediglich pauschale, formelhafte Begründung.⁴²

V. Genehmigung unter Nebenbestimmungen

- 31** Neben der nur teilweisen Genehmigung des Flächennutzungsplanes hat die Genehmigungsbehörde die Möglichkeit, die Genehmigung aufgrund der Regelungen in § 36 Abs. 1 der Landesverwaltungsverfahrensgesetze mit **Nebenbestimmungen** zu verbinden, um hierdurch Versagungsgründe auszuräumen.
- 32** In Frage kommen hier insbesondere **Auflagen** und **Maßgaben**.⁴³ Mit Auflagen können jedoch i.d.R. nur untergeordnete, formelle oder redaktionelle Mängel der Planung ausgeräumt werden. Denkbar sind somit u.a. Ergänzungen oder Korrekturen der Planzeichen oder der Planzeichenerklärung sowie eine inhaltliche Ergänzung der Begründung des Flächennutzungsplans.
- 33** Eine Genehmigung unter einer Maßgabe kommt insbesondere dann in Betracht, wenn der Planung entgegen stehende gesetzliche Versagungsgründe ausgeräumt werden sollen.⁴⁴ Da die Genehmigungsbehörde das der Gemeinde zustehende planerische Ermessen nicht durch ihr eigenes ersetzen darf,⁴⁵ findet eine Maßgabe regelmäßig aber nur dann Anwendung, wenn zur Ausräumung der Versagungsgründe nur eine bestimmte Möglichkeit der Problemlösung in Frage kommt,⁴⁶ z.B. eine textliche Darstellung in der Planurkunde nach den Vorgaben der Genehmigungsbehörde neu gefasst werden soll.
- 34** Wird die Genehmigung unter einer Nebenbestimmung (Auflage, Maßgabe, etc.) erteilt, die über rein redaktionelle Korrekturen hinausgeht, muss die Gemeinde diese umsetzen, damit der Flächennutzungsplan wirksam werden kann. Da durch diese eine Änderung des Regelungsgehaltes einzelner planerischer Darstellungen erfolgt, muss von der Gemeinde ein sogenannter **Beitrittsbeschluss** gefasst werden.⁴⁷ Mit einem solchen Beitrittsbeschluss erkennt die Gemeinde die Vorgabe der Genehmigungsbehörde als verbindlich an. Diese Vorgaben werden verbindlicher Bestandteil der Planung. Ohne den Beitrittsbeschluss kann der Bauleitplan grundsätzlich nicht wirksam werden.⁴⁸

Praxishinweis

H Zur Vorbereitung des Beitrittsbeschlusses kann eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erforderlich werden, d.h. der Entwurf des Bauleitplans ist erneut auszulegen und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind einzuholen. Ein solches erneutes Beteiligungsverfahren ist dann nicht erforderlich, wenn eine nochmalige Gelegenheit zur Stellungnahme eine bloße Förmlichkeit ist.⁴⁹

VI. Bekanntmachung der Genehmigung (Abs. 5)

- 35** Die Erteilung der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde – nicht deren Wortlaut – ist **ortsüblich bekannt zu machen**. Erst mit deren Bekanntmachung wird der Flächennutzungsplan wirksam, auch wenn der Flächennutzungsplan keine Rechtsnorm darstellt und damit rechtlich nicht angreifbar ist. Die ortsübliche Bekanntmachung richtet sich nach dem jeweiligen **Landesrecht**.

42 OVG Münster, Urt. v. 30.9.2009 – 10 A 1676/08 – BauR 2010, 426.

43 OVG Münster, a.a.O.

44 BVerwG, Beschl. v. 14.4.2010 – 4 B 78/09, Rn. 75, juris m.w.N.

45 OVG Münster, Urt. v. 21.12.1971 – 7 A 1002/69 – BauR 1972, 220.

46 Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Krautzberger, § 6 Rn. 75.

47 BVerwG, Beschl. v. 14.8.1989 – 4 NB 24/88 – NVwZ-RR 1990, 123.

48 BGH, Beschl. v. 28.4.1994 – III ZR 129/93 – NVwZ-RR 1994, 561.

49 BVerwG, Beschl. v. 14.4.2010 – 4 B 78/09 – BauR 2010, 1169.

- Wurde die Genehmigung nach § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntgemacht, scheidet eine Rücknahme oder ein Widerruf derselben durch die Genehmigungsbehörde nach den Vorschriften des jeweiligen Landesverwaltungsverfahrensrechtes aus.⁵⁰ **36**
- Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Umsetzung des neuen Zusammenlebens in der Stadt⁵¹ wurde der bisherige § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB – wonach die Gemeinde eine zusammenfassende Erklärung zum Flächennutzungsplan zu erstellen hat – gestrichen. Diese Regelung erfolgt nunmehr in § 6a Abs. 1 BauGB.⁵² **37**
- Nachdem nicht der gesamte Flächennutzungsplan, sondern nur dessen Genehmigung bekanntgemacht werden muss, räumt § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB jedermann ein **Einsichts- und Auskunftsrecht** bezüglich des Planes, seiner Begründung und der zusammenfassenden Erklärung ein. **38**
- VII. Neubekanntmachung des Planes (Abs. 6)**
- § 6 Abs. 6 BauGB enthält die lediglich **deklaratorische Regelung**, dass die Gemeinde mit dem Beschluss über eine Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplanes auch den Flächennutzungsplan als Ganzes in der Fassung, die er durch die Änderung oder Ergänzung erfahren hat, neu bekannt machen kann. Aus der Bekanntmachung nach § 6 Abs. 5 Satz 1 BauGB muss der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans hinreichend deutlich werden.⁵³ **39**

50 BVerwG, Urt. v. 21.11.1986 – 4 C 22/83 – BauR 1987, 171.

51 BGBl I S. 1057.

52 Siehe hierzu die Kommentierung zu § 6a Abs. 1 BauGB.

53 OVG Lüneburg, Urt. v. 5.3.2018 – 12 KN 144/17 – NVwZ-RR 2018, 687; OVG Münster, Urt. v. 6.12.2017 – 7 D 100/15, BeckRS 2017, 139058.

§ 6a BauGB Einstellen in das Internet

(1) Dem wirksamen Flächennutzungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

(2) Der wirksame Flächennutzungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung soll ergänzend auch in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden.

Übersicht	Rn.
A. Überblick	1
B. Regelungsgehalt	2
I. Zusammenfassende Erklärung (Abs. 1)	2
II. Einstellen in das Internet (Abs. 2)	3

A. Überblick

- 1 Der mit dem Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Umsetzung des neuen Zusammenlebens in der Stadt¹ eingefügte § 6a BauGB übernimmt in Abs. 1 die bisher in § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB enthaltene Verpflichtung zu einer Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung zum Flächennutzungsplan. Mit Abs. 2 neu eingeführt wurden Regelungen zur Einstellung von Flächennutzungsplänen samt Begründung und zusammenfassender Erklärung in ein Internetportal des Landes.
Entsprechende Regelungen trifft § 10 a BauGB für den Bebauungsplan.

B. Regelungsgehalt

I. Zusammenfassende Erklärung (Abs. 1)

- 2 Nach § 6a Abs. 1 BauGB hat die Gemeinde neben der Begründung zum Flächennutzungsplan (siehe § 5 Abs. 5 BauGB) eine zusammenfassende Erklärung zu erstellen.
In die zusammenfassende Erklärung sind Angaben darüber aufzunehmen,
- in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden,
 - und aus welchen Gründen im Rahmen der Abwägung eine Entscheidung für die konkrete Planungsvariante erfolgte.
- Bei der zusammenfassenden Erklärung handelt es sich um eine vor allem für das Planverständnis der Öffentlichkeit hilfreiche Darstellung.² § 214 BauGB knüpft an das Fehlen oder die Unvollständigkeit der zusammenfassenden Erklärung keine Rechtsfolgen.

1 BGBl I S. 1057.

2 Battis/Krautzberger/Löhr/Reidt, § 10a Rn. 2.

II. Einstellen in das Internet (Abs. 2)

Flächennutzungspläne sollen – ebenso wie Bebauungspläne – mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung in das Internet eingestellt und über zentrale Internetportale der Länder zugänglich gemacht werden. Eine Verpflichtung zur Einstellung und Zugänglichmachung besteht jedoch nicht.³

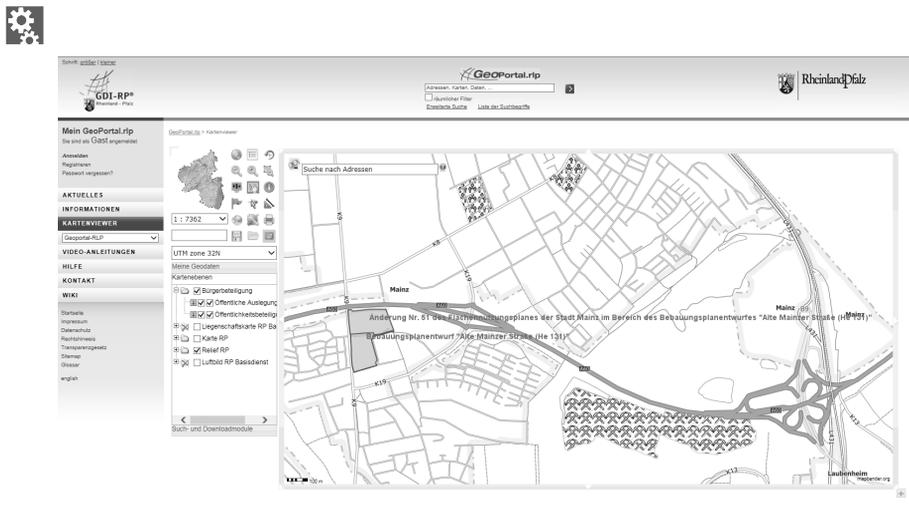
3

Durch die Zugänglichmachung im Internet soll die Nutzung der Informationen aus der Bauleitplanung für raumbezogene Entscheidungen erleichtert werden.⁴

Hierfür richten die Länder zentrale Internetportale ein, § 20 Abs. 1 UVPG. Auf diesen Internetportalen werden neben den nach den Vorgaben des UVPG bekanntzumachenden Unterlagen auch die nach den Regelungen des BauGB in das Internet einzustellenden Informationen und Unterlagen öffentlich zugänglich gemacht.⁵

Zentrales Internetportal des Landes im Sinne der vorgenannten Vorschrift ist z.B. für Rheinland-Pfalz das GeoPortal.rlp (www.geoportal.rlp.de)⁶.

Beispiel



3 BT-Drs. 18/10942, S. 46 zum inhaltsgleichen § 10 a BauGB.

4 BT-Drs. 18/10942, S. 44.

5 BT-Drs. 18/11499, S. 91.

6 Gemeinsames Rundschreiben des Ministeriums der Finanzen und des Ministeriums des Innern und für Sport Rh.-Pf. v. 12.7.2017 (4531-20).

§ 6a BauNVO Urbane Gebiete

(1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
2. Tankstellen.

(4) Für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete kann festgesetzt werden, dass in Gebäuden

1. im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist,
2. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind,
3. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist, oder
4. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.

Übersicht	Rn.
A. Überblick	1
B. Regelungsgehalt	2
I. Gebietscharakter, Zweckbestimmung (Abs. 1)	2
II. Allgemein zulässige Anlagen (Abs. 2)	4
1. Wohngebäude (Abs. 2 Nr. 1)	4
2. Geschäfts- und Bürogebäude (Abs. 2 Nr. 2)	5
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Abs. 2 Nr. 3)	6
4. Sonstige Gewerbebetriebe (Abs. 2 Nr. 4)	7
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Abs. 2 Nr. 5)	8
III. Ausnahmen (Abs. 3)	9
IV. Besondere Festsetzungen (Abs. 4)	10
V. Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 2 BauGB	11

A. Überblick

Mit dieser Vorschrift soll das Bauen in stark verdichteten städtischen Gebieten erleichtert werden, ohne dabei das dort grundsätzlich hohe Lärmschutzniveau aufzugeben. Insbesondere vereinfacht die Vorschrift den Bau von Wohnraum auch dort, wo er aus baurechtlichen Gründen bislang nicht oder nur ausnahmsweise oder nur in einem bestimmten Mischungs-

1

verhältnis zulässig war, z.B. im Kerngebiet im Hinblick auf § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO. Denn zum MK hat die Rechtsprechung entschieden, dass Gebiete, in denen allgemein und überall gewohnt wird, keine Kerngebiete i.S.d. § 7 BauNVO sind.¹ Mit dem urbanen Gebiet soll eine kleinteilige Nutzungsmischung ermöglicht werden, angesiedelt zwischen Mischgebiet und Kerngebiet. Mit der Schaffung dieser neuen Gebietskategorie soll der Handlungsspielraum der Kommunen erweitert und ihnen ein Instrument zur Verfügung gestellt werden, mit dem sie insbesondere in innerstädtischen Gebieten planerisch eine nutzungsgemischte „Stadt der kurzen Wege“ verwirklichen können.² § 6a findet nicht nur in größeren Gemeinden und Städten Anwendung.³

Praxishinweis



Im Fall der Bestandsüberplanung dürfte das urbane Gebiet einer Mischgebietsausweisung vorzuziehen sein, weil es ein flexibleres Mischungsverhältnis ermöglicht.

B. Regelungsgehalt

I. Gebietscharakter, Zweckbestimmung (Abs. 1)

- 2 Das urbane Gebiet ist eine planerische Alternative sowohl zum Mischgebiet wie zum Kerngebiet. Neben dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben sollen auch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht **wesentlich** stören, ausgewiesen werden. Nach herrschender Meinung muss neben einer Wohnnutzung und einer gewerblichen Nutzung nicht noch eine dritte Nutzungsart zwingend vorgesehen werden, um ein MU festsetzen zu können.⁴ Abweichend vom Mischgebiet ist im urbanen Gebiet keine gleichwertige bzw. gleichgewichtige Nutzungsmischung erforderlich.⁵ Verlassen wird die Bandbreite der typischen Nutzungsarten des MU, wenn eine der beiden Hauptnutzungsarten als eigenständige Nutzung im Gebiet weitestgehend verdrängt wird und keine das Gebiet städtebaulich mitprägende Funktion aufweist.

In Verbindung mit den einschränkenden Festsetzungsmöglichkeiten des Abs. 4 sowie den Regelungen in § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO gibt § 6a der planenden Gemeinde einen noch weiteren Spielraum, im Interesse einer intakten Quartiersentwicklung Nutzungsmischungen vorzugeben und Nutzungen einzuschränken. Aus dem hohen Maß an Flexibilität ergibt sich aber auch das planerische Problem, urbane Gebiet gegenüber allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten und Kerngebieten abzugrenzen. Für bereits bestehende oder neu zu planende Stadtteilzentren wird das urbane Gebiet auch als Alternative zur Kerngebietsfestsetzung in Betracht kommen, wenn ein hoher Anteil an Wohnnutzung entweder bereits vorhanden oder erwünscht ist. Nicht nur das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe soll den Gebietscharakter bestimmen, sondern auch die dichte Bebauung, die mit einer Geschossflächenzahl gemäß § 17 BauNVO von 3,0 ebenso hoch liegt, wie im Kerngebiet, und wesentlich über den im Mischgebiet maßgeblichen Orientierungswert von 1,2 hinausgeht. Gerade im Bereich bestehender Stadtteilzentren finden sie häufig städtebauliche Strukturen, die sich für die Festsetzung als urbanes Gebiet eignen, etwa aufgelassene Produktions- und Bürostandorte oder sonstige Umwandlungsareale mit städtebaulichen Defiziten. In der Gesetzesbegründung wird dazu ausgeführt, dass „kurze Wege“ eine größere bauliche Dichte erfordern und deshalb beim urbanen Gebiet gegenüber den anderen Baugebieten ein er-

1 Vgl. z.B. VGH München, Beschl. v. 17.7.2013 – 14 ZB 12.1153 – BauR 2014, 810.

2 Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt v. 8.3.2017, Drs. 18/11439.

3 VGH München, Beschl. v. 28.10.2019 – 1 CS 19.1882 – BeckRS 2019, 27506.

4 Fricke/Blasius, BauR 2018, S. 749, 752 m.w.N.

5 Siehe dazu die Kommentierung bei § 6 Rn. 2.

höhtes Maß der baulichen Nutzung anzusetzen ist.⁶ Diese Zielsetzung wurde umgesetzt, indem in § 17 BauNVO die Orientierungswerte der GRZ auf 0,8 und der GFZ auf 3,0 festgelegt wurden.

Praxishinweis

 *Das urbane Gebiet soll vor allem für dicht besiedelte Großstädte zu einem Werkzeug werden, mit dem dort das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe mit einer hohen baulichen Dichte gefördert werden kann, unter Einbindung von sozialen und kulturellen Einrichtungen, die jedoch nicht kumulativ vorhanden sein müssen.*

Die Besonderheit des urbanen Baugebiets besteht darin, dass das Wohnen zur Tagzeit einem höheren Duldungsgrad durch Störungen unterliegt, als dies im Mischgebiet zulässig wäre.⁷ Die unterschiedlichen Nutzungen haben eine erhöhte Duldungslast für die Wohnnutzung, aber vice versa ein erhöhtes Lärmpotential für Gewerbebetriebe zur Folge. Demzufolge wurde die TA-Lärm geändert und das zulässige Lärmniveau im urbanen Gebiet auf 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts festgesetzt. Die ursprünglich angedachte Erhöhung des nächtlichen Immissionsrichtwertes auf 48 dB(A), die tatsächlich Lärmkonflikte zur Nachtzeit hätte bewältigen können, wurde nicht umgesetzt. Die Bewohner des urbanen Gebietes müssen die gebietstypischen Störungen (z. B. Geschäfts-, Sport-, Freizeit- und Verkehrslärm) in Kauf nehmen.⁸

3

Praxishinweis

 *Die Anhebung der Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm um 3 dB(A) tags in einem urbanen Gebiet gegenüber dem Mischgebiet eröffnet der planenden Gemeinde weitere Spielräume.*

II. Allgemein zulässige Anlagen (Abs. 2)

1. Wohngebäude (Abs. 2 Nr. 1)

Anders als im Kerngebiet sind im urbanen Gebiet auch Gebäude zulässig, die zu 100 % dem Wohnen dienen. Sollen die Erdgeschosszonen zur Belebung von Plätzen von einer Wohnnutzung freigehalten werden, müssen entsprechende Festsetzungen nach Abs. 4 getroffen werden.

4

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

Da sowohl für bereits bestehende wie für neu zu planende Stadtteilzentren das urbane Gebiet auch als Alternative zur Kerngebietsfestsetzung dienen soll, sind (selbstverständlich) auch Geschäfts- und Bürogebäude zulässig. Wie Abs. 1 ausdrücklich betont, muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein. Die Begrenzung erfolgt durch die Zweckbestimmung, wonach urbane Gebiete sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen. Wie im Kerngebiet sind auch hier zentrale Einrichtungen von Verwaltung und Wirtschaft zulässig.

5

3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Abs. 2 Nr. 3)

Hier übernimmt der § 6a die Formulierung in § 6 Abs. 2 Nr. 3. Auf die dortige Kommentierung darf verwiesen werden.

6

⁶ BT-Drs. 18/10942, 58.

⁷ Vgl. dazu BVerwG, Urt. v. 12.12.1975 – 4 C 71.73 – BVerwGE 50, 49.

⁸ So auch Fickert/Fieseler, § 6a Rn. 11.

4. Sonstige Gewerbebetriebe (Abs. 2 Nr. 4)

- 7 Hier übernimmt der § 6a die Formulierung in § 6 Abs. 2 Nr. 4. Auf die dortige Kommentierung darf verwiesen werden.

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

- 8 Hier übernimmt der § 6a die Formulierung in § 6 Abs. 2 Nr. 5. Auf die dortige Kommentierung darf verwiesen werden.

III. Ausnahmen (Abs. 3)

- 9 Neben Tankstellen können ausnahmsweise zugelassen werden die nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten, also z.B. Spielhallen bis maximal ca. 100 m² Nutzfläche.⁹

IV. Besondere Festsetzungen (Abs. 4)

- 10 Für urbane Gebiete räumt Art. 6a Abs. 4 den Kommunen besondere Festsetzungsmöglichkeiten ein, um die angestrebte Nutzungsmischung in verschiedene Richtungen zu lenken und sowohl gewerbliche Nutzungen wie auch das Wohnen im bestehenden Umfang zu erhalten und weiter zu entwickeln. So kann festgesetzt werden, dass im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist (Nr. 1), oder dass oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind (Nr. 2). Nr. 3 und Nr. 4 ermächtigen zu Festsetzungen dergestalt, dass ein bestimmter Anteil der Geschossfläche nur für Wohnungen oder nur für gewerbliche Nutzungen zulässig ist. Die Vorschrift stellt eine Ergänzung der Möglichkeit zur planerischen Feinsteuerung in § 1 Abs. 4 bis 10 dar.

V. Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 2 BauGB

- 11 Die Anwendung des § 34 Abs. 2 BauGB auf urbane Gebiete, also faktischer Baugebiete, ist aufgrund von Abgrenzungsschwierigkeiten¹⁰ gemäß § 245c Abs. 3 BauGB ausgeschlossen.¹¹

⁹ Siehe dazu ausführlich die Kommentierung bei § 6 Rn. 12 ff.

¹⁰ Im Gesetzgebungsverfahren wurden vom Bundesrat Abgrenzungsschwierigkeiten bei der Frage gesehen, wo das faktische urbane Gebiet beginnt und wie weit es sich erstreckt.

¹¹ BR-Drs. 806/1/16 S. 27, BT-Drs. 18/11439 Satz 5, 21.