

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
	IX

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/Grundbuchsperr	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 Kaufpreisherabsetzung (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 Einfügenserfordernis 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

XXIV

§ 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. Teilinkraftsetzung 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. Junktin-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

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. Beitragererhebung (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 Einheitssatzes (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

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. Amtshilfensuchen	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

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

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

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