

Rixner · Biedermann · Steger (Hrsg.)

# Systematischer Praxiskommentar **BauGB/BauNVO**



# Lese-



**Bundesanzeiger**  
Verlag

# probe

# Vorwort

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

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

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

Die Kommentierung berücksichtigt den Stand des Gesetzes in der Fassung, die es durch Art. 4 des Gesetzes zur Reform der Erbschaftssteuer- und Bewertungsvorschriften vom 24.12.2008,<sup>1</sup> das Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Bundesnaturschutzes und der Landschaftspflege vom 29.7.2009<sup>2</sup> und das Gesetz zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.7.2009<sup>3</sup> erhalten hat. Im Rahmen des § 11 BauGB wurde die Rechtsprechung des **EuGH** vom 25.3.2010<sup>4</sup> zur sogenannten „Ahlhorn“-Rechtsprechung des **OLG Düsseldorf** berücksichtigt.

Die **ImmoWertV** wurde in der gerade veröffentlichten Fassung vom 19.5.2010<sup>5</sup> kommentiert. Zur bisher geltenden WertV werden noch Hinweise erteilt. Stand der Bearbeitung ist im Übrigen der 30.4.2010.

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

**Florian Rixner**

f.rixner@zl-legal.de

**Dr. Robert Biedermann**

info@consilia-recht.de

**Dipl.-Ing. (Univ.) Sabine Steger**

steger.sabine@mnet-online.de

Die Herausgeber, München, im Mai 2010

Florian Rixner

Dr. Robert Biedermann

Sabine Steger

---

1 BGBl. I S. 3018.

2 BGBl. I S. 2542.

3 BGBl. I S. 2585.

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

5 BGBl. I S. 639.

## Geleitwort

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

Lutz Heese  
Präsident der Bayerischen Architektenkammer  
München, im Mai 2010

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>Vorwort</b> .....	V
<b>Geleitwort</b> .....	VII
<b>Literaturverzeichnis</b> .....	LXXXI
<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	LXXXV
<b>Autorenverzeichnis</b> .....	CI

## **Teil 1: BauGB Baugesetzbuch (BauGB)**

### **Erstes Kapitel Allgemeines Städtebaurecht**

#### **Erster Teil Bauleitplanung**

#### **Erster Abschnitt Allgemeine Vorschriften**

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

# Inhaltsverzeichnis

---

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

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

# Inhaltsverzeichnis

---

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

## Zweiter Abschnitt

### Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

<b>§ 5 Inhalt des Flächennutzungsplans .....</b>	<b>91</b>
A. Überblick .....	93

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

# Inhaltsverzeichnis

---

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

## **Dritter Abschnitt** **Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)**

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

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

# Inhaltsverzeichnis

---

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

**Vierter Abschnitt  
Zusammenarbeit mit Privaten; vereinfachtes Verfahren**

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

# Inhaltsverzeichnis

---

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

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

**Zweiter Teil  
Sicherung der Bauleitplanung**

**Erster Abschnitt  
Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen**

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

# Inhaltsverzeichnis

---

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

## Zweiter Abschnitt

### Teilung von Grundstücken; Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktionen

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

**Dritter Abschnitt  
Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde**

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

# Inhaltsverzeichnis

---

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

## Dritter Teil

### Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung; Entschädigung

#### Erster Abschnitt

#### Zulässigkeit von Vorhaben

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

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

# Inhaltsverzeichnis

---

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

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

# Inhaltsverzeichnis

---

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

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

# Inhaltsverzeichnis

---

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

## Zweiter Abschnitt Entschädigung

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

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

# Inhaltsverzeichnis

---

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

## Vierter Teil Bodenordnung

### Erster Abschnitt Umlegung

<b>§ 45 Zweck und Anwendungsbereich .....</b>	<b>586</b>
A. Überblick .....	586
B. Regelungsgehalt .....	586
I. Arten der Umlegung .....	586
II. Bauliche und sonstige Nutzung .....	587
III. Zweckmäßigkeit der Grundstücksgestaltung .....	587

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

# Inhaltsverzeichnis

---

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

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

# Inhaltsverzeichnis

---

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

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

**Zweiter Abschnitt  
Vereinfachte Umlegung**

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

**Fünfter Teil  
Enteignung**

**Erster Abschnitt  
Zulässigkeit der Enteignung**

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

# Inhaltsverzeichnis

---

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

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

**Zweiter Abschnitt  
Entschädigung**

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

# Inhaltsverzeichnis

---

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

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

# Inhaltsverzeichnis

---

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

## **Dritter Abschnitt Enteignungsverfahren**

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

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

# Inhaltsverzeichnis

---

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

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

**Sechster Teil  
Erschließung**

**Erster Abschnitt  
Allgemeine Vorschriften**

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

# Inhaltsverzeichnis

---

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

## Zweiter Abschnitt Erschließungsbeitrag

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

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

# Inhaltsverzeichnis

---

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

## Siebter Teil Maßnahmen für den Naturschutz

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

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

**Zweites Kapitel  
Besonderes Städtebaurecht**

**Erster Teil  
Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen**

**Erster Abschnitt  
Allgemeine Vorschriften**

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

# Inhaltsverzeichnis

---

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

## Zweiter Abschnitt Vorbereitung und Durchführung

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

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

# Inhaltsverzeichnis

---

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

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

## Dritter Abschnitt Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften

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

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

**Vierter Abschnitt**  
**Sanierungsträger und andere Beauftragte**

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

# Inhaltsverzeichnis

---

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

C. Hinweis für die Praxis ..... 1027

**Fünfter Abschnitt  
Abschluss der Sanierung**

**§ 162 Aufhebung der Sanierungssatzung** ..... 1028

A. Überblick ..... 1028

B. Regelungsgehalt ..... 1029

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

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

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

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

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

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

    II. Das Aufhebungsverfahren (Abs. 2) ..... 1030

    III. Löschung des Sanierungsvermerkes (Abs. 3) ..... 1030

C. Hinweis für die Praxis ..... 1030

**163 Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke** ..... 1031

A. Überblick ..... 1031

B. Regelungsgehalt ..... 1031

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

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

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

C. Hinweis für die Praxis ..... 1032

**§ 164 Anspruch auf Rückübertragung** ..... 1034

A. Überblick ..... 1034

B. Regelungsgehalt ..... 1035

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

    II. Ausschluss des Anspruchs (Abs. 2) ..... 1035

    III. Rückübertragungsfrist (Abs. 3) ..... 1035

    IV. Kaufpreis (Abs. 4) ..... 1035

    V. Anspruch auf Rückenteignung (Abs. 5) ..... 1035

C. Hinweis für die Praxis ..... 1036

**Sechster Abschnitt  
Städtebauförderung**

**§ 164a Einsatz von Städtebauförderungsmitteln** ..... 1037

A. Überblick ..... 1038

    I. Finanzierung der Sanierung und Fördersystematik ..... 1038

    II. Grundsätze der Städtebauförderung ..... 1038

B. Regelungsgehalt ..... 1038

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

    II. Verwendung von Städtebauförderungsmittel (Abs. 2) ..... 1038

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

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

        3. Baumaßnahmen (Abs. 2 Nr. 3) ..... 1039

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

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

    III. Modernisierung und Instandsetzung (Abs. 3) ..... 1039

# Inhaltsverzeichnis

---

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

## Zweiter Teil Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

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

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

# Inhaltsverzeichnis

---

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

## Vierter Teil Soziale Stadt

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

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

## **Fünfter Teil** **Private Initiativen**

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

## **Sechster Teil** **Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote**

### **Erster Abschnitt** **Erhaltungssatzung**

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

# Inhaltsverzeichnis

---

b) Begriff der Stadtgestalt .....	1125
c) Begriff des Landschaftsbildes .....	1125
d) Entscheidung .....	1125
e) Errichtung einer baulichen Anlage .....	1125
3. Versagungsgründe gem. Abs. 4 für eine Milieuschutzsatzung nach Abs. 1	
Satz 1 Nr. 2 .....	1125
a) Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Abs. 4 Satz 1) ..	1126
b) Wirtschaftliche Unzumutbarkeit (Abs. 4 Satz 2) .....	1127
c) Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungsstandards (Abs. 4 Satz 3	
Nr. 1) .....	1127
d) Sondereigentum an Grundstück aus einem Nachlass (Abs. 4 Satz 3	
Nr. 2) .....	1128
e) Sondereigentum zur Veräußerung an Familienangehörige (Abs. 4 Satz 3	
Nr. 3) .....	1129
f) Ansprüche Dritter auf Übertragung von Sondereigentum (Abs. 4 Satz 3	
Nr. 4) .....	1129
g) Sondereigentum an einem nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäude	
(Abs. 4 Satz 3 Nr. 5) .....	1129
h) Veräußerung an die Mieter (Abs. 4 Satz 3 Nr. 6) .....	1129
4. Versagungsgründe gem. Abs. 5 für eine Umstrukturierungssatzung nach	
Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 .....	1129
V. Rechtsschutz .....	1130
<b>§ 173 Genehmigung, Übernahmeanspruch .....</b>	<b>1131</b>
A. Überblick .....	1131
B. Regelungsgehalt .....	1131
I. Genehmigungsverfahren (Abs. 1) .....	1131
II. Übernahmeanspruch (Abs. 2) .....	1131
III. Erörterung (Abs. 3) .....	1132
IV. Landesrechtliche Vorschriften (Abs. 4) .....	1132
<b>§ 174 Ausnahmen .....</b>	<b>1133</b>
A. Nichtanwendbarkeit von § 172 BauGB .....	1133
B. Unterrichtung, Anzeige .....	1133
<b>Zweiter Abschnitt</b>	
<b>Städtebauliche Gebote</b>	
<b>§ 175 Allgemeines .....</b>	<b>1134</b>
A. Überblick .....	1134
B. Regelungsgehalt .....	1135
I. Erörterungs- und Beratungspflicht (Abs. 1) .....	1135
II. Voraussetzung der Anordnung (Abs. 2) .....	1135
1. Städtebauliche Gründe .....	1135
2. Erforderlichkeit der alsbaldigen Durchführung .....	1135
3. Berücksichtigung eines dringenden Wohnbedarfs .....	1136
III. Duldungspflicht der Nutzungsberechtigten (Abs. 3) .....	1136
IV. Keine Anwendung auf Grundstücke öffentlicher Bedarfsträger (Abs. 4) .....	1136
V. Landesrechtliche Vorschriften (Abs. 5) .....	1136
C. Hinweis für die Praxis .....	1136
<b>§ 176 Baugebot .....</b>	<b>1138</b>
A. Überblick .....	1139
B. Regelungsgehalt .....	1139
I. Bescheid mit Fristsetzung (Abs. 1) .....	1139

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

# Inhaltsverzeichnis

---

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

## Siebter Teil Sozialplan und Härteausgleich

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

## Achter Teil Miet- und Pachtverhältnisse

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

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

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

<b>§ 191 Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken</b> .....	1171
---	------

**Drittes Kapitel  
Sonstige Vorschriften**

**Erster Teil  
Wertermittlung**

<b>§ 192 Gutachterausschuss</b> .....	1172
A. Überblick .....	1172
I. Regelungszweck .....	1172
II. Gesetz zur Reform des Erbschaftssteuer- und Bewertungsrechts .....	1173
B. Regelungsgehalt .....	1173
I. Organisation der Gutachterausschüsse .....	1173
1. Örtliche Zuständigkeit .....	1173
2. Zusammensetzung des Gutachterausschusses .....	1174
3. Persönliche Eignung der Mitglieder des Gutachterausschusses .....	1174
4. Ausschluss bestimmter Personen, Amtsniederlegung .....	1174
5. Allgemeines zur Organisation der Gutachterausschüsse .....	1174
II. Rechtliche Stellung des Gutachterausschusses .....	1175
1. Grundsatz der Selbstständigkeit und Unabhängigkeit .....	1175
2. Rechtsnatur der Gutachten .....	1176
a) Sachverständigeneigenschaft .....	1176
b) Bindungswirkung .....	1176
3. Haftung der Gutachterausschüsse .....	1176
<b>§ 193 Aufgaben des Gutachterausschusses</b> .....	1178
A. Überblick .....	1179
B. Aufgaben des Gutachterausschusses .....	1179
I. Wertermittlung .....	1179
1. Gutachtenerstattung .....	1179
2. Antragsberechtigung .....	1179
3. Form des Antrags .....	1180
4. Rechtsnatur der Gutachten .....	1180
5. Informationspflicht gegenüber dem Eigentümer .....	1181
II. Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust oder für Vermögensnachteile .....	1181
III. Führen der Kaufpreissammlung .....	1182
1. Zweck der Kaufpreissammlung .....	1182
2. Inhalt der Kaufpreissammlung .....	1182
<b>§ 194 Verkehrswert</b> .....	1184
A. Überblick .....	1184
I. Der Begriff Verkehrswert .....	1184
II. Die Genauigkeit der Verkehrswertermittlung .....	1184
B. Wesentliche normative Vorgaben .....	1185
I. Gewöhnlicher Geschäftsverkehr .....	1185
II. Allgemeine Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag .....	1185
III. Wertbestimmende Zustandsmerkmale .....	1185
C. Abweichende Wertbegriffe in anderen Rechtsbereichen .....	1186
I. Steuerrecht .....	1186
II. Kreditwirtschaft .....	1186
III. Bilanzrecht .....	1186

# Inhaltsverzeichnis

---

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

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

### **Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)**

#### **Abschnitt 1**

#### **Anwendungsbereich, Begriffsbestimmungen und allgemeine Verfahrensgrundsätze**

<b>§ 1 Anwendungsbereich</b> .....	1204
A. Überblick .....	1205
B. Regelungsgehalt .....	1205
<b>§ 2 Grundlagen der Wertermittlung</b> .....	1207
A. Überblick .....	1207
B. Regelungsgehalt .....	1207
<b>§ 3 Wertermittlungstichtag und allgemeine Wertverhältnisse</b> .....	1209
<b>§ 4 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand</b> .....	1210

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

## Abschnitt 2

### Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten

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

# Inhaltsverzeichnis

---

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

## Abschnitt 3 Wertermittlungsverfahren

### Unterabschnitt 1 Vergleichswertverfahren, Bodenwertermittlung

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

### Unterabschnitt 2 Ertragswertverfahren

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

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

## Unterabschnitt 3 Sachwertverfahren

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

## Abschnitt 4 Schlussvorschrift

<b>§ 24 Inkrafttreten und Außerkrafttreten</b> .....	1279
--	------

## Zweiter Teil

### Allgemeine Vorschriften; Zuständigkeiten; Verwaltungsverfahren; Planerhaltung

#### Erster Abschnitt Allgemeine Vorschriften

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

# Inhaltsverzeichnis

---

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

## Zweiter Abschnitt Zuständigkeiten

<b>§ 203 Abweichende Zuständigkeitsregelung</b> .....	1289
A. Überblick .....	1289
B. Regelungsgehalt .....	1290
I. Aufgabenübertragung im Einvernehmen mit der Gemeinde .....	1290
II. Aufgabenübertragung durch Landesgesetz .....	1290
III. Übertragung von Aufgaben der höheren Verwaltungsbehörde .....	1290
IV. Genehmigungszuständigkeit im Fall gemeinsamer und länderübergreifender Flächennutzungsplanung .....	1291

<b>§ 204 Gemeinsamer Flächennutzungsplan, Bauleitplanung bei Bildung von Planungsverbänden und bei Gebiets- oder Bestandsänderung</b> .....	1292
A. Überblick .....	1292
B. Regelungsgehalt .....	1293
I. Gemeinsamer Flächennutzungsplan .....	1293
1. Voraussetzungen .....	1293
2. Verfahren und Rechtsfolgen .....	1293
3. Räumliche und sachliche Teilbereiche .....	1294
II. Bauleitplanung bei Bildung von Planungsverbänden und bei Gebiets- oder Bestandsänderung .....	1294

<b>§ 205 Planungsverbände</b> .....	1295
A. Überblick .....	1296
B. Regelungsgehalt .....	1296
I. Bildung des Planungsverbands .....	1296
1. Freiwilliger Zusammenschluss .....	1296
2. Zwangsverband .....	1296
II. Planung .....	1297
III. Auflösung des Planungsverbandes .....	1297

<b>§ 206 Örtliche und sachliche Zuständigkeit</b> .....	1298
---	------

## Dritter Abschnitt Verwaltungsverfahren

<b>§ 207 Von Amts wegen bestellter Vertreter</b> .....	1299
<b>§ 208 Anordnungen zur Erforschung des Sachverhalts</b> .....	1300
<b>§ 209 Vorarbeiten auf Grundstücken</b> .....	1301
<b>§ 210 Wiedereinsetzung</b> .....	1302

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

**Vierter Abschnitt  
Planerhaltung**

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

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

<b>§ 217 Antrag auf gerichtliche Entscheidung</b> .....	1323
A. Übersicht .....	1324
B. Regelungsgehalt .....	1325
I. Zuständigkeiten in Baulandsachen .....	1325
II. Verfahren in Baulandsachen .....	1326
1. Antrag auf gerichtliche Entscheidung .....	1326

# Inhaltsverzeichnis

---

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

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

## Viertes Kapitel Überleitungs- und Schlussvorschriften

### Erster Teil Überleitungsvorschriften

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

# Inhaltsverzeichnis

---

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

## Zweiter Teil Schlussvorschriften

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

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

Vorbemerkung zur BauNVO .....	1393
-------------------------------	------

### Erster Abschnitt Art der baulichen Nutzung

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

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

# Inhaltsverzeichnis

---

III. Ausnahmen (Abs. 3) .....	1419
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Abs. 3 Nr. 1) .....	1419
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Abs. 3 Nr. 2) .....	1419
3. Anlagen für Verwaltungen (Abs. 3 Nr. 3) .....	1419
4. Gartenbaubetriebe (Abs. 3 Nr. 4) .....	1420
5. Tankstellen (Abs. 3 Nr. 5) .....	1420
C. Hinweis für die Praxis .....	1420
<b>§ 4a Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete)</b> .....	1421
A. Überblick .....	1422
B. Regelungsgehalt .....	1422
I. Gebietscharakter (Abs. 1) .....	1422
II. Allgemein zulässige Anlagen (Abs. 2) .....	1423
1. Wohngebäude (Abs. 2 Nr. 1) .....	1423
2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften (Abs. 2 Nr. 2) .....	1423
3. Sonstige Gewerbebetriebe (Abs. 2 Nr. 3) .....	1423
4. Geschäfts- und Bürogebäude (Abs. 2 Nr. 4) .....	1424
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Abs. 2 Nr. 5) .....	1424
III. Ausnahmen (Abs. 3) .....	1424
1. Zentrale Einrichtungen der Verwaltung (Abs. 3 Nr. 1) .....	1424
2. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind (Abs. 3 Nr. 2) ....	1424
3. Tankstellen (Abs. 3 Nr. 3) .....	1425
IV. Festsetzungen zur Förderung des Wohnens (Abs. 4) .....	1425
C. Hinweis für die Praxis .....	1425
<b>§ 5 Dorfgebiete</b> .....	1426
A. Überblick .....	1427
B. Regelungsgehalt .....	1427
I. Gebietscharakter (Abs. 1) .....	1427
II. Allgemein zulässige Anlagen (Abs. 2) .....	1428
1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude (Abs. 2 Nr. 1) .....	1428
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen (Abs. 2 Nr. 2) .....	1428
3. Sonstige Wohngebäude (Abs. 2 Nr. 3) .....	1428
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse (Abs. 2 Nr. 4) .....	1429
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Abs. 2 Nr. 5) .....	1429
6. Sonstige Gewerbebetriebe (Abs. 2 Nr. 6) .....	1429
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Abs. 2 Nr. 7) .....	1429
8. Gartenbaubetriebe (Abs. 2 Nr. 8) .....	1430
9. Tankstellen (Abs. 2 Nr. 9) .....	1430
III. Ausnahmen (Abs. 3) .....	1430
C. Hinweis für die Praxis .....	1430
<b>§ 6 Mischgebiete</b> .....	1431
A. Überblick .....	1431
B. Regelungsgehalt .....	1432
I. Gebietscharakter (Abs. 1) .....	1432

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

# Inhaltsverzeichnis

---

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

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

# Inhaltsverzeichnis

---

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

## **Zweiter Abschnitt Maß der baulichen Nutzung**

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

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

**Dritter Abschnitt**  
**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

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

# Inhaltsverzeichnis

---

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

## Vierter Abschnitt

<b>§ 24</b> .....	1590
-------------------	------

## Fünfter Abschnitt

### Überleitungs- und Schlußvorschriften

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

## Teil 3: Gerichtlicher Rechtsschutz

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

# **Teil 1: BauGB**

## **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414)  
zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585)

## **Erstes Kapitel**

### **Allgemeines Städtebaurecht**

#### **Erster Teil**

##### **Bauleitplanung**

#### **Erster Abschnitt**

##### **Allgemeine Vorschriften**

##### **§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung**

(1) Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten.

(2) Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

(3) Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

(4) Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.

(5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,

## § 1 BauGB

---

4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
  - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
  - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
  - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
  - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
  - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
  - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
  - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts,
  - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
  - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,
8. die Belange
  - a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
  - b) der Land- und Forstwirtschaft,
  - c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
  - d) des Post- und Telekommunikationswesens,
  - e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser,
  - f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen,
9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,
10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,
11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,
12. die Belange des Hochwasserschutzes.

**(7) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.**

**(8) Die Vorschriften dieses Gesetzbooks über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.**

Übersicht	Rn.
A. Überblick .....	1
B. Regelungsgehalt .....	5
I. Aufgabe der Bauleitplanung (Abs. 1) .....	5
II. Zweistufigkeit der Bauleitplanung (Abs. 2) .....	6
1. Flächennutzungsplan .....	7
2. Bebauungsplan .....	10
3. Weitere kommunale Pläne .....	11
III. Erforderlichkeit (Abs. 3 Satz 1) .....	14
1. Städtebauliches Entwicklungs- und Ordnungsbedürfnis .....	14
a) Sogenannte Verhinderungsplanung .....	19
b) Gefälligkeitsplanung .....	20
c) Nicht vollzugsfähige Bauleitpläne .....	21
d) Fehlender Wille zur Verwirklichung eines Bauleitplans .....	23
2. Das Gebot der Konfliktbewältigung .....	24
IV. Kein Anspruch auf Planaufstellung (Abs. 3 Satz 2) .....	28
1. Kein gesetzlicher Anspruch .....	28
2. Verbot der vertraglichen Verpflichtung .....	30
3. Weitere Rechtsfolgen bei „vertragswidrigem“ Abbruch der Planaufstellung .....	33
V. Pflicht zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung (Abs. 4) .....	34
VI. Die Abwägung (Abs. 5-7) .....	40
1. Grundlagen .....	40
2. Aufgaben der Bauleitplanung (Abs. 5) .....	41
3. Die zu berücksichtigenden Belange des Abs. 6 .....	46
a) Allgemeines .....	46
b) Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (Nr. 1) .....	49
c) Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, sozial stabile Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, kostensparendes Bauen und Bevölkerungsentwicklung (Nr. 2) .....	51
d) Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (Nr. 3) .....	55
e) Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile, Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (Nr. 4) .....	56
f) Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze (Nr. 5) .....	58
g) Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge (Nr. 6) .....	61
h) Belange des Umweltschutzes (Nr. 7) .....	62
aa) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Nr. 7a) .....	64
bb) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (Nr. 7b) .....	65
cc) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung sowie die Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (Nr. 7c, d) .....	67
dd) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (Nr. 7e) .....	69
ee) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (Nr. 7f) .....	71
ff) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (Nr. 7g) .....	72
gg) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (Nr. 7h) .....	75
hh) Wechselwirkung zwischen den Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d (Nr. 7i) .....	76

ii) Sonstige zwingende naturschutzbezogene Vorgaben .....	77
i) Belange der Wirtschaft u.a. (Nr. 8) .....	80
aa) Belange der Wirtschaft .....	80
bb) Belange der Land- und Forstwirtschaft .....	82
cc) Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen .....	83
dd) Belange des Post- und Telekommunikationswesens .....	85
ee) Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser .....	86
ff) Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen .....	87
j) Belange des Verkehrs (Nr. 9) .....	88
k) Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften (Nr. 10) .....	91
l) Ergebnisse eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts oder einer sonstigen städtebaulichen Planung (Nr. 11) .....	92
m) Belange des Hochwasserschutzes (Nr. 12) .....	96
4. Das Abwägungsgebot (Abs. 7) .....	99
a) Allgemeines .....	99
b) Abwägungsgebot und Gestaltungsfreiheit des Plangebers .....	103
c) Abwägungsvorgang .....	106
aa) Ermittlung und Zusammenstellung des Abwägungsmaterials .....	106
bb) Gewichtung der betroffenen Belange .....	113
cc) Ausgleich der betroffenen Belange .....	116
VII. Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen (Abs. 8) .....	118

## A. Überblick

- 1 Die Bauleitplanung ist das zentrale Instrument zur **Steuerung der Siedlungsentwicklung** in dem Gemeindegebiet. Ihre besondere Bedeutung zeigt sich bereits am Aufbau des Ersten Kapitels des BauGB, das im Ersten Teil (§§ 1-13 BauGB) das **Instrument der Bauleitplanung** selbst und im Zweiten Teil (§§ 14-28 BauGB) die **Sicherung der Bauleitplanung** behandelt. Die §§ 1-13 BauGB regeln dabei Aufgabe, Form und Verfahren der Bauleitplanung. Ohne Bauleitpläne (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) ist eine planende, vorausschauende Steuerung der baulichen und sonstigen Nutzung des Bodens nicht möglich. Zwar können neue Bauvorhaben oder sonstige Nutzungen auch in Bereichen entstehen, für die keine Bauleitplanung existiert. Dort finden die §§ 34 und 35 BauGB Anwendung, die insoweit auch als **Planersatzvorschriften** bezeichnet werden. Während § 35 BauGB zur Schonung des Außenbereiches vornehmlich der Verhinderung solcher Vorhaben im Außenbereich dient, die nicht ausnahmsweise aufgrund ihrer besonderen Eigenart dort bevorzugt angesiedelt werden sollen (sogenannte **privilegierte Nutzungen**, z.B. landwirtschaftliche Betriebe), ermöglicht § 34 BauGB lediglich ein „Auffüllen“ des bereits vorhandenen baulichen Bestands im zusammenhängend bebauten Innenbereich. Will eine Gemeinde aber neue Baugebiete erschließen oder den Charakter eines bereits bebauten Ortsteils verändern, so muss sie sich der Mittel der Bauleitplanung bedienen. Die städtebauliche Fortentwicklung einer Gemeinde findet damit überwiegend auf der Grundlage der Bauleitplanung statt.
- 2 An die Existenz einer Bauleitplanung knüpfen weitere der im BauGB geregelten Instrumente des Städtebaurechts an: Die Zulässigkeitsvoraussetzungen eines Bauvorhabens oder einer sonstigen bodenrechtlich relevanten Nutzung (§§ 29 ff. BauGB) sind bedingt durch die Existenz eines (qualifizierten) Bebauungsplans. Den **Darstellungen eines Flächennutzungsplans** kommt Bedeutung bei der Genehmigung eines nicht privilegierten Vorhabens im Außenbereich zu (§ 35 Abs. 2, 3 Nr. 1 BauGB). Bodenumlegung (§ 45 BauGB), Enteignung (§ 85 BauGB) und Erschließung (§ 125 BauGB) nehmen jeweils Bezug auf den **Bebauungsplan**. Die Bauleitplanung wird deshalb zutreffend als „*Kernstück des modernen Städtebaurechts*“ bezeichnet.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Schmidt-Abmann, BauR 1978, 99.

Innerhalb des ersten Teils des ersten Kapitels übernimmt § 1 BauGB die Aufgabe, den Begriff der Bauleitplanung zu definieren (Abs. 1 und 2) und den Rahmen festzulegen, innerhalb dessen sich Bauleitplanung abspielt (Abs. 4-6). Was Letzteres anbelangt, gehört die Bauleitplanung zwar zum **Kernbereich** der verfassungsrechtlich geschützten **kommunalen Planungshoheit** (Art. 28 Abs. 2 GG), so dass bundesrechtlichen Vorgaben, die das Ergebnis der Bauleitplanung betreffen, enge Grenzen gesetzt sind. Die weit reichende gestaltende Wirkung insbesondere des Bebauungsplans gerade für das private Eigentum erfordert gleichwohl die Festlegung von Gesichtspunkten (Belangen), die im Aufstellungsverfahren eines Bauleitplanes im Wege einer transparenten **gerechten Abwägung** (Abs. 7) vom Plangeber zu berücksichtigen sind. Diese Belange sind in den Absätzen 5 und 6 der Vorschrift beschrieben. **3**

Zugleich muss die Bauleitplanung die übergeordneten Ziele und Grundsätze der Raumordnung, wie sie sich insbesondere aus den Landesentwicklungs- und Regionalplänen ergeben, berücksichtigen (Abs. 4). **4**

## B. Regelungsgehalt

### I. Aufgabe der Bauleitplanung (Abs. 1)

§ 1 Abs. 1 BauGB bestimmt, dass es **Aufgabe der Bauleitplanung** ist, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde **nach Maßgabe des Baugesetzbuches** vorzubereiten und zu leiten. Damit kommt zum Ausdruck, dass sich die Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung nur der Instrumente und Verfahren des Baugesetzbuches und der aufgrund des Baugesetzbuches ergangenen Vorschriften (z.B. Baunutzungsverordnung) bedienen darf. Zugleich wird klargestellt, dass sich die Bauleitplanung auf die Grundstücke **in der Gemeinde** zu beschränken hat. Flächen außerhalb ihres Gemeindegebiets kann eine Gemeinde daher nicht wirksam überplanen.<sup>2</sup> Dem steht allerdings nicht entgegen, dass sich mehrere Gemeinden zu einem Planungsverband zusammenfinden und einen gemeinsamen Flächennutzungsplan aufstellen. Dass es **alleinige Aufgabe der Gemeinde** ist, Bauleitplanung zu betreiben, bleibt unausgesprochen, ergibt sich aber in der Zusammenschau mit Abs. 3 und ist Ausfluss der gemeindlichen Planungshoheit, wie sie durch Art. 28 Abs. 2 GG garantiert wird.<sup>3</sup> **5**

### II. Zweistufigkeit der Bauleitplanung (Abs. 2)

Die Bauleitplanung der Gemeinde vollzieht sich grundsätzlich in zwei Stufen. Danach hat die Gemeinde zunächst die **Grobgliederung** ihres gesamten Gemeindegebiets in einem **Flächennutzungsplan** darzustellen und hieraus – i.d.R. für Teile des Gemeindegebiets – die einzelnen Bebauungspläne mit ihren jeweiligen Festsetzungen zu entwickeln. Ausnahmen von diesem Grundsatz regelt § 8 Abs. 2, 3 BauGB (Entbehrlichkeit eines Flächennutzungsplanes; Parallelaufstellungsverfahren). In der vertikalen Hierarchie der Raumplanung stellen die Bauleitpläne die unterste, örtliche Stufe dar. Über ihr stehen die Regional- und Landesplanung, an deren Ziele sie nach Maßgabe der Landesplanungsgesetze anzupassen ist (Abs. 4). **6**

#### 1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan ist ein **vorbereitender Bauleitplan**. Dieser vorbereitenden Funktion entsprechend, sind seine Darstellungen bereits von Gesetz wegen weniger detailliert als die Festsetzungen des Bebauungsplans und i.d.R. auch nicht (grundstücks-)parzellenscharf. Die einzelnen, abschließend aufgezählten Darstellungsmöglichkeiten enthält § 5 BauGB. Der Flächennutzungsplan umfasst das **gesamte Gemeindegebiet**. Ausnahmen hiervon bilden lediglich die Fälle der §§ 5 Abs. 1 Satz 2, 204 Abs. 1 und 205 BauGB. **7**

2 BVerwG, Beschl. v. 21.8.1995 – 4 N 1.95 – BauR 1995, 804.

3 BVerfG, Beschl. v. 7.10.1980 – 2 BvR 584/76, 2 BvR 598/76, 2 BvR 599/76, 2 BvR 604/76 – NJW 1981, 1659.

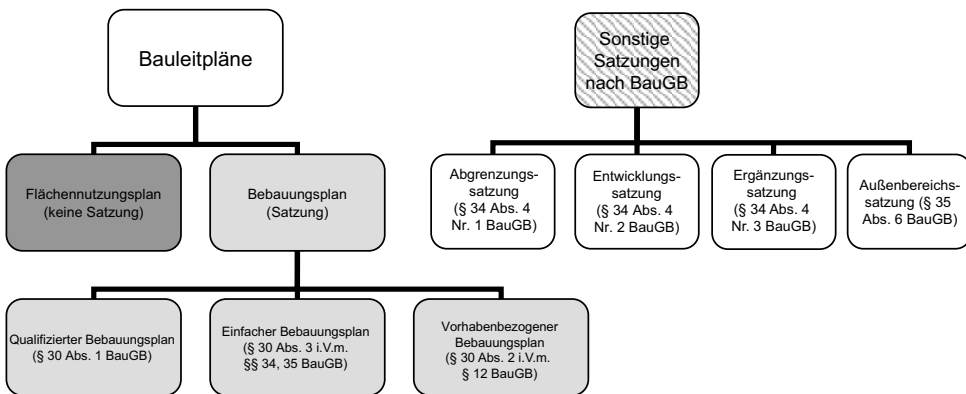
# § 1 BauGB

- 8 Anders als der Bebauungsplan wird der Flächennutzungsplan **nicht als Satzung** erlassen, wie sich im Umkehrschluss aus § 10 BauGB ergibt. Der Flächennutzungsplan ist aufgrund seiner rein vorbereitenden Natur grundsätzlich keine Rechtsnorm. Dementsprechend entfaltet er auch keine unmittelbare bindende Wirkung gegenüber Bauwilligen, selbst dort nicht, wo es an einem Bebauungsplan fehlt. Mittelbare Auswirkungen ergeben sich aber aus § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB. Besonderheiten gelten allerdings für die Rechtswirkungen des Flächennutzungsplans gem. § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB.<sup>4</sup> Zur begrifflichen Abgrenzung enthält der Flächennutzungsplan **Darstellungen** und nicht – wie der Bebauungsplan – **Festsetzungen**. Flächennutzungspläne bedürfen der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (§ 6 Abs. 1 BauGB).
- 9 Mangels seiner Rechtsnormqualität kann der Flächennutzungsplan grundsätzlich nicht im Wege der **Normenkontrolle** angegriffen werden. Etwas anderes gilt lediglich dann, wenn er die Rechtswirkungen des § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB auslöst (Ausweisung von **Konzentrationsflächen**).<sup>5</sup> Weil in diesem Fall der Flächennutzungsplan ganz unmittelbare Auswirkungen auf die Zulässigkeit eines Bauvorhabens hat, wird die Normenkontrolle entsprechend § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO als zulässig angesehen.<sup>6</sup>

## 2. Bebauungsplan

- 10 Der Bebauungsplan enthält **verbindliche Festsetzungen** für die bauliche und sonstige Nutzung der im Plangebiet gelegenen Grundstücke und wird als **Satzung** erlassen (§ 10 Abs. 1 BauGB). Seine Festsetzungen sind detailliert und parzellenscharf. Die Genehmigung des Bebauungsplans durch die höhere Verwaltungsbehörde ist seit der **BauGB-Reform 1998** nur noch in Ausnahmefällen erforderlich (§ 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 BauGB). Auch bei dem **vorhabenbezogenen Bebauungsplan** (§ 12 BauGB) handelt es sich um einen Bebauungsplan in diesem Sinne. Keine Bebauungspläne sind demgegenüber
- die **Abgrenzungssatzung** (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB),
  - die **Entwicklungssatzung** (§ 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB),
  - die **Ergänzungssatzung** (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) oder
  - die **Außenbereichssatzung** (§ 35 Abs. 6 BauGB).

Schema Bauleitpläne



4 Vgl. Rn. 9 und Teil 3: Gerichtlicher Rechtsschutz, S. 1599.

5 BVerwG, Urt. v. 26.4.2007 – 4 CN 3/06 – NVwZ 2007, 1081; vgl. hierzu: *Wollenteit*, NVwZ 2008, 1281; *Jeromin*, NVwZ 2006, 1374.

6 BVerwG, Urt. v. 26.4.2007 – 4 CN 3/06 – NVwZ 2007, 1081.

### 3. Weitere kommunale Pläne

Neben den genannten Bauleitplänen gibt es **informelle Pläne**, die gleichwohl in der kommunalen Praxis eine (wieder) zunehmende Bedeutung haben. Zu nennen sind hier der kommunale Entwicklungsplan und der städtebauliche Rahmenplan. Sie sind in ihren Darstellungen frei und an kein formales Aufstellungsverfahren gebunden. Auch lösen sie gegenüber Dritten keine Bindungswirkung aus. Für die Vorbereitung von Bebauungsplänen sind sie gleichwohl wichtig. Eine zusätzliche Aufwertung haben diese informellen Pläne dadurch erhalten, dass ihre Ergebnisse in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als in der Bauleitplanung zu **berücksichtigende Belange** eingestuft wurden.

11

Der **kommunale Entwicklungsplan** koordiniert die räumliche Planung mit anderen Planungen der Gemeinde in fachlicher, zeitlicher und finanzieller Hinsicht. Es handelt sich damit um ein **umfassendes** Instrument zur Vorbereitung und Festlegung der baulichen Entwicklung und der Infrastruktur einer Gemeinde.

12

Mit dem **städtebaulichen Rahmenplan** (auch **Entwicklungskonzept**) wird die konzeptionelle Grundlage für die räumliche und funktionale Entwicklung eines **Bereichs** gelegt. Der Rahmenplan bildet einen fachübergreifenden Orientierungsrahmen für die Vielzahl von Einzelmaßnahmen, die im Verlaufe einer städtebaulichen Entwicklungs-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahme geplant und umgesetzt werden sollen.<sup>7</sup> Bei der Erstellung und bei seiner Umsetzung sollen die Betroffenen in geeigneter Form einbezogen und zur Mitwirkung angeregt werden. Als informeller Plan besitzt der städtebauliche Rahmenplan ein hohes Maß an Flexibilität, die eine fortlaufende Anpassung an veränderte Gegebenheiten ermöglicht. Er kann insbesondere als Grundlage für eine Bürgerinformation, die Beantragung von Fördermitteln oder die Entscheidung über zukünftige Investitionen dienen. Seine Festlegungen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im Rahmen der Abwägung bei der Aufstellung eines Bauleitplans als zu berücksichtigende Belange einzustellen. Auf diese Weise kann den für eine bestimmte Planung sprechenden städtebaulichen Gründen ein stärkeres Gewicht verliehen werden. Zusätzlich hat das städtebauliche Entwicklungskonzept an Bedeutung gewonnen durch die Vorschrift des § 9 Abs. 2a Satz 1 BauGB: Für im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) kann zur Erhaltung oder Entwicklung **zentraler Versorgungsbereiche**, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, das nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Dabei ist insbesondere das hierauf bezogene städtebauliche Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen, das Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält.

13

## III. Erforderlichkeit (Abs. 3 Satz 1)

### 1. Städtebauliches Entwicklungs- und Ordnungsbedürfnis

Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, **sobald** und **soweit** es für die **städtebauliche Entwicklung und Ordnung** erforderlich ist. Abs. 3 Satz 1 postuliert die städtebauliche Erforderlichkeit damit einerseits als absolute Grenze der planerischen Tätigkeit, andererseits aber auch als Schwelle, jenseits der eine planerische Tätigkeit der Gemeinde verpflichtend wird. Die Gemeinde muss also handeln, wenn es städtebaulich erforderlich wird, sie darf aber auch nur in dem Umfang, wie es erforderlich ist, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung steuern. Dieser Maßstab ist nicht nur anzulegen bei der Frage, ob Bauleitpläne aufgestellt werden, sondern auch bei der Frage, wie diese auszugestalten sind. Jede Darstellung (im Flächennutzungsplan) oder Festsetzung (im Bebauungsplan) muss daher am Kriterium der Erforderlichkeit in positiver wie negativer Hinsicht gemessen werden. Die Gemeinde darf daher ihre planerischen Festsetzungs- und Darstellungsmöglichkeiten im Einzelnen nur soweit ausschöpfen, wie es städtebau-

14

<sup>7</sup> Vgl. z.B. § 171e BauGB: Soziale Stadt.

lich erforderlich ist; sie muss von ihnen Gebrauch machen, wenn die städtebauliche Situation es gebietet. Ein subjektiver, gegebenenfalls einklagbarer Anspruch auf Aufstellung von Bauleitplänen ist jedoch ausgeschlossen.<sup>8</sup>

- 15 Allerdings wird der Gemeinde bei der Beurteilung der städtebaulichen Erforderlichkeit ein **weiter Einschätzungs- und Gestaltungsspielraum** eingeräumt. Im Ergebnis kann die städtebauliche Erforderlichkeit daher nur in Ausnahmefällen als Korrektiv einer gemeindlichen (Nicht-)Planung dienen, wenn nämlich eine **grobe** und einigermaßen **offensichtliche Fehleinschätzung** oder ein **Missbrauch der Gestaltungsbefugnis** vorliegt.<sup>9</sup>

### PRAXISHINWEIS:

Die maßgeblichen Erwägungen der Gemeinde zur städtebaulichen Erforderlichkeit einer Planung finden sich im Begründungsteil des Bauleitplans. Stimmen diese Erwägungen mit einem schlüssigen Stadtentwicklungskonzept der Gemeinde überein und werden die einzelnen Festsetzungen bzw. Darstellungen hiervon auch getragen, ist die städtebauliche Erforderlichkeit des Bauleitplans in der Regel nicht zu beanstanden.

- 16 Obgleich nicht ausdrücklich geregelt, gilt das Kriterium der Erforderlichkeit gleichermaßen für die **Aufhebung, Änderung** oder **Ergänzung von Bauleitplänen**.
- 17 Nach dem Vorhergesagten gibt der zentrale Begriff der **städtebaulichen Entwicklung und Ordnung** den Rahmen zulässiger gemeindlicher Planung vor. Der unbestimmte Rechtsbegriff ermöglicht jedoch keine scharfe Abgrenzung zwischen zulässigen (städtebaulichen) und unzulässigen (sonstigen) Planungsmotiven der Gemeinde. Indem § 1 Abs. 5 und 6 BauGB allerdings diejenigen Belange aufzählt, die **insbesondere** bei der Vorbereitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke (§ 1 Abs. 1 BauGB) zu berücksichtigen sind, wird der unbestimmte Rechtsbegriff normativ mit Inhalt gefüllt. Im Sinne einer **positiven Definition** lässt ich daher feststellen, dass eine Planung immer dann vom Erfordernis der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung motiviert ist, wenn sie der **Verwirklichung** der in Abs. 6 genannten Belange oder dem **Ausgleich dieser Belange** untereinander dienen soll. Dabei ist die Gemeinde jedoch keineswegs auf die **Ordnung** der vorhandenen städtebaulichen Situation beschränkt, sie soll vielmehr auch vorausschauend die zukünftige Nutzung der Grundstücke **entwickeln**. Sie darf daher auch planerische Voraussetzungen für eine Bedarfslage schaffen, die sich erst für die Zukunft abzeichnet.<sup>10</sup>
- 18 Im Sinne einer **negativen Abgrenzung** haben sich demgegenüber folgende Fallgruppen in der Rechtsprechung herausgebildet, in denen die Planungsmotive der Gemeinde erkennbar außerhalb des von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB gespannten Rahmens liegen und deshalb in einem gerichtlichen Verfahren<sup>11</sup> erfolgreich gerügt werden können.

### a) Sogenannte Verhinderungsplanung

- 19 Das Gebot der städtebaulichen Erforderlichkeit verbietet es der Gemeinde, eine bloße **Verhinderungsplanung** (auch: **Negativplanung**) zu betreiben, also den Bebauungsplan lediglich als Instrument zu benutzen, ein Vorhaben zu verhindern, anstatt ihn zur Verwirklichung positiver Planungsvorstellungen einzusetzen.<sup>12</sup> Das schließt allerdings nicht aus, dass eine Gemeinde auf

8 Vgl. Rn. 28.

9 BVerwG, Urt. v. 7.5.1971 – IV C 76.68 – juris.

10 BVerwG, Beschl. v. 11.5.1999 – 4 BN 15/99 – BauR 1999, 1136.

11 Ein Bebauungsplan kann im Wege des Normenkontrollverfahrens (§ 47 VwGO) unmittelbar vor dem Oberverwaltungsgericht bzw. dem Verwaltungsgerichtshof angegriffen werden. Aber auch bei der Anfechtung einer Baugenehmigung kann der zu Grunde liegende Bebauungsplan im Rahmen der gegen die Baugenehmigung gerichteten Anfechtungsklage inzident vom Verwaltungsgericht überprüft werden. Die gerichtliche Überprüfung eines Flächennutzungsplans im Wege des Normenkontrollverfahrens ist nur in wenigen Ausnahmen möglich (siehe Rn. 9); siehe im Einzelnen zu den Rechtsschutzmöglichkeiten Teil 3: Gerichtlicher Rechtsschutz, S. 1599.

12 BeckOK/BauGB/Dirnberger, § 1 Rn. 38.

**städtebaulich unerwünschte Entwicklungen**, z.B. auf die schleichende Veränderung eines Mischgebiets in ein Gewerbegebiet im unbeplanten Innenbereich, mit der Aufstellung eines entgegenstehenden Bebauungsplans reagiert und damit sogar anhängigen Bauanträgen die Grundlagen der Genehmigungsfähigkeit entzieht. In der Praxis werden Bebauungspläne häufig geändert und dabei um einen Ausschluss bestimmter Nutzungen ergänzt. So werden oft nachträglich Festsetzungen für Gewerbeflächen aufgenommen, wonach Einzelhandel nur bis zu einer bestimmten Verkaufsfläche und/oder nur mit nicht innenstadtrelevanten Sortiment zulässig sind. Derartige Einschränkungen werden gemeinhin als zulässig angesehen. Ein Bebauungsplan ist folglich nicht schon dann nichtig, wenn sein Hauptzweck in der Verhinderung bestimmter städtebaulich relevanter Nutzungen besteht, sondern er ist nur dann unzulässig, wenn er „*nicht dem eigentlichen planerischen Willen der Gemeinde entspricht und nur vorgeschoben ist, um eine andere Nutzung zu verhindern*“.<sup>13</sup> Demgegenüber stellt es sich allerdings als unzulässige Verhinderungsplanung dar, wenn der Satzungsgeber ein Grundstück als öffentliche Grünfläche ausweist, in Wirklichkeit eine dieser Festsetzung entsprechende Nutzung aber nicht beabsichtigt, sondern es ihm nur darum geht, das Grundstück für eine später möglicherweise notwendig werdende andere Nutzung zu reservieren, z.B. für das zukünftige Anlegen von Stellplätzen und anderen Nebenanlagen eines Strandbads.<sup>14</sup>

### PRAXISHINWEIS:

Eine Verhinderungsplanung ist nicht generell unzulässig. Es kommt entscheidend auf die Planungsmotive der Gemeinde an, wie sie sich aus der Begründung zum Bebauungsplan, aus dem Satzungsbeschluss und gegebenenfalls aus dem Stadtentwicklungskonzept ergeben. Ist die Verhinderung bestimmter Vorhaben demnach erforderlich, um zugleich eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung einzuleiten, ist der Bauleitplan insoweit nicht zu beanstanden.

### b) Gefälligkeitsplanung

Bei der sogenannten **Gefälligkeitsplanung** verfolgt die Gemeinde, mehr oder minder offenkundig, ausschließlich das Ziel, einzelnen Personen oder Personengruppen oder sich selbst einen Vorteil zu verschaffen, ohne dass dabei zugleich ein **anerkanntes städtebauliches Motiv** verfolgt wird. Der Fall ist beispielsweise gegeben, wenn die Planung der Gemeinde ausschließlich das Ziel verfolgt, durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes baulich nicht nutzbare Grundstücke zu Bauland aufzuwerten, um dem Grundstückseigentümer hierdurch einen finanziellen Vorteil zu verschaffen. Die Wirksamkeit eines derartigen Bebauungsplans scheitert am Erforderlichkeitskriterium. Gleiches gilt für eine Bauleitplanung, die sonstige sachfremde, also nicht im Städtebaurecht wurzelnde Motive verfolgt. Allerdings darf sich die Gemeinde selbstverständlich im Rahmen ihrer Bauleitplanung an Wünschen und Interessen von Grundstückseigentümern im Plangebiet orientieren, allerdings nur, wenn sie ihre Planung auch auf hinreichend gewichtige städtebauliche Überlegungen stützen kann.<sup>15</sup> Die typischerweise aus der Bauleitplanung resultierenden Vorteile für einzelne Grundstückseigentümer dürfen sich daher nur gleichsam als Reflex der mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Motive ergeben, nicht jedoch das Motiv selbst sein. Unter dem Gesichtspunkt der Erforderlichkeit erscheint deshalb auch die Überplanung nur eines einzigen Grundstücks nicht von vornherein als unzulässig, wenn nur die Gemeinde eine entsprechende Begründung für ihr Vorgehen geben kann. Projektbezogene Planungen sind somit eine mögliche Form der Bauleitplanung. Denn allein der Umstand, dass die Aufstellung eines Bebauungsplans auch den Anregungen und Forderungen eines betroffenen Grundstückseigentümers bzw. ansiedlungswilligen Investors entspricht, schließt nicht aus, dass diese Bauleitplanung zur städtebaulichen Entwicklung in Beziehung und folglich mit dem Erforderlichkeitskriterium in Einklang steht. Es kommt entscheidend darauf an, ob die jeweilige Planung in ihrer Ausgestaltung darauf ausgerichtet und in ihrer konkreten Form der Durchführung

20

13 BVerwG, Beschl. v. 18.12.1990 – 4 NB 8/90 – NVwZ 1991, 875.

14 VGH Mannheim, Urt. v. 18.9.1998 – 8 S 1279/98 – juris.

15 VGH Mannheim, Beschl. v. 5.6.1996 – 8 S 487/96 – NVwZ-RR 1997, 684.

dadurch motiviert ist, den betroffenen Raum nach Maßgabe des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB städtebaulich sinnvoll zu ordnen.<sup>16</sup> Desgleichen kann ein Bebauungsplan erforderlich sein, der nur einen einzelnen Bauträger begünstigt.<sup>17</sup> Auch insoweit ist wieder ausschlaggebend, welchen Zweck die Gemeinde mit ihrer konkreten Planung verfolgt. Selbst wenn allerdings in den genannten Fällen die Erforderlichkeit bejaht wird, muss sorgfältig geprüft werden, ob auf der nächsten Ebene die von der Planung betroffenen öffentlichen und privaten Belange fehlerfrei abgewogen wurden.

### c) Nicht vollzugsfähige Bauleitpläne

- 21** Stehen den Festsetzungen eines Bebauungsplans auf unabsehbare Zeit **tatsächliche** oder **rechtliche Hindernisse** entgegen, so ist er unwirksam. In tatsächlicher Hinsicht können auch **fehlende Geldmittel** ein solches Hindernis darstellen. Ein (die Planfeststellung ersetzender) Bebauungsplan beispielsweise, der die Trasse einer Landesstraße festsetzt, ist grundsätzlich nicht erforderlich i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB, wenn die Verwirklichung des Vorhabens innerhalb eines Zeitraums von etwa zehn Jahren nach In-Kraft-Treten des Plans angesichts offenkundig fehlender Geldmittel ausgeschlossen erscheint.<sup>18</sup> Hierbei handelt es sich freilich um einen Sonderfall im Bereich der Straßenplanung. Rechtliche, dem Vollzug des Bebauungsplans entgegenstehende Hindernisse können sich aus Gesetzen, Verordnungen oder anderen, vorrangig geltenden Satzungen ergeben. Aus diesem Grunde sind Bebauungspläne unwirksam, wenn ihre Umsetzung gegen ein gesetzliches Verbot verstoßen würde, beispielsweise wenn der Vollzug des Bebauungsplans absehbar gegen ein **artenschutzrechtliches Verbot** des § 42 BNatSchG verstieße, ohne dass eine Ausnahme gem. § 43 BNatSchG oder Befreiung nach § 62 BNatSchG in Betracht kommt.<sup>19</sup> Ebenso verhält es sich bei einer Planung für eine Sportanlage, wenn ohne jeden Zweifel feststünde, dass die Verwirklichung des Bebauungsplans an den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der **Sportanlagenlärmschutzverordnung** scheitern müsste.<sup>20</sup> Gleiches gilt für einen Bebauungsplan, wenn seine Festsetzungen mit den Regelungen einer naturschutzrechtlichen Verordnung – z.B. einer **Landschaftsschutzverordnung** – nicht vereinbar sind. An der Erforderlichkeit eines Bebauungsplans, der im Widerspruch zu einer naturschutzrechtlichen Verordnung steht, fehlt es aber nicht, wenn die Widersprüche durch Erteilung von naturschutzrechtlichen Ausnahmen oder Befreiungen überwunden werden können.<sup>21</sup> Allgemein muss in diesem Zusammenhang stets berücksichtigt werden, ob die gesetzlichen Konflikte nicht im nachgeordneten vorhabenbezogenen Genehmigungsverfahren im Wege der Feinsteuerung (z.B. durch Auflagen zur Baugenehmigung) überwunden werden können.

### PRAXISHINWEIS:

Die fehlende Vollzugsfähigkeit eines Bauleitplans wegen entgegenstehender Rechtsnormen sollte nicht vorschnell angenommen werden. Stets ist zu prüfen, ob der Normkonflikt nicht im nachgeordneten, vorhabenbezogenen Genehmigungsverfahren, wie es zumeist erforderlich sein wird, durch entsprechende Auflagen oder Befreiungen überwunden werden kann.

- 22** Die Tatsache, dass bestimmte Planungsgegenstände der Fachplanung unterliegen, stellt für sich genommen noch keine dem Vollzug der Bauleitplanung entgegenstehende Rechtslage dar. Dies gilt jedenfalls für Bebauungspläne, durch die eine **isolierte Straßenplanung** stattfindet, soweit die Gemeinde selbst Träger der Straßenbaulast ist oder der von der Gemeinde abweichende Straßenbaulastträger der Planung zustimmt.<sup>22</sup>

16 VGH München, Urt. v. 21.6.2004 – 20 N 04.1201 u.a. – juris.

17 VGH Mannheim, Beschl. v. 14.2.1992 – 8 S 2695/91 – NVwZ-RR 1993, 67.

18 BVerwG, Urt. v. 18.3.2004 – 4 CN 4.03 – BauR 2004, 1260 f.

19 BVerwG, Beschl. v. 25.8.1997 – 4 NB 12/97 – BauR 1997, 978; VGH Kassel, Urt. v. 25.2.2004 – 3 N 1699/03 – NVwZ-RR 2004, 732; die Vorschriften §§ 42, 43, 62 BNatSchG entsprechen den §§ 44, 45, 67 BNatSchG in der ab 1.3.2010 gültigen Fassung des BNatSchG.

20 BVerwG, Urt. v. 12.8.1999 – 4 CN 4/98 – BauR 2000, 229.

21 BVerwG, Beschl. v. 9.2.2004 – 4 BN 28/03 – BauR 2004, 786.

22 BVerwG, Urt. v. 28.1.1999 – 4 CN 5/98 – BauR 1999, 867.

Dieses Werk bietet allen, die beruflich mit Fragen des Bauplanungsrechts befasst sind, ein ebenso umfassendes wie praxisorientiertes Handwerkszeug. Leicht verständlich, aber dennoch wissenschaftlich fundiert, werden die relevanten Fragestellungen des BauGB, der BauNVO und der ImmoWertV anschaulich abgehandelt.

Zahlreiche Übersichten, Checklisten und Planbeispiele schaffen zusätzlich Klarheit bei komplexen Vorschriften und Sachverhalten. Besonderes Augenmerk wurde auf die Darstellung der Schnittstellen zu zivilrechtlichen Fragestellungen, aber auch zu anderen Bereichen des öffentlichen Rechts, wie etwa dem Bauordnungsrecht, dem Umweltrecht, dem Fachplanungsrecht und insbesondere auch dem Vergaberecht gelegt. Auf umfassende wissenschaftliche Diskurse wird zugunsten eines im Vordergrund stehenden Praxisbezugs bewusst verzichtet. Die wichtigste einschlägige Rechtsprechung ist jeweils mit aussagekräftiger Angabe der Fundstellen wiedergegeben, um dem Benutzer des Kommentars selbst einen Zugriff auf die einzelnen Urteile und Beschlüsse der entscheidenden Gerichte zu ermöglichen.

#### HERAUSGEBER

**Florian Rixner**, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Zirngibl Langwieser Rechtsanwälte Partnerschaft, München;

**Dr. jur. Robert Biedermann**, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Tittel Hauth & Partner Rechtsanwälte, Stadtplaner, München;

**Sabine Steger**, Regierungsbaumeisterin, Architektin, Dipl.-Ing. (Univ.), Stadtplanerin, Leitende Baudirektorin der Stadt München, München

#### AUTOREN

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

ISBN 978-3-89817-682-8



[www.bundesanzeiger-verlag.de](http://www.bundesanzeiger-verlag.de)