

Baugesetzbuch - BauGB -

Erläutert

von

Dr. Dr. h.c. Ulrich Battis

Univ.-Professor an der Humboldt-Universität zu Berlin

Dr. Michael Krautzberger

Ministerialdirektor a. D. im Bundesministerium
für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
Honorarprofessor an der Humboldt-Universität zu Berlin

Dr. Rolf-Peter Löhr

Regierungsdirektor a. D., Stellv. Institutsleiter
des Deutschen Instituts für Urbanistik a. D.,
Vorsitzender des Oberen Umlegungsausschusses
des Landes Brandenburg

Elfte Auflage



Verlag C. H. Beck München 2009



Inhaltsverzeichnis

Bearbeiterverzeichnis	Seite XVII
Abkürzungen	XIX
Abkürzung und Zitierweise der häufig verwendeten Literatur	XXVII
Einleitung	1

Erstes Kapitel. Allgemeines Städtebaurecht

Erster Teil. Bauleitplanung

Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften

§	1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung	15
§	1 a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz	77
§	2 Aufstellung der Bauleitpläne	97
§	2 a Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht	112
§	3 Beteiligung der Öffentlichkeit	114
§	4 Beteiligung der Behörden	126
§	4 a Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung	131
§	4 b Einschaltung eines Dritten	138
§	4 c Überwachung	142

Zweiter Abschnitt. Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

§	5 Inhalt des Flächennutzungsplans	146
§	6 Genehmigung des Flächennutzungsplans	174
§	7 Anpassung an den Flächennutzungsplan	181

Dritter Abschnitt. Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

§	8 Zweck des Bebauungsplans	186
§	9 Inhalt des Bebauungsplans	192
§	9 a Verordnungsermächtigung	249
§	10 Beschluss, Genehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplans ...	250

Vierter Abschnitt. Zusammenarbeit mit Privaten; vereinfachtes Verfahren

§	11 Städtebaulicher Vertrag	267
§	12 Vorhaben- und Erschließungsplan	287
§	13 Vereinfachtes Verfahren	298
§	13 a Bebauungspläne der Innenentwicklung	305

Inhaltsverzeichnis

Zweiter Teil. Sicherung der Bauleitplanung

Erster Abschnitt. Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen

§ 14	Veränderungssperre	314
§ 15	Zurückstellung von Baugesuchen	322
§ 16	Beschluss über die Veränderungssperre	326
§ 17	Geltungsdauer der Veränderungssperre	327
§ 18	Entschädigung bei Veränderungssperre	330

Zweiter Abschnitt. Teilung von Grundstücken; Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktion

§ 19	Teilung von Grundstücken	336
§§ 20 und 21	(weggefallen)	339
§ 22	Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen	340
§ 23	(weggefallen)	348

Dritter Abschnitt. Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde

<i>Vorbemerkung zu den §§ 24 bis 28</i>	349	
§ 24	Allgemeines Vorkaufsrecht	351
§ 25	Besonderes Vorkaufsrecht	359
§ 26	Ausschluss des Vorkaufsrechts	363
§ 27	Abwendung des Vorkaufsrechts	365
§ 27 a	Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter	368
§ 28	Verfahren und Entschädigung	370

Dritter Teil. Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung; Entschädigung

Erster Abschnitt. Zulässigkeit von Vorhaben

<i>Vorbemerkung zu den §§ 29 bis 38</i>	379	
§ 29	Begriff des Vorhabens; Geltung von Rechtsvorschriften	382
§ 30	Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans	390
§ 31	Ausnahmen und Befreiungen	398
§ 32	Nutzungsbeschränkungen auf künftigen Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen	432
§ 33	Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung	434
§ 34	Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile	439
§ 35	Bauen im Außenbereich	471
§ 36	Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde	528
§ 37	Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder	534
§ 38	Bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung auf Grund von Planfeststellungsverfahren; öffentlich zugängliche Abfallbeseitigungsanlagen	538

Zweiter Abschnitt. Entschädigung

<i>Vorbemerkung zu den §§ 39 bis 44</i>	550	
§ 39	Vertrauensschaden	553
§ 40	Entschädigung in Geld oder durch Übernahme	557

§ 41	Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen	568
§ 42	Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung	570
§ 43	Entschädigung und Verfahren	579
§ 44	Entschädigungspflichtige, Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche	584

Vierter Teil. Bodenordnung

<i>Vorbemerkung zu den §§ 45 bis 84</i>	587
---	-----

Erster Abschnitt. Umlegung

§ 45	Zweck und Anwendungsbereich	591
§ 46	Zuständigkeit und Voraussetzungen	594
§ 47	Umlegungsbeschluss	602
§ 48	Beteiligte	606
§ 49	Rechtsnachfolge	610
§ 50	Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses	611
§ 51	Verfügungs- und Veränderungsperre	613
§ 52	Umlegungsgebiet	623
§ 53	Bestandskarte und Bestandsverzeichnis	627
§ 54	Benachrichtigungen und Umlegungsvermerk	631
§ 55	Umlegungsmasse und Verteilungsmasse	634
§ 56	Verteilungsmaßstab	645
§ 57	Verteilung nach Werten	649
§ 58	Verteilung nach Flächen	658
§ 59	Zuteilung und Abfindung	662
§ 60	Abfindung und Ausgleich für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen	674
§ 61	Aufhebung, Änderung und Begründung von Rechten	676
§ 62	Gemeinschaftliches Eigentum; besondere rechtliche Verhältnisse ..	681
§ 63	Übergang von Rechtsverhältnissen auf die Abfindung	683
§ 64	Geldleistungen	685
§ 65	Hinterlegung und Verteilungsverfahren	689
§ 66	Aufstellung und Inhalt des Umlegungsplans	689
§ 67	Umlegungskarte	695
§ 68	Umlegungsverzeichnis	697
§ 69	Bekanntmachung des Umlegungsplans, Einsichtnahme	700
§ 70	Zustellung des Umlegungsplans	701
§ 71	Inkrafttreten des Umlegungsplans	703
§ 72	Wirkungen der Bekanntmachung	706
§ 73	Änderung des Umlegungsplans	708
§ 74	Berichtigung der öffentlichen Bücher	712
§ 75	Einsichtnahme in den Umlegungsplan	714
§ 76	Vorwegnahme der Entscheidung	715
§ 77	Vorzeitige Besitzeinweisung	719
§ 78	Verfahrens- und Sachkosten	725
§ 79	Abgaben- und Auslagenbefreiung	726

Zweiter Abschnitt. Vereinfachte Umlegung

§ 80	Zweck, Anwendungsbereich, Zuständigkeiten	731
§ 81	Geldleistungen	740

Inhaltsverzeichnis

§ 82	Beschluss über die vereinfachte Umlegung	742
§ 83	Bekanntmachung und Rechtswirkungen der vereinfachten Umlegung	744
§ 84	Berichtigung der öffentlichen Bücher	746

Fünfter Teil. Enteignung

Vorbemerkung zu den §§ 85 bis 122	746
---	-----

Erster Abschnitt. Zulässigkeit der Enteignung

§ 85	Enteignungszweck	753
§ 86	Gegenstand der Enteignung	758
§ 87	Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Enteignung	760
§ 88	Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen	767
§ 89	Veräußerungspflicht	767
§ 90	Enteignung von Grundstücken zur Entschädigung in Land	772
§ 91	Ersatz für entzogene Rechte	773
§ 92	Umfang, Beschränkung und Ausdehnung der Enteignung	774

Zweiter Abschnitt. Entschädigung

§ 93	Entschädigungsgrundsätze	776
§ 94	Entschädigungsberechtigter und Entschädigungspflichteter	782
§ 95	Entschädigung für den Rechtsverlust	782
§ 96	Entschädigung für andere Vermögensnachteile	789
§ 97	Behandlung der Rechte der Nebenberechtigten	797
§ 98	Schuldübergang	800
§ 99	Entschädigung in Geld	801
§ 100	Entschädigung in Land	804
§ 101	Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte	811
§ 102	Rückenteignung	812
§ 103	Entschädigung für die Rückenteignung	818

Dritter Abschnitt. Enteignungsverfahren

§ 104	Enteignungsbehörde	820
§ 105	Enteignungsantrag	820
§ 106	Beteiligte	822
§ 107	Vorbereitung der mündlichen Verhandlung	825
§ 108	Einleitung des Enteignungsverfahrens und Anberaumung des Termins zur mündlichen Verhandlung; Enteignungsvermerk	828
§ 109	Genehmigungspflicht	832
§ 110	Einigung	834
§ 111	Teileinigung	837
§ 112	Entscheidung der Enteignungsbehörde	839
§ 113	Enteignungsbeschluss	842
§ 114	Lauf der Verwendungsfrist	844
§ 115	Verfahren bei der Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte	847
§ 116	Vorzeitige Besitzeinweisung	849
§ 117	Ausführung des Enteignungsbeschlusses	857
§ 118	Hinterlegung	861
§ 119	Verteilungsverfahren	862
§ 120	Aufhebung des Enteignungsbeschlusses	863
§ 121	Kosten	865
§ 122	Vollstreckbarer Titel	869

Sechster Teil. Erschließung

<i>Vorbemerkung zu den §§ 123 bis 135</i>	871
Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften	
§ 123 Erschließungslast	876
§ 124 Erschließungsvertrag	883
§ 125 Bindung an den Bebauungsplan	893
§ 126 Pflichten des Eigentümers	897
Zweiter Abschnitt. Erschließungsbeitrag	
§ 127 Erhebung des Erschließungsbeitrags	900
§ 128 Umfang des Erschließungsaufwands	923
§ 129 Beitragsfähiger Erschließungsaufwand	937
§ 130 Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands	946
§ 131 Maßstäbe für die Verteilung des Erschließungsaufwands	959
§ 132 Regelung durch Satzung	986
§ 133 Gegenstand und Entstehung der Beitragspflicht	995
§ 134 Beitragspflichtiger	1014
§ 135 Fälligkeit und Zahlung des Beitrags	1021

Siebter Teil. Maßnahmen für den Naturschutz

§ 135 a Pflichten des Vorhabenträgers; Durchführung durch die Gemeinde; Kostenerstattung	1031
§ 135 b Verteilungsmaßstäbe für die Abrechnung	1033
§ 135 c Satzungsrecht	1034

Zweites Kapitel. Besonderes Städtebaurecht

Erster Teil. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

<i>Vorbemerkung zu den §§ 136 bis 164</i>	1037
Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften	
§ 136 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	1038
§ 137 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen	1049
§ 138 Auskunftspflicht	1051
§ 139 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger	1055
Zweiter Abschnitt. Vorbereitung und Durchführung	
§ 140 Vorbereitung	1057
§ 141 Vorbereitende Untersuchungen	1059
§ 142 Sanierungssatzung	1065
§ 143 Bekanntmachung der Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk	1081
§ 144 Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge	1083
§ 145 Genehmigung	1090
§ 146 Durchführung	1096
§ 147 Ordnungsmaßnahmen	1099
§ 148 Baumaßnahmen	1101
§ 149 Kosten- und Finanzierungsübersicht	1103



Inhaltsverzeichnis

§ 150	Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen	1107
§ 151	Abgaben- und Auslagenbefreiung	1108
Dritter Abschnitt. Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften		
<i>Vorbemerkung zu den §§ 152 bis 156 a</i>		1110
§ 152	Anwendungsbereich	1112
§ 153	Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung	1113
§ 154	Ausgleichsbetrag des Eigentümers	1120
§ 155	Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen	1132
§ 156	Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung	1139
§ 156 a	Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme	1140
Vierter Abschnitt. Sanierungsträger und andere Beauftragte		
§ 157	Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde	1143
§ 158	Voraussetzungen für die Beauftragung als Sanierungsträger	1145
§ 159	Erfüllung der Aufgaben als Sanierungsträger	1147
§ 160	Treuhandvermögen	1149
§ 161	Sicherung des Treuhandvermögens	1152
Fünfter Abschnitt. Abschluss der Sanierung		
§ 162	Aufhebung der Sanierungssatzung	1152
§ 163	Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke	1158
§ 164	Anspruch auf Rückübertragung	1161
Sechster Abschnitt. Städtebauförderung		
§ 164 a	Einsatz von Städtebauförderungsmitteln	1165
§ 164 b	Verwaltungsvereinbarung	1169
Zweiter Teil. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen		
<i>Vorbemerkung zu den §§ 165–171</i>		1170
§ 165	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	1171
§ 166	Zuständigkeit und Aufgaben	1183
§ 167	Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde; Entwicklungsträger ...	1186
§ 168	Übernahmeverlangen	1187
§ 169	Besondere Vorschriften für den städtebaulichen Entwicklungsbereich	1188
§ 170	Sonderregelung für Anpassungsgebiete	1193
§ 171	Kosten und Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme	1193
Dritter Teil. Stadtbau		
<i>Vorbemerkung zu den §§ 171 a bis 171 d</i>		1195
§ 171 a	Stadtbauaumaßnahmen	1195
§ 171 b	Stadtbaugebiet, städtebauliches Entwicklungskonzept	1199
§ 171 c	Stadtbauvertrag	1201
§ 171 d	Sicherung von Durchführungsmaßnahmen	1203
Vierter Teil. Soziale Stadt		
§ 171 e	Maßnahmen der Sozialen Stadt	1205



Inhaltsverzeichnis

Fünfter Teil. Private Initiativen

§ 171 f	Private Initiativen zur Stadtentwicklung, Landesrecht	1218
---------	---	------

Sechster Teil. Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote

Erster Abschnitt. Erhaltungssatzung

§ 172	Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)	1220
§ 173	Genehmigung, Übernahmeanspruch	1240
§ 174	Ausnahmen	1242

Zweiter Abschnitt. Städtebauliche Gebote

<i>Vorbemerkung zu den §§ 175 bis 179</i>		1243
§ 175	Allgemeines	1245
§ 176	Baugebot	1249
§ 177	Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot	1254
§ 178	Pflanzgebot	1264
§ 179	Rückbau- und Entsigelungsgebot	1264

Siebter Teil. Sozialplan und Härteausgleich

<i>Vorbemerkung zu den §§ 180, 181</i>		1268
§ 180	Sozialplan	1270
§ 181	Härteausgleich	1275

Achter Teil. Miet- und Rechtsverhältnisse

§ 182	Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen	1280
§ 183	Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen über unbebaute Grundstücke	1284
§ 184	Aufhebung anderer Vertragsverhältnisse	1286
§ 185	Entschädigung bei Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen	1286
§ 186	Verlängerung von Miet- oder Pachtverhältnissen	1287

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

§ 187	Abstimmung von Maßnahmen; Bauleitplanung und Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur	1288
§ 188	Bauleitplanung und Flurbereinigung	1293
§ 189	Ersatzlandbeschaffung	1294
§ 190	Flurbereinigung aus Anlass einer städtebaulichen Maßnahme	1297
§ 191	Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken	1299

Drittes Kapitel. Sonstige Vorschriften

Erster Teil. Wertermittlung

§ 192	Gutachterausschuss	1301
§ 193	Aufgaben des Gutachterausschusses	1303
§ 194	Verkehrswert	1308

Inhaltsverzeichnis

§ 195	Kaufpreissammlung	1312
§ 196	Bodenrichtwerte	1314
§ 197	Befugnisse des Gutachterausschusses	1316
§ 198	Oberer Gutachterausschuss	1318
§ 199	Ermächtigungen	1319

Zweiter Teil. Allgemeine Vorschriften; Zuständigkeiten; Verwaltungsverfahren; Planerhaltung

<i>Vorbemerkung zu den §§ 200 bis 216</i>	1320
---	------

Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften

§ 200	Grundstücke; Rechte an Grundstücken; Baulandkataster	1321
§ 200 a	Ersatzmaßnahmen	1324
§ 201	Begriff der Landwirtschaft	1326
§ 202	Schutz des Mutterbodens	1329

Zweiter Abschnitt. Zuständigkeiten

§ 203	Abweichende Zuständigkeitsregelung	1330
§ 204	Gemeinsamer Flächennutzungsplan, Bauleitplanung bei Bildung von Planungsverbänden und bei Gebiets- oder Bestandsänderung	1334
§ 205	Planungsverbände	1339
§ 206	Örtliche und sachliche Zuständigkeit	1346

Dritter Abschnitt. Verwaltungsverfahren

§ 207	Von Amts wegen bestellter Vertreter	1347
§ 208	Anordnungen zur Erforschung des Sachverhalts	1351
§ 209	Vorarbeiten auf Grundstücken	1354
§ 210	Wiedereinsetzung	1356
§ 211	Belehrung über Rechtsbehelfe	1358
§ 212	Vorverfahren	1359
§ 212 a	Entfall der aufschiebenden Wirkung	1361
§ 213	Ordnungswidrigkeiten	1363

Vierter Abschnitt. Planerhaltung

<i>Vorbemerkung zu den §§ 214 bis 216</i>	1364	
§ 214	Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Satzungen; ergänzendes Verfahren	1370
§ 215	Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften	1392
§ 215 a	(weggefallen)	1396
§ 216	Aufgaben im Genehmigungsverfahren	1396

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

<i>Vorbemerkung zu den §§ 217 bis 232</i>	1397	
§ 217	Antrag auf gerichtliche Entscheidung	1399
§ 218	Wiedereinsetzung in den vorigen Stand	1404
§ 219	Örtliche Zuständigkeit der Landgerichte	1405
§ 220	Zusammensetzung der Kammern für Baulandsachen	1405
§ 221	Allgemeine Verfahrensvorschriften	1406
§ 222	Beteiligte	1408
§ 223	Anfechtung von Ermessensentscheidungen	1410

§ 224	Entfall der aufschiebenden Wirkung im Umlegungsverfahren und bei vorzeitiger Besitzeinweisung	1411
§ 225	Vorzeitige Ausführungsanordnung	1412
§ 226	Urteil	1413
§ 227	Säumnis eines Beteiligten	1416
§ 228	Kosten des Verfahrens	1417
§ 229	Berufung, Beschwerde	1419
§ 230	Revision	1420
§ 231	Einigung	1420
§ 232	Weitere Zuständigkeit der Kammern (Senate) für Baulandsachen	1421

Viertes Kapitel. Überleitungs- und Schlussvorschriften

Erster Teil. Überleitungsvorschriften

§ 233	Allgemeine Überleitungsvorschriften	1423
§ 234	Überleitungsvorschriften für das Vorkaufsrecht	1425
§ 235	Überleitungsvorschriften für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	1425
§ 236	Überleitungsvorschriften für das Baugebot und die Erhaltung baulicher Anlagen	1427
§ 237	(weggefallen)	1428
§ 238	Überleitungsvorschrift für Entschädigungen	1428
§ 239	Überleitungsvorschrift für die Grenzregelung	1429
§ 240	(weggefallen)	1430
§ 241	(weggefallen)	1430
§ 242	Überleitungsvorschriften für die Erschließung	1430
§ 243	Überleitungsvorschriften für das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch und das Bundesnaturschutzgesetz	1433
§ 244	Überleitungsvorschriften für das Europarechtsanpassungsgesetz Bau	1434
§ 245	Überleitungsvorschriften für den Stadtumbau und die Soziale Stadt	1437
§ 245 a	(weggefallen)	1438
§ 245 b	Überleitungsvorschrift für Vorhaben im Außenbereich	1439
§ 245 c	(weggefallen)	1439

Zweiter Teil. Schlussvorschriften

§ 246	Sonderregelungen für einzelne Länder	1439
§ 246 a	(weggefallen)	1441
§ 247	Sonderregelungen für Berlin als Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland	1442
Anlage 1	(zu § 2 Abs. 4, §§ 2 a und 4 c)	1446
Anlage 2	(zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2)	1447

Weitere im Kommentar abgedruckte Vorschriften

Bundesnaturschutz (BNatSchG) (§§ 18 bis 21), abgedruckt in § 1 a, Rn 14	84
(§§ 32 bis 37), abgedruckt in § 1 a, Rn 30	91
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) (§§ 1, 4, 5 und 7), abgedruckt in § 1 a, Rn 3	79
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) idF der Bek. vom 23. Januar 1990	1449

Inhaltsverzeichnis

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte
von Grundsätzen (Wertermittlungsverordnung – WertV) i.d.F. vom
6. Dezember 1988 1463

Stichwortverzeichnis 1477

