

# **Das Städtebaurecht in den neuen Bundesländern**

**Kommentierende Einführung**  
zu den Grundlagen des BauGB,  
der BauNVO und zu den Sonderregelungen  
der neuen Bundesländer

**Synopse**  
zu den Sonderregelungen der neuen Bundesländer

**Texte**  
von BauGB, BauGB-MaßnahmenG, BauZVO, BauNVO, PlanzV,  
WertV, ROG, Einföhrungslerlaß

von

Prof. Dr. Walter Bielenberg, Ministerialdirigent a. D.,  
Lehrbeauftragter an der Humboldt-Universität zu Berlin;

Dr. Michael Krautzberger, Ministerialdirigent,

und

Dr. Wilhelm Söfker, Ministerialrat

beide im Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen  
und Städtebau

1. Auflage, 1991

B 50 605  
Juristische Gesamtbibliothek  
der Technischen Hochschule  
Darmstadt

Verlag Franz Rehm, München-Berlin

# Gesamt-Inhaltsübersicht

	Seite
Vorbemerkung .....	5
Abkürzungsverzeichnis .....	7
 <b>ERSTER TEIL</b>	
<b>Einführung</b> .....	<b>19</b>
<b>I. Entstehungsgeschichte; Überblick (Bielenberg)</b> .....	<b>19</b>
<b>II. Bauleitplanung (Söfker)</b> .....	<b>25</b>
1. Aufgaben und Aufbau der Bauleitplanung .....	25
1.1 Aufgabe der Bauleitplanung .....	25
1.2 Plantypen der Bauleitplanung .....	26
1.2.1 Grundsätze .....	26
1.2.2 Flächennutzungsplan- und Bebauungsplan, Entwicklungsgebot	26
1.3 Zuständigkeit der Gemeinde, Erforderlichkeit der Planung ....	28
1.4 Gegenstand der Bauleitplanung .....	29
1.5 Raumordnung und Landesplanung .....	29
2. Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 5 und 6) .....	30
2.1 Grundsätze .....	30
2.2 Besondere Planungsregeln .....	32
2.2.1 Umweltverträglichkeitsprüfung .....	32
2.2.2 Bauleitplanung und Immissionsschutz .....	33
2.2.3 Naturschutz und Landschaftspflege .....	34
3. Verfahren zur Aufstellung der Bauleitpläne .....	34
4. Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5, 9, BauNVO, PlanzV) .....	35
4.1 Inhalt des Flächennutzungsplans (§ 5) .....	35
4.2 Inhalt des Bebauungsplans (§ 9) .....	36
5. Vorhaben- und Erschließungsplan .....	37
	13

	Seite
<b>III. Sicherung der Bauleitplanung (Söfker, Krautzberger) . . . . .</b>	<b>41</b>
1. Veränderungssperre, Teilungsgenehmigung . . . . .	41
2. Sicherung von Gebieten mit Fremdverkehrsfunktionen (§ 22) . . . . .	41
3. Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinden . . . . .	42
<b>IV. Zulässigkeit von Vorhaben (Söfker) . . . . .</b>	<b>43</b>
1. Begriff des Vorhabens (§ 29) . . . . .	43
2. Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30) . . . . .	43
2.1 Qualifizierter Bebauungsplan (Abs. 1) . . . . .	43
2.2 Einfacher Bebauungsplan (Abs. 2) . . . . .	44
2.3 Gesicherte Erschließung . . . . .	45
3. Ausnahmen und Befreiungen (§ 31) . . . . .	46
3.1 Ausnahmen (Abs. 1) . . . . .	46
3.2 Befreiungen (Abs. 2) . . . . .	46
4. Nutzungsbeschränkungen auf künftigen Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen (§ 32) . . . . .	47
5. Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung (§ 33) . . . . .	47
6. Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34) . . . . .	49
6.1 Im Zusammenhang bebauter Ortsteil . . . . .	49
6.2 Zulässigkeit nach Abs. 1 . . . . .	50
6.3 Anwendung der BauNVO (Abs. 2) . . . . .	52
6.4 Erweiterte Genehmigungsmöglichkeiten (Abs. 3) . . . . .	52
6.5 Satzungen nach § 34 Abs. 4 und 5 . . . . .	53
7. Bauen im Außenbereich (§ 35) . . . . .	55
7.1 Privilegierte Vorhaben (Abs. 1) . . . . .	55
7.2 Sonstige Vorhaben (Abs. 2) . . . . .	57
7.3 Die öffentlichen Belange (Abs. 3) . . . . .	57
7.4 Begünstigte Vorhaben (Abs. 4) . . . . .	59
7.5 Bauausführung (Abs. 5) . . . . .	60
7.6 Sicherungsauflagen (Abs. 6) . . . . .	60

	Seite
8. Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde (§ 36) .....	60
9. Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder (§ 37) .....	61
10. Bauliche Maßnahmen aufgrund von anderen Gesetzen (§ 38) ..	62
<b>V. Planungsschadensrecht (Bielenberg) .....</b>	<b>63</b>
1. Überblick .....	63
2. Maßgabe des § 246 a .....	63
<b>VI. Bodenordnung (Bielenberg) .....</b>	<b>65</b>
<b>VII. Enteignung (Krautzberger) .....</b>	<b>65</b>
1. Überblick .....	65
2. Maßgabe des § 246 a BauGB .....	65
<b>VIII. Erschließung; städtebaulicher Vertrag (Bielenberg) .....</b>	<b>67</b>
1. Überblick .....	67
2. Maßgaben des § 246 a .....	67
2.1 Erschließungsvertrag; städtebaulicher Vertrag .....	67
2.2 Überleitungsrecht für das Erschließungsbeitragsrecht .....	68
<b>IX. Sanierung (Krautzberger) .....</b>	<b>69</b>
1. Allgemeines .....	69
2. Überblick über die Vorschriften .....	69
3. Besonderheiten .....	74
<b>X. Entwicklungsmaßnahmen (Bielenberg) .....</b>	<b>75</b>
1. Überblick .....	75
2. Die Maßgabe nach § 246 a .....	75
<b>XI. Erhaltungssatzung; städtebauliche Gebote; Sozialplan und Härteausgleich; Miet- und Pachtverhältnisse; agrarstrukturelle Maßnahmen; Wertermittlung (Krautzberger) .....</b>	<b>77</b>
1. Einführungsleib .....	77
2. Erhaltungssatzung .....	77
2.1 Überblick .....	77

	Seite
2.2 Besonderheiten .....	77
3. Städtebauliche Gebote .....	78
3.1 Überblick .....	78
3.2 Besonderheiten .....	78
4. Sozialplan und Härteausgleich .....	78
4.1 Sozialplan .....	78
4.2 Härteausgleich .....	78
5. Miet- und Pachtverhältnisse .....	78
6. Agrarstrukturelle Maßnahmen .....	79
7. Wertermittlung .....	79
<b>XII. Allgemeine Vorschriften; Zuständigkeiten; Verwaltungsvor-</b> <b>fahren; Wirksamkeitsvoraussetzungen, Gerichte für Bauland-</b> <b>sachen (Bielenberg) .....</b>	<b>81</b>
1. Überblick .....	81
2. Maßgabe nach § 246 a .....	81
<b>XIII. Überleitungsrecht (Bielenberg) .....</b>	<b>83</b>
<b>XIV. Baunutzungsverordnung (Grundriß, Einzelfragen) (Söfker) ...</b>	<b>85</b>
1. Allgemeines .....	85
2. Arten der baulichen Nutzung .....	85
2.1 Bauflächen, Baugebiete .....	85
2.2 Differenzierende Festsetzungen .....	85
2.3 Überblick über die Baugebietstypen .....	87
2.4 sonstige Regelungen zur Art der baulichen Nutzung (§§ 12 bis 15 BauNVO) .....	88
2.5 Exkurs: Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben .....	89
2.5.1 Allgemeines, städtebauliche Anliegen .....	89
2.5.2 Zulässigkeit in Bebauungsplangebieten .....	90
2.5.3 Zulässigkeit im nichtbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) ...	93
2.6 Exkurs: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten .....	93
2.6.1 Allgemeines, Begriffe .....	93
2.6.2 Zuordnung der Vergnügungsstätten zu den Baugebieten .....	94
2.6.3 Bebauungsplan über Vergnügungsstätten .....	95
2.6.4 Weitergehende planerische Maßnahmen der Gemeinde .....	95

	Seite
3. Maß der baulichen Nutzung .....	96
3.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO) .....	96
3.2 Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) .....	97
3.3 Begriffe .....	97
4. Bauweise (§ 22 BauNVO) .....	98
5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) .....	98
6. Sonderregelungen für die neuen Bundesländer (§ 26 a BauNVO) .....	98
7. Sonstiges Überleitungsrecht .....	98
 <b>ZWEITER TEIL</b>	
Synopse zu § 246 a BauGB .....	99
 <b>DRITTER TEIL</b>	
<b>Rechts- und Verwaltungsvorschriften</b> .....	157
1. Baugesetzbuch .....	157
1 a. BauGB-MaßnahmenG .....	337
2. Bauplanungs- und Zulassungsverordnung .....	351
3. Baunutzungsverordnung (mit § 26 a) .....	403
4. Planzeichenverordnung .....	423
5. Wertermittlungsverordnung .....	443
6. Raumordnungsgesetz (mit § 12 a ROG sowie §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Inkraftsetzung des ROG in der früheren DDR) .....	463
7. Einführungserlaß zum BauGB in den neuen Bundesländern .....	475
Sachverzeichnis .....	603