

# Baugesetzbuch

## mit BauNVO

Handbuch mit Synopse

Vergleichende Gegenüberstellung von  
neuem und altem Recht  
(Synopsen)  
Ausführliche Kommentierung  
des neuen Rechts

von

**Prof. Dr. Michael Krautzberger**, Ministerialdirektor,  
**Prof. Dr. Wilhelm Söfker**, Ministerialdirigent,  
beide im Bundesministerium  
für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen

bisher mitbearbeitet von

**Prof. Dr. Walter Bielenberg**, Ministerialdirigent a. D.

6. Auflage, November 2001

**::rehm**

# Inhaltsübersicht

	Seite
Vorwort . . . . .	V
Abkürzungsverzeichnis . . . . .	XXXI
<b>Teil A Gesetzestexte/Synopsen</b>	
I. Gesetzestext des Baugesetzbuchs (Synopse) . . . . .	1
II. Text des BauGB-MaßnahmenG (Synopse) . . . . .	290
<b>Teil B Einleitung</b>	
I. BauGB 1987 . . . . .	317
II. BauGB-MaßnahmenG 1990 . . . . .	319
III. Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz 1993; BauGB-MaßnahmenG 1993 . . . . .	319
IV. Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG; BauGB 1998) . . . . .	321
V. UVPG-Änderungsgesetz 2001; „BauGB 2001“ . . . . .	324
<b>Teil C Erläuterungen zum Baugesetzbuch und BauGB-MaßnahmenG</b>	325
I. Bauleitplanung . . . . .	325
II. Sicherung der Bauleitplanung . . . . .	476
III. Zulässigkeit von Vorhaben . . . . .	518
IV. Planungsschadensrecht (§§ 39 bis 44) . . . . .	594
V. Bodenordnung . . . . .	597
VI. Enteignung . . . . .	618
VII. Erschließung . . . . .	621
VIII. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen . . . . .	628
IX. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen . . . . .	654
X. Erhaltungssatzung . . . . .	705
XI. Städtebauliche Gebote . . . . .	720
XII. Sozialplan und Härteausgleich . . . . .	742
XIII. Miet- und Pachtverhältnisse . . . . .	745
XIV. Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur . . . . .	748

## Inhaltsübersicht

	Seite
XV. Wertermittlung . . . . .	750
XVI. Allgemeine Vorschriften; Zuständigkeiten; Verwaltungsverfahren; Planerhaltung . . . . .	755
XVII. Verfahren vor den Kammern (Senaten) für Baulandsachen . . . . .	761
XVIII. Überleitungs- und Schlussvorschriften (§§ 233 bis 247)	762
<b>Teil D Text der Baunutzungsverordnung (Synopsis) . . . .</b>	<b>765</b>
<b>Teil E Einleitung</b>	
I. Verlauf des Ordnungsverfahrens zur Novelle 1990, nachfolgende Änderungen . . . . .	829
II. Aufbau der Verordnung . . . . .	830
III. Weitergehende Novellierungsüberlegungen des BauROG-Entwurfs . . . . .	830
<b>Teil F Erläuterungen zur BauNVO-Novelle 1990 sowie zur Dritten ÄnderungsVO 1986 . . . . .</b>	<b>833</b>
I. Art der baulichen Nutzung . . . . .	833
II. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche . . . . .	869
III. Überleitungsrecht . . . . .	888
Stichwortverzeichnis . . . . .	893

# Inhaltsverzeichnis

## Teil A Gesetzestexte/Synopsen

	Seite
I. Gesetzestext des Baugesetzbuchs (Synopse) . . . . .	1
II. Text des BauGB-MaßnahmenG (Synopse) . . . . .	290

## Teil B Einleitung (Krautzberger)

I. BauGB 1987 . . . . .	317
1 Entstehung des BauGB 1987 . . . . .	317
2 Aufbau des BauGB 1987 . . . . .	318
II. BauGB-MaßnahmenG 1990 . . . . .	319
III. Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz 1993; BauGB-MaßnahmenG 1993 . . . . .	319
1 Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens . . . . .	319
2 Aufbau des Gesetzes . . . . .	320
3 BauGB-MaßnahmenG 1993 . . . . .	320
IV. Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 (BauROG; BauGB 1998) . . . . .	321
1 Entstehung des BauROG . . . . .	321
2 Aufbau des BauGB 1998 . . . . .	322
V. UVPG-Änderungsgesetz 2001; „BauGB 2001“ . . . . .	324

## Teil C Erläuterungen zum Baugesetzbuch und BauGB-MaßnahmenG

I. Bauleitplanung . . . . .	325
1. Aufgaben, Begriffe und Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1) – <i>Söfker</i> . . . . .	325
1.1 Die Änderungen in den Grundzügen und Überblick über die geänderten Vorschriften . . . . .	325
1.2 Die Änderungen des § 1 im Einzelnen . . . . .	326
1.2.1 Allgemeines . . . . .	326
1.2.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4) . . . . .	327
1.2.3 Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5) . . . . .	329

## Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1.2.3.1	Nachhaltige städtebauliche Entwicklung, natürliche Lebensgrundlagen (§ 1 Abs. 5 Satz 1) . . . . .	329
1.2.3.2	Die zu berücksichtigenden Belange (§ 1 Abs. 5 Satz 2) . . . . .	330
1.2.4	Sonstige städtebauliche Planung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 10) . . . . .	333
1.2.5	Wohnbedarfsklauseln des § 1 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG . . . . .	335
<b>2</b>	<b>Umweltschützende Belange in der Abwägung – Krautzberger</b> . . . . .	<b>339</b>
2.1	Überblick über die geänderten Vorschriften . . . . .	339
2.2	Die Änderungen im Einzelnen . . . . .	340
2.2.1	Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 1) . . . . .	340
2.2.2	Berücksichtigung von in anderen Gesetzen geregelten umweltschützenden Planungen und Verfahren in der planerischen Abwägung (§ 1 a Abs. 2) . . . . .	343
2.2.3	Berücksichtigung der Ergebnisse einer Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 1 a Abs. 2 Nr. 3) . . . . .	345
2.2.3.1	Überblick . . . . .	345
2.2.3.2	Der Umweltbericht (§ 2 a BauGB) . . . . .	352
2.2.3.3	Prüfungsumfang bei UVP-pflichtigen Vorhaben . . . . .	353
2.2.3.4	Prüfungsumfang bei der Vorprüfung . . . . .	354
2.2.3.5	Verhältnis zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung . . . . .	357
2.2.3.6	Anwendungsbereich . . . . .	357
2.2.4	Berücksichtigung der Europäischen Vogelschutzrichtlinie und der Europäischen Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (§ 1 a Abs. 2 Nr. 4) . . . . .	360
2.2.5	Planerische Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 1 a Abs. 3) . . . . .	362
2.2.6	Maßnahmen für den Naturschutz (§§ 135 a–135 d) . . . . .	363
2.2.7	Länderabweichungsklausel (§ 246 Abs. 6) . . . . .	364
2.2.8	Genehmigungsverfahren (§ 29 Abs. 3 BauGB; § 8 a Abs. 3 BNatSchG) . . . . .	364
2.3	Überleitung . . . . .	365
2.3.1	Überleitung des BauGB 2001 . . . . .	365
2.3.2	Überleitung des BauROG . . . . .	366
2.3.3	Frühere Änderungen des Städtebaurechts . . . . .	367
<b>3</b>	<b>Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5, 9) – Söfker</b> . . . . .	<b>367</b>
3.1	Die Änderungen in den Grundzügen . . . . .	367
3.1.1	Allgemeines . . . . .	367
3.1.2	Inhalt des F-Plans . . . . .	368
3.1.3	Inhalt des B-Plans . . . . .	368
3.2	Die Änderungen des Inhalts des F-Plans im Einzelnen (§ 5) . . . . .	369

## Inhaltsverzeichnis

	Seite	
3.2.1	Umfang der Darstellungen . . . . .	369
3.2.1.1	Ausnahmen von Darstellungen (§ 5 Abs. 1 Satz 2) . . . . .	369
3.2.1.2	Teil-Flächennutzungspläne (§ 246 a Abs. 1 Nr. 1 a. F.) . . . . .	370
3.2.2	Katalog der Darstellungsmöglichkeiten (§ 5 Abs. 2) . . . . .	370
3.2.2.1	Neufassung der Eingangsworte (§ 5 Abs. 2) . . . . .	370
3.2.2.2	Bauflächen, Baugebiete (§ 5 Abs. 2 Nr. 1) . . . . .	371
3.2.2.3	Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2) . . . . .	371
3.2.2.4	Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen (§ 5 Abs. 2 Nr. 10) . . . . .	371
3.2.2.5	Zuordnung von Flächen zum Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe (§ 5 Abs. 2 a) . . . . .	372
3.2.2.6	Sonstige Änderungen des Katalogs der Darstellungsmöglichkeiten . . . . .	372
3.2.3	Kennzeichnungspflicht von sog. Altlasten (§ 5 Abs. 3 Nr. 3) . . . . .	373
3.2.4	Nachrichtliche Übernahme von denkmalgeschützten Anlagen (§ 5 Abs. 4) . . . . .	374
3.2.5	Sonstige Änderungen . . . . .	374
3.3	Die Änderungen des Inhalts des B-Plans im Einzelnen (§ 9) . . . . .	374
3.3.1	Änderung des Katalogs der Festsetzungsmöglichkeiten (§ 9 Abs. 1) . . . . .	374
3.3.1.1	Neufassung der Eingangsworte in § 9 Abs. 1, Verzicht auf besondere städtebauliche Gründe . . . . .	374
3.3.1.2	Höchstmaße für Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3) . . . . .	375
3.3.1.3	Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5) . . . . .	376
3.3.1.4	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, sozialer Wohnungsbau, soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 6, 7) . . . . .	376
3.3.1.5	Flächen für Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14) . . . . .	377
3.3.1.6	Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16) . . . . .	378
3.3.1.7	Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20) . . . . .	378
3.3.1.8	Verwendungsverbote (§ 9 Abs. 1 Nr. 23) . . . . .	379
3.3.1.9	Immissionsschutzbezogene Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24) . . . . .	380
3.3.1.10	Festsetzungen über Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25) . . . . .	381
3.3.1.11	Sonstige Änderungen des § 9 Abs. 1 . . . . .	381
3.3.2	Zuordnung von Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 a) . . . . .	382
3.3.3	Änderung des § 1 Abs. 2 bis 4 . . . . .	382
3.3.4	Kennzeichnungspflicht von sog. Altlasten (§ 9 Abs. 5) . . . . .	382
3.3.5	Begründungspflicht (§ 9 Abs. 8) . . . . .	383
3.4	Bebauungsplan über Vergnügungsstätten (§ 2 a BauGB-MaßnahmenG) . . . . .	384

	Seite
<b>4</b>	<b>Bauleitplanverfahren – Krautzberger . . . . .</b> 388
4.1	Die Änderungen durch das BauGB 2001 in den Grundzügen . . . . . 388
4.2	Das Bauleitplanverfahren im Einzelnen . . . . . 388
4.2.1	Aufstellung der Bauleitpläne, Verordnungsermächtigung (§ 2) . . . . . 388
4.2.2	Beteiligung der Bürger (§ 3) . . . . . 393
4.2.2.1	Allgemeines . . . . . 393
4.2.2.2	Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1) . . . . . 394
4.2.2.3	Die förmliche Beteiligung im Auslegungsverfahren (§ 3 Abs. 2 und 3) . . . . . 395
4.2.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB; § 4) . . . . . 398
4.2.4	Grenzüberschreitende Unterrichtung der Gemeinden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 a), Einschaltung eines Dritten (§ 4 b) . . . . . 402
4.2.4.1	Grenzüberschreitende Unterrichtung (§ 4 a) . . . . . 402
4.2.4.2	Einschaltung eines Dritten (§ 4 b) . . . . . 404
4.2.5	Entwickeln des B-Plans aus dem F-Plan: selbstständiger B-Plan, Parallelverfahren; vorzeitiger B-Plan (§ 8 Abs. 2 bis 4) . . . . . 406
4.2.6	Genehmigung oder Anzeige der Bauleitpläne (§§ 6 und 10 Abs. 2, § 246 Abs. 1 a); aufsichtsrechtliche Regelungen bei den städtebaulichen Satzungen . . . . . 407
4.2.6.1	Genehmigung des F-Plans und seine Bekanntmachung; Neubekanntmachung (§ 6) . . . . . 407
4.2.6.2	Genehmigung oder Anzeige des B-Plans (§ 10 Abs. 2; § 246 Abs. 1 a) . . . . . 410
4.2.7	Bekanntmachung und In-Kraft-Treten des B-Plans (§ 10 Abs. 3) . . . . . 414
4.2.8	Vereinfachtes Verfahren (§ 13) . . . . . 415
<b>5</b>	<b>Anpassung an den F-Plan (§ 7) – Söfker . . . . .</b> 418
<b>6</b>	<b>Unbeachtlichkeit und „Heilung“ von Mängeln des F-Plans, des B-Plans und der städtebaulichen Satzungen; Planerhaltung (§§ 214 bis 216); besondere Rechtsschutzfragen im Städtebaurecht – Söfker . . . . .</b> 420
6.1	Unbeachtlichkeit und „Heilung“ der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 Abs. 1) . . . . . 420
6.2	Materiellrechtliche Mängel . . . . . 425
6.2.1	Mängel nach § 214 Abs. 2 . . . . . 425
6.2.2	Abwägungsmängel, insbesondere „Verfristung“ der Abwägungsmängel (§ 214 Abs. 3; § 215 Abs. 1 Nr. 2) . . . . . 427
6.3	Mängelbehebung (§ 215 a) . . . . . 427
6.4	Aufgaben der Genehmigungsbehörde (§ 216) . . . . . 433
6.5	Rückwirkung der Unbeachtlichkeits- und „Heilungs“-Klauseln sowie der Planerhaltungsvorschriften nach dem BauROG . . . . . 433

	Seite	
6.6	Unbeachtlichkeits- und „Heilungs“-Klauseln im BauGB-MaßnahmenG und in § 246 a BauGB (Sonderrecht für die neuen Länder); Überleitungsfragen . . . . .	436
6.7	Besondere Rechtsschutzfragen im Baurecht; zur sog. Verwerfungskompetenz . . . . .	438
6.7.1	Verwaltungsgerichtliche Normenkontrolle . . . . .	438
6.7.2	Ausschluss der aufschiebenden Wirkung nach § 80 VwGO . . . . .	439
6.7.3	Rechtsmittelbeschränkungen in den neuen Ländern . . . . .	440
6.7.4	Zur Frage der sog. Verwerfungskompetenz . . . . .	440
<b>7</b>	<b>Überleitungsrecht für die Bauleitplanung und die städtebaulichen Satzungen bei Änderungen des Städtebaurechts – Bieleberg</b> . . . . .	<b>441</b>
7.1	Überleitungsrecht des BauGB 1998 (Fassung BauROG): Änderungen des BauGB, Aufhebung des Sonderrechts für die neuen Länder (§ 246 a) und des BauGB-MaßnahmenG . . . . .	441
7.1.1	Vorbemerkung . . . . .	441
7.1.2	Fortführung eingeleiteter Verfahren (§ 233 Abs. 1; § 243 Abs. 1) . . . . .	444
7.1.3	Fortgeltung von F-Plänen, B-Plänen und städtebaulichen Satzungen des früheren Rechts (§ 233 Abs. 3) . . . . .	446
7.2	Überleitungsrecht früherer Änderungen des Städtebaurechts für die Bauleitplanung . . . . .	447
7.2.1	Vorbemerkung . . . . .	447
7.2.2	Überleitungsrecht des BauGB 1987: Überleitung vom BBauG auf das BauGB . . . . .	448
7.2.3	BBauG, 1960: Überleitung der städtebaulichen Pläne früheren Rechts und Fortführung von Verfahren . . . . .	449
7.2.4	Novelle 1976 BBauG (Auszug) . . . . .	449
7.2.5	Novelle 1979 BBauG (In-Kraft-Treten: 1. 8. 1979) – Auszug – . . . . .	450
7.2.6	BauGB-MaßnahmenG: Überleitungsrecht für die Bauleitplanung bei seiner Einführung (zum BauGB-MaßnahmenG 1990); Überleitungsrecht für die Bauleitplanung aufgrund Änderungen des Gesetzes durch das Inv.-WoBauG im Jahre 1993 (BauGB-MaßnahmenG 1993) . . . . .	450
7.2.7	Überleitungsvorschriften für die besonderen Regelungen des § 246 a in den neuen Ländern . . . . .	451
<b>8</b>	<b>Städtebaulicher Vertrag (§ 11) – Krautzberger</b> . . . . .	<b>453</b>
8.1	Überblick über die geänderten Vorschriften . . . . .	453
8.2	Die Regelungen im Einzelnen . . . . .	454
8.3	Überleitungsrecht . . . . .	457
<b>9</b>	<b>Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP, § 12) – Söfker</b> . . . . .	<b>457</b>
9.1	Entstehung, Änderung, Zweck und Überblick . . . . .	457



## Inhaltsverzeichnis

	Seite	
9.1.1	Entstehung und Überblick . . . . .	457
9.1.2	Neufassung durch das BauROG . . . . .	458
9.1.2.1	Änderung im BauGB 2001 . . . . .	459
9.1.3	Zweck des VEP . . . . .	459
9.1.4	Überblick . . . . .	460
9.2	Voraussetzungen des VEP, Anwendung des B-Planrechts . . . . .	460
9.2.1	Anwendungsbereich (Abs. 1 Satz 1) . . . . .	460
9.2.2	Vorhabenbezogener B-Plan . . . . .	461
9.2.3	Abgestimmter VEP . . . . .	462
9.2.4	Durchführungseignung und -verpflichtung . . . . .	463
9.2.5	Berücksichtigung von Sondervorschriften (Abs. 1 Satz 3 und 4, Abs. 2 Satz 2), materiellrechtliche Voraussetzungen, Verfahren . . . . .	464
9.3	Antrag des Vorhabenträgers (Abs. 2) . . . . .	466
9.4	Inhalt des VEP, Anwendung sonstiger Vorschriften (Abs. 3) . . . . .	467
9.4.1	Inhalt, Zulässigkeit von Vorhaben, Erschließung . . . . .	467
9.4.2	Veränderungssperre, Teilungsgenehmigung, Vorkaufsrechte, Umlagen, Grenzregelungen, Enteignungen . . . . .	470
9.5	Einbeziehung außerhalb des VEP-Bereichs liegender Flächen (Abs. 4) . . . . .	471
9.6	Wechsel des Vorhabenträgers (Abs. 5) . . . . .	472
9.7	Aufhebung des VEP (Abs. 6) . . . . .	472
9.8	Änderung des VEP . . . . .	473
9.9	Normenkontrolle, Unbeachtlichkeit und „Heilung“ von Fehlern beim Erlass des VEP bzw. des vorhabenbezogenen B-Plans . . . . .	473
9.10	Änderungen sonstiger Vorschriften . . . . .	474
9.10.1	Verhältnis zum Investitionsvorranggesetz . . . . .	474
9.10.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Umweltverträglichkeitsprüfung . . . . .	475
9.11	Überleitungsrecht . . . . .	475
<b>II.</b>	<b>Sicherung der Bauleitplanung . . . . .</b>	<b>476</b>
<b>1</b>	<b>Veränderungssperre; Zurückstellung von Baugesuchen (§§ 14 bis 18) – Söfker . . . . .</b>	<b>476</b>
1.1	Überblick über die geänderten Vorschriften . . . . .	476
1.2	Die Änderungen im Einzelnen . . . . .	477
1.2.1	Veränderungssperre (§ 14) . . . . .	477
1.2.2	Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15) . . . . .	478
1.2.3	Beschluss über die Veränderungssperre (§ 16) . . . . .	480
1.2.4	Geltungsdauer der Veränderungssperre (§ 17) . . . . .	481

		Seite
1.2.5	Entschädigung bei Veränderungssperren (§ 18)	481
1.3	Überleitungsrecht	481
<b>2</b>	<b>Teilungsgenehmigung – Söfker</b>	<b>482</b>
2.1	Überblick über die Neufassung	482
2.2	Die Regelungen im Einzelnen	483
2.2.1	Allgemeines	483
2.2.2	Teilungsgenehmigungspflicht durch Gemeindegenehmigung (§ 19 Abs. 1)	484
2.2.3	Ausschluss des Satzungsrechts der Gemeinde durch Landesverordnung (§ 19 Abs. 5)	485
2.2.4	Genehmigungsverfahren (§ 19 Abs. 4)	485
2.2.5	Ausnahmen von der Teilungsgenehmigung (§ 19 Abs. 4)	486
2.2.6	Versagungsgründe (§ 20 Abs. 1)	486
2.2.7	Negativattest (§ 20 Abs. 2 Satz 1)	486
2.2.8	Grundbuchsperrung (§ 20 Abs. 2 Satz 2)	487
2.2.9	Widerspruch der Gemeinde (§ 20 Abs. 3 und 4)	487
2.2.10	Überleitungsrecht	487
<b>3</b>	<b>Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (§ 22) – Söfker</b>	<b>487</b>
3.1	Die Grundzüge des § 22	487
3.2	Die Regelungen im Einzelnen	489
3.2.1	Allgemeine Voraussetzungen (Abs. 1)	489
3.2.2	Einführung des Genehmigungsvorbehalts durch Satzung (Abs. 1 und 2)	490
3.2.3	Ausnahmen von der Genehmigungspflicht (Abs. 3)	494
3.2.4	Voraussetzungen für die Versagung der Genehmigung (Abs. 4)	494
3.2.5	Genehmigungsbehörde und Genehmigungsverfahren (Abs. 5)	496
3.2.6	Verfahren vor dem Grundbuchamt (Abs. 6 Satz 1 und 2)	496
3.2.7	Vorläufige Sicherung (Abs. 6 Satz 3)	497
3.2.8	Übernahmeanspruch (Abs. 7)	498
3.2.9	Geltungsdauer des Genehmigungsvorbehalts (Abs. 8)	499
3.2.10	Festsetzung über die höchstzulässige Zahl von Wohnungen (Abs. 9)	499
3.2.11	Begründungspflicht (Abs. 10)	499
<b>4</b>	<b>Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde – Krautzberger</b>	<b>500</b>
4.1	Überblick über die geänderten Vorschriften	500
4.2	Die Änderungen des gesetzlichen Vorkaufsrechts im Einzelnen	501
4.2.1	Das allgemeine Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1)	501
4.2.1.1	Im Geltungsbereich eines B-Plans (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1)	501

## Inhaltsverzeichnis

	Seite	
4.2.1.2	In einem Umlegungsgebiet (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2) . . . . .	502
4.2.1.3	In einem Sanierungsgebiet und Entwicklungsbereich (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3) . . . . .	503
4.2.1.4	Im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4) . . . . .	504
4.2.1.5	Für Wohnnutzungen im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 5) . . . . .	505
4.2.1.6	Für Wohnnutzungen in Gebieten nach §§ 30, 33 oder 34 Abs. 2 (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6) . . . . .	505
4.2.2	Das besondere Vorkaufsrecht (§ 25 Abs. 1) . . . . .	506
4.2.2.1	Unbebaute Grundstücke im Geltungsbereich eines B-Plans (§ 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1) . . . . .	506
4.2.2.2	Das besondere Satzungs-vorkaufsrecht (§ 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2) . . . . .	506
4.2.2.3	Die Vorkaufssatzung (§ 25 Abs. 1 Satz 2) . . . . .	507
4.2.3	Ausübungsvoraussetzung (§ 24 Abs. 3, § 25 Abs. 2) . . . . .	508
4.2.4	Ausschluss des Vorkaufsrechts . . . . .	508
4.2.4.1	Rechte nach dem Wohnungseigentumsgesetz und Erbbäurechte (§ 24 Abs. 2) . . . . .	508
4.2.4.2	Fälle des § 26 . . . . .	508
4.2.5	Abwendung des Vorkaufsrechts (§ 27) . . . . .	509
4.2.6	Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter (§ 27 a) . . . . .	510
4.2.7	Verfahren und Entschädigung (§ 28) . . . . .	511
4.2.7.1	Sicherung des Vorkaufsrechts (§ 28 Abs. 1) . . . . .	511
4.2.7.2	Ausübung des Vorkaufsrechts (§ 28 Abs. 2) . . . . .	512
4.2.7.3	Ausübung des Vorkaufsrechts zum Verkehrswert (§ 28 Abs. 3) . . . . .	512
4.2.7.4	Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 (§ 28 Abs. 4) . . . . .	514
4.2.7.5	Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechts (§ 28 Abs. 5) . . . . .	516
4.2.7.6	Entschädigung (§ 28 Abs. 6) . . . . .	516
4.3	Überleitungsrecht für die gesetzlichen Vorkaufsrechte . . . . .	517
4.3.1	BauROG/BauGB 1998 . . . . .	517
4.3.2	Frühere Änderungen des Städtebaurechts . . . . .	517
4.3.2.1	BBauG 1960 . . . . .	517
4.3.2.2	Novelle 1976 . . . . .	517
4.3.2.3	Novelle 1979 . . . . .	517
4.3.2.4	BauGB 1987 . . . . .	517
4.3.2.5	BauGB-MaßnahmenG 1990/1993 . . . . .	518
<b>III.</b>	<b>Zulässigkeit von Vorhaben . . . . .</b>	<b>518</b>
<b>1</b>	<b>Die Änderungen in den Grundzügen . . . . .</b>	<b>518</b>

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>2 Die Änderungen im Einzelnen</b>	523
2.1 Begriff des Vorhabens (§ 29)	523
2.2 Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines B-Plans (§ 30)	525
2.3 Ausnahmen und Befreiungen (§ 31)	528
2.3.1 Allgemeines zu den Änderungen	528
2.3.2 Befreiungsgründe des Wohls der Allgemeinheit (Nr. 1)	530
2.3.3 Städtebauliche Vertretbarkeit (Nr. 2)	531
2.3.4 Nicht beabsichtigte Härte (Nr. 3)	533
2.3.5 Überleitungsrecht	534
2.3.5.1 Ergänzung des § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB durch § 4 Abs. 1 a BauGB-MaßnahmenG	534
2.3.5.3 Überschreitung der zulässigen Geschossfläche nach § 4 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG	536
2.4 Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung (§ 33)	537
2.5 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34)	540
2.5.1 Grundtatbestand für die Zulässigkeit (Abs. 1)	540
2.5.1.1 Die Änderungen aufgrund des BauGB 1987	540
2.5.1.2 Einschränkung für großflächige Einzelhandelsbetriebe (§ 246 Abs. 7)	541
2.5.1.3 Vergnügungsstätten	543
2.5.2 Anwendung der BauNVO (Abs. 2)	543
2.5.3 Fortfall der Genehmigungsmöglichkeiten für bestimmte Vorhaben (§ 34 Abs. 3; § 4 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG)	544
2.5.3.1 Zur Rechtslage bis 31. 12. 1997	544
2.5.3.2 Folgerungen aus der Aufhebung des § 34 Abs. 3	547
2.5.4 Die Satzungen nach § 34 Abs. 4 und 5	548
2.5.4.1 Allgemeines zur Entwicklung des Satzungsrechts	548
2.5.4.2 Klarstellungssatzung (Abs. 4 Satz 1 Nr. 1)	549
2.5.4.3 Entwicklungssatzung (Abs. 4 Satz 1 Nr. 2)	549
2.5.4.4 Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzung (Abs. 4 Satz 1 Nr. 3)	550
2.5.4.5 Kumulation der Satzungen (Abs. 4 Satz 2)	552
2.5.4.6 Geordnete städtebauliche Entwicklung (Abs. 4 Satz 3)	552
2.5.4.7 Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen (Abs. 4 Satz 3 Hs. 2, 4 und 5)	553
2.5.4.8 Verfahrensrechtliche Voraussetzungen (Abs. 5)	553
2.5.4.9 Überleitungsrecht	555
2.6 Bauen im Außenbereich (§ 35)	556
2.6.1 Privilegierte Vorhaben (§ 35 Abs. 1)	556

## Inhaltsverzeichnis

	Seite	
2.6.1.1	Allgemeines . . . . .	556
2.6.1.2	Änderung des Begriffs der Landwirtschaft in § 201 aufgrund des BauGB 1987 . . . . .	557
2.6.1.3	Aufhebung der Privilegierung nachgezogener Altenteilerhäuser und Landarbeiterstellen . . . . .	558
2.6.1.4	Ausdrückliche Privilegierung von Betrieben der gartenbaulichen Erzeugung (Nr. 2) . . . . .	559
2.6.1.5	Ver- und Entsorgungseinrichtungen, ortsgebundene gewerbliche Betriebe; Vorhaben, die im Außenbereich ausgeführt werden sollen (Nrn. 3 und 4) . . . . .	560
2.6.1.6	Kerntechnische Anlagen (Nr. 5) . . . . .	560
2.6.1.7	Anlagen der Wind- und Wasserenergie (Nr. 6) . . . . .	561
2.6.2	Sonstige Vorhaben (§ 35 Abs. 2) . . . . .	563
2.6.3	Öffentliche Belange (§ 35 Abs. 3) . . . . .	563
2.6.3.1	Katalog der Belange in Abs. 1 Satz 1 . . . . .	563
2.6.3.2	Ziele der Raumordnung (Abs. 3 Satz 2) . . . . .	565
2.6.3.3	Darstellungsprivileg im Flächennutzungs- und Raumordnungsplan (Abs. 3 Satz 3) . . . . .	568
2.6.4	Begünstigte Vorhaben (§ 35 Abs. 4) . . . . .	569
2.6.4.1	Allgemeines . . . . .	569
2.6.4.2	Inhalt der Begünstigung . . . . .	570
2.6.4.3	Nutzungsänderung (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1) . . . . .	571
2.6.4.4	Ersatzbau (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2) . . . . .	574
2.6.4.5	Wiederaufbau zerstörter Gebäude (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3) . . . . .	575
2.6.4.6	Erhaltenswerte Gebäude (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 4) . . . . .	575
2.6.4.7	Erweiterung von Wohngebäuden (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5) . . . . .	575
2.6.4.8	Erweiterung von gewerblichen Betrieben (§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6) . . . . .	577
2.6.4.9	Standortabweichungen (§ 35 Abs. 4 Satz 2) . . . . .	577
2.6.4.10	Überleitungsrecht . . . . .	577
2.6.5	Ausführung der Vorhaben, Sicherungsaufgaben (§ 35 Abs. 5) . . . . .	581
2.6.6	Außenbereichssatzung (§ 35 Abs. 6) . . . . .	582
2.7	Beteiligung von Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde, Überleitungsrecht . . . . .	585
2.7.1	Beteiligung nach § 36 . . . . .	585
2.7.2	Überleitungsrecht: Fristen bei der Erteilung von Genehmigungen nach § 5 BauGB-MaßnahmenG. . . . .	587
2.8	Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder (§ 37) . . . . .	589
2.9	Bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung aufgrund von Planfeststellungsverfahren; öffentlich zugängliche Abfallbeseitigungsanlagen (§ 38) . . . . .	590
2.10	Schutz des Mutterbodens (§ 202) . . . . .	591

## Inhaltsverzeichnis

	Seite	
2.11	Aufhebung der Reichsgaragenordnung . . . . .	591
2.12	Überleitungsrecht: Sonderregelungen für die neuen Bundesländer . . . . .	592
2.13	Allgemeines Überleitungsrecht . . . . .	593
<b>IV.</b>	<b>Planungsschadensrecht (§§ 39 bis 44)</b> . . . . .	<b>594</b>
<b>V.</b>	<b>Bodenordnung</b> . . . . .	<b>597</b>
<b>1</b>	<b>Die Änderungen des Umlegungsrechts (§§ 45 bis 79): BauGB 1987, Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (Inv.-WoBaulG); BauROG (BauGB 1998)</b> . . . . .	<b>597</b>
1.1	Erfordernis der Bodenordnung; freiwillige Umlegungen; vertragliche Vereinbarungen über die Bodenordnung . . . . .	597
1.2	Gebietlicher Anwendungsbereich (§ 45 Abs. 1) . . . . .	598
1.3	Einleitung des Umlegungsverfahrens vor Aufstellung des B-Plans (§ 45 Abs. 2) . . . . .	598
1.4	Umlegungsgebiet (§ 52) . . . . .	598
1.5	Zuständigkeiten und Übertragung der Durchführung der Umlegung (§ 46) . . . . .	599
1.6	Verfügungs- und Veränderungssperre (§ 51) . . . . .	599
1.7	Umlegungs- und Verteilungsmasse (§ 55) . . . . .	600
1.8	Verteilung nach Werten; Verteilung nach Flächen; straßenlandbeitragspflichtige Zuteilung (§§ 57, 58) . . . . .	604
1.8.1	Verteilung nach Werten; Verteilung nach Flächen; Berücksichtigung der Pflicht zur Bereitstellung von Flächen zum Ausgleich . . . . .	604
1.8.2	Straßenlandbeitragspflichtige Zuteilung . . . . .	606
1.9	Zuteilung von Flächen zum Ausgleich i. S. d. § 1 a Abs. 3; Ausgleichs- und entschädigungsrechtliche Behandlung von Mehr- und Minderzuteilungen; weitere Änderungen des § 59 . . . . .	606
1.10	Sonstige Änderungen des Umlegungsrechts . . . . .	608
1.10.1	Abfindung und Ausgleich für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen (§ 60) . . . . .	608
1.10.2	Aufhebung, Änderung und Begründung von Rechten (§ 61) . . . . .	609
1.10.3	Übergang von Rechtsverhältnissen auf die Abfindung (§ 63) . . . . .	610
1.10.4	Fälligkeit von Geldleistungen (§ 64) . . . . .	610
1.10.5	Teilumlegungsplan (§ 66) . . . . .	611
1.10.6	Erweiterung der Vorwegnahmen von Entscheidungen (§ 76) . . . . .	611
1.10.7	Bestandskarte und Bestandsverzeichnis; Benachrichtigungen; Umlegungsverzeichnis; Auslegung der Umlegungskarte (§§ 53, 54, 68, 69) . . . . .	612
1.10.8	Berichtigung der öffentlichen Bücher (§ 74) . . . . .	614
1.10.9	Abgaben- und Auslagenbefreiung (§ 79) . . . . .	614

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>2</b>	<b>Grenzregelung (§§ 80 bis 84)</b> . . . . . 614
2.1	Zuständigkeiten . . . . . 614
2.2	Baulasten und Grundpfandrechte . . . . . 615
2.3	Geldleistungen . . . . . 615
2.4	Grenzregelungsbeschluss . . . . . 616
2.5	Bekanntmachung und Rechtswirkungen der Grenzregelung . . . . . 616
2.6	Berichtigung der öffentlichen Bücher . . . . . 616
<b>3</b>	<b>Überleitungsrecht zur Bodenordnung</b> . . . . . 617
3.1	BauROG (BauGB 1998) . . . . . 617
3.2	BauGB 1987 . . . . . 617
3.3	Frühere Änderungen des Städtebaurechts . . . . . 618
<b>VI.</b>	<b>Enteignung</b> . . . . . 618
<b>1</b>	<b>Überblick über die geänderten Vorschriften</b> . . . . . 618
<b>2</b>	<b>Die Regelungen im Überblick</b> . . . . . 618
<b>3</b>	<b>Überleitungsrecht</b> . . . . . 619
3.1	BauROG . . . . . 619
3.2	BauGB-MaßnahmenG 1990; Inv.-WoBauG 1993 . . . . . 619
3.3	Baugesetzbuch 1987 . . . . . 619
3.4	Frühere Änderungen des Städtebaurechts . . . . . 620
3.4.1	BBauG 1960 . . . . . 620
3.4.2	Novellen 1976 und 1979 BBauG . . . . . 620
<b>VII.</b>	<b>Erschließung</b> . . . . . 621
<b>1</b>	<b>Überblick</b> . . . . . 621
<b>2</b>	<b>Die Regelungen im Einzelnen</b> . . . . . 622
<b>3</b>	<b>Überleitungsrecht für das Erschließungsrecht</b> . . . . . 624
3.1	Baugesetzbuch; Inv.-WoBauG; neue Länder; BauROG (BauGB 1998) . . . . . 624
3.2	Überleitungen aufgrund früherer Änderungen des Städtebaurechts . . . . . 627
3.2.1	Novelle 1976 BBauG . . . . . 627
3.2.2	Novelle 1979 BBauG . . . . . 628
<b>VIII.</b>	<b>Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen</b> . . . . . 628
<b>1</b>	<b>Überblick über die Novellierungen</b> . . . . . 628
<b>2</b>	<b>Die Regelungen im Einzelnen</b> . . . . . 629
2.1	Allgemeine Vorschriften . . . . . 629

## Inhaltsverzeichnis

	Seite	
2.1.1	Anwendungsbereich, Sanierungsbegriff (§ 136) . . . . .	629
2.1.2	Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137) . . . . .	632
2.1.3	Auskunftspflicht (§ 138) . . . . .	633
2.1.4	Öffentliche Aufgabenträger (§ 139) . . . . .	633
2.2	Vorbereitung und Durchführung . . . . .	634
2.2.1	Vorbereitung (§ 140) . . . . .	634
2.2.2	Vorbereitende Untersuchungen (§ 141) . . . . .	635
2.2.3	Förmliche Festlegung; vereinfachtes Verfahren (§§ 142, 143) . . . . .	636
2.2.4	Veränderungs- und Verfügungssperre; Teilungsgenehmigung (§§ 144, 145) . . . . .	640
2.2.5	Durchführung (§§ 146 bis 151) . . . . .	643
2.3	Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften . . . . .	646
2.3.1	Anwendungsbereich; Wirkungen der förmlichen Festlegung (§§ 152, 156) . . . . .	646
2.3.2	Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§ 153 Abs. 1) . . . . .	647
2.3.3	Preisprüfung; Veräußerung zum Neuordnungswert (§ 153 Abs. 2 bis 4) . . . . .	647
2.3.4	Umlegung (§ 153 Abs. 5) . . . . .	648
2.3.5	Ausgleichsbetrag (§§ 154, 155) . . . . .	648
2.4	Städtebauförderung (§§ 164.a und b) . . . . .	650
2.5	Sanierungsträger (§§ 157 bis 161) . . . . .	651
2.6	Abschluss der Sanierung (§§ 162 bis 164) . . . . .	652
<b>3</b>	<b>Überleitungsrecht</b> . . . . .	<b>652</b>
3.1	BauROG . . . . .	652
3.2	Überleitungen aufgrund früherer Änderungen des Städtebaurechts . . . . .	653
3.2.1	StBauFG . . . . .	653
3.2.2	BauGB 1987 . . . . .	654
3.2.3	In.-WoBauLG . . . . .	654
<b>IX.</b>	<b>Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen</b> . . . . .	<b>654</b>
<b>1</b>	<b>Das Recht der neuen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach §§ 165 bis 171 BauGB</b> . . . . .	<b>654</b>
1.1	Allgemeines . . . . .	654
1.2	Die Fortentwicklung des städtebaulichen Entwicklungsrechts . . . . .	655
1.3	Das Recht der neuen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Einzelnen . . . . .	660
1.3.1	Die Anwendung des städtebaulichen Entwicklungsrechts bzw. Voraussetzungen für die Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs (§ 165 Abs. 1 bis 3); Abgrenzung des Entwicklungsbereichs (§ 165 Abs. 5) . . . . .	660



## Inhaltsverzeichnis

Seite

1.3.1.1	Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen: einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse (§ 165 Abs. 1) . . . . .	660
1.3.1.2	Die Gegenstände städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen (§ 165 Abs. 2) . . . . .	661
1.3.1.3	Die materiellrechtlichen Festlegungsvoraussetzungen nach § 165 Abs. 3 . . . . .	668
1.3.1.4	Abgrenzung des Entwicklungsbereichs (§ 165 Abs. 5) . . . . .	674
1.3.2	Verfahren der förmlichen Festlegung des Entwicklungsbereichs (§ 165 Abs. 4 bis 9) . . . . .	675
1.3.2.1	Vorbereitende Untersuchungen (§ 165 Abs. 4) . . . . .	675
1.3.2.2	Entwicklungssatzung; Bericht; Genehmigung; Bekanntmachung; In-Kraft-Treten (§ 165 Abs. 6 bis 8) . . . . .	677
1.3.2.3	Eintragung eines Entwicklungsvermerks (§ 165 Abs. 9) . . . . .	678
1.3.3	Die besonderen Vorschriften für den städtebaulichen Entwicklungsbereich (§ 169) . . . . .	678
1.3.3.1	Allgemeines . . . . .	678
1.3.3.2	Das besondere Boden- und Enteignungsrecht für den städtebaulichen Entwicklungsbereich (§ 169 Abs. 1) . . . . .	679
1.3.3.3	Ausschluss von Umlegung und Grenzregelung; erleichterte Voraussetzungen für die Enteignung (§ 169 Abs. 2 und 3) . . . . .	688
1.3.3.4	Veräußerungspflichten der Gemeinde (§ 169 Abs. 4 bis 7) . . . . .	689
1.3.3.5	Veräußerung zum Neuordnungswert (§ 169 Abs. 8) . . . . .	690
1.3.4	Zuständigkeit und Aufgaben (§ 166 Abs. 1, 2 und 4) . . . . .	690
1.3.5	Erwerbspflicht der Gemeinde (§ 166 Abs. 3) . . . . .	692
1.3.6	Übernahmeanspruch (§ 168) . . . . .	693
1.3.7	Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde; Entwicklungsträger (§ 167) . . . . .	693
1.3.8	Anpassungsgebiete (§ 170) . . . . .	694
1.3.9	Kosten- und Finanzierungsübersicht; Kosten und Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme; Überschussverteilung (§ 171) . . . . .	695
1.3.10	Ansprüche des Einzelnen; Rechtsschutzfragen; Verpflichtungen und Ansprüche der Gemeinde . . . . .	698
1.3.11	Überleitungsrecht . . . . .	699
1.3.11.1	Überleitungsrecht des BauGB 1998 . . . . .	699
1.3.11.2	Überleitungsrecht für die Übernahme des neuen Entwicklungsrechts aus den §§ 6 und 7 BauGB-MaßnahmenG durch das Inv.-WoBauG in das BauGB im Jahre 1993 . . . . .	699
2	<b>Das Recht der alten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (für aus dem StBauFG übernommene und nach §§ 165 bis 171 BauGB 1987 fortgeführte Altmaßnahmen) – Bielenberg</b> . . . . .	699
2.1	Allgemeines . . . . .	699

## Inhaltsverzeichnis

	Seite	
2.2	Das Recht der Altmaßnahmen in den Grundzügen . . . . .	700
2.3	Überleitungsrecht bei Überführung der Altmaßnahmen in das BauGB 1987 und frühere Änderungen des Städtebaurechts . . .	704
<b>X.</b>	<b>Erhaltungssatzung</b> . . . . .	<b>705</b>
<b>1</b>	<b>Überblick</b> . . . . .	<b>705</b>
<b>2</b>	<b>Die Regelungen im Einzelnen</b> . . . . .	<b>706</b>
2.1	Die Erhaltungsfälle . . . . .	706
2.2	Die genehmigungsbedürftigen Fälle . . . . .	707
2.3	Schuldrechtliche Vertragsverhältnisse (neue Länder) . . . . .	708
2.4	Begründung von Sondereigentum (Wohnungseigentum und Teileigentum) . . . . .	709
2.5	Satzung . . . . .	710
2.5.1	Inhalt . . . . .	710
2.5.2	Verfahren . . . . .	711
2.5.3	Aufstellungsbeschluss . . . . .	712
2.6	Genehmigung . . . . .	712
2.6.1	Versagungsgründe . . . . .	712
2.6.1.1	Vorbemerkung . . . . .	712
2.6.1.2	Fälle des § 172 Abs. 3 . . . . .	712
2.6.1.3	Fälle des § 172 Abs. 4 . . . . .	713
2.6.1.4	Fälle des § 172 Abs. 5 . . . . .	718
2.6.2	Verfahren . . . . .	718
2.6.3	Verhältnis zu landesrechtlichen Vorschriften . . . . .	719
2.7	Übernahmeanspruch; Ausnahmen . . . . .	719
<b>3</b>	<b>Überleitungsrecht</b> . . . . .	<b>719</b>
3.1	BauROG . . . . .	719
3.2	Frühere Änderungen des Städtebaurechts . . . . .	720
3.2.1	BauGB 1987 . . . . .	720
3.2.2	Neue Länder . . . . .	720
3.2.3	Frühere Änderungen des Städtebaurechts . . . . .	720
<b>XI.</b>	<b>Städtebauliche Gebote</b> . . . . .	<b>720</b>
<b>1</b>	<b>Die Änderungen durch das BauGB 1987, das BauGB-MaßnahmenG 1990, das Inv.-WoBauG im Jahr 1993 und das BauROG (BauGB 1998) in den Grundzügen und Übersicht über die geänderten Vorschriften</b> . . . . .	<b>720</b>
1.1	Die Änderungen in den Grundzügen . . . . .	720
1.2	Überblick über die geänderten Vorschriften . . . . .	723

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>2</b>	<b>Allgemeines zur Anwendung der §§ 176 bis 179</b> . . . . . 723
2.1	Allgemeine materiellrechtliche Anordnungsvoraussetzungen; Ausnahmen für bestimmte Grundstücke . . . . . 723
2.2	Verfahrensrechtliche Voraussetzungen . . . . . 726
2.2.1	Erörterung und Beratung . . . . . 726
2.2.2	Sozialplan . . . . . 726
<b>3</b>	<b>Durchsetzung der Gebote</b> . . . . . 726
<b>4</b>	<b>Vorbehalt der Enteignung</b> . . . . . 727
<b>5</b>	<b>Anordnung in der Umlegung</b> . . . . . 727
<b>6</b>	<b>Vorbehalt des Landesrechts und anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften</b> . . . . . 728
<b>7</b>	<b>Die einzelnen städtebaulichen Gebote</b> . . . . . 728
7.1	Baugebot (§ 176) . . . . . 728
7.2	Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot (§ 177) . . . . . 734
7.3	Pflanzgebot (§ 178) . . . . . 737
7.4	Rückbau- und Entsiegelungsgebot (§ 179) . . . . . 738
<b>8</b>	<b>Überleitungsrecht zu den Geboten</b> . . . . . 742
<b>XII.</b>	<b>Sozialplan und Härteausgleich</b> . . . . . 742
1	Sozialplan . . . . . 742
2	Härteausgleich . . . . . 744
3	Überleitungsrecht . . . . . 745
<b>XIII.</b>	<b>Miet- und Pachtverhältnisse</b> . . . . . 745
1	Übersicht über die Änderungen . . . . . 745
2	Die Regelungen in den Grundzügen . . . . . 746
2.1	Anwendungsbereich; Aufhebungsvoraussetzungen (§§ 182, 184) . . . . . 746
2.2	Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen über unbebaute Grundstücke (§ 183) . . . . . 748
2.3	Entschädigung bei Aufhebung von Miet- oder Pacht- verhältnissen (§ 185) . . . . . 748
2.4	Verlängerung von Miet- oder Pachtverhältnissen (§ 186) . . . . . 748
<b>XIV.</b>	<b>Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnah- men zur Verbesserung der Agrarstruktur</b> . . . . . 748
<b>XV.</b>	<b>Wertermittlung</b> . . . . . 750
1	Gutachterausschuss (§ 192) . . . . . 750

## Inhaltsverzeichnis

	Seite	
2	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses (§ 193)</b> . . . . .	751
3	<b>Verkehrswert (§ 194)</b> . . . . .	751
4	<b>Kaufpreissammlung (§ 195)</b> . . . . .	752
5	<b>Bodenrichtwerte (§ 196)</b> . . . . .	753
6	<b>Befugnisse des Gutachterausschusses (§ 197)</b> . . . . .	754
7	<b>Oberer Gutachterausschuss (§ 198)</b> . . . . .	754
8	<b>Ermächtigungen (§ 199)</b> . . . . .	754
9	<b>Überleitungsrecht</b> . . . . .	755
9.1	BauROG 1998 . . . . .	755
9.2	Frühere Änderungen des Städtebaurechts . . . . .	755
9.2.1	BauGB 1987 . . . . .	755
9.2.2	Novelle 1976 BBauG . . . . .	755
XVI.	<b>Allgemeine Vorschriften; Zuständigkeiten; Verwaltungsverfahren; Planerhaltung</b> . . . . .	755
1	<b>Überblick</b> . . . . .	755
2	<b>Die Regelungen im Einzelnen</b> . . . . .	756
2.1	Grundstücke, Rechte an Grundstücken; Baulandkataster (§ 200)	756
2.2	Ersatzmaßnahmen nach den Landesnaturschutzgesetzen (§ 200 a)	757
2.3	Begriff der Landwirtschaft (§ 201)	758
2.4	Schutz des Mutterbodens (§ 202)	758
2.5	Abweichende Zuständigkeitsregelung (§ 203)	759
2.6	Gemeinsamer Flächennutzungsplan, Bauleitplanung bei Bildung von Planungsverbänden und bei Gebiets- oder Bestandsänderungen (§ 204)	759
2.7	Planungsverbände (§ 205)	759
2.8	Weitere Verfahrensvorschriften (§§ 206 ff.)	759
2.9	Entfall der aufschiebenden Wirkung (§ 212 a)	760
XVII.	<b>Verfahren vor den Kammern (Senaten) für Baulandsachen</b> . . . . .	761
1	<b>Überblick</b> . . . . .	761
2.	<b>Die Regelungen im Einzelnen</b> . . . . .	761
2.3	Weitere Zuständigkeiten der Kammern (Senate) für Baulandsachen (§ 232)	761
XVIII.	<b>Überleitungs- und Schlussvorschriften (§§ 233 bis 247)</b> . . . . .	+ 762

**Teil D**

**Text der Baunutzungsverordnung**

Synopse . . . . .	765
-------------------	-----

**Teil E**

**Einleitung**

(Söfker)

<b>I. Verlauf des Ordnungsverfahrens zur Novelle 1990, nachfolgende Änderungen . . . . .</b>	<b>829</b>
<b>II. Aufbau der Verordnung . . . . .</b>	<b>830</b>
<b>III. Weitergehende Novellierungsüberlegungen des BauROG-Entwurfs . . . . .</b>	<b>830</b>

**Teil F**

**Erläuterungen zur BauNVO-Novelle 1990  
sowie zur Dritten ÄnderungsVO 1986**

<b>I. Art der baulichen Nutzung . . . . .</b>	<b>833</b>
<b>1 Allgemeines . . . . .</b>	<b>833</b>
<b>2 Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete (§ 1 BauNVO) . . . . .</b>	<b>834</b>
2.1 Klarstellung des Ermächtigungscharakters (§ 1 Abs. 1, 2 und 3 Satz 1 BauNVO) . . . . .	834
2.2 Verhältnis der Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 4 bis 10 zu den Sondergebieten (§ 1 Abs. 3 Sätze 2 und 3, Abs. 7 BauNVO) . . . . .	834
2.3 Erweiterte Festsetzungsmöglichkeiten bei Überplanung von bebauten Gebieten (§ 1 Abs. 10 BauNVO) . . . . .	836
2.3.1 Zweck der Vorschrift . . . . .	836
2.3.2 Erläuterungen . . . . .	838
<b>3 Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO) . . . . .</b>	<b>842</b>
<b>4 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO) . . . . .</b>	<b>843</b>
4.1 Allgemeines . . . . .	843
4.2 Die Änderungen im Einzelnen . . . . .	844
4.2.1 Änderung der Zweckbestimmung (§ 3 Abs. 1 BauNVO) . . . . .	844
4.2.2 Ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit von Infrastruktureinrichtungen (§ 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) . . . . .	844
4.2.3 Altenpflegeheime und andere Pflegeheime als Wohngebäude (§ 3 Abs. 4 BauNVO) . . . . .	845
4.2.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden . . . . .	846

## Inhaltsverzeichnis

5	<b>Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)</b> . . . . .	846
5.1	Allgemeine Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) . . . . .	846
5.2	Ställe für Kleintierhaltung . . . . .	847
5.3	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden . . . . .	847
6	<b>Besondere Wohngebiete (§ 4 a BauNVO)</b> . . . . .	848
6.1	Redaktionelle Klarstellungen (§ 4 a Abs. 1 und 2 BauNVO) . . . . .	848
6.2	Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (§ 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) . . . . .	848
6.3	Exkurs: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten . . . . .	848
6.3.1	Allgemeines, städtebauliche Anliegen . . . . .	848
6.3.2	Begriffliche Unterscheidungen . . . . .	849
6.3.3	Zuordnung der Vergnügungsstätten zu den Baugebieten . . . . .	850
6.3.4	Planerische Maßnahmen der Gemeinde (§ 1 Abs. 5 und 9, § 25 c Abs. 3 Satz 2 BauNVO 1990, § 2 a BauGB-MaßnahmenG 1993) . . . . .	852
7	<b>Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)</b> . . . . .	853
7.1	Änderung der Zweckbestimmung (§ 5 Abs. 1 BauNVO) . . . . .	853
7.1.1	Zweck der Änderung . . . . .	853
7.1.2	Erläuterung . . . . .	853
7.2	Weitere Änderungen (§ 5 Abs. 2 und 3 BauNVO) . . . . .	857
8	<b>Mischgebiete (§ 6 BauNVO)</b> . . . . .	857
9	<b>Kerngebiete (§ 7 BauNVO)</b> . . . . .	859
9.1	Allgemeines . . . . .	859
9.2	Die einzelnen Änderungen . . . . .	859
10	<b>Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)</b> . . . . .	860
11	<b>Industriegebiete (§ 9 BauNVO)</b> . . . . .	862
12	<b>Sonstige Sondergebiete, großflächige Einzelhandelsbetriebe (§ 11 BauNVO)</b> . . . . .	862
12.1	Allgemeines . . . . .	862
12.2	Ergänzung des § 11 Abs. 2 BauNVO . . . . .	862
12.3	Änderung des § 11 Abs. 3 BauNVO durch die 3. ÄnderungsVO (großflächige Einzelhandelsbetriebe) . . . . .	863
13	<b>Stellplätze und Garagen, Gebäude und Räume für freie Berufe, Nebenanlagen (§§ 12 bis 14 BauNVO)</b> . . . . .	864
14	<b>Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen (§ 15 BauNVO)</b> . . . . .	865
14.1	Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme (§ 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO) . . . . .	865

## Inhaltsverzeichnis

14.2	Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele und Grundsätze (§ 15 Abs. 2 BauNVO) . . . . .	867
14.3	Beurteilung der Zulässigkeit von Anlagen nach ihrem Störgrad (§ 15 Abs. 3 BauNVO) . . . . .	868
14.4	Weitere Änderungen . . . . .	869
<b>II.</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche . . . . .</b>	<b>869</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeines, Überblick . . . . .</b>	<b>869</b>
<b>2</b>	<b>Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO) . . . . .</b>	<b>870</b>
2.1	Zweck der Änderung, Überblick . . . . .	870
2.2	Zu den Änderungen im Einzelnen . . . . .	871
2.2.1	Allgemeines Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 1 BauNVO) . . . . .	871
2.2.2	Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan (§ 16 Abs. 2 BauNVO) . . . . .	871
2.2.3	Verpflichtung zu bestimmten Festsetzungen (§ 16 Abs. 3 BauNVO) . . . . .	872
2.2.4	Mindestmaße und zwingende Maße (§ 16 Abs. 4 BauNVO) . . . . .	873
2.2.5	Räumliche Differenzierungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO) . . . . .	874
2.2.6	Ausnahmen (§ 16 Abs. 6 BauNVO) . . . . .	874
<b>3</b>	<b>Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) . . . . .</b>	<b>875</b>
3.1	Zweck der Änderungen, Überblick . . . . .	875
3.2	Zu den Änderungen im Einzelnen . . . . .	875
3.2.1	Obergrenzen (§ 17 Abs. 1 BauNVO) . . . . .	875
3.2.2	Überschreitung in Neuplanungsfällen (§ 17 Abs. 2 BauNVO) . . . . .	877
3.2.3	Überschreitung in Bestandsgebieten (§ 17 Abs. 3 BauNVO) . . . . .	878
3.2.4	Sonstige Änderungen . . . . .	878
<b>4</b>	<b>Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) . . . . .</b>	<b>879</b>
<b>5</b>	<b>Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche, Begrenzung der Bodenversiegelung durch Nebenanlagen (§ 19 BauNVO) . . . . .</b>	<b>879</b>
5.1	Zweck der Neuregelung, Überblick (§ 19 Abs. 4 BauNVO) . . . . .	879
5.2	Die mitzurechnenden Anlagen (Satz 1) . . . . .	880
5.3	Zulässige Überschreitung durch Nebenanlagen (Satz 2) . . . . .	881
5.4	Abweichende Bestimmungen im Bebauungsplan (Satz 3) . . . . .	882
5.5	Abweichungen von den Grenzen des Satzes 2 im Einzelgenehmigungsverfahren (Satz 4) . . . . .	883
<b>6</b>	<b>Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Geschossfläche (§ 20 BauNVO) . . . . .</b>	<b>884</b>
6.1	Begriff des Vollgeschosses (§ 20 Abs. 1 BauNVO) . . . . .	884

## Inhaltsverzeichnis

6.2	Keine Mitrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen (§ 20 Abs. 3 BauNVO) . . . . .	884
7	<b>Baumassenzahl, Baumassen (§ 21 BauNVO)</b> . . . . .	886
8	<b>Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 21 a BauNVO)</b> . . . . .	886
9	<b>Bauweise (§ 22 BauNVO)</b> . . . . .	887
10	<b>Überbaubare Grundstücksfläche (§ 22 BauNVO)</b> . . . . .	887
11	<b>Aufhebung des § 24 BauNVO a. F.</b> . . . . .	887
III.	<b>Überleitungsrecht</b> . . . . .	888
1	<b>Überleitungsrecht aus Anlass der BauNVO-Novelle 1990 (§ 25 c BauNVO)</b> . . . . .	888
1.1	Allgemeines . . . . .	888
1.2	Anwendung auf in Aufstellung befindliche Bauleitpläne . . . . .	889
1.3	Verzicht auf die Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen auf die zulässige Geschossfläche . . . . .	889
1.4	Vorschriften über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten . . . . .	890
2	<b>Überleitungsregelungen aus Anlass der Herstellung der Einheit Deutschlands (§ 26 c BauNVO)</b> . . . . .	891
	<b>Stichwortverzeichnis</b> . . . . .	893