

Baugesetzbuch - BauGB -

Erläutert

von

Dr. Dr. h.c. Ulrich Battis

Univ.-Professor an der Humboldt-Universität zu Berlin

Dr. Michael Krautzberger

Ministerialdirektor im Bundesministerium
für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen,
Honorarprofessor an der Humboldt-Universität zu Berlin

Dr. Rolf-Peter Löhr

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

Achte Auflage



Verlag C. H. Beck München 2002

Inhaltsverzeichnis

Bearbeiterverzeichnis	Seite XIX
Abkürzungen	XXI
Abkürzung und Zitierweise der häufig verwendeten Literatur	XXIX

Einleitung	1
-----------------------------	---

Erstes Kapitel. Allgemeines Städtebaurecht

Erster Teil. Bauleitplanung

Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung . . .	19
§ 1 a Umweltschützende Belange in der Abwägung	85
§ 2 Aufstellung der Bauleitpläne, Verordnungsermächtigung § 2 a Umweltbericht	129
§ 3 Beteiligung der Bürger	141
§ 4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	146
§ 4 a Grenzüberschreitende Beteiligung	165
§ 4 b Einschaltung eines Dritten	172
	177

Zweiter Abschnitt. Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

§ 5 Inhalt des Flächennutzungsplans	182
§ 6 Genehmigung des Flächennutzungsplans	211
§ 7 Anpassung an den Flächennutzungsplan	219

Dritter Abschnitt. Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

§ 8 Zweck des Bebauungsplans	226
§ 9 Inhalt des Bebauungsplans	233
§ 10 Beschluß, Genehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplans	289

Inhaltsverzeichnis

	Vierter Abschnitt. Zusammenarbeit mit Privaten; vereinfachtes Verfahren	
§ 11	Städtebaulicher Vertrag	310
§ 12	Vorhaben- und Erschließungsplan	327
§ 13	Vereinfachtes Verfahren	340

Zweiter Teil. Sicherung der Bauleitplanung

Erster Abschnitt. Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen

§ 14	Veränderungssperre	345
§ 15	Zurückstellung von Baugesuchen	354
§ 16	Beschluß über die Veränderungssperre	358
§ 17	Geltungsdauer der Veränderungssperre	359
§ 18	Entschädigung bei Veränderungssperre	363

Zweiter Abschnitt. Teilungsgenehmigung

§ 19	Teilungsgenehmigung	372
§ 20	Versagungsgründe und Grundbuchssperre	382
§ 21	(weggefallen)	387
§ 22	Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen	387
§ 23	(weggefallen)	399

Dritter Abschnitt. Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde

	<i>Vorbemerkung zu den §§ 24 bis 28</i>	399
§ 24	Allgemeines Vorkaufsrecht	401
§ 25	Besonderes Vorkaufsrecht	412
§ 26	Ausschluß des Vorkaufsrechts	417
§ 27	Abwendung des Vorkaufsrechts	420
§ 27 a	Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter	423
§ 28	Verfahren und Entschädigung	427

Dritter Teil. Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung; Entschädigung

Erster Abschnitt. Zulässigkeit von Vorhaben

	<i>Vorbemerkung zu den §§ 29 bis 38</i>	439
§ 29	Begriff des Vorhabens; Geltung von Rechtsvorschriften	442
§ 30	Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans	453

Inhaltsverzeichnis

§ 31	Ausnahmen und Befreiungen	463
§ 32	Nutzungsbeschränkungen auf künftigen Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen	505
§ 33	Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung	508
§ 34	Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile	513
§ 35	Bauen im Außenbereich	551
§ 36	Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde	617
§ 37	Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder	623
§ 38	Bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung auf Grund von Planfeststellungsverfahren; öffentlich zugängliche Abfallbeseitigungsanlagen	627

Zweiter Abschnitt. Entschädigung

	<i>Vorbemerkung zu den §§ 39 bis 44</i>	642
§ 39	Vertrauensschaden	645
§ 40	Entschädigung in Geld oder durch Übernahme	652
§ 41	Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen	663
§ 42	Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung	669
§ 43	Entschädigung und Verfahren	681
§ 44	Entschädigungspflichtige, Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche	687

Vierter Teil. Bodenordnung

	<i>Vorbemerkung zu den §§ 45 bis 84</i>	693
--	---	-----

Erster Abschnitt. Umlegung

§ 45	Zweck der Umlegung	698
§ 46	Zuständigkeit und Voraussetzungen	704
§ 47	Umlegungsbeschluß	714
§ 48	Beteiligte	716
§ 49	Rechtsnachfolge	721
§ 50	Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses	722
§ 51	Verfügungs- und Veränderungssperre	726
§ 52	Umlegungsgebiet	739
§ 53	Bestandskarte und Bestandsverzeichnis	745
§ 54	Benachrichtigungen und Umlegungsvermerk	750
§ 55	Umlegungsmasse und Verteilungsmasse	753
§ 56	Verteilungsmaßstab	768
§ 57	Verteilung nach Werten	772
§ 58	Verteilung nach Flächen	784

Inhaltsverzeichnis

§	59	Zuteilung und Abfindung	789
§§	60	Abfindung und Ausgleich für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen	805
§§	61	Aufhebung, Änderung und Begründung von Rechten	808
§§	62	Gemeinschaftliches Eigentum; besondere rechtliche Verhältnisse	814
§§	63	Übergang von Rechtsverhältnissen auf die Abfindung	817
§§§§§	64	Geldleistungen	819
§§§§§	65	Hinterlegung und Verteilungsverfahren	824
§§§§§	66	Aufstellung und Inhalt des Umlegungsplans	824
§§§§§	67	Umlegungskarte	833
§§§§§	68	Umlegungsverzeichnis	834
§§§§§	69	Bekanntmachung des Umlegungsplans, Einsichtnahme	839
§§§§§	70	Zustellung des Umlegungsplans	840
§§§§§	71	Inkrafttreten des Umlegungsplans	843
§§§§§	72	Wirkungen der Bekanntmachung	846
§§§§§	73	Änderung des Umlegungsplans	849
§§§§§	74	Berichtigung der öffentlichen Bücher	854
§§§§§	75	Einsichtnahme in den Umlegungsplan	857
§§§§§	76	Vorwegnahme der Entscheidung	858
§§§§§	77	Vorzeitige Besitzeinweisung	864
§§§§§	78	Verfahrens- und Sachkosten	871
§§§§§	79	Abgaben- und Auslagenbefreiung	873

Zweiter Abschnitt. Grenzregelung

§§	80	Zweck, Voraussetzungen und Zuständigkeit	879
§§§§§	81	Geldleistungen	888
§§§§§	82	Beschluß über die Grenzregelung	892
§§§§§	83	Bekanntmachung und Rechtswirkungen der Grenzregelung	894
§	84	Berichtigung der öffentlichen Bücher	896

Fünfter Teil. Enteignung

	Vorbemerkung zu den §§ 85 bis 122.	899
--	--	-----

Erster Abschnitt. Zulässigkeit der Enteignung

§§	85	Enteignungszweck	908
§§§§§	86	Gegenstand der Enteignung	914
§§§§§	87	Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Enteignung	916
§§§§§	88	Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen	925
§§§§§	89	Veräußerungspflicht	926
§	90	Enteignung von Grundstücken zur Entschädigung in Land	933

Inhaltsverzeichnis

§§	91	Ersatz für entzogene Rechte	935
§§	92	Umfang, Beschränkung und Ausdehnung der Enteignung	935
Zweiter Abschnitt. Entschädigung			
§§	93	Entschädigungsgrundsätze	938
§§	94	Entschädigungsberechtigter und Entschädigungspflichteter	945
§	95	Entschädigung für den Rechtsverlust	946
§	96	Entschädigung für andere Vermögensnachteile	955
§§	97	Behandlung der Rechte der Nebenberechtigten	965
§§	98	Schuldübergang	970
§§	99	Entschädigung in Geld	971
§§	100	Entschädigung in Land	975
§§	101	Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte	984
§§	102	Rückenteignung	986
§§	103	Entschädigung für die Rückenteignung	993
Dritter Abschnitt. Enteignungsverfahren			
§§	104	Enteignungsbehörde	996
§§	105	Enteignungsantrag	997
§§	106	Beteiligte	999
§§	107	Vorbereitung der mündlichen Verhandlung	1002
§§	108	Einleitung des Enteignungsverfahrens und Anberaumung des Termins zur mündlichen Verhandlung; Enteignungsvermerk	1006
§§	109	Genehmigungspflicht	1012
§§	110	Einigung	1015
§§	111	Teileinigung	1019
§§	112	Entscheidung der Enteignungsbehörde	1022
§§	113	Enteignungsbeschluß	1026
§§	114	Lauf der Verwendungsfrist	1029
§§	115	Verfahren bei der Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte	1032
§§	116	Vorzeitige Besitzeinweisung	1035
§§	117	Ausführung des Enteignungsbeschlusses	1045
§§	118	Hinterlegung	1051
§§	119	Verteilungsverfahren	1052
§§	120	Aufhebung des Enteignungsbeschlusses	1054
§§	121	Kosten	1056
§§	122	Vollstreckbarer Titel	1062

Inhaltsverzeichnis

Sechster Teil. Erschließung

<i>Vorbemerkung zu den §§ 123 bis 135</i>	1065
---	------

Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften

§ 123 Erschließungslast	1071
§ 124 Erschließungsvertrag	1080
§ 125 Bindung an den Bebauungsplan	1088
§ 126 Pflichten des Eigentümers	1094

Zweiter Abschnitt. Erschließungsbeitrag

§ 127 Erhebung des Erschließungsbeitrags	1097
§ 128 Umfang des Erschließungsaufwands	1126
§ 129 Beitragsfähiger Erschließungsaufwand	1145
§ 130 Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungs- aufwands	1156
§ 131 Maßstäbe für die Verteilung des Erschließungsauf- wands	1173
§ 132 Regelung durch <i>Satzung</i>	1206
§ 133 Gegenstand und Entstehung der Beitragspflicht	1218
§ 134 Beitragspflichtiger	1241
§ 135 Fälligkeit und Zahlung des Beitrags	1250

Siebter Teil. Maßnahmen für den Naturschutz

§ 135 a Pflichten des Vorhabenträgers; Durchführung durch die Gemeinde; Kostenerstattung	1263
§ 135 b Verteilungsmaßstäbe für die Abrechnung	1266
§ 135 c Satzungsrecht	1267

Zweites Kapitel. Besonderes Städtebaurecht

Erster Teil. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

<i>Vorbemerkung zu den §§ 136 bis 164</i>	1269
---	------

Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften

§ 136 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	1270
§ 137 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen	1285
§ 138 Auskunftspflicht	1287
§ 139 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgaben- träger	1292

Inhaltsverzeichnis

Zweiter Abschnitt. Vorbereitung und Durchführung

§ 140	Vorbereitung	1295
§ 141	Vorbereitende Untersuchungen	1298
§ 142	Sanierungssatzung	1305
§ 143	Bekanntmachung der Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk	1327
§ 144	Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge	1329
§ 145	Genehmigung	1338
§ 146	Durchführung	1345
§ 147	Ordnungsmaßnahmen	1349
§ 148	Baumaßnahmen	1353
§ 149	Kosten- und Finanzierungsübersicht	1356
§ 150	Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen	1360
§ 151	Abgaben- und Auslagenbefreiung	1361

Dritter Abschnitt. Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften

	<i>Vorbemerkung zu den §§ 152 bis 156 a</i>	1364
§ 152	Anwendungsbereich	1367
§ 153	Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung	1368
§ 154	Ausgleichsbetrag des Eigentümers	1377
§ 155	Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen	1389
§ 156	Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung	1397
§ 156 a	Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme	1399

Vierter Abschnitt. Sanierungsträger und andere Beauftragte

§ 157	Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde	1402
§ 158	Bestätigung als Sanierungsträger	1406
§ 159	Erfüllung der Aufgaben als Sanierungsträger	1408
§ 160	Treuhandvermögen	1411
§ 161	Sicherung des Treuhandvermögens	1414

Fünfter Abschnitt. Abschluß der Sanierung

§ 162	Aufhebung der Sanierungssatzung	1416
§ 163	Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke	1422
§ 164	Anspruch auf Rückübertragung	1427

Sechster Abschnitt. Städtebauförderung

§ 164 a	Einsatz von Städtebauförderungsmitteln	1432
§ 164 b	Verwaltungsvereinbarung	1437

Inhaltsverzeichnis

Zweiter Teil. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

<i>Vorbemerkung zu den §§ 165 bis 171</i>	1439
§ 165 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	1440
§ 166 Zuständigkeit und Aufgaben	1456
§ 167 Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde; Entwicklungsträger	1459
§ 168 Übernahmeverlangen	1461
§ 169 Besondere Vorschriften für den städtebaulichen Entwicklungsbereich	1462
§ 170 Sonderregelung für Anpassungsgebiete	1468
§ 171 Kosten und Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme	1469

Dritter Teil. Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote

Erster Abschnitt. Erhaltungssatzung

§ 172 Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)	1473
§ 173 Genehmigung, Übernahmeanspruch	1500
§ 174 Ausnahmen	1502

Zweiter Abschnitt. Städtebauliche Gebote

<i>Vorbemerkung zu den §§ 175 bis 179</i>	1504
§ 175 Allgemeines	1506
§ 176 Baugebot	1512
§ 177 Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot	1518
§ 178 Pflanzgebot	1531
§ 179 Rückbau- und Entsigelungsgebot	1532

Vierter Teil. Sozialplan und Härteausgleich

<i>Vorbemerkung zu den §§ 180, 181</i>	1539
§ 180 Sozialplan	1541
§ 181 Härteausgleich	1548

Fünfter Teil. Miet- und Pachtverhältnisse

§ 182 Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen	1556
§ 183 Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen über unbebaute Grundstücke	1561
§ 184 Aufhebung anderer Vertragsverhältnisse	1562
§ 185 Entschädigung bei Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen	1563
§ 186 Verlängerung von Miet- oder Pachtverhältnissen	1564

**Sechster Teil. Städtebauliche Maßnahmen
im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung
der Agrarstruktur**

§ 187	Abstimmung von Maßnahmen; Bauleitplanung und Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur	1566
§ 188	Bauleitplanung und Flurbereinigung	1572
§ 189	Ersatzlandbeschaffung	1574
§ 190	Flurbereinigung aus Anlaß einer städtebaulichen Maßnahme	1577
§ 191	Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken	1580

Drittes Kapitel. Sonstige Vorschriften

Erster Teil. Wertermittlung

§ 192	Gutachterausschuß	1583
§ 193	Aufgaben des Gutachterausschusses	1586
§ 194	Verkehrswert	1591
§ 195	Kaufpreissammlung	1596
§ 196	Bodenrichtwerte	1600
§ 197	Befugnisse des Gutachterausschusses	1602
§ 198	Oberer Gutachterausschuß	1604
§ 199	Ermächtigungen	1605

**Zweiter Teil. Allgemeine Vorschriften; Zuständigkeiten;
Verwaltungsverfahren; Planerhaltung**

<i>Vorbemerkung zu den §§ 200 bis 216</i>	<i>1607</i>
---	-------------

Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften

§ 200	Grundstücke; Rechte an Grundstücken; Baulandkataster	1608
§ 200 a	Ersatzmaßnahmen nach den Landesnaturschutzgesetzen	1613
§ 201	Begriff der Landwirtschaft	1615
§ 202	Schutz des Mutterbodens	1620

Zweiter Abschnitt. Zuständigkeiten

§ 203	Abweichende Zuständigkeitsregelung	1621
§ 204	Gemeinsamer Flächennutzungsplan, Bauleitplanung bei Bildung von Planungsverbänden und bei Gebiets- oder Bestandsänderung	1626
§ 205	Planungsverbände	1632
§ 206	Örtliche und sachliche Zuständigkeit	1643

Inhaltsverzeichnis

Dritter Abschnitt. Verwaltungsverfahren

207	Von Amts wegen bestellter Vertreter	1644
208	Anordnungen zur Erforschung des Sachverhalts	1649
209	Vorarbeiten auf Grundstücken	1653
210	Wiedereinsetzung	1656
211	Belehrung über Rechtsbehelfe	1658
212	Vorverfahren	1659
212 a	Entfall der aufschiebenden Wirkung	1662
213	Ordnungswidrigkeiten	1665

Vierter Abschnitt. Planerhaltung

<i>Vorbemerkung zu den §§ 214 bis 216</i>	1667	
§ 214	Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Satzungen	1674
§ 215	Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung	1689
§ 215 a	Ergänzendes Verfahren	1694
§ 216	Aufgaben im Genehmigungs- und Anzeigeverfahren	1705

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

<i>Vorbemerkung zu den §§ 217 bis 232</i>	1707	
217	Antrag auf gerichtliche Entscheidung	1709
218	Wiedereinsetzung in den vorigen Stand	1715
219	Örtliche Zuständigkeit der Landgerichte	1717
220	Zusammensetzung der Kammern für Baulandsachen	1717
221	Allgemeine Verfahrensvorschriften	1719
222	Beteiligte	1721
223	Anfechtung von Ermessensentscheidungen	1723
224	Anfechtung einer vorzeitigen Besitzeinweisung	1726
225	Vorzeitige Ausführungsanordnung	1727
226	Urteil	1728
227	Säumnis eines Beteiligten	1731
228	Kosten des Verfahrens	1733
229	Berufung, Beschwerde	1735
230	Revision	1737
231	Einigung	1738
232	Weitere Zuständigkeit der Kammern (Senate) für Baulandsachen	1739

Viertes Kapitel. Überleitungs- und Schlußvorschriften

Erster Teil. Überleitungsvorschriften

§ 233	Allgemeine Überleitungsvorschriften	1741
§ 234	Überleitungsvorschriften für das Vorkaufrecht	1743
§ 235	Überleitungsvorschriften für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	1743
§ 236	Überleitungsvorschriften für das Baugebot und die Er- haltung baulicher Anlagen	1746
§ 237	(weggefallen)	
§ 238	Überleitungsvorschriften für Entschädigungen	1747
§ 239	Überleitungsvorschriften für die Bodenordnung	1748
§ 240	(weggefallen)	
§ 241	(weggefallen)	
§ 242	Überleitungsvorschriften für die Erschließung	1750
§ 243	Überleitungsvorschriften für das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch und das Bundesnaturschutzgesetz	1754
§ 244	(weggefallen)	
§ 245	(weggefallen)	
§ 245 a	(weggefallen)	
§ 245 b	Überleitungsvorschriften für Vorhaben im Außenbereich	1755
§ 245 c	Überleitungsvorschrift für UVP-pflichtige Vorhaben	1757

Zweiter Teil. Schlußvorschriften

§ 246	Sonderregelungen für einzelne Länder	1759
§ 246 a	(weggefallen)	
§ 247	Sonderregelungen für Berlin als Hauptstadt der Bundes- republik Deutschland	1762

Weitere im Kommentar abgedruckte Vorschriften

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (§§ 8, 8 a), abgedruckt in § 1 a, Rn 20; (§§ 19 a–19 f), abgedruckt in § 1 a, Rn 38	121
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) (§§ 1, 4, 5 und 7), abgedruckt in § 1 a, Rn 5	90
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) (§§ 2, 3–3 f, 17, Anlage 1 Nr. 18, Anlage 2), abgedruckt in § 1 a, Rn 32.	104
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) idF der Bek. vom 23. Januar 1990	1769