

Baugesetzbuch

Praxiskommentar

Herausgegeben von

Prof. Dr. Steffen Gronemeyer

Rechtsanwalt und Notar, Fachanwalt für Verwaltungsrecht,
Paderborn

Erläutert von

Dr. Martin Dippel

Rechtsanwalt,
Fachanwalt für Verwaltungsrecht,
Paderborn

Dr. Nils Gronemeyer

Rechtsanwalt,
Fachanwalt für Verwaltungsrecht,
Paderborn

Dr. Carsten Doefert

Rechtsanwalt,
Paderborn

Prof. Dr. Steffen Gronemeyer

Rechtsanwalt und Notar,
Fachanwalt für Verwaltungsrecht,
Paderborn

Dr. Hubertus Eusterbrock

Rechtsanwalt und Notar,
Paderborn

Dr. Thomas Klindt

Rechtsanwalt,
Paderborn

Arne Friege

Rechtsanwalt,
Fachanwalt für Verwaltungsrecht,
Weimar

Dr. Friedrich-Wilhelm Meyer

Rechtsanwalt,
Paderborn

BAUVERLAG · WIESBADEN UND BERLIN

Inhaltsübersicht

Vorwort	XV
Abkürzungsverzeichnis	XVII
Zitierweise der häufig verwendeten Literatur	XXIV

Erstes Kapitel Allgemeines Städtebaurecht

Erster Teil Bauleitplanung

Erster Abschnitt Allgemeine Vorschriften

§ 1	Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung	1
§ 1 a	Umweltschützende Belange in der Abwägung	95
§ 2	Aufstellung der Bauleitpläne, Verordnungsermächtigung	112
§ 3	Beteiligung der Bürger	123
§ 4	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	139
§ 4 a	Grenzüberschreitende Unterrichtung der Gemeinden und Träger öffentlicher Belange	145
§ 4 b	Einschaltung eines Dritten	148

Zweiter Abschnitt Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

§ 5	Inhalt des Flächennutzungsplans	152
§ 6	Genehmigung des Flächennutzungsplans	162
§ 7	Anpassung an den Flächennutzungsplan	166

Dritter Abschnitt Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

§ 8	Zweck des Bebauungsplans	170
§ 9	Inhalt des Bebauungsplans	175
§ 10	Beschluß, Genehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplans	259

Vierter Abschnitt Zusammenarbeit mit Privaten; vereinfachtes Verfahren

§ 11	Städtebaulicher Vertrag	282
§ 12	Vorhaben- und Erschließungsplan	321
§ 13	Vereinfachtes Verfahren	343

Zweiter Teil Sicherung der Bauleitplanung

Erster Abschnitt Verbindungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen

Vorbemerkungen zu den §§ 14 bis 18	347	
§ 14	Veränderungssperre	347
§ 15	Zurückstellung von Baugesuchen	353
§ 16	Beschluß über die Veränderungssperre	357
§ 17	Geltungsdauer der Veränderungssperre	359
§ 18	Entschädigung bei Veränderungssperre	363

Inhaltsübersicht

Zweiter Abschnitt Teilungsgenehmigung

Vorbemerkungen zu den §§ 19 bis 22	366
§ 19 Teilungsgenehmigung	371
§ 20 Versagungsgründe und Grundbuchsperrung	377
§ 21 (weggefallen)	380
§ 22 Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen	381
§ 23 (weggefallen)	389

Dritter Abschnitt geesetzliche Verkaufsrechte der Gemeinde

Vorbemerkungen zu den §§ 24 bis 28	389
§ 24 Allgemeines Vorkaufsrecht	393
§ 25 Besonderes Vorkaufsrecht	403
§ 26 Ausschluß des Vorkaufsrechts	406
§ 27 Abwendung des Vorkaufsrechtes	409
§ 27 a Ausübung des Vorkaufsrechtes zugunsten Dritter	412
§ 28 Verfahren und Entschädigung	416

Dritter Teil Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung; Entschädigung

Erster Abschnitt Zulässigkeit von Vorhaben

§ 29 Begriff des Vorhabens; Geltung von Rechtsvorschriften	425
§ 30 Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ..	431
§ 31 Ausnahmen und Befreiungen	451
§ 32 Nutzungsbeschränkungen auf künftigen Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen	460
§ 33 Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung	463
§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile	469
§ 35 Bauen im Außenbereich	488
§ 36 Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde	509
§ 37 Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder	519
§ 38 Bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung auf Grund von Planfeststellungsverfahren; öffentlich zugängliche Abfallbeseitigungsanlagen	522

Zweiter Abschnitt Entschädigung

Vorbemerkungen zu den §§ 39 bis 44	528
§ 39 Vertrauensschaden	529
§ 40 Entschädigung in Geld oder durch Übernahme	532
§ 41 Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen	535
§ 42 Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung	538
§ 43 Entschädigung und Verfahren	542
§ 44 Entschädigungspflichtige, Fälligkeit und Erlöschen er Entschädigungsansprüche	545

Vierter Teil Bodenordnung

Erster Abschnitt Umlegung

§45	Zweck der Umlegung	548
§46	Zuständigkeit und Voraussetzungen	551
§47	Umlegungsbeschluß	557
§48	Beteiligte	560
§49	Rechtsnachfolge	564
§50	Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses	565
§51	Verfügungs- und Veränderungssperre	567
§52	Umlegungsgebiet	573
§53	Bestandskarte und Bestandsverzeichnis	575
§54	Benachrichtigungen und Umlegungsvermerk	578
§55	Umlegungsmasse und Verteilungsmasse	580
§56	Verteilungsmaßstab	584
§57	Verteilung nach Werten	586
§58	Verteilung nach Flächen	588
§59	Zuteilung und Abfindung	590
§60	Abfindung und Ausgleich für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen	596
§61	Aufhebung, Änderung und Begründung von Rechten	597
§62	Gemeinschaftliches Eigentum; besondere rechtliche Verhältnisse	600
§63	Übergang von Rechtsverhältnissen auf die Abfindung	601
§64	Geldleistungen	603
§65	Hinterlegung und Verteilungsverfahren	606
§66	Aufstellung und Inhalt des Umlegungsplans	607
§67	Umlegungskarte	608
§68	Umlegungsverzeichnis	609
§69	Bekanntmachung des Umlegungsplans, Einsichtnahme	611
§70	Zustellung des Umlegungsplans	613
§71	Inkrafttreten des Umlegungsplans	615
§72	Wirkungen der Bekanntmachung	617
§73	Änderung des Umlegungsplans	619
§74	Berichtigung der öffentlichen Bücher	621
§75	Einsichtnahme in den Umlegungsplan	623
§76	Vorwegnahme der Entscheidung	624
§77	Vorzeitige Besitzeinweisung	625
§78	Verfahrens- und Sachkosten	630
§79	Abgaben- und Auslagenbefreiung	631

Zweiter Abschnitt Grenzregelung

§80	Zweck, Voraussetzungen und Zuständigkeit	634
§81	Geldleistungen	639
§82	Beschluß über die Grenzregelung	641
§83	Bekanntmachung und Rechtswirkungen der Grenzregelung	643
§84	Berichtigung der öffentlichen Bücher	646

Inhaltsübersicht

Fünfter Teil Enteignung

Erster Abschnitt Zulässigkeit der Enteignung

Vorbemerkungen zu den §§85 bis 122	648
§85 Enteignungszweck	649
§86 Gegenstand der Enteignung	652
§87 Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Enteignung	654
§88 Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen	657
§89 Veräußerungspflicht	658
§90 Enteignung von Grundstücken zur Entschädigung in Land	661
§91 Ersatz für entzogene Rechte	663
§92 Umfang, Beschränkung und Ausdehnung der Enteignung	664

Zweiter Abschnitt Entschädigung

§93 Entschädigungsgrundsätze	666
§94 Entschädigungsberechtigter und Entschädigungsverpflichteter	669
§95 Entschädigung für den Rechtsverlust	670
§96 Entschädigung für andere Vermögensnachteile	674
§97 Behandlung der Rechte der Nebenberechtigten	676
§98 Schuldübergang	678
§99 Entschädigung in Geld	679
§100 Entschädigung in Land	681
§101 Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte	685
§102 Rückenteignung	686
§103 Entschädigung für die Rückenteignung	689

Dritter Abschnitt Enteignungsverfahren

§104 Enteignungsbehörde	690
§105 Enteignungsantrag	691
§106 Beteiligte	693
§107 Vorbereitung der mündlichen Verhandlung	695
§108 Einleitung des Enteignungsverfahrens und Anberaumung des Termins zur mündlichen Verhandlung; Enteignungsvermerk	697
§109 Genehmigungspflicht	699
§110 Einigung	701
§111 Teileinigung	702
§112 Entscheidung der Enteignungsbehörde	703
§113 Enteignungsbeschluß	705
§114 Lauf der Verwendungsfrist	707
§115 Verfahren bei der Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte ..	709
§116 Vorzeitige Besitzeinweisung	710
§117 Ausführung des Enteignungsbeschlusses	713
§118 Hinterlegung	716
§119 Verteilungsverfahren	717
§120 Aufhebung des Enteignungsbeschlusses	719
§121 Kosten	720
§122 Vollstreckbarer Titel	722

Sechster Teil Erschließung

Erster Abschnitt Allgemeine Vorschriften

§123	Erschließungslast	724
§124	Erschließungsvertrag	728
§125	Bindung an den Bebauungsplan	739
§126	Pflichten des Eigentümers	744

Zweiter Abschnitt Erschließungsbeitrag

§127	Erhebung des Erschließungsbeitrags	746
§128	Umfang des Erschließungsaufwands	752
§129	Beitragsfähiger Erschließungsaufwand	760
§130	Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands	762
§131	Maßstäbe für die Verteilung des Erschließungsaufwands	768
§132	Regelung durch Satzung	777
§133	Gegenstand und Entstehung der Beitragspflicht	781
§134	Beitragspflichtiger	791
§135	Fälligkeit und Zahlung des Beitrags	793

Siebter Teil Maßnahmen für den Naturschutz

§135 a	Pflichten des Vorhabenträgers; Durchführung durch die Gemeinde; Kostenerstattung	797
§135 b	Verteilungsmaßstäbe für die Abrechnung	797
§135 c	Satzungsrecht	798

Zweites Kapitel Besonderes Städtebaurecht

Erster Teil Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Erster Abschnitt Allgemeine Vorschriften

Vorbemerkungen zu den §§ 136 ff.	805
§136 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	806
§137 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen	810
§138 Auskunftspflicht	812
§139 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger	816

Zweiter Abschnitt Vorbereitung und Durchführung

§140 Vorbereitung	818
§141 Vorbereitende Untersuchungen	820
§142 Sanierungssatzung	823
§143 Bekanntmachung der Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk	828
§144 Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge	830
§145 Genehmigung	835
§146 Durchführung	839
§147 Ordnungsmaßnahmen	842
§148 Baumaßnahmen	845
§149 Kosten- und Finanzierungsübersicht	848

Inhaltsübersicht

§ 150	Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen	851
§ 151	Abgaben- und Auslagenbefreiung	852
<i>Dritter Abschnitt Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften</i>		
§ 152	Anwendungsbereich	856
§ 153	Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung	857
§ 154	Ausgleichsbetrag des Eigentümers	860
§ 155	Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen	865
§ 156	Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung	868
§ 156 a	Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme	869
<i>Vierter Abschnitt Sanierungsträger und andere Beauftragte</i>		
§ 157	Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde	871
§ 158	Bestätigung als Sanierungsträger	873
§ 159	Erfüllung der Aufgaben als Sanierungsträger	876
§ 160	Treuhandvermögen	881
§ 161	Sicherung des Treuhandvermögens	884
<i>Fünfter Abschnitt Abschluß der Sanierung</i>		
§ 162	Aufhebung der Sanierungssatzung	887
§ 163	Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke	890
§ 164	Anspruch auf Rückübertragung	892
<i>Sechster Abschnitt Städtebauförderung</i>		
§ 164 a	Einsatz von Städtebauförderungsmitteln	895
§ 164 b	Verwaltungsvereinbarung	897
 Zweiter Teil Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen		
Vorbemerkungen zu den §§ 165 ff.		901
§ 165	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	902
§ 166	Zuständigkeit und Aufgaben	912
§ 167	Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde; Entwicklungsträger	915
§ 168	Übernahmeverlangen	917
§ 169	Besondere Vorschriften für den städtebaulichen Entwicklungsbereich ..	918
§ 170	Sonderregelung für Anpassungsgebiete	922
§ 171	Kosten und Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme	924
 Dritter Teil Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote		
<i>Erster Abschnitt Erhaltungsnutzung</i>		
§ 172	Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)	926
§ 173	Genehmigung, Übernahmeanspruch	935
§ 174	Ausnahmen	937
<i>Zweiter Abschnitt Städtebauliche Gebote</i>		
§ 175	Allgemeines	940
§ 176	Baugebot	944

§177	Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot	950
§178	Pflanzgebot	955
§179	Rückbau- und Entsiegelungsgebot	957

Vierter Teil Sozialplan und Härteausgleich

§180	Sozialplan	961
§181	Härteausgleich	963

Fünfter Teil Miet- und Pachtverhältnisse

§182	Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen	967
§183	Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen über unbebaute Grundstücke	970
§184	Aufhebung anderer Vertragsverhältnisse	971
§185	Entschädigung bei Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen ...	972
§186	Verlängerung von Miet- oder Pachtverhältnissen	974

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

§187	Abstimmung von Maßnahmen; Bauleitplanung und Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur	975
§188	Bauleitplanung und Flurbereinigung	979
§189	Ersatzlandbeschaffung	980
§190	Flurbereinigung aus Anlaß einer städtebaulichen Maßnahme	982
§191	Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken	986

Drittes Kapitel Sonstige Vorschriften

Erster Teil Wertermittlung

§192	Gutachterausschuß	989
§193	Aufgaben des Gutachterausschusses	992
§194	Verkehrswert	995
§195	Kaufpreissammlung	998
§196	Bodenrichtwerte	1001
§197	Befugnisse des Gutachterausschusses	1004
§198	Oberer Gutachterausschuß	1006
§199	Ermächtigungen	1007

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

Erster Abschnitt Allgemeine Vorschriften

§200	Grundstücke; Rechte an Grundstücken; Baulandkataster	1009
§200 a	Ersatzmaßnahmen nach den Landesnaturschutzgesetzen	1011
§201	Begriff der Landwirtschaft	1013
§202	Schutz des Mutterbodens	1018

Inhaltsübersicht

Zweiter Abschnitt Zuständigkeiten

§ 203	Abweichende Zuständigkeitsregelung	1019
§ 204	Gemeinsamer Flächennutzungsplan, Bauleitplanung bei Bildung von Planungsverbänden und bei Gebiets- oder Bestandsänderung	1022
§ 205	Planungsverbände	1025
§ 206	Örtliche und sachliche Zuständigkeit	1029

Dritter Abschnitt · Verwaltungsverfahren

§ 207	Von Amts wegen bestellter Vertreter	1030
§ 208	Anordnungen zur Erforschung des Sachverhalts	1032
§ 209	Vorarbeiten auf Grundstücken	1034
§ 210	Wiedereinsetzung	1036
§ 211	Belehrung über Rechtsbehelfe	1038
§ 212	Vorverfahren	1040
§ 212 a	Entfall der aufschiebenden Wirkung	1042
§ 213	Ordnungswidrigkeiten	1048

Vierter Abschnitt Planerhaltung

§ 214	Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Satzungen	1051
§ 215	Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung	1052
§ 215 a	Ergänzendes Verfahren	1052
§ 216	Aufgaben im Genehmigungs- und Anzeigeverfahren	1062

Dritter Teil Verfahren vor den Kammern (Senaten) für Baulandsachen

§ 217	Antrag auf gerichtliche Entscheidung	1065
§ 218	Wiedereinsetzung in den vorigen Stand	1069
§ 219	Örtliche Zuständigkeit der Landgerichte	1072
§ 220	Zusammensetzung der Kammern für Baulandsachen	1073
§ 221	Allgemeine Verfahrensvorschriften	1075
§ 222	Beteiligte	1077
§ 223	Anfechtung von Ermessensentscheidungen	1080
§ 224	Anfechtung einer vorzeitigen Besitzeinweisung	1081
§ 225	Vorzeitige Ausführungsanordnung	1082
§ 226	Urteil	1084
§ 227	Säumnis eines Beteiligten	1086
§ 228	Kosten des Verfahrens	1088
§ 229	Berufung, Beschwerde	1089
§ 230	Revision	1091
§ 231	Einigung	1092
§ 232	Weitere Zuständigkeit der Kammern (Senate) für Baulandsachen	1093

Viertes Kapitel Überleitungs- und Schlußvorschriften

Erster Teil Überleitungsvorschriften

§ 233	Allgemeine Überleitungsvorschriften	1095
§ 234	Überleitungsvorschriften für das Vorkaufsrecht	1095
§ 235	Überleitungsvorschriften für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	1096
§ 236	Überleitungsvorschriften für das Baugebot und die Erhaltung baulicher Anlagen	1096
§ 237	(weggefallen)	1096
§ 238	Überleitungsvorschrift für Entschädigungen	1097
§ 239	Überleitungsvorschriften für die Bodenordnung	1097
§ 240	(weggefallen)	1097
§ 241	(weggefallen)	1097
§ 242	Überleitungsvorschriften für die Erschließung	1098
§ 243	Überleitungsvorschriften für das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch und das Bundesnaturschutzgesetz	1099
§ 244	(weggefallen)	1099
§ 245	(weggefallen)	1099
§ 245 a	(weggefallen)	1099
§ 245 b	Überleitungsvorschriften für Vorhaben im Außenbereich	1099

Zweiter Teil Schlußvorschriften

§ 246	Sonderregelungen für einzelne Länder	1103
§ 246 a	(weggefallen)	1105
§ 247	Sonderregelungen für Berlin als Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland	1106

Stichwortverzeichnis	1108
----------------------------	------