

Baugesetzbuch - BauGB -

Erläutert

von

Dr. 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 Lühr

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

Siebente Auflage



C. H. BECK'SCHE VERLAGSBUCHHANDLUNG

MÜNCHEN 1999

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Bearbeiterverzeichnis	XXI
Abkürzungen	XXIII
Abkürzung und Zitierweise der häufig verwendeten Literatur	XXXI
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	87
§ 2 Aufstellung der Bauleitpläne, Verordnungsermächtigung	116
§ 3 Beteiligung der Bürger	128
§ 4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	145
§ 4 a Grenzüberschreitende Unterrichtung der Gemeinden und Träger öffentlicher Belange	152
§ 4 b Einschaltung eines Dritten	155

Zweiter Abschnitt. Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

§ 5 Inhalt des Flächennutzungsplans	160
§ 6 Genehmigung des Flächennutzungsplans	186
§ 7 Anpassung an den Flächennutzungsplan	194

Dritter Abschnitt. Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

§ 8 Zweck des Bebauungsplans	201
§ 9 Inhalt des Bebauungsplans	207
§ 10 Beschluß, Genehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplans	261

Inhaltsverzeichnis

Vierter Abschnitt. Zusammenarbeit mit Privaten; vereinfachtes Verfahren

§ 11	Städtebaulicher Vertrag	280
§ 12	Vorhaben- und Erschließungsplan	293
§ 13	Vereinfachtes Verfahren	305

Zweiter Teil. Sicherung der Bauleitplanung

Erster Abschnitt. Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen

§ 14	Veränderungssperre	311
§ 15	Zurückstellung von Baugesuchen	321
§ 16	Beschluß über die Veränderungssperre	325
§ 17	Geltungsdauer der Veränderungssperre	326
§ 18	Entschädigung bei Veränderungssperre	330

Zweiter Abschnitt. Teilungsgenehmigung

§ 19	Teilungsgenehmigung	339
§ 20	Versagungsgründe und Grundbuchsperr	350
§ 21	(weggefallen)	355
§ 22	Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen	355
§ 23	(weggefallen)	366

Dritter Abschnitt. Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde

	<i>Vorbemerkung zu den §§ 24 bis 28</i>	367
§ 24	Allgemeines Vorkaufsrecht	369
§ 25	Besonderes Vorkaufsrecht	380
§ 26	Ausschluß des Vorkaufsrechts	385
§ 27	Abwendung des Vorkaufsrechts	388
§ 27 a	Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter	391
§ 28	Verfahren und Entschädigung	395

Dritter Teil. Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung; Entschädigung

Erster Abschnitt. Zulässigkeit von Vorhaben

	<i>Vorbemerkung zu den §§ 29 bis 38</i>	407
§ 29	Begriff des Vorhabens; Geltung von Rechtsvorschriften	410
§ 30	Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans	420

Inhaltsverzeichnis

§ 31	Ausnahmen und Befreiungen	430
§ 32	Nutzungsbeschränkungen auf künftigen Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen	470
§ 33	Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung	474
§ 34	Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile	479
§ 35	Bauen im Außenbereich	516
§ 36	Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde	583
§ 37	Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder	589
§ 38	Bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung auf Grund von Planfeststellungsverfahren; öffentlich zugängliche Abfallbeseitigungsanlagen	593

Zweiter Abschnitt. Entschädigung

<i>Vorbemerkung zu den §§ 39 bis 44</i>		607
§ 39	Vertrauensschaden	611
§ 40	Entschädigung in Geld oder durch Übernahme	618
§ 41	Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen	629
§ 42	Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung	636
§ 43	Entschädigung und Verfahren	648
§ 44	Entschädigungspflichtige, Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche	653

Vierter Teil. Bodenordnung

<i>Vorbemerkung zu den §§ 45 bis 84</i>		659
---	--	-----

Erster Abschnitt. Umlegung

§ 45	Zweck der Umlegung	663
§ 46	Zuständigkeit und Voraussetzungen	669
§ 47	Umlegungsbeschluß	679
§ 48	Beteiligte	682
§ 49	Rechtsnachfolge	687
§ 50	Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses	688
§ 51	Verfügungs- und Veränderungssperre	692
§ 52	Umlegungsgebiet	705
§ 53	Bestandskarte und Bestandsverzeichnis	710
§ 54	Benachrichtigungen und Umlegungsvermerk	715
§ 55	Umlegungsmasse und Verteilungsmasse	719
§ 56	Verteilungsmaßstab	734
§ 57	Verteilung nach Werten	738
§ 58	Verteilung nach Flächen	750

Inhaltsverzeichnis

§ 59	Zuteilung und Abfindung	756
§ 60	Abfindung und Ausgleich für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen	772
§ 61	Aufhebung, Änderung und Begründung von Rechten	774
§ 62	Gemeinschaftliches Eigentum; besondere rechtliche Verhältnisse	780
§ 63	Übergang von Rechtsverhältnissen auf die Abfindung	783
§ 64	Geldleistungen	786
§ 65	Hinterlegung und Verteilungsverfahren	790
§ 66	Aufstellung und Inhalt des Umlegungsplans	791
§ 67	Umlegungskarte	799
§ 68	Umlegungsverzeichnis	800
§ 69	Bekanntmachung des Umlegungsplans, Einsichtnahme	805
§ 70	Zustellung des Umlegungsplans	806
§ 71	Inkrafttreten des Umlegungsplans	809
§ 72	Wirkungen der Bekanntmachung	812
§ 73	Änderung des Umlegungsplans	816
§ 74	Berichtigung der öffentlichen Bücher	821
§ 75	Einsichtnahme in den Umlegungsplan	824
§ 76	Vorwegnahme der Entscheidung	824
§ 77	Vorzeitige Besitzeinweisung	830
§ 78	Verfahrens- und Sachkosten	838
§ 79	Abgaben- und Auslagenbefreiung	839

Zweiter Abschnitt. Grenzregelung

§ 80	Zweck, Voraussetzungen und Zuständigkeit	846
§ 81	Geldleistungen	855
§ 82	Beschluß über die Grenzregelung	859
§ 83	Bekanntmachung und Rechtswirkungen der Grenzregelung	861
§ 84	Berichtigung der öffentlichen Bücher	863

Fünfter Teil. Enteignung

<i>Vorbemerkung zu den §§ 85 bis 122</i>	865
--	-----

Erster Abschnitt. Zulässigkeit der Enteignung

§ 85	Enteignungszweck	874
§ 86	Gegenstand der Enteignung	880
§ 87	Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Enteignung	882
§ 88	Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen	892
§ 89	Veräußerungspflicht	893
§ 90	Enteignung von Grundstücken zur Entschädigung in Land	900

Inhaltsverzeichnis

91	Ersatz für entzogene Rechte	901
92	Umfang, Beschränkung und Ausdehnung der Enteignung	902

Zweiter Abschnitt. Entschädigung

93	Entschädigungsgrundsätze	905
94	Entschädigungsberechtigter und Entschädigungsverpflichteter	912
95	Entschädigung für den Rechtsverlust	913
96	Entschädigung für andere Vermögensnachteile	922
97	Behandlung der Rechte der Nebenberechtigten	932
98	Schuldübergang	936
99	Entschädigung in Geld	937
100	Entschädigung in Land	942
101	Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte	951
102	Rückenteignung	953
103	Entschädigung für die Rückenteignung	960

Dritter Abschnitt. Enteignungsverfahren

104	Enteignungsbehörde	963
105	Enteignungsantrag	964
106	Beteiligte	966
107	Vorbereitung der mündlichen Verhandlung	969
108	Einleitung des Enteignungsverfahrens und Anberaumung des Termins zur mündlichen Verhandlung; Enteignungsvermerk	973
109	Genehmigungspflicht	979
110	Einigung	982
111	Teileinigung	987
112	Entscheidung der Enteignungsbehörde	989
113	Enteignungsbeschluß	993
114	Lauf der Verwendungsfrist	996
115	Verfahren bei der Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte	1000
116	Vorzeitige Besitzeinweisung	1003
117	Ausführung des Enteignungsbeschlusses	1013
118	Hinterlegung	1019
119	Verteilungsverfahren	1020
120	Aufhebung des Enteignungsbeschlusses	1021
121	Kosten	1024
122	Vollstreckbarer Titel	1029

Inhaltsverzeichnis

Sechster Teil. Erschließung

Vorbemerkung zu den §§ 123 bis 135	1033
------------------------------------	------

Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften

§ 123 Erschließungslast	1039
§ 124 Erschließungsvertrag	1048
§ 125 Bindung an den Bebauungsplan	1056
§ 126 Pflichten des Eigentümers	1062

Zweiter Abschnitt. Erschließungsbeitrag

§ 127 Erhebung des Erschließungsbeitrags	1065
§ 128 Umfang des Erschließungsaufwands	1094
§ 129 Beitragsfähiger Erschließungsaufwand	1112
§ 130 Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands	1123
§ 131 Maßstäbe für die Verteilung des Erschließungsaufwands	1140
§ 132 Regelung durch Satzung	1173
§ 133 Gegenstand und Entstehung der Beitragspflicht	1186
§ 134 Beitragspflichtiger	1208
§ 135 Fälligkeit und Zahlung des Beitrags	1217

Siebter Teil. Maßnahmen für den Naturschutz

§ 135 a Pflichten des Vorhabenträgers; Durchführung durch die Gemeinde; Kostenerstattung	1231
§ 135 b Verteilungsmaßstäbe für die Abrechnung	1234
§ 135 c Satzungsrecht	1235

Zweites Kapitel. Besonderes Städtebaurecht

Erster Teil. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Vorbemerkung zu den §§ 136 bis 164	1237
------------------------------------	------

Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften

§ 136 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	1243
§ 137 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen	1258
§ 138 Auskunftspflicht	1261
§ 139 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger	1265

Zweiter Abschnitt. Vorbereitung und Durchführung	
§ 140	Vorbereitung 1268
§ 141	Vorbereitende Untersuchungen 1272
§ 142	Sanierungssatzung 1278
§ 143	Bekanntmachung der Sanierungssatzung, Sanierungs- vermerk 1301
§ 144	Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgän- ge 1304
§ 145	Genehmigung 1313
§ 146	Durchführung 1320
§ 147	Ordnungsmaßnahmen 1324
§ 148	Baumaßnahmen 1327
§ 149	Kosten- und Finanzierungsübersicht 1330
§ 150	Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öf- fentlichen Versorgung dienen 1335
§ 151	Abgaben- und Auslagēbefreiung 1336
Dritter Abschnitt. Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften	
<i>Vorbemerkung zu den §§ 152 bis 156 a</i> 1340	
§ 152	Anwendungsbereich 1340
§ 153	Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistun- gen, Kaufpreise, Umlegung 1341
§ 154	Ausgleichsbetrag des Eigentümers 1350
§ 155	Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Abschen 1361
§ 156	Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung 1369
§ 156 a	Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme 1371
Vierter Abschnitt. Sanierungsträger und andere Beauftragte	
§ 157	Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde 1374
§ 158	Bestätigung als Sanierungsträger 1377
§ 159	Erfüllung der Aufgaben als Sanierungsträger 1380
§ 160	Treuhandvermögen 1384
§ 161	Sicherung des Treuhandvermögens 1387
Fünfter Abschnitt. Abschluß der Sanierung	
§ 162	Aufhebung der Sanierungssatzung 1388
§ 163	Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grund- stücke 1395
§ 164	Anspruch auf Rückübertragung 1400
Sechster Abschnitt. Städtebauförderung	
§ 164 a	Einsatz von Städtebauförderungsmitteln 1405
§ 164 b	Verwaltungsvereinbarung 1410

Inhaltsverzeichnis

Zweiter Teil. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

<i>Vorbemerkung zu den §§ 165 bis 171</i>	1413
§ 165 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	1414
§ 166 Zuständigkeit und Aufgaben	1430
§ 167 Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde; Entwicklungsträger	1433
§ 168 Übernahmeverlangen	1435
§ 169 Besondere Vorschriften für den städtebaulichen Entwicklungsbereich	1435
§ 170 Sonderregelung für Anpassungsgebiete	1442
§ 171 Kosten und Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme	1443

Dritter Teil. Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote

Erster Abschnitt. Erhaltungssatzung

§ 172 Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)	1445
§ 173 Genehmigung, Übernahmeanspruch	1475
§ 174 Ausnahmen	1477

Zweiter Abschnitt. Städtebauliche Gebote

<i>Vorbemerkung zu den §§ 175 bis 179</i>	1478
§ 175 Allgemeines	1480
§ 176 Baugebot	1486
§ 177 Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot	1493
§ 178 Pflanzgebot	1506
§ 179 Rückbau- und Entsiegelungsgebot	1507

Vierter Teil. Sozialplan und Härteausgleich

<i>Vorbemerkung zu den §§ 180, 181</i>	1513
§ 180 Sozialplan	1515
§ 181 Härteausgleich	1522

Fünfter Teil. Miet- und Pachtverhältnisse

§ 182 Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen	1531
§ 183 Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen über unbebaute Grundstücke	1536
§ 184 Aufhebung anderer Vertragsverhältnisse	1537
§ 185 Entschädigung bei Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen	1538
§ 186 Verlängerung von Miet- oder Pachtverhältnissen	1539

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

§ 187	Abstimmung von Maßnahmen; Bauleitplanung und Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur	1541
§ 188	Bauleitplanung und Flurbereinigung	1547
§ 189	Ersatzlandbeschaffung	1549
§ 190	Flurbereinigung aus Anlaß einer städtebaulichen Maßnahme	1552
§ 191	Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken	1555

Drittes Kapitel. Sonstige Vorschriften

Erster Teil. Wertermittlung

§ 192	Gutachterausschuß	1557
§ 193	Aufgaben des Gutachterausschusses	1560
§ 194	Verkehrswert	1565
§ 195	Kaufpreissammlung	1570
§ 196	Bodenrichtwerte	1574
§ 197	Befugnisse des Gutachterausschusses	1576
§ 198	Oberer Gutachterausschuß	1578
§ 199	Ermächtigungen	1579

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

<i>Vorbemerkung zu den §§ 200 bis 216</i>	1581
---	------

Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften

§ 200	Grundstücke; Rechte an Grundstücken; Baulandkaster	1582
§ 200 a	Ersatzmaßnahmen nach den Landesnaturschutzgesetzen	1587
§ 201	Begriff der Landwirtschaft	1590
§ 202	Schutz des Mutterbodens	1594

Zweiter Abschnitt. Zuständigkeiten

§ 203	Abweichende Zuständigkeitsregelung	1595
§ 204	Gemeinsamer Flächennutzungsplan, Bauleitplanung bei Bildung von Planungsverbänden und bei Gebiets- oder Bestandsänderung	1600
§ 205	Planungsverbände	1606
§ 206	Örtliche und sachliche Zuständigkeit	1617

Inhaltsverzeichnis

Dritter Abschnitt. Verwaltungsverfahren

§ 207	Von Amts wegen bestellter Vertreter	1618
§ 208	Anordnungen zur Erforschung des Sachverhalts	1623
§ 209	Vorarbeiten auf Grundstücken	1627
§ 210	Wiedereinsetzung	1630
§ 211	Belehrung über Rechtsbehelfe	1632
§ 212	Vorverfahren	1633
§ 212 a	Entfall der aufschiebenden Wirkung	1636
§ 213	Ordnungswidrigkeiten	1638

Vierter Abschnitt. Planerhaltung

<i>Vorbemerkung zu den §§ 214 bis 216</i>		1640
§ 214	Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften, über die Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Satzungen	1647
§ 215	Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung	1662
§ 215 a	Ergänzendes Verfahren	1666
§ 216	Aufgaben im Genehmigungs- und Anzeigeverfahren	1675

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

<i>Vorbemerkung zu den §§ 217 bis 232</i>		1679
§ 217	Antrag auf gerichtliche Entscheidung	1681
§ 218	Wiedereinsetzung in den vorigen Stand	1687
§ 219	Örtliche Zuständigkeit der Landgerichte	1689
§ 220	Zusammensetzung der Kammern für Baulandsachen	1689
§ 221	Allgemeine Verfahrensvorschriften	1691
§ 222	Beteiligte	1693
§ 223	Anfechtung von Ermessensentscheidungen	1696
§ 224	Anfechtung einer vorzeitigen Besitzeinweisung	1698
§ 225	Vorzeitige Ausführungsanordnung	1699
§ 226	Urteil	1701
§ 227	Säumnis eines Beteiligten	1704
§ 228	Kosten des Verfahrens	1705
§ 229	Berufung, Beschwerde	1708
§ 230	Revision	1709
§ 231	Einigung	1710
§ 232	Weitere Zuständigkeit der Kammern (Senate) für Baulandsachen	1711

Viertes Kapitel. Überleitungs- und Schlußvorschriften

Erster Teil. Überleitungsvorschriften

§ 233	Allgemeine Überleitungsvorschriften	1713
§ 234	Überleitungsvorschriften für das Vorkaufsrecht	1715
§ 235	Überleitungsvorschriften für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	1715
§ 236	Überleitungsvorschriften für das Baugebot und die Er- haltung baulicher Anlagen	1718
§ 237	(weggefallen)	
§ 238	Überleitungsvorschriften für Entschädigungen	1719
§ 239	Überleitungsvorschriften für die Bodenordnung	1720
§ 240	(weggefallen)	
§ 241	(weggefallen)	
§ 242	Überleitungsvorschriften für die Erschließung	1722
§ 243	Überleitungsvorschriften für das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch und das Bundesnaturschutzgesetz	1726
§ 244	(weggefallen)	
§ 245	(weggefallen)	
§ 245 a	(weggefallen)	
§ 245 b	Überleitungsvorschriften für Vorhaben im Außenbereich	1727

Zweiter Teil. Schlußvorschriften

§ 246	Sonderregelungen für einzelne Länder	1731
§ 246 a	(weggefallen)	
§ 247	Sonderregelungen für Berlin als Hauptstadt der Bundes- republik Deutschland	1734

Weitere im Kommentar abgedruckte Vorschriften

Bundesnaturschutzgesetz (§§ 8, 8 a), abgedruckt in § 1 a, Rn 20; (§§ 19 a–19 f), abgedruckt in § 1 a, Rn 38	98
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) (§§ 2 und 17), abgedruckt in § 1 a, Rn 33	105
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) idF der Bek. vom 23. Januar 1990	1741
Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Ver- kehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverord- nung – WertV) idF vom 6. Dezember 1988	1763
Stichwortverzeichnis	1779