

# Berliner Schwerpunkte-Kommentar zum Baugesetzbuch 1998

Herausgegeben von

**Prof. Dr. Otto Schlichter**  
Vizepräsident des Bundesverwaltungs-  
gerichts a. D., Berlin

**Prof. Dr. Rudolf Stich**  
Ministerialrat a. D., Universität  
Kaiserslautern

Bearbeitet von

**Prof. Dr. Dr.  
Jörg Berkemann**  
Richter am Bundesverwaltungsgericht,  
Berlin

**Dr. Karl-Wilhelm Porger**  
Akadem. Direktor, Universität  
Kaiserslautern

**Prof. Dr.  
Hans-Joachim Driehaus**  
Vors. Richter am Bundesverwaltungs-  
gericht, Berlin

**Dr. Thomas Roeser**  
Richter am Obergerverwaltungsgericht,  
Frankfurt an der Oder

**Dr. Heribert Fislake**  
Rechtsanwalt, Frankfurt am Main

**Prof. Dr. Otto Schlichter**  
Vizepräsident des Bundesverwaltungs-  
gerichts a. D., Berlin

**Dr. Hans-Peter Lemmel**  
Richter am Bundesverwaltungsgericht,  
Berlin

**Prof. Dr. Rudolf Stich**  
Ministerialrat a. D., Universität  
Kaiserslautern



Carl Heymanns Verlag KG · Köln · Berlin · Bonn · München

# Inhalt

Vorwort .....	V
Einführung .....	1
<b>Erstes Kapitel Allgemeines Städtebaurecht</b> .....	<b>7</b>
<i>Erster Teil Bauleitplanung</i> .....	7
<i>Erster Abschnitt Allgemeine Vorschriften</i> .....	7
§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung .....	8
§ 1a Umweltschützende Belange in der Abwägung .....	15
§ 2 Aufstellung der Bauleitpläne, Verordnungsermächtigung .....	33
§ 3 Beteiligung der Bürger .....	36
§ 4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange .....	40
§ 4a Grenzüberschreitende Unterrichtung der Gemeinden und Träger öffentlicher Belange .....	44
§ 4b Einschaltung eines Dritten .....	46
<i>Zweiter Abschnitt Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)</i> .....	48
§ 5 Inhalt des Flächennutzungsplans .....	48
§ 6 Genehmigung des Flächennutzungsplans .....	52
§ 7 Anpassung an den Flächennutzungsplan .....	55
<i>Dritter Abschnitt Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)</i> .....	58
§ 8 Zweck des Bebauungsplans .....	58
§ 9 Inhalt des Bebauungsplans .....	59
§ 10 Beschluß, Genehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplans .....	69
<i>Vierter Abschnitt Zusammenarbeit mit Privaten; vereinfachtes Verfahren</i> .....	74
§ 11 Städtebaulicher Vertrag .....	74
§ 12 Vorhaben- und Erschließungsplan .....	88
§ 13 Vereinfachtes Verfahren .....	93
<i>Zweiter Teil Sicherung der Bauleitplanung</i> .....	96
<i>Erster Abschnitt Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen</i> .....	97

§ 14	Veränderungssperre . . . . .	97
§ 15	Zurückstellung von Baugesuchen . . . . .	100
§ 16	Beschluß über die Veränderungssperre . . . . .	105
§ 17	Geltungsdauer der Veränderungssperre . . . . .	106
§ 18	Entschädigung bei Veränderungssperre . . . . .	107
<i>Zweiter Abschnitt Teilungsgenehmigung . . . . .</i>		108
§ 19	Teilungsgenehmigung . . . . .	109
§ 20	Versagungsgründe und Grundbuchsperrre . . . . .	113
§ 21	(weggefallen)	
§ 22	Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen. . . . .	116
§ 23	(weggefallen)	
<i>Dritter Abschnitt Gesetzliches Vorkaufsrecht der Gemeinde . . . . .</i>		123
§ 24	Allgemeines Vorkaufsrecht . . . . .	123
§ 25	Besonderes Vorkaufsrecht . . . . .	128
§ 26	Ausschluß des Vorkaufsrechts . . . . .	129
§ 27	Abwendung des Vorkaufsrechts . . . . .	130
§ 27a	Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter . . . . .	130
§ 28	Verfahren und Entschädigung . . . . .	133
<i>Dritter Teil Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung; Entschädigung . . . . .</i>		138
<i>Erster Abschnitt Zulässigkeit von Vorhaben . . . . .</i>		138
§ 29	Begriff des Vorhabens; Geltung von Rechtsvorschriften . . . . .	139
§ 30	Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans . . . . .	145
§ 31	Ausnahmen und Befreiungen. . . . .	146
§ 32	Nutzungsbeschränkungen auf künftigen Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen. . . . .	150
§ 33	Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung. . . . .	150
§ 34	Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. . . . .	153
§ 35	Bauen im Außenbereich. . . . .	163
§ 36	Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungs- behörde. . . . .	187
§ 37	Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder. . . . .	190
§ 38	Bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung auf Grund von Planfeststellungsverfahren; öffentlich zugängliche Abfallbeseitigungsanlagen . . . . .	191

<i>Zweiter Abschnitt</i>	<i>Entschädigung</i>	196
§ 39	Vertrauensschaden	197
§ 40	Entschädigung in Geld oder durch Übernahme	197
§ 41	Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen	199
§ 42	Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung	200
§ 43	Entschädigung und Verfahren	202
§ 44	Entschädigungspflichtige, Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche	204
<i>Vierter Teil</i>	<i>Bodenordnung</i>	205
<i>Erster Abschnitt</i>	<i>Umlegung</i>	205
§ 45	Zweck der Umlegung	205
§ 46	Zuständigkeit und Voraussetzungen	210
§ 47	Umlegungsbeschluß	213
§ 48	Beteiligte	214
§ 49	Rechtsnachfolge	216
§ 50	Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses	216
§ 51	Verfügungs- und Veränderungssperre	217
§ 52	Umlegungsgebiet	221
§ 53	Bestandskarte und Bestandsverzeichnis	222
§ 54	Benachrichtigungen und Umlegungsvermerk	223
§ 55	Umlegungsmasse und Verteilungsmasse	225
§ 56	Verteilungsmaßstab	228
§ 57	Verteilung nach Werten	229
§ 58	Verteilung nach Flächen	233
§ 59	Zuteilung und Abfindung	235
§ 60	Abfindung und Ausgleich für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen	241
§ 61	Aufhebung, Änderung und Begründung von Rechten	241
§ 62	Gemeinschaftliches Eigentum; besondere rechtliche Verhältnisse	244
§ 63	Übergang von Rechtsverhältnissen auf die Abfindung	244
§ 64	Geldleistungen	246
§ 65	Hinterlegung und Verteilungsverfahren	249
§ 66	Aufstellung und Inhalt des Umlegungsplans	249
§ 67	Umlegungskarte	251
§ 68	Umlegungsverzeichnis	252
§ 69	Bekanntmachung des Umlegungsplans, Einsichtnahme	252
§ 70	Zustellung des Umlegungsplans	253

§ 71	Inkrafttreten des Umlegungsplans .....	253
§ 72	Wirkungen der Bekanntmachung .....	255
§ 73	Änderung des Umlegungsplans .....	256
§ 74	Berichtigung der öffentlichen Bücher .....	256
§ 75	Einsichtnahme in den Umlegungsplan .....	256
§ 76	Vorwegnahme der Entscheidung .....	256
§ 77	Vorzeitige Besitzeinweisung .....	259
§ 78	Verfahrens- und Sachkosten .....	262
§ 79	Abgaben- und Auslagenbefreiung .....	264
<i>Zweiter Abschnitt Grenzregelung .....</i>		266
§ 80	Zweck, Voraussetzungen und Zuständigkeit .....	266
§ 81	Geldleistungen .....	267
§ 82	Beschluß über die Grenzregelung .....	267
§ 83	Bekanntmachung und Rechtswirkungen der Grenzregelung .....	268
§ 84	Berichtigung der öffentlichen Bücher .....	268
<i>Fünfter Teil Enteignung .....</i>		269
<i>Erster Abschnitt Zulässigkeit der Enteignung .....</i>		269
§ 85	Enteignungszweck .....	269
§ 86	Gegenstand der Enteignung .....	270
§ 87	Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Enteignung .....	271
§ 88	Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen .....	273
§ 89	Veräußerungspflicht .....	273
§ 90	Enteignung von Grundstücken zur Entschädigung in Land .....	274
§ 91	Ersatz für entzogene Rechte .....	275
§ 92	Umfang, Beschränkung und Ausdehnung der Enteignung .....	276
<i>Zweiter Abschnitt Entschädigung .....</i>		277
§ 93	Entschädigungsgrundsätze .....	277
§ 94	Entschädigungsberechtigter und Entschädigungsverpflichteter .....	278
§ 95	Entschädigung für den Rechtsverlust .....	278
§ 96	Entschädigung für andere Vermögensnachteile .....	280
§ 97	Behandlung der Rechte der Nebenberechtigten .....	281
§ 98	Schuldübergang .....	283
§ 99	Entschädigung in Geld .....	283
§ 100	Entschädigung in Land .....	284
§ 101	Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte .....	286
§ 102	Rückenteignung .....	287
§ 103	Entschädigung für die Rückenteignung .....	289

<i>Dritter Abschnitt Enteignungsverfahren</i> .....	290
§ 104 Enteignungsbehörde .....	290
§ 105 Enteignungsantrag .....	290
§ 106 Beteiligte .....	291
§ 107 Vorbereitung der mündlichen Verhandlung .....	292
§ 108 Einleitung des Enteignungsverfahrens und Anberaumung des Termins zur mündlichen Verhandlung; Enteignungsvermerk ...	293
§ 109 Genehmigungspflicht .....	294
§ 110 Einigung .....	295
§ 111 Teileinigung .....	296
§ 112 Entscheidung der Enteignungsbehörde .....	297
§ 113 Enteignungsbeschluß .....	297
§ 114 Lauf der Verwendungsfrist .....	299
§ 115 Verfahren bei der Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte .....	300
§ 116 Vorzeitige Besitzeinweisung .....	300
§ 117 Ausführung des Enteignungsbeschlusses .....	302
§ 118 Hinterlegung .....	303
§ 119 Verteilungsverfahren .....	304
§ 120 Aufhebung des Enteignungsbeschlusses .....	305
§ 121 Kosten .....	305
§ 122 Vollstreckbarer Titel .....	306
<i>Sechster Teil Erschließung</i> .....	307
<i>Erster Abschnitt Allgemeine Vorschriften</i> .....	307
§ 123 Erschließungslast .....	307
§ 124 Erschließungsvertrag .....	308
§ 125 Bindung an den Bebauungsplan .....	309
§ 126 Pflichten des Eigentümers .....	312
<i>Zweiter Abschnitt Erschließungsbeitrag</i> .....	312
§ 127 Erhebung des Erschließungsbeitrags .....	312
§ 128 Umfang des Erschließungsaufwands .....	316
§ 129 Beitragsfähiger Erschließungsaufwand .....	318
§ 130 Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands ..	318
§ 131 Maßstäbe für die Verteilung des Erschließungsaufwands .....	319
§ 132 Regelung durch Satzung .....	325
§ 133 Gegenstand und Entstehung der Beitragspflicht .....	325
§ 134 Beitragspflichtiger .....	331
§ 135 Fälligkeit und Zahlung des Beitrags .....	332

<i>Siebter Teil Maßnahmen für den Naturschutz</i> .....	333
§ 135 a Pflichten des Vorhabenträgers; Durchführung durch die Gemeinde; Kostenerstattung .....	333
§ 135 b Verteilungsmaßstäbe für die Abrechnung .....	341
§ 135 c Satzungsrecht .....	344
<b>Zweites Kapitel Besonderes Städtebaurecht</b> .....	350
<i>Erster Teil Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen</i> .....	350
<i>Erster Abschnitt Allgemeine Vorschriften</i> .....	351
§ 136 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen .....	351
§ 137 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen .....	353
§ 138 Auskunftspflicht .....	354
§ 139 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger .....	355
<i>Zweiter Abschnitt Vorbereitung und Durchführung</i> .....	357
§ 140 Vorbereitung .....	357
§ 141 Vorbereitende Untersuchungen .....	357
§ 142 Sanierungssatzung .....	359
§ 143 Bekanntmachung der Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk ..	360
§ 144 Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge .....	361
§ 145 Genehmigung .....	363
§ 146 Durchführung .....	365
§ 147 Ordnungsmaßnahmen .....	367
§ 148 Baumaßnahmen .....	368
§ 149 Kosten- und Finanzierungsübersicht .....	369
§ 150 Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen .....	370
§ 151 Abgaben- und Auslagenbefreiung .....	371
<i>Dritter Abschnitt Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften</i> .....	372
§ 152 Anwendungsbereich .....	372
§ 153 Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung .....	372
§ 154 Ausgleichsbetrag des Eigentümers .....	373
§ 155 Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen .....	375
§ 156 Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung .....	377
§ 156 a Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme .....	378
<i>Vierter Abschnitt Sanierungsträger und andere Beauftragte</i> .....	380
§ 157 Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde .....	380

§ 158	Bestätigung als Sanierungsträger . . . . .	380
§ 159	Erfüllung der Aufgaben als Sanierungsträger. . . . .	381
§ 160	Treuhandvermögen . . . . .	383
§ 161	Sicherung des Treuhandvermögens . . . . .	384
<i>Fünfter Abschnitt Abschluß der Sanierung</i> . . . . .		385
§ 162	Aufhebung der Sanierungssatzung . . . . .	385
§ 163	Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke . . . . .	386
§ 164	Anspruch auf Rückübertragung . . . . .	387
<i>Sechster Abschnitt Städtebauförderung</i> . . . . .		388
§ 164 a	Einsatz von Städtebauförderungsmitteln . . . . .	388
§ 164 b	Verwaltungsvereinbarung . . . . .	390
<i>Zweiter Teil Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen</i> . . . . .		391
§ 165	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen . . . . .	392
§ 166	Zuständigkeiten und Aufgaben . . . . .	399
§ 167	Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde; Entwicklungsträger	400
§ 168	Übernahmeverlangen . . . . .	402
§ 169	Besondere Vorschriften für den städtebaulichen Entwicklungsbereich. . . . .	402
§ 170	Sonderregelung für Anpassungsgebiete . . . . .	408
§ 171	Kosten und Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme. . . . .	409
<i>Dritter Teil Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote</i> . . . . .		411
<i>Erster Abschnitt Erhaltungssatzung</i> . . . . .		412
§ 172	Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung) . . . . .	412
§ 173	Genehmigung, Übernahmeanspruch. . . . .	423
§ 174	Ausnahmen . . . . .	424
<i>Zweiter Abschnitt Städtebauliche Gebote</i> . . . . .		425
§ 175	Allgemeines . . . . .	425
§ 176	Baugebot . . . . .	426
§ 177	Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot . . . . .	427
§ 178	Pflanzgebot . . . . .	429
§ 179	Rückbau- und Entsiegelungsgebot . . . . .	429
<i>Vierter Teil Sozialplan und Härteausgleich</i> . . . . .		433
§ 180	Sozialplan. . . . .	433
§ 181	Härteausgleich. . . . .	433



<i>Fünfter Teil</i>	<i>Miet- und Pachtverhältnisse</i> . . . . .	434
§ 182	Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen . . . . .	434
§ 183	Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen über unbebaute Grundstücke . . . . .	435
§ 184	Aufhebung anderer Vertragsverhältnisse . . . . .	436
§ 185	Entschädigung bei Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen . . . . .	436
§ 186	Verlängerung von Miet- oder Pachtverhältnissen . . . . .	436
<i>Sechster Teil</i>	<i>Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur</i> . . . . .	437
§ 187	Abstimmung von Maßnahmen; Bauleitplanung und Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur . . . . .	437
§ 188	Bauleitplanung und Flurbereinigung . . . . .	437
§ 189	Ersatzlandbeschaffung . . . . .	438
§ 190	Flurbereinigung aus Anlaß einer städtebaulichen Maßnahme . . . . .	438
§ 191	Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken . . . . .	439
<b>Drittes Kapitel</b>	<b>Sonstige Vorschriften</b> . . . . .	440
<i>Erster Teil</i>	<i>Wertermittlung</i> . . . . .	440
§ 192	Gutachterausschuß . . . . .	441
§ 193	Aufgaben des Gutachterausschusses . . . . .	443
§ 194	Verkehrswert . . . . .	446
§ 195	Kaufpreissammlung . . . . .	449
§ 196	Bodenrichtwerte . . . . .	451
§ 197	Befugnisse des Gutachterausschusses . . . . .	452
§ 198	Oberer Gutachterausschuß . . . . .	453
§ 199	Ermächtigungen . . . . .	454
<i>Zweiter Teil</i>	<i>Allgemeine Vorschriften; Zuständigkeiten; Verwaltungsverfahren; Planerhaltung</i> . . . . .	455
<i>Erster Abschnitt</i>	<i>Allgemeine Vorschriften</i> . . . . .	455
§ 200	Grundstücke; Rechte an Grundstücken, Baulandkataster . . . . .	455
§ 200a	Ersatzmaßnahmen nach den Landesnaturschutzgesetzen . . . . .	457
§ 201	Begriff der Landwirtschaft . . . . .	460
§ 202	Schutz des Mutterbodens . . . . .	460
<i>Zweiter Abschnitt</i>	<i>Zuständigkeiten</i> . . . . .	460
§ 203	Abweichende Zuständigkeitsregelung . . . . .	460

§ 204	Gemeinsamer Flächennutzungsplan, Bauleitplanung bei Bildung von Planungsverbänden und bei Gebiets- oder Bestandsänderung . . . . .	461
§ 205	Planungsverbände . . . . .	462
§ 206	Örtliche und sachliche Zuständigkeit . . . . .	464
<i>Dritter Abschnitt</i> <i>Verwaltungsverfahren</i> . . . . .		464
§ 207	Von Amts wegen bestellter Vertreter . . . . .	464
§ 208	Anordnungen zur Erforschung des Sachverhalts . . . . .	465
§ 209	Vorarbeiten auf Grundstücken . . . . .	465
§ 210	Wiedereinsetzung . . . . .	466
§ 211	Belehrung über Rechtsbehelfe . . . . .	466
§ 212	Vorverfahren . . . . .	467
§ 212 a	Entfall der aufschiebenden Wirkung . . . . .	467
§ 213	Ordnungswidrigkeiten . . . . .	468
<i>Vierter Abschnitt</i> <i>Planerhaltung</i> . . . . .		469
§ 214	Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Satzungen . . . . .	471
§ 215	Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung . . . . .	474
§ 215 a	Ergänzendes Verfahren . . . . .	477
§ 216	Aufgaben im Genehmigungsverfahren . . . . .	484
<i>Dritter Teil</i> <i>Verfahren vor den Kammern (Senaten) für Baulandsachen</i> . . . . .		484
§ 217	Antrag auf gerichtliche Entscheidung . . . . .	487
§ 218	Wiedereinsetzung in den vorigen Stand . . . . .	489
§ 219	Örtliche Zuständigkeit der Landgerichte . . . . .	490
§ 220	Zusammensetzung der Kammern für Baulandsachen . . . . .	490
§ 221	Allgemeine Verfahrensvorschriften . . . . .	490
§ 222	Beteiligte . . . . .	492
§ 223	Anfechtung von Ermessensentscheidungen . . . . .	493
§ 224	Anfechtung einer vorzeitigen Besitzeinweisung . . . . .	494
§ 225	Vorzeitige Ausführungsanordnung . . . . .	494
§ 226	Urteil . . . . .	494
§ 227	Säumnis eines Beteiligten . . . . .	495
§ 228	Kosten des Verfahrens . . . . .	496
§ 229	Berufung, Beschwerde . . . . .	497
§ 230	Revision . . . . .	497
§ 231	Einigung . . . . .	497

§ 232	Weitere Zuständigkeit der Kammern (Senate) für Baulandsachen .....	498
<b>Viertes Kapitel Überleitungs- und Schlußvorschriften .....</b>		<b>499</b>
<i>Erster Teil Überleitungsvorschriften .....</i>		<i>499</i>
§ 233	Allgemeine Überleitungsvorschriften .....	499
§ 234	Überleitungsvorschriften für das Vorkaufsrecht .....	499
§ 235	Überleitungsvorschriften für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen .....	499
§ 236	Überleitungsvorschriften für das Baugebot und die Erhaltung baulicher Anlagen .....	500
§ 237	(weggefallen) .....	500
§ 238	Überleitungsvorschrift für Entschädigungen .....	500
§ 239	Überleitungsvorschriften für die Bodenordnung .....	501
§ 240	(weggefallen) .....	501
§ 241	(weggefallen) .....	501
§ 242	Überleitungsvorschriften für die Erschließung .....	501
§ 243	Überleitungsvorschriften für das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch und das Bundesnaturschutzgesetz .....	505
§ 244	(weggefallen) .....	506
§ 245	(weggefallen) .....	506
§ 245 a	(weggefallen) .....	506
§ 245 b	Überleitungsvorschriften für Vorhaben im Außenbereich .....	506
<i>Zweiter Teil Schlußvorschriften .....</i>		<i>506</i>
§ 246	Sonderregelungen für einzelne Länder .....	507
§ 246 a	(weggefallen) .....	512
§ 247	Sonderregelungen für Berlin als Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland .....	513
Sachregister .....		517