

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 Oberverwaltungsgericht,
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
Erstes Kapitel Allgemeines Städtebaurecht	7
<i>Erster Teil Bauleitplanung</i>	<i>7</i>
<i>Erster Abschnitt Allgemeine Vorschriften</i>	<i>7</i>
§ 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>	<i>48</i>
§ 5 Inhalt des Flächennutzungsplans	48
§ 6 Genehmigung des Flächennutzungsplans	52
§ 7 Anpassung an den Flächennutzungsplan	55
<i>Dritter Abschnitt Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)</i>	<i>58</i>
§ 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>	<i>74</i>
§ 11 Städtebaulicher Vertrag	74
§ 12 Vorhaben- und Erschließungsplan	88
§ 13 Vereinfachtes Verfahren	93
<i>Zweiter Teil Sicherung der Bauleitplanung</i>	<i>96</i>
<i>Erster Abschnitt Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen</i>	<i>97</i>

§ 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
§ 27 a	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
Zweites Kapitel Besonderes Städtebaurecht	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
Drittes Kapitel	Sonstige Vorschriften	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 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 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 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
Viertes Kapitel Überleitungs- und Schlußvorschriften		499
<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