

# Baugesetzbuch: BauGB

Jarass / Kment

3. Auflage 2022  
ISBN 978-3-406-78539-9  
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei  
[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen. [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird [beck-shop.de](https://www.beck-shop.de) für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

Jarass/Kment  
Baugesetzbuch

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Beck'sche Kompakt-Kommentare

# Baugesetzbuch

Begründet von

**Prof. Dr. Hans D. Jarass, LL.M (Harv.)**

Direktor des ZIR Forschungsinstituts für deutsches und  
europäisches Recht an der Universität Münster

Fortgeführt von

**Prof. Dr. Martin Kment, LL.M (Camb.)**

Inhaber des Lehrstuhls für Öffentliches Recht und Europarecht,  
Umweltrecht und Planungsrecht der Universität Augsburg

3. Auflage 2022

beck-shop.de  
DIE FACHBUCHHANDLUNG



Zitiervorschlag  
Jarass/Kment BauGB § 1 Rn. 1

  
**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

[www.beck.de](http://www.beck.de)

ISBN 978 3 406 78539 9

© 2022 Verlag C. H. Beck oHG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München  
Druck: Friedrich Pustet GmbH & Co. KG,  
Gutenbergstraße 8, 93051 Regensburg  
Satz: Druckerei C. H. Beck Nördlingen  
Umschlaggestaltung: fernlicht kommunikationsdesign, Gauting



[chbeck.de/nachhaltig](http://chbeck.de/nachhaltig)

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier  
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

## Vorwort

Das Baugesetzbuch als das wichtigste Gesetz des öffentlichen Baurechts ist für die Entwicklung der besiedelten, aber auch der unbesiedelten Gebiete von zentraler Bedeutung. Dementsprechend finden seine Vorschriften in der Wissenschaft und vor allem in der Praxis große Beachtung. In dem Wissen um diese zentrale Stellung des Baugesetzbuchs im öffentlichen Recht hat *Hans D. Jarass* diesen Kommentar im Jahr 2013 begründet und an den ersten beiden Auflagen als Mitautor aktiv mitgewirkt. In dieser Zeit hat er insbesondere für die übergreifende Konzeption des Kommentars und die innere Abstimmung der Bearbeitungen verantwortlich gezeichnet und hat damit maßgeblichen Anteil an der freundlichen Aufnahme des Werks in Wissenschaft und Praxis. Hierfür bin ich ihm besonders dankbar.

Der vorliegende Kommentar sucht auch in der 3. Auflage die Anwendung der Vorschriften des Baugesetzbuchs durch eine möglichst knappe und übersichtliche Darstellung zu erleichtern, die gleichwohl gehaltvoll ist und die Materie systematisch durchdringt. Dazu wurde eine ausgeprägte Schwerpunktbildung vorgenommen: Je nach der praktischen Bedeutung einer Vorschrift fällt die Kommentierung unterschiedlich umfangreich aus. Weiter bleiben rein theoretische Streitfragen weitgehend ausgeklammert. Zudem werden die Vorschriften nicht notwendig Absatz für Absatz und Satz für Satz behandelt; vielmehr wird sachlich Zusammengehörendes zusammengefasst. Schließlich geht es darum, auf die zahlreichen Parallelprobleme im Baugesetzbuch einheitliche bzw. miteinander vereinbare Antworten zu geben; vielfach werden sie nur einmal behandelt und auf die Parallelfundstellen jeweils verwiesen.

Ausgewertet wurde vor allem die Rechtsprechung. Ganz im Vordergrund der Quellenauswertung standen dabei die obergerichtlichen Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts, des Bundesgerichtshofs und des Bundesverfassungsgerichts, daneben vereinzelt auch der Oberverwaltungsgerichte bzw. Verwaltungsgerichtshöfe. Um dem Leser den Zugang dazu zu erleichtern, wurde auf die Angabe der genauen Fundstelle in den Entscheidungen großer Wert gelegt. Ausgewertet wurde zudem das Schrifttum; die Nachweise mussten sich aber meist auf Kommentare beschränken.

Darüber hinaus wurden zahlreiche Verbesserungen vorgenommen und Fehler korrigiert. Die Kommentierung befindet sich auf dem veröffentlichten Stand vom 15.9.2021. Sie berücksichtigt insbesondere die Neuerungen durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.6.2021 (BGBl 2021 I, S. 1802) und das Aufbauhilfegesetz 2021 vom 10.9.2021 (BGBl 2021 I, S. 4147).

## **Vorwort**

Hinweise für den Gebrauch

Für Hinweise auf Mängel und Fehler bin ich sehr dankbar, am besten unter der Adresse Prof. Dr. Martin Kment, Universitätsstr. 24, 86159 Augsburg (martin.kment@jura.uni-augsburg.de). Dank verdienen schließlich meine Mitarbeiter in Augsburg für ihre Unterstützung, insbesondere Stefan Fimpel, Felix Müller und Anna Weininger.

Augsburg, im September 2021

Martin Kment

## **Hinweise für den Gebrauch**

Mehrfach auftauchende Fragen wurden jeweils nur einmal behandelt. Die vollständige Kommentierung ergibt sich daher erst, wenn auch die Weiterverweisungen gelesen werden. Hinweise auf andere Kommentare zum Baugesetzbuch beziehen sich auf Erläuterungen zur gleichen Vorschrift, sofern keine andere Vorschrift genannt ist. Entscheidungen werden aus Gründen der Präzision und der Zugänglichkeit zunehmend nach Randnummern zitiert, wobei die Randnummern zum Einsatz kommen, wie sie von den Bundesgerichten vergeben werden und auch von Juris und Beck Online sowie von vielen Zeitschriften genutzt werden. Auf eine Zitierung der amtlichen Sammlungen der höchstgerichtlichen Entscheidungen wurde weitestgehend zugunsten leichter zugänglicher Medien verzichtet.

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Hinweise für den Gebrauch .....	VI
Abkürzungsverzeichnis .....	XIX
<b>Baugesetzbuch (BauGB)</b>	
Einleitung .....	1
<b>Erstes Kapitel. Allgemeines Städtebaurecht</b>	
<b>Erster Teil. Bauleitplanung</b> .....	7
Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften .....	7
§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung .....	7
§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz .....	52
§ 2 Aufstellung der Bauleitpläne .....	62
§ 2a Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht .....	76
§ 3 Beteiligung der Öffentlichkeit .....	77
§ 4 Beteiligung der Behörden .....	89
§ 4a Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung .....	94
§ 4b Einschaltung eines Dritten .....	103
§ 4c Überwachung .....	105
Zweiter Abschnitt. Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan) .....	108
§ 5 Inhalt des Flächennutzungsplans .....	108
§ 6 Genehmigung des Flächennutzungsplans .....	126
§ 6a Zusammenfassende Erklärung zum Flächennutzungsplan; Einstellen in das Internet .....	130
§ 7 Anpassung an den Flächennutzungsplan .....	131
Dritter Abschnitt. Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan) .....	135
§ 8 Zweck des Bebauungsplans .....	135
§ 9 Inhalt des Bebauungsplans .....	143
§ 9a Verordnungsermächtigung .....	189
§ 10 Beschluss, Genehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplans .....	192
§ 10a Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan; Einstellen in das Internet .....	198
Vierter Abschnitt. Zusammenarbeit mit Privaten; vereinfachtes Verfahren .....	199
§ 11 Städtebaulicher Vertrag .....	199
§ 12 Vorhaben- und Erschließungsplan .....	213
§ 13 Vereinfachtes Verfahren .....	225
§ 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung .....	229
§ 13b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren .....	235
	VII



## Inhaltsverzeichnis

<b>Zweiter Teil. Sicherung der Bauleitplanung</b> .....	236
Erster Abschnitt. Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen .....	236
§ 14 Veränderungssperre .....	236
§ 15 Zurückstellung von Baugesuchen .....	244
§ 16 Beschluss über die Veränderungssperre .....	251
§ 17 Geltungsdauer der Veränderungssperre .....	252
§ 18 Entschädigung bei Veränderungssperre .....	256
Zweiter Abschnitt. Teilung von Grundstücken; Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktionen .....	262
§ 19 Teilung von Grundstücken .....	262
§§ 20, 21 (weggefallen) .....	264
§ 22 Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen .....	264
§ 23 (weggefallen) .....	276
Dritter Abschnitt. Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde .....	276
§ 24 Allgemeines Vorkaufsrecht .....	276
§ 25 Besonderes Vorkaufsrecht .....	284
§ 26 Ausschluss des Vorkaufsrechts .....	288
§ 27 Abwendung des Vorkaufsrechts .....	289
§ 27a Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter .....	292
§ 28 Verfahren und Entschädigung .....	295
<b>Dritter Teil. Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung; Entschädigung</b> .....	304
Erster Abschnitt. Zulässigkeit von Vorhaben .....	304
§ 29 Begriff des Vorhabens; Geltung von Rechtsvorschriften .....	304
§ 30 Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans .....	313
§ 31 Ausnahmen und Befreiungen .....	323
§ 32 Nutzungsbeschränkungen auf künftigen Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen .....	336
§ 33 Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung .....	338
§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile .....	343
§ 35 Bauen im Außenbereich .....	371
§ 36 Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde .....	423
§ 37 Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder .....	431
§ 38 Bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung auf Grund von Planfeststellungsverfahren; öffentlich zugängliche Abfallbeseitigungsanlagen .....	435
Zweiter Abschnitt. Entschädigung .....	438
§ 39 Vertrauensschaden .....	438
§ 40 Entschädigung in Geld oder durch Übernahme .....	443
§ 41 Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen .....	449

## Inhaltsverzeichnis

§ 42	Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung .....	452
§ 43	Entschädigung und Verfahren .....	462
§ 44	Entschädigungspflichtige, Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche .....	465
<b>Vierter Teil. Bodenordnung .....</b>		<b>468</b>
Erster Abschnitt. Umlegung .....		468
§ 45	Zweck und Anwendungsbereich .....	468
§ 46	Zuständigkeit und Voraussetzungen .....	472
§ 47	Umlegungsbeschluss .....	475
§ 48	Beteiligte .....	477
§ 49	Rechtsnachfolge .....	478
§ 50	Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses .....	479
§ 51	Verfügungs- und Veränderungssperre .....	480
§ 52	Umlegungsgebiet .....	483
§ 53	Bestandskarte und Bestandsverzeichnis .....	484
§ 54	Benachrichtigungen und Umlegungsvermerk .....	486
§ 55	Umlegungsmasse und Verteilungsmasse .....	487
§ 56	Verteilungsmaßstab .....	490
§ 57	Verteilung nach Werten .....	492
§ 58	Verteilung nach Flächen .....	493
§ 59	Zuteilung und Abfindung .....	495
§ 60	Abfindung und Ausgleich für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen .....	500
§ 61	Aufhebung, Änderung und Begründung von Rechten .....	501
§ 62	Gemeinschaftliches Eigentum; besondere rechtliche Verhältnisse .....	503
§ 63	Übergang von Rechtsverhältnissen auf die Abfindung .....	504
§ 64	Geldleistungen .....	506
§ 65	Hinterlegung und Verteilungsverfahren .....	508
§ 66	Aufstellung und Inhalt des Umlegungsplans .....	508
§ 67	Umlegungskarte .....	510
§ 68	Umlegungsverzeichnis .....	511
§ 69	Bekanntmachung des Umlegungsplans, Einsichtnahme .....	512
§ 70	Zustellung des Umlegungsplans .....	512
§ 71	Inkrafttreten des Umlegungsplans .....	513
§ 72	Wirkungen der Bekanntmachung .....	515
§ 73	Änderung des Umlegungsplans .....	516
§ 74	Berichtigung der öffentlichen Bücher .....	517
§ 75	Einsichtnahme in den Umlegungsplan .....	518
§ 76	Vorwegnahme der Entscheidung .....	518
§ 77	Vorzeitige Besitzeinweisung .....	520
§ 78	Verfahrens- und Sachkosten .....	521
§ 79	Abgaben- und Auslagenbefreiung .....	522
Zweiter Abschnitt. Vereinfachte Umlegung .....		523
§ 80	Zweck, Anwendungsbereich und Zuständigkeiten .....	523

## Inhaltsverzeichnis

§ 81	Geldleistungen	526
§ 82	Beschluss über die vereinfachte Umlegung	527
§ 83	Bekanntmachung und Rechtswirkungen der vereinfachten Umlegung	528
§ 84	Berichtigung der öffentlichen Bücher	529
<b>Fünfter Teil. Enteignung</b>		529
Erster Abschnitt. Zulässigkeit der Enteignung		529
§ 85	Enteignungszweck	529
§ 86	Gegenstand der Enteignung	534
§ 87	Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Enteignung	537
§ 88	Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen	541
§ 89	Veräußerungspflicht	542
§ 90	Enteignung von Grundstücken zur Entschädigung in Land	545
§ 91	Ersatz für entzogene Rechte	546
§ 92	Umfang, Beschränkung und Ausdehnung der Enteignung	546
Zweiter Abschnitt. Entschädigung		548
§ 93	Entschädigungsgrundsätze	548
§ 94	Entschädigungsberechtigter und Entschädigungspflichteter	552
§ 95	Entschädigung für den Rechtsverlust	553
§ 96	Entschädigung für andere Vermögensnachteile	557
§ 97	Behandlung der Rechte der Nebenberechtigten	561
§ 98	Schuldübergang	564
§ 99	Entschädigung in Geld	565
§ 100	Entschädigung in Land	567
§ 101	Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte	572
§ 102	Rückenteignung	573
§ 103	Entschädigung für die Rückenteignung	576
Dritter Abschnitt. Enteignungsverfahren		578
§ 104	Enteignungsbehörde	578
§ 105	Enteignungsantrag	578
§ 106	Beteiligte	579
§ 107	Vorbereitung der mündlichen Verhandlung	581
§ 108	Einleitung des Enteignungsverfahrens und Anberaumung des Termins zur mündlichen Verhandlung; Enteignungsvermerk	582
§ 109	Genehmigungspflicht	585
§ 110	Einigung	586
§ 111	Teileinigung	588
§ 112	Entscheidung der Enteignungsbehörde	589
§ 113	Enteignungsbeschluss	591
§ 114	Lauf der Verwendungsfrist	593
§ 115	Verfahren bei der Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte	595
§ 116	Vorzeitige Besitzeinweisung	596
§ 117	Ausführung des Enteignungsbeschlusses	600
§ 118	Hinterlegung	603

## Inhaltsverzeichnis

§ 119 Verteilungsverfahren .....	603
§ 120 Aufhebung des Enteignungsbeschlusses .....	604
§ 121 Kosten .....	605
§ 122 Vollstreckbarer Titel .....	606
<b>Sechster Teil. Erschließung</b> .....	607
Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften .....	607
§ 123 Erschließungslast .....	607
§ 124 Erschließungspflicht nach abgelehntem Vertragsangebot .....	611
§ 125 Bindung an den Bebauungsplan .....	614
§ 126 Pflichten des Eigentümers .....	616
Zweiter Abschnitt. Erschließungsbeitrag .....	617
§ 127 Erhebung des Erschließungsbeitrags .....	617
§ 128 Umfang des Erschließungsaufwands .....	629
§ 129 Beitragsfähiger Erschließungsaufwand .....	635
§ 130 Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands ..	638
§ 131 Maßstäbe für die Verteilung des Erschließungsaufwands .....	642
§ 132 Regelung durch Satzung .....	647
§ 133 Gegenstand und Entstehung der Beitragspflicht .....	650
§ 134 Beitragspflichtiger .....	659
§ 135 Fälligkeit und Zahlung des Beitrags .....	662
<b>Siebter Teil. Maßnahmen für den Naturschutz</b> .....	664
§ 135a Pflichten des Vorhabenträgers; Durchführung durch die Gemeinde; Kostenerstattung .....	664
§ 135b Verteilungsmaßstäbe für die Abrechnung .....	667
§ 135c Satzungsrecht .....	668
<b>Zweites Kapitel. Besonderes Städtebaurecht</b>	
<b>Erster Teil. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen</b> .....	669
Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften .....	669
§ 136 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen .....	669
§ 137 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen .....	673
§ 138 Auskunftspflicht .....	673
§ 139 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger .....	675
Zweiter Abschnitt. Vorbereitung und Durchführung .....	676
§ 140 Vorbereitung .....	676
§ 141 Vorbereitende Untersuchungen .....	677
§ 142 Sanierungssatzung .....	678
§ 143 Bekanntmachung der Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk ...	681
§ 144 Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge .....	682
§ 145 Genehmigung .....	684
§ 146 Durchführung .....	686
§ 147 Ordnungsmaßnahmen .....	686
§ 148 Baumaßnahmen .....	688
§ 149 Kosten- und Finanzierungsübersicht .....	688

## Inhaltsverzeichnis

§ 150 Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen .....	690
§ 151 Abgaben- und Auslagenbefreiung .....	690
Dritter Abschnitt. Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften .....	691
§ 152 Anwendungsbereich .....	691
§ 153 Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung .....	692
§ 154 Ausgleichsbetrag des Eigentümers .....	693
§ 155 Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen .....	696
§ 156 Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung .....	697
§ 156a Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme .....	698
Vierter Abschnitt. Sanierungsträger und andere Beauftragte .....	699
§ 157 Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde .....	699
§ 158 Voraussetzungen für die Beauftragung als Sanierungsträger .....	700
§ 159 Erfüllung der Aufgaben als Sanierungsträger .....	701
§ 160 Treuhandvermögen .....	702
§ 161 Sicherung des Treuhandvermögens .....	703
Fünfter Abschnitt. Abschluss der Sanierung .....	704
§ 162 Aufhebung der Sanierungssatzung .....	704
§ 163 Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke .....	705
§ 164 Anspruch auf Rückübertragung .....	706
Sechster Abschnitt. Städtebauförderung .....	707
§ 164a Einsatz von Städtebauförderungsmitteln .....	707
§ 164b Verwaltungsvereinbarung .....	708
<b>Zweiter Teil. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen</b> .....	709
§ 165 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen .....	709
§ 166 Zuständigkeit und Aufgaben .....	712
§ 167 Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde; Entwicklungsträger .....	714
§ 168 Übernahmeverlangen .....	715
§ 169 Besondere Vorschriften für den städtebaulichen Entwicklungsbereich .....	715
§ 170 Sonderregelung für Anpassungsgebiete .....	718
§ 171 Kosten und Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme .....	719
<b>Dritter Teil. Stadtbau</b> .....	720
§ 171a Stadtbauaumaßnahmen .....	720
§ 171b Stadtbaugebiet, städtebauliches Entwicklungskonzept .....	722
§ 171c Stadtbauvertrag .....	723
§ 171d Sicherung von Durchführungsmaßnahmen .....	723
<b>Vierter Teil. Soziale Stadt</b> .....	725
§ 171e Maßnahmen der Sozialen Stadt .....	725
<b>Fünfter Teil. Private Initiativen</b> .....	727
§ 171f Private Initiativen zur Stadtentwicklung, Landesrecht .....	727

## Inhaltsverzeichnis

<b>Sechster Teil. Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote</b> . . .	728
Erster Abschnitt. Erhaltungssatzung . . . . .	728
§ 172 Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung) . . . . .	728
§ 173 Genehmigung, Übernahmeanspruch . . . . .	735
§ 174 Ausnahmen . . . . .	737
Zweiter Abschnitt. Städtebauliche Gebote . . . . .	737
§ 175 Allgemeines . . . . .	737
§ 176 Baugebot . . . . .	741
§ 176a Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung . . . . .	746
§ 177 Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot . . . . .	747
§ 178 Pflanzgebot . . . . .	749
§ 179 Rückbau- und Entsigelungsgebot . . . . .	750
<b>Siebter Teil. Sozialplan und Härteausgleich</b> . . . . .	752
§ 180 Sozialplan . . . . .	752
§ 181 Härteausgleich . . . . .	754
<b>Achter Teil. Miet- und Pachtverhältnisse</b> . . . . .	755
§ 182 Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen . . . . .	755
§ 183 Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen über unbebaute Grundstücke . . . . .	756
§ 184 Aufhebung anderer Vertragsverhältnisse . . . . .	757
§ 185 Entschädigung bei Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen . . . . .	757
§ 186 Verlängerung von Miet- oder Pachtverhältnissen . . . . .	759
<b>Neunter Teil. Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur</b> . . . . .	760
§ 187 Abstimmung von Maßnahmen; Bauleitplanung und Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur . . . . .	760
§ 188 Bauleitplanung und Flurbereinigung . . . . .	761
§ 189 Ersatzlandbeschaffung . . . . .	762
§ 190 Flurbereinigung aus Anlass einer städtebaulichen Maßnahme . . .	763
§ 191 Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken . . . . .	763
<b>Drittes Kapitel. Sonstige Vorschriften</b>	
<b>Erster Teil. Wertermittlung</b> . . . . .	765
§ 192 Gutachterausschuss . . . . .	765
§ 193 Aufgaben des Gutachterausschusses . . . . .	767
§ 194 Verkehrswert . . . . .	768
§ 195 Kaufpreissammlung . . . . .	772
§ 196 Bodenrichtwerte . . . . .	773
§ 197 Befugnisse des Gutachterausschusses . . . . .	775

## Inhaltsverzeichnis

§ 198 Oberer Gutachterausschuss .....	776
§ 199 Ermächtigungen .....	777
<b>Zweiter Teil. Allgemeine Vorschriften; Zuständigkeiten; Verwaltungsverfahren; Planerhaltung .....</b>	<b>778</b>
Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften .....	778
§ 200 Grundstücke; Rechte an Grundstücken; Baulandkataster .....	778
§ 200a Ersatzmaßnahmen .....	780
§ 201 Begriff der Landwirtschaft .....	781
§ 201a Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt .....	782
§ 202 Schutz des Mutterbodens .....	784
Zweiter Abschnitt. Zuständigkeiten .....	785
§ 203 Abweichende Zuständigkeitsregelung .....	785
§ 204 Gemeinsamer Flächennutzungsplan, Bauleitplanung bei Bildung von Planungsverbänden und bei Gebiets- oder Bestandsänderung .....	788
§ 205 Planungsverbände .....	793
§ 206 Örtliche und sachliche Zuständigkeit .....	799
Dritter Abschnitt. Verwaltungsverfahren .....	800
§ 207 Von Amts wegen bestellter Vertreter .....	800
§ 208 Anordnungen zur Erforschung des Sachverhalts .....	802
§ 209 Vorarbeiten auf Grundstücken .....	803
§ 210 Wiedereinsetzung .....	804
§ 211 Belehrung über Rechtsbehelfe .....	806
§ 212 Vorverfahren .....	807
§ 212a Entfall der aufschiebenden Wirkung .....	808
§ 213 Ordnungswidrigkeiten .....	810
Vierter Abschnitt. Planerhaltung .....	811
§ 214 Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Satzungen; ergänzendes Verfahren .....	811
§ 215 Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften ..	833
§ 216 Aufgaben im Genehmigungsverfahren .....	836
<b>Dritter Teil. Verfahren vor den Kammern (Senaten) für Baulandsachen .....</b>	<b>837</b>
§ 217 Antrag auf gerichtliche Entscheidung .....	837
§ 218 Wiedereinsetzung in den vorigen Stand .....	841
§ 219 Örtliche Zuständigkeit der Landgerichte .....	842
§ 220 Zusammensetzung der Kammern für Baulandsachen .....	842
§ 221 Allgemeine Verfahrensvorschriften .....	843
§ 222 Beteiligte .....	844
§ 223 Anfechtung von Ermessensentscheidungen .....	845
§ 224 Entfall der aufschiebenden Wirkung bei Antrag auf gerichtliche Entscheidung .....	846
§ 225 Vorzeitige Ausführungsanordnung .....	846

## Inhaltsverzeichnis

§ 226 Urteil	847
§ 227 Säumnis eines Beteiligten	849
§ 228 Kosten des Verfahrens	850
§ 229 Berufung, Beschwerde	851
§ 230 Revision	851
§ 231 Einigung	852
§ 232 Weitere Zuständigkeit der Kammern (Senate) für Baulandsachen	852

### Viertes Kapitel. Überleitungs- und Schlussvorschriften

<b>Erster Teil. Überleitungsvorschriften</b>	853
§ 233 Allgemeine Überleitungsvorschriften	853
§ 234 Überleitungsvorschriften für das Vorkaufsrecht	855
§ 235 Überleitungsvorschriften für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	855
§ 236 Überleitungsvorschriften für das Baugebot und die Erhaltung baulicher Anlagen	856
§ 237 (weggefallen)	857
§ 238 Überleitungsvorschrift für Entschädigungen	857
§ 239 Überleitungsvorschrift für die Grenzregelung	858
§ 240 (weggefallen)	858
§ 241 (weggefallen)	858
§ 242 Überleitungsvorschriften für die Erschließung	858
§ 243 Überleitungsvorschriften für das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch und das Bundesnaturschutzgesetz	860
§ 244 Überleitungsvorschriften für das Europarechtsanpassungsgesetz Bau	860
§ 245 Überleitungsvorschriften für den Stadtumbau, die Soziale Stadt und die Förderung städtebaulicher Maßnahmen	862
§ 245a Überleitungsvorschriften und Vorschriften im Zusammenhang mit dem Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts	863
§ 245b Überleitungsvorschriften für Vorhaben im Außenbereich	865
§ 245c Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt	865
§ 245d Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland	866
<b>Zweiter Teil. Schlussvorschriften</b>	866
§ 246 Sonderregelungen für einzelne Länder; Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte	866
§ 246a Überschwemmungsgebiete, überschwemmungsgefährdete Gebiete	883
§ 246b Sonderregelungen für Anlagen für gesundheitliche Zwecke im Zuge der COVID-19-Pandemie	883



## Inhaltsverzeichnis

§ 246c Sonderregelungen für bestimmte mobile bauliche Anlagen und mobile Infrastruktureinrichtungen in von Hochwasserkatastrophen betroffenen Gemeinden	886
§ 247 Sonderregelungen für Berlin als Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland	890
§ 248 Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie	891
§ 249 Sonderregelungen zur Windenergie	895
§ 250 Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten	901
<b>Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c)</b>	<b>906</b>
<b>Anlage 2 (zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2)</b>	<b>914</b>
Anhang 1	917
§ 1 Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete	917
§ 2 Kleinsiedlungsgebiete	919
§ 3 Reine Wohngebiete	919
§ 4 Allgemeine Wohngebiete	919
§ 4a Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete)	920
§ 5 Dorfgebiete	920
§ 5a Dörfliche Wohngebiete	921
§ 6 Mischgebiete	921
§ 6a Urbane Gebiete	922
§ 7 Kerngebiete	923
§ 8 Gewerbegebiete	923
§ 9 Industriegebiete	924
§ 10 Sondergebiete, die der Erholung dienen	924
§ 11 Sonstige Sondergebiete	925
§ 12 Stellplätze und Garagen	926
§ 13 Gebäude und Räume für freie Berufe	926
§ 13a Ferienwohnungen	926
§ 14 Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen	927
§ 15 Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen	927
§ 16 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung	928
§ 17 Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung	929
§ 18 Höhe baulicher Anlagen	929
§ 19 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche	930
§ 20 Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Geschossfläche	930
§ 21 Baumassenzahl, Baumasse	931
§ 21a Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	931
§ 22 Bauweise	932
§ 23 Überbaubare Grundstücksfläche	932

## Inhaltsverzeichnis

§ 24 (weggefallen) .....	933
§ 25 Fortführung eingeleiteter Verfahren .....	933
§ 25a Überleitungsvorschriften aus Anlass der zweiten Änderungsverordnung .....	933
§ 25b Überleitungsvorschrift aus Anlass der dritten Änderungsverordnung .....	933
§ 25c Überleitungsvorschrift aus Anlass der vierten Änderungsverordnung .....	934
§ 25d Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts .....	934
§ 25e Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland .....	934
§ 26 Berlin-Klausel .....	934
§ 26a Überleitungsregelungen aus Anlass der Herstellung der Einheit Deutschlands .....	934
§ 27 (Inkrafttreten) .....	935
Anhang 2 .....	935
§ 1 Anwendungsbereich .....	935
§ 2 Grundlagen der Wertermittlung .....	935
§ 3 Wertermittlungsstichtag und allgemeine Wertverhältnisse .....	935
§ 4 Qualitätsstichtag und Grundstückszustand .....	936
§ 5 Entwicklungszustand .....	936
§ 6 Weitere Grundstücksmerkmale .....	937
§ 7 Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse .....	937
§ 8 Ermittlung des Verkehrswerts .....	938
§ 9 Grundlagen der Ermittlung .....	938
§ 10 Bodenrichtwerte .....	938
§ 11 Indexreihen .....	939
§ 12 Umrechnungskoeffizienten .....	939
§ 13 Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke .....	940
§ 14 Marktanpassungsfaktoren, Liegenschaftszinssätze .....	940
§ 15 Ermittlung des Vergleichswerts .....	940
§ 16 Ermittlung des Bodenwerts .....	941
§ 17 Ermittlung des Ertragswerts .....	941
§ 18 Reinertrag, Rohertrag .....	942
§ 19 Bewirtschaftungskosten .....	942
§ 20 Kapitalisierung und Abzinsung .....	943
§ 21 Ermittlung des Sachwerts .....	943
§ 22 Herstellungskosten .....	943
§ 23 Alterswertminderung .....	944
§ 24 Inkrafttreten und Außerkrafttreten .....	944
§ 24 Inkrafttreten und Außerkrafttreten .....	944
Anlage 1 .....	945
Anlage 2 .....	953
Sachverzeichnis .....	961

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG