

Baugesetzbuch: BauGB

Kommentar

von

Birgit Baumann, Prof. Dr. Hans-Jörg Birk, Jürgen Busse, Dr. Franz Dirnberger, Hans-Joachim Dösing, Prof. Dr. Lutz Eiding, Christof Federwisch, PD Dr. Klaus Joachim Grigoleit, Dr. Dr. Herbert Grziwotz, Klaus Hoffmann, Dr. Andreas Hofmeister, Gerhard Hornmann, Dr. Henning Jaeger, Dr. Jens Kersten, Prof. Dr. Ingo Kraft, Dr. Tim Krämer, Prof. Dr.-Ing. Stephan Mitschang, Prof. Dr. Klaus Oehmen, Helmut Petz, Dr. Holger Schmitz, Dr. Frank-Florian Seifert, Dr. Manfred Siegmund, Dr. Wilhelm Söfker, Prof. Dr. Willy Spannowsky, Dr. Christof Tophoven, Dr. M. Uechtritz, Jürgen Wünschmann

1. Auflage

[Baugesetzbuch: BauGB – Baumann / Birk / Busse / et al.](#)

schnell und portofrei erhältlich bei [beck-shop.de](#) DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

[Baurecht des Bundes](#) – [Baurecht \(Öffentliches Recht\)](#) , [Straßen- und Wasserrecht](#) – [Öffentliches Recht](#)



Verlag C.H. Beck München 2009

Verlag C.H. Beck im Internet:

www.beck.de

ISBN 978 3 406 59021 4

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	Seite XVII
Verzeichnis der abgekürzt zitierten Literatur	XXI

Erstes Kapitel. Allgemeines Städtebaurecht

Erster Teil. Bauleitplanung

Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung	1
§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz	62
§ 2 Aufstellung der Bauleitpläne	76
§ 2a Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht	116
§ 3 Beteiligung der Öffentlichkeit	133
§ 4 Beteiligung der Behörden	157
§ 4a Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung	162
§ 4b Einschaltung eines Dritten	174
§ 4c Überwachung	178

Zweiter Abschnitt. Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

§ 5 Inhalt des Flächennutzungsplans	188
§ 6 Genehmigung des Flächennutzungsplans	208
§ 7 Anpassung an den Flächennutzungsplan	217

Dritter Abschnitt. Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

§ 8 Zweck des Bebauungsplans	224
§ 9 Inhalt des Bebauungsplans	238
§ 9a Verordnungsermächtigung	290
§ 10 Beschluss, Genehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplans	291

Vierter Abschnitt. Zusammenarbeit mit Privaten; vereinfachtes Verfahren

§ 11 Städtebaulicher Vertrag	298
§ 12 Vorhaben- und Erschließungsplan	322
§ 13 Vereinfachtes Verfahren	337
§ 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung	352

Zweiter Teil. Sicherung der Bauleitplanung

Erster Abschnitt. Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen

§ 14 Veränderungssperre	363
§ 15 Zurückstellung von Baugesuchen	381
§ 16 Beschluss über die Veränderungssperre	392
§ 17 Geltungsdauer der Veränderungssperre	395
§ 18 Entschädigung bei Veränderungssperre	400

Inhalt

	Seite
Zweiter Abschnitt. Teilung von Grundstücken; Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktion	
§ 19 Teilung von Grundstücken	406
§§ 20, 21 (weggefallen)	412
§ 22 Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion	412
§ 23 (weggefallen)	426

Dritter Abschnitt. Gesetzliches Vorkaufsrecht der Gemeinde	
§ 24 Allgemeines Vorkaufsrecht	426
§ 25 Besonderes Vorkaufsrecht	437
§ 26 Ausschluss des Vorkaufsrecht	441
§ 27 Abwendung des Vorkaufsrechts	445
§ 27a Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter	451
§ 28 Verfahren und Entschädigung	455

Dritter Teil. Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung; Entschädigung

Erster Abschnitt. Zulässigkeit von Vorhaben

§ 29 Begriff des Vorhabens; Geltung von Rechtsvorschriften	471
§ 30 Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans	478
§ 31 Ausnahmen und Befreiungen	496
§ 32 Nutzungsbeschränkungen auf künftigen Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versor- gungs- und Grünflächen	529
§ 33 Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung	533
§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Orts- teile	544
§ 35 Bauen im Außenbereich	583
§ 36 Beteiligung der Gemeinde u. der höheren Verwaltungsbehörde	620
§ 37 Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder	636
§ 38 Bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung auf Grund von Planfest- stellungsverfahren; öffentlich zugängliche Abfallbeseitigungsanlagen	645

Zweiter Abschnitt. Entschädigung

§ 39 Vertrauensschaden	657
§ 40 Entschädigung in Geld oder durch Übernahme	665
§ 41 Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen	673
§ 42 Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung	681
§ 43 Entschädigung und Verfahren	692
§ 44 Entschädigungspflichtige, Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungs- ansprüche	698

Vierter Teil. Bodenordnung

Erster Abschnitt. Umlegung

§ 45 Zweck und Anwendungsbereich	702
§ 46 Zuständigkeit und Voraussetzungen	709
§ 47 Umlegungsbeschluss	716
§ 48 Beteiligte	720
§ 49 Rechtsnachfolge	723

Inhalt

	Seite
§ 50 Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses	724
§ 51 Verfügungs- und Veränderungssperre	727
§ 52 Umlegungsgebiet	731
§ 53 Bestandskarte und Bestandsverzeichnis	735
§ 54 Benachrichtigungen und Umlegungsvermerk	736
§ 55 Umlegungsmasse und Verteilungsmasse	738
§ 56 Verteilungsmaßstab	744
§ 57 Verteilung nach Werten	747
§ 58 Verteilung nach Flächen	751
§ 59 Zuteilung und Abfindung	754
§ 60 Abfindung und Ausgleich für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen	762
§ 61 Aufhebung, Änderung und Begründung von Rechten	763
§ 62 Gemeinschaftliches Eigentum; besondere rechtliche Verhältnisse	771
§ 63 Übergang von Rechtsverhältnissen auf die Abfindung	775
§ 64 Geldleistungen	777
§ 65 Hinterlegung und Verteilungsverfahren	782
§ 66 Aufstellung und Inhalt des Umlegungsplans	783
§ 67 Umlegungskarte	788
§ 68 Umlegungsverzeichnis	790
§ 69 Bekanntmachung des Umlegungsplans; Einsichtnahme	793
§ 70 Zustellung des Umlegungsplans	795
§ 71 Inkrafttreten des Umlegungsplans	797
§ 72 Wirkungen der Bekanntmachung	800
§ 73 Änderung des Umlegungsplans	803
§ 74 Berichtigung der öffentlichen Bücher	807
§ 75 Einsichtnahme in den Umlegungsplan	810
§ 76 Vorwegnahme der Entscheidung	813
§ 77 Vorzeitige Besitzeinweisung	816
§ 78 Verfahrens- und Sachkosten	821
§ 79 Abgaben- und Auslagenbefreiung	822

Zweiter Abschnitt. Vereinfachte Umlegung

§ 80 Zweck, Anwendungsbereich, Zuständigkeiten	827
§ 81 Geldleistungen	832
§ 82 Beschluss über die vereinfachte Umlegung	834
§ 83 Bekanntmachung und Rechtswirkungen der vereinfachten Umlegung	835
§ 84 Berichtigung der öffentlichen Bücher	836

Fünfter Teil. Enteignung

Erster Abschnitt. Zulässigkeit der Enteignung

§ 85 Enteignungszweck	837
§ 86 Gegenstand der Enteignung	852
§ 87 Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Enteignung	857
§ 88 Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen	873
§ 89 Veräußerungspflicht	877
§ 90 Enteignung v. Grundstücken zur Entschädigung in Land	888
§ 91 Ersatz für entzogene Rechte	892
§ 92 Umfang, Beschränkung und Ausdehnung der Enteignung	894

Zweiter Abschnitt. Entschädigung

§ 93 Entschädigungsgrundsätze	900
§ 94 Entschädigungsberechtigter und Entschädigungsverpflichteter	907
§ 95 Entschädigung für den Rechtsverlust	909

Inhalt

	Seite
§ 96 Entschädigung für andere Vermögensnachteile	924
§ 97 Behandlung der Rechte der Nebenberechtigten	930
§ 98 Schuldübergang.....	940
§ 99 Entschädigung in Geld	942
§ 100 Entschädigung in Land	948
§ 101 Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte	957
§ 102 Rückenteignung	962
§ 103 Entschädigung für die Rückenteignung.....	968

Dritter Abschnitt. Enteignungsverfahren

§ 104 Enteignungsbehörde	973
§ 105 Enteignungsantrag	975
§ 106 Beteiligte	979
§ 107 Vorbereitung der mündlichen Verhandlung.....	987
§ 108 Einleitung des Enteignungsverfahrens und Anberaumung des Termins zur mündlichen Verhandlung; Enteignungsvermerk.....	992
§ 109 Genehmigungspflicht	997
§ 110 Einigung	1003
§ 111 Teileinigung	1012
§ 112 Entscheidung der Enteignungsbehörde	1014
§ 113 Enteignungsbeschluss	1021
§ 114 Lauf der Verwendungsfrist.....	1026
§ 115 Verfahren bei Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte	1031
§ 116 Vorzeitige Besitzeinweisung	1034
§ 117 Ausführung des Enteignungsbeschlusses.....	1048
§ 118 Hinterlegung.....	1057
§ 119 Verteilungsverfahren	1062
§ 120 Aufhebung des Enteignungsbeschlusses	1066
§ 121 Kosten	1071
§ 122 Vollstreckbarer Titel	1079

Sechster Teil. Erschließung

Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften

§ 123 Erschließungslast	1084
§ 124 Erschließungsvertrag	1090
§ 125 Bindung an den Bebauungsplan.....	1101
§ 126 Pflichten des Eigentümers	1105

Zweiter Abschnitt. Erschließungsbeitrag

§ 127 Erhebung des Erschließungsbeitrags.....	1108
§ 128 Umfang des Erschließungsaufwands.....	1136
§ 129 Beitragsfähiger Erschließungsaufwand	1149
§ 130 Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands.....	1161
§ 131 Maßstäbe für die Verteilung des Erschließungsaufwands.....	1176
§ 132 Regelung durch Satzung.....	1203
§ 133 Gegenstand und Entstehung der Beitragspflicht.....	1216
§ 134 Beitragspflichtiger.....	1237
§ 135 Fälligkeit und Zahlung des Beitrags	1247

Siebter Teil. Maßnahmen für den Naturschutz

§ 135a Pflichten des Vorhabenträgers; Durchführung durch die Gemeinde; Kos- tenerstattung	1262
§ 135b Verteilungsmaßstäbe für die Abrechnung	1270
§ 135c Satzungsrecht	1272

Inhalt

Seite

Zweites Kapitel. Besonderes Städtebaurecht

Erster Teil. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften

§ 136 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	1279
§ 137 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen	1296
§ 138 Auskunftspflicht	1299
§ 139 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger	1304

Zweiter Abschnitt. Vorbereitung und Durchführung

§ 140 Vorbereitung	1308
§ 141 Vorbereitende Untersuchungen	1312
§ 142 Sanierungssatzung	1322
§ 143 Anzeige und Bekanntmachung der Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk	1340
§ 144 Genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge	1343
§ 145 Genehmigung	1355
§ 146 Durchführung	1364
§ 147 Ordnungsmaßnahmen	1370
§ 148 Baumaßnahmen	1375
§ 149 Kosten- und Finanzierungsübersicht	1380
§ 150 Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen	1386
§ 151 Abgaben- und Auslagenbefreiung	1389

Dritter Abschnitt. Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften

§ 152 Anwendungsbereich	1393
§ 153 Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung	1396
§ 154 Ausgleichsbetrag des Eigentümers	1404
§ 155 Anrechnung auf Ausgleichsbetrag, Absehen	1421
§ 156 Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung	1431
§ 156a Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme	1434

Vierter Abschnitt. Sanierungsträger und andere Beauftragte

§ 157 Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde	1438
§ 158 Voraussetzungen f. d. Beauftragung als Sanierungsträger	1441
§ 159 Erfüllung der Aufgaben als Sanierungsträger	1443
§ 160 Treuhandvermögen	1449
§ 161 Sicherung des Treuhandvermögens	1455

Fünfter Abschnitt. Abschluss der Sanierung

§ 162 Aufhebung der Sanierungssatzung	1457
§ 163 Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke	1463
§ 164 Anspruch auf Rückübertragung	1469

Sechster Abschnitt. Städtebauförderung

§ 164a Einsatz von Städtebauförderungsmitteln	1475
§ 164b Verwaltungsvereinbarung	1482

Zweiter Teil. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

§ 165 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	1487
§ 166 Zuständigkeit und Aufgaben	1501

XIII

Inhalt

	Seite
§ 167 Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde; Entwicklungsträger.....	1505
§ 168 Übernahmeverlangen	1510
§ 169 Besondere Vorschriften für den städtebaulichen Entwicklungsbereich	1512
§ 170 Sonderregelung für Anpassungsgebiete	1521
§ 171 Kosten und Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme	1523

Dritter Teil. Stadtbau

§ 171a Stadtbaumaßnahmen	1527
§ 171b Stadtbaugebiet, städtebauliches Entwicklungskonzept	1536
§ 171c Stadtbauvertrag	1542
§ 171d Sicherung von Durchführungsmaßnahmen	1550

Vierter Teil. Soziale Stadt

§ 171e Maßnahmen der sozialen Stadt	1559
---	------

Fünfter Teil. Private Initiativen

§ 171f Private Initiativen zur Stadtentwicklung, Landesrecht	1575
--	------

Sechster Teil. Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote

Erster Abschnitt. Erhaltungssatzung

§ 172 Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)	1628
§ 173 Genehmigung, Übernahmeanspruch	1637
§ 174 Ausnahmen	1641

Zweiter Abschnitt. Städtebauliche Gebote

§ 175 Allgemeines	1644
§ 176 Baugebot	1646
§ 177 Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot	1650
§ 178 Pflanzgebot	1654
§ 179 Rückbau- und Entsiegelungsgebot	1655

Siebter Teil. Sozialplan und Härteausgleich

§ 180 Sozialplan	1657
§ 181 Härteausgleich	1659

Achter Teil. Miet- und Pachtverhältnisse

§ 182 Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen	1662
§ 183 Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen über unbebaute Grundstücke	1663
§ 184 Aufhebung anderer Vertragsverhältnisse	1664
§ 185 Entschädigung bei Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen	1664
§ 186 Verlängerung von Miet- oder Pachtverhältnissen	1665

Neunter Teil. Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur

§ 187 Abstimmung von Maßnahmen; Bauleitplanung und Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur	1666
§ 188 Bauleitplanung und Flurbereinigung	1670
§ 189 Ersatzlandbeschaffung	1674
§ 190 Flurbereinigung aus Anlass einer städtebaulichen Maßnahme	1678
§ 191 Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken	1682

Inhalt

Seite

Drittes Kapitel. Sonstige Vorschriften

Erster Teil. Wertermittlung

§ 192 Gutachterausschuss	1687
§ 193 Aufgaben des Gutachterausschusses	1691
§ 194 Verkehrswert.....	1696
§ 195 Kaufpreissammlung.....	1701
§ 196 Bodenrichtwerte	1706
§ 197 Befugnisse des Gutachterausschusses	1710
§ 198 Oberer Gutachterausschuss	1713
§ 199 Ermächtigungen	1716

Zweiter Teil. Allgemeine Vorschriften; Zuständigkeiten; Verwaltungsverfahren; Planerhaltung

Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften

§ 200 Grundstücke; Rechte an Grundstücken; Baulandkataster.....	1721
§ 200a Ersatzmaßnahmen	1726
§ 201 Begriff der Landwirtschaft	1727
§ 202 Schutz des Mutterbodens	1729

Zweiter Abschnitt. Zuständigkeiten

§ 203 Abweichende Zuständigkeitsregelung	1732
§ 204 Gemeinsamer Flächennutzungsplan, Bauleitplanung bei Bildung von Planungsverbänden und bei Gebiets- oder Bestandsänderung.....	1739
§ 205 Planungsverbände.....	1748
§ 206 Örtliche und sachliche Zuständigkeit	1763

Dritter Abschnitt. Verwaltungsverfahren

§ 207 Von Amts wegen bestellter Vertreter	1766
§ 208 Anordnungen zur Erforschung des Sachverhalts	1772
§ 209 Vorarbeiten auf Grundstücken	1778
§ 210 Wiedereinsetzung.....	1783
§ 211 Belehrung über Rechtsbehelfe	1788
§ 212 Vorverfahren.....	1789
§ 212a Entfall der aufschiebenden Wirkung.....	1793
§ 213 Ordnungswidrigkeiten	1805

Vierter Abschnitt. Planerhaltung

§ 214 Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Satzungen; ergänzendes Verfahren	1807
§ 215 Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften.....	1856
§ 215a (weggefallen)	1868
§ 216 Aufgaben im Genehmigungsverfahren	1868

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

§ 217 Antrag auf gerichtliche Entscheidung.....	1870
§ 218 Wiedereinsetzung in den vorigen Stand.....	1880
§ 219 Örtliche Zuständigkeit der Landgerichte.....	1884
§ 220 Zusammensetzung der Kammern für Baulandsachen	1886
§ 221 Allgemeine Verfahrensvorschriften	1890
§ 222 Beteiligte	1896
§ 223 Anfechtung von Ermessensentscheidungen	1901

Inhalt

	Seite
§ 224 Entfall der aufschiebenden Wirkung im Umlegungsverfahren und bei vorzeitiger Besitzeinweisung	1905
§ 225 Vorzeitige Ausführungsanordnung	1908
§ 226 Urteil	1910
§ 227 Säumnis eines Beteiligten	1915
§ 228 Kosten des Verfahrens	1918
§ 229 Berufung, Beschwerde.....	1922
§ 230 Revision	1925
§ 231 Einigung	1928
§ 232 Weitere Zuständigkeit der Kammern (Senate) für Baulandsachen.....	1930

Viertes Kapitel. Überleitungs- u. Schlussvorschriften

Erster Teil. Überleitungsvorschriften

§ 233 Allgemeine Überleitungsvorschriften	1935
§ 234 Überleitungsvorschriften für das Vorkaufrecht	1936
§ 235 Überleitungsvorschriften für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	1937
§ 236 Überleitungsvorschriften für das Baugebot und die Erhaltung baulicher Anlagen	1939
§ 237 (weggefallen).....	1940
§ 238 Überleitungsvorschriften für Entschädigungen	1940
§ 239 Überleitungsvorschriften für die Grenzregelung	1941
§§ 240, 241 (weggefallen).....	1941
§ 242 Überleitungsvorschriften für die Erschließung.....	1941
§ 243 Überleitungsvorschriften für das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch und Bundesnaturschutzgesetz.....	1945
§ 244 Überleitungsvorschriften für das Europaanpassungsgesetz Bau	1946
§ 245 Überleitungsvorschriften für den Stadtumbau, die Soziale Stadt und die Förderung städtebaulicher Maßnahmen.....	1952
§ 245a (weggefallen)	1953
§ 245b Überleitungsvorschriften für Vorhaben im Außenbereich	1953
§ 245c (weggefallen)	1953

Zweiter Teil. Schlussverfahren

§ 246 Sonderregelungen für einzelne Länder.....	1954
§ 246a Überschwemmungsgebiete, überschwemmungsgefährdete Gebiete.....	1956
§ 247 Sonderregelungen für Berlin als Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland.....	1957
Sachverzeichnis	1963