

Baugesetzbuch: BauGB

Jarass / Kment

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

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

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

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 Bau-gesetzbuch 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 Bundes-gerichten vergeben werden und auch von Juris und Beck Online sowie von vielen Zeitschriften genutzt werden. Auf eine Zitierung der amtlichen Samm-lungen der höchstgerichtlichen Entscheidungen wurde weitestgehend zuguns-ten leichter zugänglicher Medien verzichtet.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Hinweise für den Gebrauch	VI
Abkürzungsverzeichnis	XIX
Baugesetzbuch (BauGB)	
Einleitung	1
Erstes Kapitel. Allgemeines Städtebaurecht	
Erster Teil. Bauleitplanung	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

Zweiter Teil. Sicherung der Bauleitplanung	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
Dritter Teil. Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung; Entschädigung	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
Vierter Teil. Bodenordnung		468
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
Fünfter Teil. Enteignung		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
Sechster Teil. Erschließung	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
Siebter Teil. Maßnahmen für den Naturschutz	664
§ 135a Pflichten des Vorhabenträgers; Durchführung durch die Gemeinde; Kostenerstattung	664
§ 135b Verteilungsmaßstäbe für die Abrechnung	667
§ 135c Satzungsrecht	668
Zweites Kapitel. Besonderes Städtebaurecht	
Erster Teil. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	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
Zweiter Teil. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	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
Dritter Teil. Stadtbau	720
§ 171a Stadtbauaumaßnahmen	720
§ 171b Stadtbaugebiet, städtebauliches Entwicklungskonzept	722
§ 171c Stadtbauvertrag	723
§ 171d Sicherung von Durchführungsmaßnahmen	723
Vierter Teil. Soziale Stadt	725
§ 171e Maßnahmen der Sozialen Stadt	725
Fünfter Teil. Private Initiativen	727
§ 171f Private Initiativen zur Stadtentwicklung, Landesrecht	727

Inhaltsverzeichnis

Sechster Teil. Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote . . .	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
Siebter Teil. Sozialplan und Härteausgleich	752
§ 180 Sozialplan	752
§ 181 Härteausgleich	754
Achter Teil. Miet- und Pachtverhältnisse	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
Neunter Teil. Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur	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
Drittes Kapitel. Sonstige Vorschriften	
Erster Teil. Wertermittlung	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
Zweiter Teil. Allgemeine Vorschriften; Zuständigkeiten; Verwaltungsverfahren; Planerhaltung	778
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
Dritter Teil. Verfahren vor den Kammern (Senaten) für Baulandsachen	837
§ 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

Erster Teil. Überleitungsvorschriften	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
Zweiter Teil. Schlussvorschriften	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
Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c)	906
Anlage 2 (zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2)	914
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