

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|------|
| Vorwort zur sechzehnten Auflage | V |
| Bearbeiter | XIX |
| Abkürzungen | XXI |
| Abkürzung und Zitierweise der häufig verwendeten Literatur | XXIX |

| | |
|-----------------------------|---|
| Einleitung | 1 |
|-----------------------------|---|

Erstes Kapitel. Allgemeines Städtebaurecht

Erster Teil. Bauleitplanung

Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften

| | |
|--|-----|
| § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung | 19 |
| § 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz | 90 |
| § 2 Aufstellung der Bauleitpläne | 109 |
| § 2a Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht | 130 |
| § 3 Beteiligung der Öffentlichkeit | 131 |
| § 4 Beteiligung der Behörden | 148 |
| § 4a Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung | 153 |
| § 4b Einschaltung eines Dritten | 161 |
| § 4c Überwachung | 166 |

Zweiter Abschnitt. Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

| | |
|---|-----|
| § 5 Inhalt des Flächennutzungsplans | 170 |
| § 6 Genehmigung des Flächennutzungsplans | 217 |
| § 6a Zusammenfassende Erklärung zum Flächennutzungsplan; Einstellen in das Internet | 223 |
| § 7 Anpassung an den Flächennutzungsplan | 225 |

Dritter Abschnitt. Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan) 236

| | |
|--|-----|
| § 8 Zweck des Bebauungsplans | 236 |
| § 9 Inhalt des Bebauungsplans | 243 |
| § 9a Verordnungsermächtigung | 354 |
| § 10 Beschluss, Genehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplans | 356 |
| § 10a Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan; Einstellen in das Internet | 378 |

Vierter Abschnitt. Zusammenarbeit mit Privaten; vereinfachtes Verfahren

| | |
|--|-----|
| § 11 Städtebaulicher Vertrag | 379 |
| § 12 Vorhaben- und Erschließungsplan | 428 |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------|---|-----|
| § 13 | Vereinfachtes Verfahren | 458 |
| § 13a | Bebauungspläne der Innenentwicklung | 471 |
| § 13b | (aufgehoben) | 482 |

Zweiter Teil. Sicherung der Bauleitplanung

Erster Abschnitt. Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen

| | | |
|------|---|-----|
| § 14 | Veränderungssperre | 483 |
| § 15 | Zurückstellung von Baugesuchen | 493 |
| § 16 | Beschluss über die Veränderungssperre | 500 |
| § 17 | Geltungsdauer der Veränderungssperre | 502 |
| § 18 | Entschädigung bei Veränderungssperre | 507 |

Zweiter Abschnitt. Teilung von Grundstücken; Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktionen

| | | |
|----------------------------|--|-----|
| § 19 | Teilung von Grundstücken | 514 |
| §§ 20 und 21 (weggefallen) | | 517 |
| § 22 | Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen | 517 |
| § 23 | (weggefallen) | 531 |

Dritter Abschnitt. Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde

| | | |
|------------------------------|---|-----|
| Vorbemerkung zu den §§ 24–28 | 532 | |
| § 24 | Allgemeines Vorkaufsrecht | 534 |
| § 25 | Besonderes Vorkaufsrecht | 546 |
| § 26 | Ausschluss des Vorkaufsrechts | 553 |
| § 27 | Abwendung des Vorkaufsrechts | 556 |
| § 27a | Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter | 560 |
| § 28 | Verfahren und Entschädigung | 563 |

Dritter Teil. Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung; Entschädigung

Erster Abschnitt. Zulässigkeit von Vorhaben

| | | |
|--------------------------------|--|-----|
| Vorbemerkungen zu den §§ 29–38 | 574 | |
| § 29 | Begriff des Vorhabens; Geltung von Rechtsvorschriften | 611 |
| § 30 | Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans | 625 |
| § 31 | Ausnahmen und Befreiungen | 638 |
| § 32 | Nutzungsbeschränkungen auf künftigen Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen | 658 |
| § 33 | Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung | 660 |
| § 34 | Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile | 668 |
| § 35 | Bauen im Außenbereich | 713 |
| § 36 | Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde | 796 |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------|---|-----|
| § 37 | Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder | 808 |
| § 38 | Bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung auf Grund von Planfeststellungsverfahren; öffentlich zugängliche Abfallbeseitigungsanlagen | 813 |

Zweiter Abschnitt. Entschädigung

| | | |
|------|--|-----|
| | Vorbemerkung zu den §§ 39–44 | 830 |
| § 39 | Vertrauensschaden | 833 |
| § 40 | Entschädigung in Geld oder durch Übernahme | 838 |
| § 41 | Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen | 846 |
| § 42 | Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung | 851 |
| § 43 | Entschädigung und Verfahren | 860 |
| § 44 | Entschädigungspflichtige, Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche | 865 |

Vierter Teil. Bodenordnung

| | | |
|--|--|-----|
| | Vorbemerkung zu den §§ 45–84 | 869 |
|--|--|-----|

Erster Abschnitt. Umlegung

| | | |
|------|--|-----|
| § 45 | Zweck und Anwendungsbereich | 874 |
| § 46 | Zuständigkeit und Voraussetzungen | 877 |
| § 47 | Umlegungsbeschluss | 886 |
| § 48 | Beteiligte | 889 |
| § 49 | Rechtsnachfolge | 894 |
| § 50 | Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses | 894 |
| § 51 | Verfügungs- und Veränderungssperre | 897 |
| § 52 | Umlegungsgebiet | 907 |
| § 53 | Bestandskarte und Bestandsverzeichnis | 912 |
| § 54 | Benachrichtigungen und Umlegungsvermerk | 915 |
| § 55 | Umlegungsmasse und Verteilungsmasse | 919 |
| § 56 | Verteilungsmaßstab | 930 |
| § 57 | Verteilung nach Werten | 934 |
| § 58 | Verteilung nach Flächen | 944 |
| § 59 | Zuteilung und Abfindung | 948 |
| § 60 | Abfindung und Ausgleich für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen | 962 |
| § 61 | Aufhebung, Änderung und Begründung von Rechten | 964 |
| § 62 | Gemeinschaftliches Eigentum; besondere rechtliche Verhältnisse | 969 |
| § 63 | Übergang von Rechtsverhältnissen auf die Abfindung | 971 |
| § 64 | Geldleistungen | 974 |
| § 65 | Hinterlegung und Verteilungsverfahren | 977 |
| § 66 | Aufstellung und Inhalt des Umlegungsplans | 978 |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|--|---|------|
| § 67 | Umlegungskarte | 985 |
| § 68 | Umlegungsverzeichnis | 986 |
| § 69 | Bekanntmachung des Umlegungsplans, Einsichtnahme | 990 |
| § 70 | Zustellung des Umlegungsplans | 991 |
| § 71 | Inkrafttreten des Umlegungsplans | 994 |
| § 72 | Wirkungen der Bekanntmachung | 997 |
| § 73 | Änderung des Umlegungsplans | 999 |
| § 74 | Berichtigung der öffentlichen Bücher | 1004 |
| § 75 | Einsichtnahme in den Umlegungsplan | 1006 |
| § 76 | Vorwegnahme der Entscheidung | 1006 |
| § 77 | Vorzeitige Besitzeinweisung | 1011 |
| § 78 | Verfahrens- und Sachkosten | 1017 |
| § 79 | Abgaben- und Auslagenbefreiung | 1019 |
| Zweiter Abschnitt. Vereinfachte Umlegung | | |
| § 80 | Zweck, Anwendungsbereich, Zuständigkeiten | 1024 |
| § 81 | Geldleistungen | 1033 |
| § 82 | Beschluss über die vereinfachte Umlegung | 1036 |
| § 83 | Bekanntmachung und Rechtswirkungen der vereinfachten Umlegung | 1038 |
| § 84 | Berichtigung der öffentlichen Bücher | 1039 |
| Fünfter Teil. Enteignung | | |
| Vorbemerkung zu den §§ 85–122 | | 1041 |
| Erster Abschnitt. Zulässigkeit der Enteignung | | |
| § 85 | Enteignungszweck | 1049 |
| § 86 | Gegenstand der Enteignung | 1054 |
| § 87 | Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Enteignung | 1056 |
| § 88 | Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen | 1063 |
| § 89 | Veräußerungspflicht | 1064 |
| § 90 | Enteignung von Grundstücken zur Entschädigung in Land | 1069 |
| § 91 | Ersatz für entzogene Rechte | 1071 |
| § 92 | Umfang, Beschränkung und Ausdehnung der Enteignung | 1072 |
| Zweiter Abschnitt. Entschädigung | | |
| § 93 | Entschädigungsgrundsätze | 1075 |
| § 94 | Entschädigungsberechtigter und Entschädigungsverpflichteter | 1081 |
| § 95 | Entschädigung für den Rechtsverlust | 1082 |
| § 96 | Entschädigung für andere Vermögensnachteile | 1089 |
| § 97 | Behandlung der Rechte der Nebenberechtigten | 1097 |
| § 98 | Schuldübergang | 1101 |
| § 99 | Entschädigung in Geld | 1102 |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------|--|------|
| § 100 | Entschädigung in Land | 1106 |
| § 101 | Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte | 1113 |
| § 102 | Rückenteignung | 1115 |
| § 103 | Entschädigung für die Rückenteignung | 1121 |

Dritter Abschnitt. Enteignungsverfahren

| | | |
|-------|---|------|
| § 104 | Enteignungsbehörde | 1124 |
| § 105 | Enteignungsantrag | 1125 |
| § 106 | Beteiligte | 1127 |
| § 107 | Vorbereitung der mündlichen Verhandlung | 1129 |
| § 108 | Einleitung des Enteignungsverfahrens und Anberaumung des Termins zur mündlichen Verhandlung; Enteignungsvermerk | 1133 |
| § 109 | Genehmigungspflicht | 1138 |
| § 110 | Einigung | 1140 |
| § 111 | Teileinigung | 1144 |
| § 112 | Entscheidung der Enteignungsbehörde | 1146 |
| § 113 | Enteignungsbeschluss | 1149 |
| § 114 | Lauf der Verwendungsfrist | 1152 |
| § 115 | Verfahren bei der Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte | 1155 |
| § 116 | Vorzeitige Besitzeinweisung | 1158 |
| § 117 | Ausführung des Enteignungsbeschlusses | 1166 |
| § 118 | Hinterlegung | 1171 |
| § 119 | Verteilungsverfahren | 1172 |
| § 120 | Aufhebung des Enteignungsbeschlusses | 1174 |
| § 121 | Kosten | 1176 |
| § 122 | Vollstreckbarer Titel | 1180 |

Sechster Teil. Erschließung

| | |
|--|------|
| Vorbemerkung zu den §§ 123–135 | 1183 |
|--|------|

Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften

| | | |
|-------|---|------|
| § 123 | Erschließungslast | 1189 |
| § 124 | Erschließungspflicht nach abgelehntem Vertragsangebot | 1193 |
| § 125 | Bindung an den Bebauungsplan | 1198 |
| § 126 | Pflichten des Eigentümers | 1203 |

Zweiter Abschnitt. Erschließungsbeitrag

| | | |
|-------|--|------|
| § 127 | Erhebung des Erschließungsbeitrags | 1207 |
| § 128 | Umfang des Erschließungsaufwands | 1229 |
| § 129 | Beitragsfähiger Erschließungsaufwand | 1244 |
| § 130 | Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands | 1254 |
| § 131 | Maßstäbe für die Verteilung des Erschließungsaufwands | 1266 |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|---|--|------|
| § 132 | Regelung durch Satzung | 1291 |
| § 133 | Gegenstand und Entstehung der Beitragspflicht | 1300 |
| § 134 | Beitragspflichtiger | 1319 |
| § 135 | Fälligkeit und Zahlung des Beitrags | 1326 |
| Siebter Teil. Maßnahmen für den Naturschutz | | |
| § 135a | Pflichten des Vorhabenträgers; Durchführung durch die Gemeinde; Kostenerstattung | 1337 |
| § 135b | Verteilungsmaßstäbe für die Abrechnung | 1340 |
| § 135c | Satzungsrecht | 1341 |
| Zweites Kapitel. Besonderes Städtebaurecht | | |
| Erster Teil. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen | | |
| Vorbemerkung zu den §§ 136–164b | | 1343 |
| Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften | | |
| § 136 | Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen | 1345 |
| § 137 | Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen | 1360 |
| § 138 | Auskunftspflicht | 1362 |
| § 139 | Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger | 1366 |
| Zweiter Abschnitt. Vorbereitung und Durchführung | | |
| § 140 | Vorbereitung | 1369 |
| § 141 | Vorbereitende Untersuchungen | 1372 |
| § 142 | Sanierungssatzung | 1378 |
| § 143 | Bekanntmachung der Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk | 1397 |
| § 144 | Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge | 1399 |
| § 145 | Genehmigung | 1406 |
| § 146 | Durchführung | 1413 |
| § 147 | Ordnungsmaßnahmen | 1416 |
| § 148 | Baumaßnahmen | 1420 |
| § 149 | Kosten- und Finanzierungsübersicht | 1423 |
| § 150 | Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen | 1427 |
| § 151 | Abgaben- und Auslagenbefreiung | 1428 |
| Dritter Abschnitt. Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften | | |
| Vorbemerkung zu den §§ 152–156a | | 1431 |
| § 152 | Anwendungsbereich | 1433 |
| § 153 | Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung | 1433 |
| § 154 | Ausgleichsbetrag des Eigentümers | 1442 |

Inhaltsverzeichnis

| | | | |
|---|--|------|------|
| § 155 | Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen | 1455 | |
| § 156 | Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung | 1463 | |
| § 156a | Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme | 1464 | |
| Vierter Abschnitt. Sanierungsträger und andere Beauftragte | | | |
| § 157 | Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde | 1467 | |
| § 158 | Voraussetzungen für die Beauftragung als Sanierungsträger | 1469 | |
| § 159 | Erfüllung der Aufgaben als Sanierungsträger | 1471 | |
| § 160 | Treuhandvermögen | 1474 | |
| § 161 | Sicherung des Treuhandvermögens | 1476 | |
| Fünfter Abschnitt. Abschluss der Sanierung | | | |
| § 162 | Aufhebung der Sanierungssatzung | 1478 | |
| § 163 | Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke | 1483 | |
| § 164 | Anspruch auf Rückübertragung | 1487 | |
| Sechster Abschnitt. Städtebauförderung | | | |
| § 164a | Einsatz von Städtebauförderungsmitteln | 1492 | |
| § 164b | Verwaltungsvereinbarung | 1496 | |
| Zweiter Teil. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen | | | |
| Vorbemerkung zu den §§ 165–171 | | | 1498 |
| § 165 | Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen | 1499 | |
| § 166 | Zuständigkeit und Aufgaben | 1514 | |
| § 167 | Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde; Entwicklungsträger | 1516 | |
| § 168 | Übernahmeverlangen | 1518 | |
| § 169 | Besondere Vorschriften für den städtebaulichen Entwicklungsbereich | 1518 | |
| § 170 | Sonderregelung für Anpassungsgebiete | 1524 | |
| § 171 | Kosten und Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme | 1525 | |
| Dritter Teil. Stadtumbau | | | |
| Vorbemerkung zu den §§ 171a–171d | | | 1527 |
| § 171a | Stadtumbaumaßnahmen | 1528 | |
| § 171b | Stadtumbaugebiet, städtebauliches Entwicklungskonzept | 1533 | |
| § 171c | Stadtumbauvertrag | 1535 | |
| § 171d | Sicherung von Durchführungsmaßnahmen | 1538 | |
| Vierter Teil. Soziale Stadt | | | |
| § 171e | Maßnahmen der Sozialen Stadt | 1541 | |
| Fünfter Teil. Private Initiativen | | | |
| § 171f | Private Initiativen zur Stadtentwicklung, Landesrecht | 1552 | |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|--------|---|------|
| § 214 | Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Satzungen; ergänzendes Verfahren | 1757 |
| § 215 | Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften | 1783 |
| § 215a | Beendigung von Bebauungsplanverfahren und ergänzendes Verfahren für Bebauungspläne nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung | 1788 |
| § 216 | Aufgaben im Genehmigungsverfahren | 1790 |

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

| | | |
|-------|---|------|
| | Vorbemerkung zu den §§ 217–232 | 1792 |
| § 217 | Antrag auf gerichtliche Entscheidung | 1793 |
| § 218 | Wiedereinsetzung in den vorigen Stand | 1799 |
| § 219 | Örtliche Zuständigkeit der Landgerichte | 1800 |
| § 220 | Zusammensetzung der Kammern für Baulandsachen | 1801 |
| § 221 | Allgemeine Verfahrensvorschriften | 1802 |
| § 222 | Beteiligte | 1803 |
| § 223 | Anfechtung von Ermessensentscheidungen | 1805 |
| § 224 | Entfall der aufschiebenden Wirkung bei Antrag auf gerichtliche Entscheidung | 1807 |
| § 225 | Vorzeitige Ausführungsanordnung | 1808 |
| § 226 | Urteil | 1809 |
| § 227 | Säumnis eines Beteiligten | 1812 |
| § 228 | Kosten des Verfahrens | 1813 |
| § 229 | Berufung, Beschwerde | 1815 |
| § 230 | Revision | 1816 |
| § 231 | Einigung | 1817 |
| § 232 | Weitere Zuständigkeit der Kammern (Senate) für Baulandsachen | 1818 |

Viertes Kapitel. Überleitungs- und Schlussvorschriften

Erster Teil. Überleitungsvorschriften

| | | |
|----------------|---|------|
| § 233 | Allgemeine Überleitungsvorschriften | 1821 |
| § 234 | Überleitungsvorschriften für das Vorkaufsrecht | 1825 |
| § 235 | Überleitungsvorschriften für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen | 1825 |
| § 236 | Überleitungsvorschriften für das Baugebot und die Erhaltung baulicher Anlagen | 1828 |
| § 237 | (weggefallen) | 1828 |
| § 238 | Überleitungsvorschrift für Entschädigungen | 1829 |
| § 239 | Überleitungsvorschrift für die Grenzregelung | 1830 |
| §§ 240 und 241 | (weggefallen) | 1831 |
| § 242 | Überleitungsvorschriften für die Erschließung | 1831 |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|--------|--|------|
| § 243 | Überleitungsvorschriften für das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch und das Bundesnaturschutzgesetz | 1835 |
| § 244 | Überleitungsvorschriften für das Europarechtsanpassungsgesetz Bau | 1836 |
| § 245 | Überleitungsvorschriften für den Stadtumbau, die Soziale Stadt und die Förderung städtebaulicher Maßnahmen | 1839 |
| § 245a | Überleitungsvorschriften und Vorschriften im Zusammenhang mit dem Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts | 1841 |
| § 245b | Überleitungsvorschriften für Vorhaben im Außenbereich | 1846 |
| § 245c | Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt | 1847 |
| § 245d | Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland | 1849 |
| § 245e | Überleitungsvorschriften aus Anlass des Gesetzes zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land | 1850 |
| § 245f | Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften; Evaluierung | 1858 |

Zweiter Teil. Schlussvorschriften

| | | |
|---|---|------|
| § 246 | Sonderregelungen für einzelne Länder; Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte | 1859 |
| § 246a | Überschwemmungsgebiete, überschwemmungsgefährdete Gebiete | 1879 |
| § 246b | Sonderregelungen für Anlagen für gesundheitliche Zwecke im Zuge der COVID-19-Pandemie | 1880 |
| § 246c | Abweichungen vom Baugesetzbuch für den Wiederaufbau im Katastrophenfall; Verordnungsermächtigung | 1885 |
| § 246d | Sonderregelungen für Biogasanlagen | 1893 |
| § 247 | Sonderregelungen für Berlin als Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland | 1899 |
| § 248 | Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie | 1903 |
| § 249 | Sonderregelungen für Windenergieanlagen an Land | 1908 |
| § 249a | Sonderregelung für Vorhaben zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff aus erneuerbaren Energien | 1932 |
| § 249b | Verordnungsermächtigungen zum Ausbau der erneuerbaren Energien in Abbaubereichen des Braunkohletagebaus | 1938 |
| § 250 | Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten | 1944 |
| Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c) | 1951 | |
| Anlage 2 (zu § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2) | 1953 | |
| Stichwortverzeichnis | 1955 | |