

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur fünfzehnten 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	88
§ 2	Aufstellung der Bauleitpläne	107
§ 2a	Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht	127
§ 3	Beteiligung der Öffentlichkeit	129
§ 4	Beteiligung der Behörden	144
§ 4a	Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung	148
§ 4b	Einschaltung eines Dritten	158
§ 4c	Überwachung	162

Zweiter Abschnitt. Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

§ 5	Inhalt des Flächennutzungsplans	167
§ 6	Genehmigung des Flächennutzungsplans	205
§ 6a	Zusammenfassende Erklärung zum Flächennutzungsplan; Einstellen in das Internet	212
§ 7	Anpassung an den Flächennutzungsplan	214

Dritter Abschnitt. Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

§ 8	Zweck des Bebauungsplans	225
§ 9	Inhalt des Bebauungsplans	232
§ 9a	Verordnungsermächtigung	348
§ 10	Beschluss, Genehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplans	349
§ 10a	Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan; Einstellen in das Internet	372

Vierter Abschnitt. Zusammenarbeit mit Privaten; vereinfachtes Verfahren

§ 11	Städtebaulicher Vertrag	374
§ 12	Vorhaben- und Erschließungsplan	423

VII

§ 13	Vereinfachtes Verfahren	454
§ 13a	Bebauungspläne der Innenentwicklung	466
§ 13b	Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren	477

Zweiter Teil. Sicherung der Bauleitplanung

Erster Abschnitt. Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen

§ 14	Veränderungssperre	480
§ 15	Zurückstellung von Baugesuchen	490
§ 16	Beschluss über die Veränderungssperre	497
§ 17	Geltungsdauer der Veränderungssperre	499
§ 18	Entschädigung bei Veränderungssperre	504

Zweiter Abschnitt. Teilung von Grundstücken; Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktionen

§ 19	Teilung von Grundstücken	511
§§ 20 und 21	(weggefallen)	514
§ 22	Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen	514
§ 23	(weggefallen)	528

Dritter Abschnitt. Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde

Vorbemerkung zu den §§ 24 bis 28	529
§ 24 Allgemeines Vorkaufsrecht	531
§ 25 Besonderes Vorkaufsrecht	544
§ 26 Ausschluss des Vorkaufsrechts	551
§ 27 Abwendung des Vorkaufsrechts	554
§ 27a Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter	558
§ 28 Verfahren und Entschädigung	561

Dritter Teil. Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung; Entschädigung

Erster Abschnitt. Zulässigkeit von Vorhaben

Vorbemerkungen zu den §§ 29 bis 38		572
§ 29	Begriff des Vorhabens; Geltung von Rechtsvorschriften	612
§ 30	Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans	627
§ 31	Ausnahmen und Befreiungen	640
§ 32	Nutzungsbeschränkungen auf künftigen Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen	660
§ 33	Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung	663
§ 34	Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile	670
§ 35	Bauen im Außenbereich	718
§ 36	Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde	808

§ 37	Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder	821
§ 38	Bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung auf Grund von Planfeststellungsverfahren; öffentlich zugängliche Abfallbeseitigungsanlagen	826

Zweiter Abschnitt. Entschädigung

Vorbemerkung zu den §§ 39 bis 44	843	
§ 39	Vertrauensschaden	846
§ 40	Entschädigung in Geld oder durch Übernahme	851
§ 41	Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen	859
§ 42	Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung	864
§ 43	Entschädigung und Verfahren	873
§ 44	Entschädigungspflichtige, Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche	878

Vierter Teil. Bodenordnung

Vorbemerkung zu den §§ 45 bis 84	882
--	-----

Erster Abschnitt. Umlegung

§ 45	Zweck und Anwendungsbereich	887
§ 46	Zuständigkeit und Voraussetzungen	890
§ 47	Umlegungsbeschluss	899
§ 48	Beteiligte	903
§ 49	Rechtsnachfolge	907
§ 50	Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses	908
§ 51	Verfügungs- und Veränderungssperre	911
§ 52	Umlegungsgebiet	921
§ 53	Bestandskarte und Bestandsverzeichnis	925
§ 54	Benachrichtigungen und Umlegungsvermerk	929
§ 55	Umlegungsmasse und Verteilungsmasse	933
§ 56	Verteilungsmaßstab	944
§ 57	Verteilung nach Werten	948
§ 58	Verteilung nach Flächen	958
§ 59	Zuteilung und Abfindung	962
§ 60	Abfindung und Ausgleich für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen	976
§ 61	Aufhebung, Änderung und Begründung von Rechten	978
§ 62	Gemeinschaftliches Eigentum; besondere rechtliche Verhältnisse	983
§ 63	Übergang von Rechtsverhältnissen auf die Abfindung	986
§ 64	Geldleistungen	988
§ 65	Hinterlegung und Verteilungsverfahren	992
§ 66	Aufstellung und Inhalt des Umlegungsplans	992

§ 67	Umlegungskarte	999
§ 68	Umlegungsverzeichnis	1001
§ 69	Bekanntmachung des Umlegungsplans, Einsichtnahme	1004
§ 70	Zustellung des Umlegungsplans	1005
§ 71	Inkrafttreten des Umlegungsplans	1008
§ 72	Wirkungen der Bekanntmachung	1011
§ 73	Änderung des Umlegungsplans	1014
§ 74	Berichtigung der öffentlichen Bücher	1018
§ 75	Einsichtnahme in den Umlegungsplan	1021
§ 76	Vorwegnahme der Entscheidung	1021
§ 77	Vorzeitige Besitzeinweisung	1026
§ 78	Verfahrens- und Sachkosten	1032
§ 79	Abgaben- und Auslagenbefreiung	1033

Zweiter Abschnitt. Vereinfachte Umlegung

§ 80	Zweck, Anwendungsbereich, Zuständigkeiten	1039
§ 81	Geldleistungen	1048
§ 82	Beschluss über die vereinfachte Umlegung	1050
§ 83	Bekanntmachung und Rechtswirkungen der vereinfachten Umlegung	1052
§ 84	Berichtigung der öffentlichen Bücher	1054

Fünfter Teil. Enteignung

Vorbemerkung zu den §§ 85 bis 122	1056
---	------

Erster Abschnitt. Zulässigkeit der Enteignung

§ 85	Enteignungszweck	1064
§ 86	Gegenstand der Enteignung	1069
§ 87	Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Enteignung	1071
§ 88	Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen	1079
§ 89	Veräußerungspflicht	1080
§ 90	Enteignung von Grundstücken zur Entschädigung in Land	1085
§ 91	Ersatz für entzogene Rechte	1087
§ 92	Umfang, Beschränkung und Ausdehnung der Enteignung	1087

Zweiter Abschnitt. Entschädigung

§ 93	Entschädigungsgrundsätze	1090
§ 94	Entschädigungsberechtigter und Entschädigungspflichteter	1096
§ 95	Entschädigung für den Rechtsverlust	1097
§ 96	Entschädigung für andere Vermögensnachteile	1104
§ 97	Behandlung der Rechte der Nebenberechtigten	1113
§ 98	Schuldübergang	1117
§ 99	Entschädigung in Geld	1118

§ 100	Entschädigung in Land	1121
§ 101	Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte	1129
§ 102	Rückenteignung	1130
§ 103	Entschädigung für die Rückenteignung	1136

Dritter Abschnitt. Enteignungsverfahren

§ 104	Enteignungsbehörde	1139
§ 105	Enteignungsantrag	1139
§ 106	Beteiligte	1141
§ 107	Vorbereitung der mündlichen Verhandlung	1144
§ 108	Einleitung des Enteignungsverfahrens und Anberaumung des Termins zur mündlichen Verhandlung; Enteignungsvermerk	1148
§ 109	Genehmigungspflicht	1152
§ 110	Einigung	1155
§ 111	Teileinigung	1158
§ 112	Entscheidung der Enteignungsbehörde	1161
§ 113	Enteignungsbeschluss	1164
§ 114	Lauf der Verwendungsfrist	1167
§ 115	Verfahren bei der Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte	1170
§ 116	Vorzeitige Besitzeinweisung	1172
§ 117	Ausführung des Enteignungsbeschlusses	1181
§ 118	Hinterlegung	1186
§ 119	Verteilungsverfahren	1187
§ 120	Aufhebung des Enteignungsbeschlusses	1189
§ 121	Kosten	1191
§ 122	Vollstreckbarer Titel	1195

Sechster Teil. Erschließung

Vorbemerkung zu den §§ 123 bis 135	1198
--	------

Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften

§ 123	Erschließungslast	1204
§ 124	Erschließungspflicht nach abgelehntem Vertragsangebot	1209
§ 125	Bindung an den Bebauungsplan	1213
§ 126	Pflichten des Eigentümers	1219

Zweiter Abschnitt. Erschließungsbeitrag

§ 127	Erhebung des Erschließungsbeitrags	1223
§ 128	Umfang des Erschließungsaufwands	1246
§ 129	Beitragsfähiger Erschließungsaufwand	1262
§ 130	Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands	1272
§ 131	Maßstäbe für die Verteilung des Erschließungsaufwands	1286

§ 132	Regelung durch Satzung	1312
§ 133	Gegenstand und Entstehung der Beitragspflicht	1322
§ 134	Beitragspflichtiger	1343
§ 135	Fälligkeit und Zahlung des Beitrags	1350

Siebter Teil. Maßnahmen für den Naturschutz

§ 135a	Pflichten des Vorhabenträgers; Durchführung durch die Gemeinde; Kostenerstattung	1362
§ 135b	Verteilungsmaßstäbe für die Abrechnung	1364
§ 135c	Satzungsrecht	1365

Zweites Kapitel. Besonderes Städtebaurecht

Erster Teil. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Vorbemerkung zu den §§ 136 bis 164b	1367
---	------

Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften

§ 136	Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	1369
§ 137	Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen	1383
§ 138	Auskunftspflicht	1386
§ 139	Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger	1390

Zweiter Abschnitt. Vorbereitung und Durchführung

§ 140	Vorbereitung	1393
§ 141	Vorbereitende Untersuchungen	1396
§ 142	Sanierungssatzung	1402
§ 143	Bekanntmachung der Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk	1421
§ 144	Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge	1423
§ 145	Genehmigung	1430
§ 146	Durchführung	1437
§ 147	Ordnungsmaßnahmen	1440
§ 148	Baumaßnahmen	1444
§ 149	Kosten- und Finanzierungsübersicht	1447
§ 150	Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen	1451
§ 151	Abgaben- und Auslagenbefreiung	1452

Dritter Abschnitt. Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften

Vorbemerkung zu den §§ 152 bis 156a	1455
§ 152 Anwendungsbereich	1457
§ 153 Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung	1457
§ 154 Ausgleichsbetrag des Eigentümers	1466

§ 155	Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen	1480
§ 156	Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung	1488
§ 156a	Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme	1489

Vierter Abschnitt. Sanierungsträger und andere Beauftragte

§ 157	Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde	1492
§ 158	Voraussetzungen für die Beauftragung als Sanierungsträger	1494
§ 159	Erfüllung der Aufgaben als Sanierungsträger	1496
§ 160	Treuhandvermögen	1499
§ 161	Sicherung des Treuhandvermögens	1501

Fünfter Abschnitt. Abschluss der Sanierung

§ 162	Aufhebung der Sanierungssatzung	1503
§ 163	Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke	1508
§ 164	Anspruch auf Rückübertragung	1512

Sechster Abschnitt. Städtebauförderung

§ 164a	Einsatz von Städtebauförderungsmitteln	1517
§ 164b	Verwaltungsvereinbarung	1521

Zweiter Teil. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

Vorbemerkung zu den §§ 165 bis 171	1523
§ 165 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	1524
§ 166 Zuständigkeit und Aufgaben	1538
§ 167 Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde; Entwicklungsträger	1541
§ 168 Übernahmeverlangen	1543
§ 169 Besondere Vorschriften für den städtebaulichen Entwicklungsbereich	1543
§ 170 Sonderregelung für Anpassungsgebiete	1549
§ 171 Kosten und Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme	1550

Dritter Teil. Stadtumbau

Vorbemerkung zu den §§ 171a bis 171d	1552	
§ 171a	Stadtumbaumaßnahmen	1553
§ 171b	Stadtumbaugebiet, städtebauliches Entwicklungskonzept	1557
§ 171c	Stadtumbauvertrag	1560
§ 171d	Sicherung von Durchführungsmaßnahmen	1563

Vierter Teil. Soziale Stadt

§ 171e	Maßnahmen der Sozialen Stadt	1566
--------	--	------

Fünfter Teil. Private Initiativen

§ 171f	Private Initiativen zur Stadtentwicklung, Landesrecht	1577
--------	---	------

Sechster Teil. Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote

Erster Abschnitt. Erhaltungssatzung

§ 172	Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)	1580
§ 173	Genehmigung, Übernahmeanspruch	1623
§ 174	Ausnahmen	1626

Zweiter Abschnitt. Städtebauliche Gebote

Vorbemerkung zu den §§ 175 bis 179	1627
§ 175 Allgemeines	1629
§ 176 Baugebot	1634
§ 176a Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung	1641
§ 177 Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot	1646
§ 178 Pflanzgebot	1657
§ 179 Rückbau- und Entsiegelungsgebot	1658

Siebter Teil. Sozialplan und Härteausgleich

Vorbemerkung zu den §§ 180, 181	1665
§ 180 Sozialplan	1667
§ 181 Härteausgleich	1673

Achter Teil. Miet- und Pachtverhältnisse

§ 182	Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen	1679
§ 183	Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen über unbebaute Grundstücke . .	1683
§ 184	Aufhebung anderer Vertragsverhältnisse	1684
§ 185	Entschädigung bei Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen	1685
§ 186	Verlängerung von Miet- oder Pachtverhältnissen	1686

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

§ 187	Abstimmung von Maßnahmen; Bauleitplanung und Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur	1688
§ 188	Bauleitplanung und Flurbereinigung	1692
§ 189	Ersatzlandbeschaffung	1694
§ 190	Flurbereinigung aus Anlass einer städtebaulichen Maßnahme	1696
§ 191	Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken	1699

Drittes Kapitel. Sonstige Vorschriften

Erster Teil. Wertermittlung

§ 192	Gutachterausschuss	1701
§ 193	Aufgaben des Gutachterausschusses	1704
§ 194	Verkehrswert	1709
§ 195	Kaufpreissammlung	1713
§ 196	Bodenrichtwerte	1715
§ 197	Befugnisse des Gutachterausschusses	1717
§ 198	Oberer Gutachterausschuss	1720
§ 199	Ermächtigungen	1721

Zweiter Teil. Allgemeine Vorschriften; Zuständigkeiten; Verwaltungsverfahren; Planerhaltung

Vorbemerkung zu den §§ 200 bis 216	1723
--	------

Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften

§ 200	Grundstücke; Rechte an Grundstücken; Baulandkataster	1725
§ 200a	Ersatzmaßnahmen	1729
§ 201	Begriff der Landwirtschaft	1730
§ 201a	Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt	1734
§ 202	Schutz des Mutterbodens	1736

Zweiter Abschnitt. Zuständigkeiten

§ 203	Abweichende Zuständigkeitsregelung	1737
§ 204	Gemeinsamer Flächennutzungsplan, Bauleitplanung bei Bildung von Planungsverbänden und bei Gebiets- oder Bestandsänderung	1741
§ 205	Planungsverbände	1747
§ 206	Örtliche und sachliche Zuständigkeit	1755

Dritter Abschnitt. Verwaltungsverfahren

§ 207	Von Amts wegen bestellter Vertreter	1757
§ 208	Anordnungen zur Erforschung des Sachverhalts	1761
§ 209	Vorarbeiten auf Grundstücken	1764
§ 210	Wiedereinsetzung	1766
§ 211	Belehrung über Rechtsbehelfe	1768
§ 212	Vorverfahren	1769
§ 212a	Entfall der aufschiebenden Wirkung	1771
§ 213	Ordnungswidrigkeiten	1773

Vierter Abschnitt. Planerhaltung

Vorbemerkung zu den §§ 214 bis 216	1775
§ 214 Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Satzungen; ergänzendes Verfahren	1781
§ 215 Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften	1806
§ 216 Aufgaben im Genehmigungsverfahren	1811

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

Vorbemerkung zu den §§ 217 bis 232	1813
§ 217 Antrag auf gerichtliche Entscheidung	1814
§ 218 Wiedereinsetzung in den vorigen Stand	1820
§ 219 Örtliche Zuständigkeit der Landgerichte	1821
§ 220 Zusammensetzung der Kammern für Baulandsachen	1822
§ 221 Allgemeine Verfahrensvorschriften	1823
§ 222 Beteiligte	1824
§ 223 Anfechtung von Ermessensentscheidungen	1826
§ 224 Entfall der aufschiebenden Wirkung bei Antrag auf gerichtliche Entscheidung	1828
§ 225 Vorzeitige Ausführungsanordnung	1829
§ 226 Urteil	1830
§ 227 Säumnis eines Beteiligten	1833
§ 228 Kosten des Verfahrens	1834
§ 229 Berufung, Beschwerde	1837
§ 230 Revision	1838
§ 231 Einigung	1838
§ 232 Weitere Zuständigkeit der Kammern (Senate) für Baulandsachen	1839

Viertes Kapitel. Überleitungs- und Schlussvorschriften

Erster Teil. Überleitungsvorschriften

§ 233 Allgemeine Überleitungsvorschriften	1841
§ 234 Überleitungsvorschriften für das Vorkaufsrecht	1845
§ 235 Überleitungsvorschriften für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungs- maßnahmen	1845
§ 236 Überleitungsvorschriften für das Baugebot und die Erhaltung baulicher Anlagen	1848
§ 237 (weggefallen)	1848
§ 238 Überleitungsvorschrift für Entschädigungen	1849
§ 239 Überleitungsvorschrift für die Grenzregelung	1850
§§ 240 und 241 (weggefallen)	1851
§ 242 Überleitungsvorschriften für die Erschließung	1851
§ 243 Überleitungsvorschriften für das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch und das Bundesnaturschutzgesetz	1855

§ 244	Überleitungsvorschriften für das Europarechtsanpassungsgesetz Bau	1856
§ 245	Überleitungsvorschriften für den Stadtumbau, die Soziale Stadt und die Förderung städtebaulicher Maßnahmen	1859
§ 245a	Überleitungsvorschriften und Vorschriften im Zusammenhang mit dem Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts	1861
§ 245b	Überleitungsvorschriften für Vorhaben im Außenbereich	1864
§ 245c	Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt	1864
§ 245d	Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland	1867

Zweiter Teil. Schlussvorschriften

§ 246	Sonderregelungen für einzelne Länder; Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte	1869
§ 246a	Überschwemmungsgebiete, überschwemmungsgefährdete Gebiete	1888
§ 246b	Sonderregelungen für Anlagen für gesundheitliche Zwecke im Zuge der COVID-19-Pandemie	1889
§ 246c	Sonderregelungen für bestimmte mobile bauliche Anlagen und mobile Infrastruktureinrichtungen in von Hochwasserkatastrophen betroffenen Gemeinden	1894
§ 247	Sonderregelungen für Berlin als Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland	1901
§ 248	Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie	1906
§ 249	Sonderregelungen zur Windenergie	1910
§ 250	Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten	1920
Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c)		1926
Anlage 2 (zu § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2)		1928

Stichwortverzeichnis	1931
---------------------------------------	-------------