

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Abkürzungsverzeichnis	XVII
Einleitung	1

Erstes Kapitel. Allgemeines Städtebaurecht

Erster Teil. Bauleitplanung

Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften

§ 1	Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung	5
§ 1a	Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz	47
§ 2	Aufstellung der Bauleitpläne	56
§ 2a	Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht	69
§ 3	Beteiligung der Öffentlichkeit	71
§ 4	Beteiligung der Behörden	82
§ 4a	Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung	87
§ 4b	Einschaltung eines Dritten	95
§ 4c	Überwachung	97

Zweiter Abschnitt. Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

§ 5	Inhalt des Flächennutzungsplans	99
§ 6	Genehmigung des Flächennutzungsplans	117
§ 6a	Zusammenfassende Erklärung zum Flächennutzungsplan; Einstellen in das Internet	121
§ 7	Anpassung an den Flächennutzungsplan	122

Dritter Abschnitt. Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

§ 8	Zweck des Bebauungsplans	126
§ 9	Inhalt des Bebauungsplans	133
§ 9a	Verordnungsermächtigung	175
§ 10	Beschluss, Genehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplans ..	177
§ 10a	Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan; Einstellen in das Internet	184

Vierter Abschnitt. Zusammenarbeit mit Privaten; vereinfachtes Verfahren

§ 11	Städtebaulicher Vertrag	184
§ 12	Vorhaben- und Erschließungsplan	198
§ 13	Vereinfachtes Verfahren	209
§ 13a	Bebauungspläne der Innenentwicklung	213

VII

Inhaltsverzeichnis

	Seite
§ 13 b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren	218
Zweiter Teil. Sicherung der Bauleitplanung	
Erster Abschnitt. Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen	
§ 14 Veränderungssperre	219
§ 15 Zurückstellung von Baugesuchen	227
§ 16 Beschluss über die Veränderungssperre	234
§ 17 Geltungsdauer der Veränderungssperre	235
§ 18 Entschädigung bei Veränderungssperre	239
Zweiter Abschnitt. Teilung von Grundstücken; Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktionen	
§ 19 Teilung von Grundstücken	244
§§ 20, 21 (weggefallen)	247
§ 22 Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen	247
§ 23 (weggefallen)	258
Dritter Abschnitt. Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde	
§ 24 Allgemeines Vorkaufsrecht	258
§ 25 Besonderes Vorkaufsrecht	266
§ 26 Ausschluss des Vorkaufsrechts	268
§ 27 Abwendung des Vorkaufsrechts	269
§ 27a Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter	272
§ 28 Verfahren und Entschädigung	275
Dritter Teil. Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung; Entschädigung	
Erster Abschnitt. Zulässigkeit von Vorhaben	
§ 29 Begriff des Vorhabens; Geltung von Rechtsvorschriften	284
§ 30 Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans	292
§ 31 Ausnahmen und Befreiungen	302
§ 32 Nutzungsbeschränkungen auf künftigen Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen	312
§ 33 Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung	314
§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile	320
§ 35 Bauen im Außenbereich	347
§ 36 Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungshörde	395
§ 37 Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder	403
§ 38 Bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung auf Grund von Planfeststellungsverfahren; öffentlich zugängliche Abfallbeseitigungsanlagen	406

Zweiter Abschnitt. Entschädigung

	Seite
§ 39 Vertrauensschaden	410
§ 40 Entschädigung in Geld oder durch Übernahme	414
§ 41 Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungs- rechten und bei Bindungen für Bepflanzungen	421
§ 42 Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung	424
§ 43 Entschädigung und Verfahren	433
§ 44 Entschädigungspflichtige, Fälligkeit und Erlöschen der Entschädi- gungsansprüche	436

Vierter Teil. Bodenordnung

Erster Abschnitt. Umlegung

§ 45 Zweck und Anwendungsbereich	439
§ 46 Zuständigkeit und Voraussetzungen	442
§ 47 Umlegungsbeschluss	446
§ 48 Beteiligte	447
§ 49 Rechtsnachfolge	448
§ 50 Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses	449
§ 51 Verfügungs- und Veränderungssperre	450
§ 52 Umlegungsgebiet	453
§ 53 Bestandskarte und Bestandsverzeichnis	454
§ 54 Benachrichtigungen und Umlegungsvermerk	456
§ 55 Umlegungsmasse und Verteilungsmasse	457
§ 56 Verteilungsmaßstab	460
§ 57 Verteilung nach Werten	462
§ 58 Verteilung nach Flächen	463
§ 59 Zuteilung und Abfindung	465
§ 60 Abfindung und Ausgleich für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen	470
§ 61 Aufhebung, Änderung und Begründung von Rechten	471
§ 62 Gemeinschaftliches Eigentum; besondere rechtliche Verhältnisse	473
§ 63 Übergang von Rechtsverhältnissen auf die Abfindung	474
§ 64 Geldleistungen	475
§ 65 Hinterlegung und Verteilungsverfahren	477
§ 66 Aufstellung und Inhalt des Umlegungsplans	477
§ 67 Umlegungskarte	479
§ 68 Umlegungsverzeichnis	480
§ 69 Bekanntmachung des Umlegungsplans, Einsichtnahme	480
§ 70 Zustellung des Umlegungsplans	481
§ 71 Inkrafttreten des Umlegungsplans	482
§ 72 Wirkungen der Bekanntmachung	483
§ 73 Änderung des Umlegungsplans	484
§ 74 Berichtigung der öffentlichen Bücher	486
§ 75 Einsichtnahme in den Umlegungsplan	486

Inhaltsverzeichnis

	Seite
§ 76 Vorwegnahme der Entscheidung	487
§ 77 Vorzeitige Besitzeinweisung	488
§ 78 Verfahrens- und Sachkosten	490
§ 79 Abgaben- und Auslagenbefreiung	490
Zweiter Abschnitt. Vereinfachte Umlegung	
§ 80 Zweck, Anwendungsbereich und Zuständigkeiten	491
§ 81 Geldleistungen	494
§ 82 Beschluss über die vereinfachte Umlegung	495
§ 83 Bekanntmachung und Rechtswirkungen der vereinfachten Umlegung	496
§ 84 Berichtigung der öffentlichen Bücher	497
Fünfter Teil. Enteignung	
Erster Abschnitt. Zulässigkeit der Enteignung	
§ 85 Enteignungszweck	497
§ 86 Gegenstand der Enteignung	502
§ 87 Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Enteignung	504
§ 88 Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen	509
§ 89 Veräußerungspflicht	510
§ 90 Enteignung von Grundstücken zur Entschädigung in Land	512
§ 91 Ersatz für entzogene Rechte	513
§ 92 Umfang, Beschränkung und Ausdehnung der Enteignung	513
Zweiter Abschnitt. Entschädigung	
§ 93 Entschädigungsgrundsätze	515
§ 94 Entschädigungsberechtigter und Entschädigungsverpflichteter	519
§ 95 Entschädigung für den Rechtsverlust	520
§ 96 Entschädigung für andere Vermögensnachteile	524
§ 97 Behandlung der Rechte der Nebenberechtigten	528
§ 98 Schuldübergang	530
§ 99 Entschädigung in Geld	531
§ 100 Entschädigung in Land	533
§ 101 Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte	538
§ 102 Rückenteignung	539
§ 103 Entschädigung für die Rückenteignung	542
Dritter Abschnitt. Enteignungsverfahren	
§ 104 Enteignungsbehörde	543
§ 105 Enteignungsantrag	544
§ 106 Beteiligte	545
§ 107 Vorbereitung der mündlichen Verhandlung	546
§ 108 Einleitung des Enteignungsverfahrens und Anberaumung des Termins zur mündlichen Verhandlung; Enteignungsvermerk	547
§ 109 Genehmigungspflicht	550

Inhaltsverzeichnis

	Seite
§ 110 Einigung	551
§ 111 Teileinigung	553
§ 112 Entscheidung der Enteignungsbehörde	554
§ 113 Enteignungsbeschluss	556
§ 114 Lauf der Verwendungsfrist	558
§ 115 Verfahren bei der Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte	559
§ 116 Vorzeitige Besitzeinweisung	561
§ 117 Ausführung des Enteignungsbeschlusses	564
§ 118 Hinterlegung	567
§ 119 Verteilungsverfahren	567
§ 120 Aufhebung des Enteignungsbeschlusses	568
§ 121 Kosten	569
§ 122 Vollstreckbarer Titel	570

Sechster Teil. Erschließung

Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften

§ 123 Erschließungslast	571
§ 124 Erschließungspflicht nach abgelehntem Vertragsangebot	575
§ 125 Bindung an den Bebauungsplan	577
§ 126 Pflichten des Eigentümers	579

Zweiter Abschnitt. Erschließungsbeitrag

§ 127 Erhebung des Erschließungsbeitrags	581
§ 128 Umfang des Erschließungsaufwands	592
§ 129 Beitragsfähiger Erschließungsaufwand	597
§ 130 Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands ...	600
§ 131 Maßstäbe für die Verteilung des Erschließungsaufwands	604
§ 132 Regelung durch Satzung	609
§ 133 Gegenstand und Entstehung der Beitragspflicht	611
§ 134 Beitragspflichtiger	620
§ 135 Fälligkeit und Zahlung des Beitrags	622

Siebter Teil. Maßnahmen für den Naturschutz

§ 135a Pflichten des Vorhabenträgers; Durchführung durch die Ge- meinde; Kostenerstattung	625
§ 135b Verteilungsmaßstäbe für die Abrechnung	627
§ 135c Satzungsrecht	628

Zweites Kapitel. Besonderes Städtebaurecht

Erster Teil. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften

§ 136 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	630
§ 137 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen	634

Inhaltsverzeichnis

	Seite
§ 138 Auskunftspflicht	634
§ 139 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger	636
Zweiter Abschnitt. Vorbereitung und Durchführung	
§ 140 Vorbereitung	636
§ 141 Vorbereitende Untersuchungen	638
§ 142 Sanierungssatzung	639
§ 143 Bekanntmachung der Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk	641
§ 144 Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge	643
§ 145 Genehmigung	644
§ 146 Durchführung	646
§ 147 Ordnungsmaßnahmen	647
§ 148 Baumaßnahmen	648
§ 149 Kosten- und Finanzierungsübersicht	649
§ 150 Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen	650
§ 151 Abgaben- und Auslagenbefreiung	651
Dritter Abschnitt. Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften	
§ 152 Anwendungsbereich	652
§ 153 Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung	652
§ 154 Ausgleichsbetrag des Eigentümers	653
§ 155 Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen	656
§ 156 Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung	658
§ 156a Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme	658
Vierter Abschnitt. Sanierungsträger und andere Beauftragte	
§ 157 Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde	659
§ 158 Voraussetzungen für die Beauftragung als Sanierungsträger	660
§ 159 Erfüllung der Aufgaben als Sanierungsträger	661
§ 160 Treuhandvermögen	662
§ 161 Sicherung des Treuhandvermögens	663
Fünfter Abschnitt. Abschluss der Sanierung	
§ 162 Aufhebung der Sanierungssatzung	664
§ 163 Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke	665
§ 164 Anspruch auf Rückübertragung	666
Sechster Abschnitt. Städtebauförderung	
§ 164a Einsatz von Städtebauförderungsmitteln	667
§ 164b Verwaltungsvereinbarung	668
Zweiter Teil. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	
§ 165 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	669
§ 166 Zuständigkeit und Aufgaben	671

Inhaltsverzeichnis

	Seite
§ 167 Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde; Entwicklungsträger	674
§ 168 Übernahmeverlangen	674
§ 169 Besondere Vorschriften für den städtebaulichen Entwicklungsbe- reich	675
§ 170 Sonderregelung für Anpassungsgebiete	677
§ 171 Kosten und Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme	678

Dritter Teil. Stadtumbau

§ 171a Stadtumbaumaßnahmen	679
§ 171b Stadtumbaugebiet, städtebauliches Entwicklungskonzept	681
§ 171c Stadtumbauvertrag	682
§ 171d Sicherung von Durchführungsmaßnahmen	682

Vierter Teil. Soziale Stadt

§ 171e Maßnahmen der Sozialen Stadt	684
-------------------------------------	-----

Fünfter Teil. Private Initiativen

§ 171f Private Initiativen zur Stadtentwicklung, Landesrecht	686
--	-----

Sechster Teil. Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote

Erster Abschnitt. Erhaltungssatzung

§ 172 Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)	687
§ 173 Genehmigung, Übernahmeanspruch	693
§ 174 Ausnahmen	695

Zweiter Abschnitt. Städtebauliche Gebote

§ 175 Allgemeines	696
§ 176 Baugebot	699
§ 177 Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot	702
§ 178 Pflanzgebot	705
§ 179 Rückbau- und Entsiegelungsgebot	705

Siebter Teil. Sozialplan und Härteausgleich

§ 180 Sozialplan	707
§ 181 Härteausgleich	709

Achter Teil. Miet- und Pachtverhältnisse

§ 182 Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen	710
§ 183 Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen über unbebaute Grundstücke	711
§ 184 Aufhebung anderer Vertragsverhältnisse	712

Inhaltsverzeichnis

	Seite
§ 185 Entschädigung bei Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen	712
§ 186 Verlängerung von Miet- oder Pachtverhältnissen	714

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

§ 187 Abstimmung von Maßnahmen; Bauleitplanung und Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur	715
§ 188 Bauleitplanung und Flurbereinigung	716
§ 189 Ersatzlandbeschaffung	717
§ 190 Flurbereinigung aus Anlass einer städtebaulichen Maßnahme	717
§ 191 Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken	718

Drittes Kapitel. Sonstige Vorschriften

Erster Teil. Wertermittlung

§ 192 Gutachterausschuss	719
§ 193 Aufgaben des Gutachterausschusses	720
§ 194 Verkehrswert	722
§ 195 Kaufpreissammlung	725
§ 196 Bodenrichtwerte	727
§ 197 Befugnisse des Gutachterausschusses	728
§ 198 Oberer Gutachterausschuss	730
§ 199 Ermächtigungen	730

Zweiter Teil. Allgemeine Vorschriften; Zuständigkeiten; Verwaltungsverfahren; Planerhaltung

Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften

§ 200 Grundstücke; Rechte an Grundstücken; Baulandkataster	731
§ 200a Ersatzmaßnahmen	733
§ 201 Begriff der Landwirtschaft	734
§ 202 Schutz des Mutterbodens	735

Zweiter Abschnitt. Zuständigkeiten

§ 203 Abweichende Zuständigkeitsregelung	736
§ 204 Gemeinsamer Flächennutzungsplan, Bauleitplanung bei Bildung von Planungsverbänden und bei Gebiets- oder Bestandsänderung	739
§ 205 Planungsverbände	744
§ 206 Örtliche und sachliche Zuständigkeit	750

Dritter Abschnitt. Verwaltungsverfahren

§ 207 Von Amts wegen bestellter Vertreter	751
§ 208 Anordnungen zur Erforschung des Sachverhalts	752
§ 209 Vorarbeiten auf Grundstücken	753

Inhaltsverzeichnis

	Seite
§ 210 Wiedereinsetzung	755
§ 211 Belehrung über Rechtsbehelfe	756
§ 212 Vorverfahren	757
§ 212a Entfall der aufschiebenden Wirkung	758
§ 213 Ordnungswidrigkeiten	760

Vierter Abschnitt. Planerhaltung

§ 214 Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstel- lung des Flächennutzungsplans und der Satzungen; ergänzendes Verfahren	761
§ 215 Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften ...	782
§ 216 Aufgaben im Genehmigungsverfahren	785

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

§ 217 Antrag auf gerichtliche Entscheidung	786
§ 218 Wiedereinsetzung in den vorigen Stand	789
§ 219 Örtliche Zuständigkeit der Landgerichte	790
§ 220 Zusammensetzung der Kammern für Baulandsachen	791
§ 221 Allgemeine Verfahrensvorschriften	791
§ 222 Beteiligte	793
§ 223 Anfechtung von Ermessensentscheidungen	794
§ 224 Entfall der aufschiebenden Wirkung bei Antrag auf gerichtliche Entscheidung	794
§ 225 Vorzeitige Ausführungsanordnung	795
§ 226 Urteil	795
§ 227 Säumnis eines Beteiligten	797
§ 228 Kosten des Verfahrens	798
§ 229 Berufung, Beschwerde	799
§ 230 Revision	799
§ 231 Einigung	800
§ 232 Weitere Zuständigkeit der Kammern (Senate) für Baulandsachen	800

Viertes Kapitel. Überleitungs- und Schlussvorschriften

Erster Teil. Überleitungsvorschriften

§ 233 Allgemeine Überleitungsvorschriften	801
§ 234 Überleitungsvorschriften für das Vorkaufsrecht	803
§ 235 Überleitungsvorschriften für städtebauliche Sanierungs- und Ent- wicklungsmaßnahmen	803
§ 236 Überleitungsvorschriften für das Baugebot und die Erhaltung baulicher Anlagen	804
§ 237 (weggefallen)	804
§ 238 Überleitungsvorschrift für Entschädigungen	805
§ 239 Überleitungsvorschrift für die Grenzregelung	805

Inhaltsverzeichnis

	Seite
§ 240 (weggefallen)	805
§ 241 (weggefallen)	805
§ 242 Überleitungsvorschriften für die Erschließung	806
§ 243 Überleitungsvorschriften für das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch und das Bundesnaturschutzgesetz	807
§ 244 Überleitungsvorschriften für das Europarechtsanpassungsgesetz Bau	808
§ 245 Überleitungsvorschriften für den Stadtumbau, die Soziale Stadt und die Förderung städtebaulicher Maßnahmen	809
§ 245a Überleitungsvorschriften aus Anlass des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts	810
§ 245b Überleitungsvorschriften für Vorhaben im Außenbereich	811
§ 245c Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt	811

Zweiter Teil. Schlussvorschriften

§ 246 Sonderregelungen für einzelne Länder; Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte	812
§ 246a Überschwemmungsgebiete, überschwemmungsgefährdete Gebiete	826
§ 247 Sonderregelungen für Berlin als Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland	826
§ 248 Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie	827
§ 249 Sonderregelungen zur Windenergie	831
Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c)	837
Anlage 2 (zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2)	844

Anhang

1. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)	847
2. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)	861
Sachverzeichnis	881