

Inhaltsverzeichnis

Bearbeiterverzeichnis	Seite XVII
Abkürzungen	XIX
Abkürzung und Zitierweise der häufig verwendeten Literatur	XXVII
Einleitung	1

Erstes Kapitel. Allgemeines Städtebaurecht

Erster Teil. Bauleitplanung

Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften

§ 1	Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung	15
§ 1 a	Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz	77
§ 2	Aufstellung der Bauleitpläne	97
§ 2 a	Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht	112
§ 3	Beteiligung der Öffentlichkeit	114
§ 4	Beteiligung der Behörden	126
§ 4 a	Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung	131
§ 4 b	Einschaltung eines Dritten	138
§ 4 c	Überwachung	142

Zweiter Abschnitt. Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

§ 5	Inhalt des Flächennutzungsplans	146
§ 6	Genehmigung des Flächennutzungsplans	174
§ 7	Anpassung an den Flächennutzungsplan	181

Dritter Abschnitt. Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

§ 8	Zweck des Bebauungsplans	186
§ 9	Inhalt des Bebauungsplans	192
§ 9 a	Verordnungsermächtigung	249
§ 10	Beschluss, Genehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplans ...	250

Vierter Abschnitt. Zusammenarbeit mit Privaten; vereinfachtes Verfahren

§ 11	Städtebaulicher Vertrag	267
§ 12	Vorhaben- und Erschließungsplan	287
§ 13	Vereinfachtes Verfahren	298
§ 13 a	Bebauungspläne der Innenentwicklung	305

VII

Inhaltsverzeichnis

Zweiter Teil. Sicherung der Bauleitplanung

Erster Abschnitt. Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen

§	14	Veränderungssperre	314
§	15	Zurückstellung von Baugesuchen	322
§	16	Beschluss über die Veränderungssperre	326
§	17	Geltungsdauer der Veränderungssperre	327
§	18	Entschädigung bei Veränderungssperre	330

Zweiter Abschnitt. Teilung von Grundstücken; Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktion

§	19	Teilung von Grundstücken	336
§§	20 und 21	(weggefallen)	339
§	22	Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen	340
§	23	(weggefallen)	348

Dritter Abschnitt. Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde

		<i>Vorbemerkung zu den §§ 24 bis 28</i>	349
§	24	Allgemeines Vorkaufsrecht	351
§	25	Besonderes Vorkaufsrecht	359
§	26	Ausschluss des Vorkaufsrechts	363
§	27	Abwendung des Vorkaufsrechts	365
§	27 a	Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter	368
§	28	Verfahren und Entschädigung	370

Dritter Teil. Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung; Entschädigung

Erster Abschnitt. Zulässigkeit von Vorhaben

		<i>Vorbemerkung zu den §§ 29 bis 38</i>	379
§	29	Begriff des Vorhabens; Geltung von Rechtsvorschriften	382
§	30	Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans	390
§	31	Ausnahmen und Befreiungen	398
§	32	Nutzungsbeschränkungen auf künftigen Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen	432
§	33	Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung	434
§	34	Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile	439
§	35	Bauen im Außenbereich	471
§	36	Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde	528
§	37	Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder	534
§	38	Bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung auf Grund von Planfeststellungsverfahren; öffentlich zugängliche Abfallbeseitigungsanlagen	538

Zweiter Abschnitt. Entschädigung

		<i>Vorbemerkung zu den §§ 39 bis 44</i>	550
§	39	Vertrauensschaden	553
§	40	Entschädigung in Geld oder durch Übernahme	557

Inhaltsverzeichnis

§ 41	Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen	565
§ 42	Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung	570
§ 43	Entschädigung und Verfahren	579
§ 44	Entschädigungspflichtige, Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche	584

Vierter Teil. Bodenordnung

Vorbemerkung zu den §§ 45 bis 84	587
--	-----

Erster Abschnitt. Umlegung

§ 45	Zweck und Anwendungsbereich	591
§ 46	Zuständigkeit und Voraussetzungen	594
§ 47	Umlegungsbeschluss	602
§ 48	Beteiligte	606
§ 49	Rechtsnachfolge	610
§ 50	Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses	611
§ 51	Verfügungs- und Veränderungssperre	613
§ 52	Umlegungsgebiet	623
§ 53	Bestandskarte und Bestandsverzeichnis	627
§ 54	Benachrichtigungen und Umlegungsvermerk	631
§ 55	Umlegungsmasse und Verteilungsmasse	634
§ 56	Verteilungsmaßstab	645
§ 57	Verteilung nach Werten	649
§ 58	Verteilung nach Flächen	658
§ 59	Zuteilung und Abfindung	662
§ 60	Abfindung und Ausgleich für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen	674
§ 61	Aufhebung, Änderung und Begründung von Rechten	676
§ 62	Gemeinschaftliches Eigentum; besondere rechtliche Verhältnisse ..	681
§ 63	Übergang von Rechtsverhältnissen auf die Abfindung	683
§ 64	Geldleistungen	685
§ 65	Hinterlegung und Verteilungsverfahren	689
§ 66	Aufstellung und Inhalt des Umlegungsplans	689
§ 67	Umlegungskarte	695
§ 68	Umlegungsverzeichnis	697
§ 69	Bekanntmachung des Umlegungsplans, Einsichtnahme	700
§ 70	Zustellung des Umlegungsplans	701
§ 71	Inkrafttreten des Umlegungsplans	703
§ 72	Wirkungen der Bekanntmachung	706
§ 73	Änderung des Umlegungsplans	708
§ 74	Berichtigung der öffentlichen Bücher	712
§ 75	Einsichtnahme in den Umlegungsplan	714
§ 76	Vorwegnahme der Entscheidung	715
§ 77	Vorzeitige Besitzeinweisung	719
§ 78	Verfahrens- und Sachkosten	725
§ 79	Abgaben- und Auslagenbefreiung	726

Zweiter Abschnitt. Vereinfachte Umlegung

§ 80	Zweck, Anwendungsbereich, Zuständigkeiten	731
§ 81	Geldleistungen	740

Inhaltsverzeichnis

§ 82	Beschluss über die vereinfachte Umlegung	742
§ 83	Bekanntmachung und Rechtswirkungen der vereinfachten Umlegung	744
§ 84	Berichtigung der öffentlichen Bücher	746

Fünfter Teil. Enteignung

Vorbemerkung zu den §§ 85 bis 122	746
---	-----

Erster Abschnitt. Zulässigkeit der Enteignung

§ 85	Enteignungszweck	753
§ 86	Gegenstand der Enteignung	758
§ 87	Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Enteignung	760
§ 88	Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen	767
§ 89	Veräußerungspflicht	767
§ 90	Enteignung von Grundstücken zur Entschädigung in Land	772
§ 91	Ersatz für entzogene Rechte	773
§ 92	Umfang, Beschränkung und Ausdehnung der Enteignung	774

Zweiter Abschnitt. Entschädigung

§ 93	Entschädigungsgrundsätze	776
§ 94	Entschädigungsberechtigter und Entschädigungspflichteter	782
§ 95	Entschädigung für den Rechtsverlust	782
§ 96	Entschädigung für andere Vermögensnachteile	789
§ 97	Behandlung der Rechte der Nebenberechtigten	797
§ 98	Schuldübergang	800
§ 99	Entschädigung in Geld	801
§ 100	Entschädigung in Land	804
§ 101	Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte	811
§ 102	Rückenteignung	812
§ 103	Entschädigung für die Rückenteignung	818

Dritter Abschnitt. Enteignungsverfahren

§ 104	Enteignungsbehörde	820
§ 105	Enteignungsantrag	820
§ 106	Beteiligte	822
§ 107	Vorbereitung der mündlichen Verhandlung	825
§ 108	Einleitung des Enteignungsverfahrens und Anberaumung des Termins zur mündlichen Verhandlung; Enteignungsvermerk	828
§ 109	Genehmigungspflicht	832
§ 110	Einigung	834
§ 111	Teileinigung	837
§ 112	Entscheidung der Enteignungsbehörde	839
§ 113	Enteignungsbeschluss	842
§ 114	Lauf der Verwendungsfrist	844
§ 115	Verfahren bei der Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte	847
§ 116	Vorzeitige Besitzeinweisung	849
§ 117	Ausführung des Enteignungsbeschlusses	857
§ 118	Hinterlegung	861
§ 119	Verteilungsverfahren	862
§ 120	Aufhebung des Enteignungsbeschlusses	863
§ 121	Kosten	865
§ 122	Vollstreckbarer Titel	869

Inhaltsverzeichnis

Sechster Teil. Erschließung

<i>Vorbemerkung zu den §§ 123 bis 135</i>	871
Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften	
§ 123 Erschließungslast	876
§ 124 Erschließungsvertrag	883
§ 125 Bindung an den Bebauungsplan	893
§ 126 Pflichten des Eigentümers	897
Zweiter Abschnitt. Erschließungsbeitrag	
§ 127 Erhebung des Erschließungsbeitrags	900
§ 128 Umfang des Erschließungsaufwands	923
§ 129 Beitragsfähiger Erschließungsaufwand	937
§ 130 Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands	946
§ 131 Maßstäbe für die Verteilung des Erschließungsaufwands	959
§ 132 Regelung durch Satzung	986
§ 133 Gegenstand und Entstehung der Beitragspflicht	995
§ 134 Beitragspflichtiger	1014
§ 135 Fälligkeit und Zahlung des Beitrags	1021

Siebter Teil. Maßnahmen für den Naturschutz

§ 135 a Pflichten des Vorhabenträgers; Durchführung durch die Gemeinde; Kostenerstattung	1031
§ 135 b Verteilungsmaßstäbe für die Abrechnung	1033
§ 135 c Satzungsrecht	1034

Zweites Kapitel. Besonderes Städtebaurecht

Erster Teil. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

<i>Vorbemerkung zu den §§ 136 bis 164</i>	1037
Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften	
§ 136 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	1038
§ 137 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen	1049
§ 138 Auskunftspflicht	1051
§ 139 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger	1055
Zweiter Abschnitt. Vorbereitung und Durchführung	
§ 140 Vorbereitung	1057
§ 141 Vorbereitende Untersuchungen	1059
§ 142 Sanierungssatzung	1065
§ 143 Bekanntmachung der Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk	1081
§ 144 Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge	1083
§ 145 Genehmigung	1090
§ 146 Durchführung	1096
§ 147 Ordnungsmaßnahmen	1099
§ 148 Baumaßnahmen	1101
§ 149 Kosten- und Finanzierungsübersicht	1103

Inhaltsverzeichnis

§ 150	Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen	1107	
§ 151	Abgaben- und Auslagenbefreiung	1108	
Dritter Abschnitt. Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften			
<i>Vorbemerkung zu den §§ 152 bis 156 a</i>			1110
§ 152	Anwendungsbereich	1112	
§ 153	Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung	1113	
§ 154	Ausgleichsbetrag des Eigentümers	1120	
§ 155	Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen	1132	
§ 156	Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung	1139	
§ 156 a	Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme	1140	
Vierter Abschnitt. Sanierungsträger und andere Beauftragte			
§ 157	Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde	1143	
§ 158	Voraussetzungen für die Beauftragung als Sanierungsträger	1145	
§ 159	Erfüllung der Aufgaben als Sanierungsträger	1147	
§ 160	Treuhandvermögen	1149	
§ 161	Sicherung des Treuhandvermögens	1152	
Fünfter Abschnitt. Abschluss der Sanierung			
§ 162	Aufhebung der Sanierungssatzung	1152	
§ 163	Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke	1158	
§ 164	Anspruch auf Rückübertragung	1161	
Sechster Abschnitt. Städtebauförderung			
§ 164 a	Einsatz von Städtebauförderungsmitteln	1165	
§ 164 b	Verwaltungsvereinbarung	1169	
Zweiter Teil. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen			
<i>Vorbemerkung zu den §§ 165–171</i>			1170
§ 165	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	1171	
§ 166	Zuständigkeit und Aufgaben	1183	
§ 167	Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde; Entwicklungsträger ..	1186	
§ 168	Übernahmeverlangen	1187	
§ 169	Besondere Vorschriften für den städtebaulichen Entwicklungsbereich	1188	
§ 170	Sonderregelung für Anpassungsgebiete	1193	
§ 171	Kosten und Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme	1193	
Dritter Teil. Stadtbau			
<i>Vorbemerkung zu den §§ 171 a bis 171 d</i>			1195
§ 171 a	Stadtbauaumaßnahmen	1195	
§ 171 b	Stadtbaugebiet, städtebauliches Entwicklungskonzept	1199	
§ 171 c	Stadtbauvertrag	1201	
§ 171 d	Sicherung von Durchführungsmaßnahmen	1203	
Vierter Teil. Soziale Stadt			
§ 171 e	Maßnahmen der Sozialen Stadt	1205	

Fünfter Teil. Private Initiativen

§ 171 f	Private Initiativen zur Stadtentwicklung, Landesrecht	1218
---------	---	------

Sechster Teil. Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote

Erster Abschnitt. Erhaltungssatzung

§ 172	Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)	1220
§ 173	Genehmigung, Übernahmeanspruch	1240
§ 174	Ausnahmen	1242

Zweiter Abschnitt. Städtebauliche Gebote

<i>Vorbemerkung zu den §§ 175 bis 179</i>	1243	
§ 175	Allgemeines	1245
§ 176	Baugebot	1249
§ 177	Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot	1254
§ 178	Pflanzgebot	1264
§ 179	Rückbau- und Entsiegelungsgebot	1264

Siebter Teil. Sozialplan und Härteausgleich

<i>Vorbemerkung zu den §§ 180, 181</i>	1268	
§ 180	Sozialplan	1270
§ 181	Härteausgleich	1275

Achter Teil. Miet- und Rechtsverhältnisse

§ 182	Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen	1280
§ 183	Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen über unbebaute Grundstücke	1284
§ 184	Aufhebung anderer Vertragsverhältnisse	1286
§ 185	Entschädigung bei Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen	1286
§ 186	Verlängerung von Miet- oder Pachtverhältnissen	1287

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

§ 187	Abstimmung von Maßnahmen; Bauleitplanung und Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur	1288
§ 188	Bauleitplanung und Flurbereinigung	1293
§ 189	Ersatzlandbeschaffung	1294
§ 190	Flurbereinigung aus Anlass einer städtebaulichen Maßnahme	1297
§ 191	Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken	1299

Drittes Kapitel. Sonstige Vorschriften

Erster Teil. Wertermittlung

§ 192	Gutachterausschuss	1301
§ 193	Aufgaben des Gutachterausschusses	1303
§ 194	Verkehrswert	1308

Inhaltsverzeichnis

§ 195	Kaufpreissammlung	1312
§ 196	Bodenrichtwerte	1314
§ 197	Befugnisse des Gutachterausschusses	1316
§ 198	Oberer Gutachterausschuss	1318
§ 199	Ermächtigungen	1319

Zweiter Teil. Allgemeine Vorschriften; Zuständigkeiten; Verwaltungsverfahren; Planerhaltung

<i>Vorbemerkung zu den §§ 200 bis 216</i>	1320
---	------

Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften

§ 200	Grundstücke; Rechte an Grundstücken; Baulandkataster	1321
§ 200 a	Ersatzmaßnahmen	1324
§ 201	Begriff der Landwirtschaft	1326
§ 202	Schutz des Mutterbodens	1329

Zweiter Abschnitt. Zuständigkeiten

§ 203	Abweichende Zuständigkeitsregelung	1330
§ 204	Gemeinsamer Flächennutzungsplan, Bauleitplanung bei Bildung von Planungsverbänden und bei Gebiets- oder Bestandsänderung	1334
§ 205	Planungsverbände	1339
§ 206	Örtliche und sachliche Zuständigkeit	1346

Dritter Abschnitt. Verwaltungsverfahren

§ 207	Von Amts wegen bestellter Vertreter	1347
§ 208	Anordnungen zur Erforschung des Sachverhalts	1351
§ 209	Vorarbeiten auf Grundstücken	1354
§ 210	Wiedereinsetzung	1356
§ 211	Belehrung über Rechtsbehelfe	1358
§ 212	Vorverfahren	1359
§ 212 a	Entfall der aufschiebenden Wirkung	1361
§ 213	Ordnungswidrigkeiten	1363

Vierter Abschnitt. Planerhaltung

<i>Vorbemerkung zu den §§ 214 bis 216</i>	1364	
§ 214	Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstel- lung des Flächennutzungsplans und der Satzungen; ergänzendes Verfahren	1370
§ 215	Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften	1392
§ 215 a	(weggefallen)	1396
§ 216	Aufgaben im Genehmigungsverfahren	1396

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

<i>Vorbemerkung zu den §§ 217 bis 232</i>	1397	
§ 217	Antrag auf gerichtliche Entscheidung	1399
§ 218	Wiedereinsetzung in den vorigen Stand	1404
§ 219	Örtliche Zuständigkeit der Landgerichte	1405
§ 220	Zusammensetzung der Kammern für Baulandsachen	1405
§ 221	Allgemeine Verfahrensvorschriften	1406
§ 222	Beteiligte	1408
§ 223	Anfechtung von Ermessensentscheidungen	1410

Inhaltsverzeichnis

§ 224	Entfall der aufschiebenden Wirkung im Umlegungsverfahren und bei vorzeitiger Besitzeinweisung	1411
§ 225	Vorzeitige Ausführungsanordnung	1412
§ 226	Urteil	1413
§ 227	Säumnis eines Beteiligten	1416
§ 228	Kosten des Verfahrens	1417
§ 229	Berufung, Beschwerde	1419
§ 230	Revision	1420
§ 231	Einigung	1420
§ 232	Weitere Zuständigkeit der Kammern (Senate) für Baulandsachen	1421

Viertes Kapitel. Überleitungs- und Schlussvorschriften

Erster Teil. Überleitungsvorschriften

§ 233	Allgemeine Überleitungsvorschriften	1423
§ 234	Überleitungsvorschriften für das Vorkaufsrecht	1425
§ 235	Überleitungsvorschriften für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	1425
§ 236	Überleitungsvorschriften für das Baugebot und die Erhaltung baulicher Anlagen	1427
§ 237	(weggefallen)	1428
§ 238	Überleitungsvorschrift für Entschädigungen	1428
§ 239	Überleitungsvorschrift für die Grenzregelung	1429
§ 240	(weggefallen)	1430
§ 241	(weggefallen)	1430
§ 242	Überleitungsvorschriften für die Erschließung	1430
§ 243	Überleitungsvorschriften für das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch und das Bundesnaturschutzgesetz	1433
§ 244	Überleitungsvorschriften für das Europarechtsanpassungsgesetz Bau	1434
§ 245	Überleitungsvorschriften für den Stadtbau und die Soziale Stadt	1437
§ 245 a	(weggefallen)	1438
§ 245 b	Überleitungsvorschrift für Vorhaben im Außenbereich	1439
§ 245 c	(weggefallen)	1439

Zweiter Teil. Schlussvorschriften

§ 246	Sonderregelungen für einzelne Länder	1439
§ 246 a	(weggefallen)	1441
§ 247	Sonderregelungen für Berlin als Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland	1442
Anlage 1	(zu § 2 Abs. 4, §§ 2 a und 4 c)	1446
Anlage 2	(zu § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2)	1447

Weitere im Kommentar abgedruckte Vorschriften

Bundesnaturschutz (BNatSchG) (§§ 18 bis 21), abgedruckt in § 1 a, Rn 14	84
(§§ 32 bis 37), abgedruckt in § 1 a, Rn 30	91
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) (§§ 1, 4, 5 und 7), abgedruckt in § 1 a, Rn 3	79
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung – BauNVO) idF der Bek. vom 23. Januar 1990.....	1449

Inhaltsverzeichnis

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundsätzen (Wertermittlungsverordnung – WertV) idF vom 6. Dezember 1988	1463
Stichwortverzeichnis	1477