

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur vierzehnten 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	87
§ 2	Aufstellung der Bauleitpläne	107
§ 2a	Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht	126
§ 3	Beteiligung der Öffentlichkeit	128
§ 4	Beteiligung der Behörden	144
§ 4a	Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung	149
§ 4b	Einschaltung eines Dritten	158
§ 4c	Überwachung	163

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	213

Dritter Abschnitt. Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

§ 8	Zweck des Bebauungsplans	224
§ 9	Inhalt des Bebauungsplans	230
§ 9a	Verordnungsermächtigung	336
§ 10	Beschluss, Genehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplans	338
§ 10a	Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan; Einstellen in das Internet	360

Vierter Abschnitt. Zusammenarbeit mit Privaten; vereinfachtes Verfahren

§ 11	Städtebaulicher Vertrag	361
§ 12	Vorhaben- und Erschließungsplan	409
§ 13	Vereinfachtes Verfahren	440

VII

§ 13a	Bebauungspläne der Innenentwicklung	452
§ 13b	Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren	462

Zweiter Teil. Sicherung der Bauleitplanung

Erster Abschnitt. Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen

§ 14	Veränderungssperre	465
§ 15	Zurückstellung von Baugesuchen	475
§ 16	Beschluss über die Veränderungssperre	482
§ 17	Geltungsdauer der Veränderungssperre	483
§ 18	Entschädigung bei Veränderungssperre	487

Zweiter Abschnitt. Teilung von Grundstücken; Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktionen

§ 19	Teilung von Grundstücken	494
§§ 20 und 21	(weggefallen)	498
§ 22	Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen	498
§ 23	(weggefallen)	511

Dritter Abschnitt. Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde

Vorbemerkung zu den §§ 24 bis 28	512	
§ 24	Allgemeines Vorkaufsrecht	514
§ 25	Besonderes Vorkaufsrecht	525
§ 26	Ausschluss des Vorkaufsrechts	530
§ 27	Abwendung des Vorkaufsrechts	533
§ 27a	Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter	537
§ 28	Verfahren und Entschädigung	540

Dritter Teil. Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung; Entschädigung

Erster Abschnitt. Zulässigkeit von Vorhaben

Vorbemerkungen zu den §§ 29 bis 38	550	
§ 29	Begriff des Vorhabens; Geltung von Rechtsvorschriften	588
§ 30	Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans	603
§ 31	Ausnahmen und Befreiungen	616
§ 32	Nutzungsbeschränkungen auf künftigen Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen	633
§ 33	Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung	636
§ 34	Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile	643
§ 35	Bauen im Außenbereich	689
§ 36	Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde	776
§ 37	Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder	788

§ 38	Bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung auf Grund von Planfeststellungsverfahren; öffentlich zugängliche Abfallbeseitigungsanlagen	793
------	---	-----

Zweiter Abschnitt. Entschädigung

Vorbemerkung zu den §§ 39 bis 44	808
§ 39 Vertrauensschaden	811
§ 40 Entschädigung in Geld oder durch Übernahme	816
§ 41 Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen	825
§ 42 Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung	830
§ 43 Entschädigung und Verfahren	839
§ 44 Entschädigungspflichtige, Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche	844

Vierter Teil. Bodenordnung

Vorbemerkung zu den §§ 45 bis 84	848
--	-----

Erster Abschnitt. Umliegung

§ 45 Zweck und Anwendungsbereich	852
§ 46 Zuständigkeit und Voraussetzungen	856
§ 47 Umliegungsbeschluss	865
§ 48 Beteiligte	868
§ 49 Rechtsnachfolge	873
§ 50 Bekanntmachung des Umliegungsbeschlusses	873
§ 51 Verfügungs- und Veränderungssperre	876
§ 52 Umliegungsgebiet	887
§ 53 Bestandskarte und Bestandsverzeichnis	891
§ 54 Benachrichtigungen und Umliegungsvermerk	895
§ 55 Umliegungsmasse und Verteilungsmasse	898
§ 56 Verteilungsmaßstab	910
§ 57 Verteilung nach Werten	913
§ 58 Verteilung nach Flächen	923
§ 59 Zuteilung und Abfindung	928
§ 60 Abfindung und Ausgleich für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen	941
§ 61 Aufhebung, Änderung und Begründung von Rechten	943
§ 62 Gemeinschaftliches Eigentum; besondere rechtliche Verhältnisse	949
§ 63 Übergang von Rechtsverhältnissen auf die Abfindung	951
§ 64 Geldleistungen	953
§ 65 Hinterlegung und Verteilungsverfahren	957
§ 66 Aufstellung und Inhalt des Umliegungsplans	958
§ 67 Umliegungskarte	965

§ 68	Umlegungsverzeichnis	966
§ 69	Bekanntmachung des Umlegungsplans, Einsichtnahme	970
§ 70	Zustellung des Umlegungsplans	971
§ 71	Inkrafttreten des Umlegungsplans	974
§ 72	Wirkungen der Bekanntmachung	977
§ 73	Änderung des Umlegungsplans	979
§ 74	Berichtigung der öffentlichen Bücher	984
§ 75	Einsichtnahme in den Umlegungsplan	986
§ 76	Vorwegnahme der Entscheidung	986
§ 77	Vorzeitige Besitzzeiweisung	991
§ 78	Verfahrens- und Sachkosten	997
§ 79	Abgaben- und Auslagenbefreiung	999

Zweiter Abschnitt. Vereinfachte Umlegung

§ 80	Zweck, Anwendungsbereich, Zuständigkeiten	1003
§ 81	Geldleistungen	1012
§ 82	Beschluss über die vereinfachte Umlegung	1015
§ 83	Bekanntmachung und Rechtswirkungen der vereinfachten Umlegung	1017
§ 84	Berichtigung der öffentlichen Bücher	1019

Fünfter Teil. Enteignung

Vorbemerkung zu den §§ 85 bis 122	1020
---	------

Erster Abschnitt. Zulässigkeit der Enteignung

§ 85	Enteignungszweck	1027
§ 86	Gegenstand der Enteignung	1032
§ 87	Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Enteignung	1035
§ 88	Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen	1043
§ 89	Veräußerungspflicht	1044
§ 90	Enteignung von Grundstücken zur Entschädigung in Land	1049
§ 91	Ersatz für entzogene Rechte	1051
§ 92	Umfang, Beschränkung und Ausdehnung der Enteignung	1051

Zweiter Abschnitt. Entschädigung

§ 93	Entschädigungsgrundsätze	1053
§ 94	Entschädigungsberechtigter und Entschädigungsverpflichteter	1060
§ 95	Entschädigung für den Rechtsverlust	1061
§ 96	Entschädigung für andere Vermögensnachteile	1068
§ 97	Behandlung der Rechte der Nebenberechtigten	1077
§ 98	Schuldübergang	1080
§ 99	Entschädigung in Geld	1081
§ 100	Entschädigung in Land	1085

§ 101	Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte	1093
§ 102	Rückenteignung	1094
§ 103	Entschädigung für die Rückenteignung	1100

Dritter Abschnitt. Enteignungsverfahren

§ 104	Enteignungsbehörde	1103
§ 105	Enteignungsantrag	1103
§ 106	Beteiligte	1105
§ 107	Vorbereitung der mündlichen Verhandlung	1108
§ 108	Einleitung des Enteignungsverfahrens und Anberaumung des Termins zur mündlichen Verhandlung; Enteignungsvermerk	1112
§ 109	Genehmigungspflicht	1116
§ 110	Einigung	1119
§ 111	Teileinigung	1122
§ 112	Entscheidung der Enteignungsbehörde	1125
§ 113	Enteignungsbeschluss	1128
§ 114	Lauf der Verwendungsfrist	1131
§ 115	Verfahren bei der Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte	1134
§ 116	Vorzeitige Besitzeinweisung	1136
§ 117	Ausführung des Enteignungsbeschlusses	1145
§ 118	Hinterlegung	1150
§ 119	Verteilungsverfahren	1151
§ 120	Aufhebung des Enteignungsbeschlusses	1153
§ 121	Kosten	1155
§ 122	Vollstreckbarer Titel	1159

Sechster Teil. Erschließung

Vorbemerkung zu den §§ 123 bis 135	1161
--	------

Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften

§ 123	Erschließungslast	1167
§ 124	Erschließungspflicht nach abgelehntem Vertragsangebot	1171
§ 125	Bindung an den Bebauungsplan	1176
§ 126	Pflichten des Eigentümers	1182

Zweiter Abschnitt. Erschließungsbeitrag

§ 127	Erhebung des Erschließungsbeitrags	1184
§ 128	Umfang des Erschließungsaufwands	1208
§ 129	Beitragsfähiger Erschließungsaufwand	1223
§ 130	Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands	1233
§ 131	Maßstäbe für die Verteilung des Erschließungsaufwands	1247
§ 132	Regelung durch Satzung	1273

§ 133	Gegenstand und Entstehung der Beitragspflicht	1283
§ 134	Beitragspflichtiger	1303
§ 135	Fälligkeit und Zahlung des Beitrags	1311

Siebter Teil. Maßnahmen für den Naturschutz

§ 135a	Pflichten des Vorhabenträgers; Durchführung durch die Gemeinde; Kosten- erstattung	1321
§ 135b	Verteilungsmaßstäbe für die Abrechnung	1324
§ 135c	Satzungsrecht	1325

Zweites Kapitel. Besonderes Städtebaurecht

Erster Teil. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Vorbemerkung zu den §§ 136 bis 164b	1327
-------------------------------------	------

Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften

§ 136	Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	1328
§ 137	Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen	1342
§ 138	Auskunftspflicht	1344
§ 139	Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger	1348

Zweiter Abschnitt. Vorbereitung und Durchführung

§ 140	Vorbereitung	1350
§ 141	Vorbereitende Untersuchungen	1354
§ 142	Sanierungssatzung	1359
§ 143	Bekanntmachung der Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk	1378
§ 144	Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge	1380
§ 145	Genehmigung	1388
§ 146	Durchführung	1394
§ 147	Ordnungsmaßnahmen	1397
§ 148	Baumaßnahmen	1401
§ 149	Kosten- und Finanzierungsübersicht	1404
§ 150	Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen	1408
§ 151	Abgaben- und Auslagenbefreiung	1409

Dritter Abschnitt. Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften

Vorbemerkung zu den §§ 152 bis 156a	1411	
§ 152	Anwendungsbereich	1413
§ 153	Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlen- gung	1414
§ 154	Ausgleichsbetrag des Eigentümers	1423
§ 155	Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen	1436

§ 156	Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung	1444
§ 156a	Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme	1445
Vierter Abschnitt. Sanierungsträger und andere Beauftragte		
§ 157	Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde	1448
§ 158	Voraussetzungen für die Beauftragung als Sanierungsträger	1451
§ 159	Erfüllung der Aufgaben als Sanierungsträger	1452
§ 160	Treuhandvermögen	1455
§ 161	Sicherung des Treuhandvermögens	1458
Fünfter Abschnitt. Abschluss der Sanierung		
§ 162	Aufhebung der Sanierungssatzung	1459
§ 163	Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke	1464
§ 164	Anspruch auf Rückübertragung	1468
Sechster Abschnitt. Städtebauförderung		
§ 164a	Einsatz von Städtebauförderungsmitteln	1472
§ 164b	Verwaltungsvereinbarung	1476
Zweiter Teil. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen		
Vorbemerkung zu den §§ 165 bis 171		1478
§ 165	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	1479
§ 166	Zuständigkeit und Aufgaben	1493
§ 167	Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde; Entwicklungsträger	1496
§ 168	Übernahmeverlangen	1498
§ 169	Besondere Vorschriften für den städtebaulichen Entwicklungsbereich	1498
§ 170	Sonderregelung für Anpassungsgebiete	1504
§ 171	Kosten und Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme	1505
Dritter Teil. Stadtbau		
Vorbemerkung zu den §§ 171 a bis 171 d		1506
§ 171a	Stadtbauaumaßnahmen	1507
§ 171b	Stadtbaugebiet, städtebauliches Entwicklungskonzept	1512
§ 171c	Stadtbauvertrag	1514
§ 171d	Sicherung von Durchführungsmaßnahmen	1517
Vierter Teil. Soziale Stadt		
§ 171e	Maßnahmen der Sozialen Stadt	1520
Fünfter Teil. Private Initiativen		
§ 171f	Private Initiativen zur Stadtentwicklung, Landesrecht	1530

Sechster Teil. Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote

Erster Abschnitt. Erhaltungssatzung

§ 172	Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)	1533
§ 173	Genehmigung, Übernahmeanspruch	1574
§ 174	Ausnahmen	1577

Zweiter Abschnitt. Städtebauliche Gebote

Vorbemerkung zu den §§ 175 bis 179	1578	
§ 175	Allgemeines	1580
§ 176	Baugebot	1585
§ 177	Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot	1591
§ 178	Pflanzgebot	1601
§ 179	Rückbau- und Entsiegelungsgebot	1602

Siebter Teil. Sozialplan und Härteausgleich

Vorbemerkung zu den §§ 180, 181	1609	
§ 180	Sozialplan	1611
§ 181	Härteausgleich	1617

Achter Teil. Miet- und Pachtverhältnisse

§ 182	Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen	1623
§ 183	Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen über unbebaute Grundstücke	1627
§ 184	Aufhebung anderer Vertragsverhältnisse	1628
§ 185	Entschädigung bei Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen	1629
§ 186	Verlängerung von Miet- oder Pachtverhältnissen	1630

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

§ 187	Abstimmung von Maßnahmen; Bauleitplanung und Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur	1632
§ 188	Bauleitplanung und Flurbereinigung	1636
§ 189	Ersatzlandbeschaffung	1638
§ 190	Flurbereinigung aus Anlass einer städtebaulichen Maßnahme	1640
§ 191	Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken	1642

Drittes Kapitel. Sonstige Vorschriften

Erster Teil. Wertermittlung

§ 192	Gutachterausschuss	1645
§ 193	Aufgaben des Gutachterausschusses	1648

§ 194	Verkehrswert	1653
§ 195	Kaufpreissammlung	1657
§ 196	Bodenrichtwerte	1659
§ 197	Befugnisse des Gutachterausschusses	1661
§ 198	Oberer Gutachterausschuss	1664
§ 199	Ermächtigungen	1665

**Zweiter Teil. Allgemeine Vorschriften; Zuständigkeiten;
Verwaltungsverfahren; Planerhaltung**

Vorbemerkung zu den §§ 200 bis 216	1666
--	------

Erster Abschnitt. Allgemeine Vorschriften

§ 200	Grundstücke; Rechte an Grundstücken; Baulandkataster	1667
§ 200a	Ersatzmaßnahmen	1671
§ 201	Begriff der Landwirtschaft	1673
§ 202	Schutz des Mutterbodens	1676

Zweiter Abschnitt. Zuständigkeiten

§ 203	Abweichende Zuständigkeitsregelung	1677
§ 204	Gemeinsamer Flächennutzungsplan, Bauleitplanung bei Bildung von Planungsverbänden und bei Gebiets- oder Bestandsänderung	1681
§ 205	Planungsverbände	1687
§ 206	Örtliche und sachliche Zuständigkeit	1696

Dritter Abschnitt. Verwaltungsverfahren

§ 207	Von Amts wegen bestellter Vertreter	1697
§ 208	Anordnungen zur Erforschung des Sachverhalts	1701
§ 209	Vorarbeiten auf Grundstücken	1705
§ 210	Wiedereinsetzung	1707
§ 211	Belehrung über Rechtsbehelfe	1708
§ 212	Vorverfahren	1709
§ 212a	Entfall der aufschiebenden Wirkung	1712
§ 213	Ordnungswidrigkeiten	1714

Vierter Abschnitt. Planerhaltung

Vorbemerkung zu den §§ 214 bis 216	1715	
§ 214	Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Satzungen; ergänzendes Verfahren	1721
§ 215	Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften	1747
§ 216	Aufgaben im Genehmigungsverfahren	1752

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

Vorbemerkung zu den §§ 217 bis 232	1753
§ 217 Antrag auf gerichtliche Entscheidung	1754
§ 218 Wiedereinsetzung in den vorigen Stand	1759
§ 219 Örtliche Zuständigkeit der Landgerichte	1761
§ 220 Zusammensetzung der Kammern für Baulandsachen	1761
§ 221 Allgemeine Verfahrensvorschriften	1763
§ 222 Beteiligte	1764
§ 223 Anfechtung von Ermessensentscheidungen	1766
§ 224 Entfall der aufschiebenden Wirkung bei Antrag auf gerichtliche Entscheidung	1768
§ 225 Vorzeitige Ausführungsanordnung	1769
§ 226 Urteil	1770
§ 227 Säumnis eines Beteiligten	1773
§ 228 Kosten des Verfahrens	1774
§ 229 Berufung, Beschwerde	1776
§ 230 Revision	1777
§ 231 Einigung	1778
§ 232 Weitere Zuständigkeit der Kammern (Senate) für Baulandsachen	1779

Viertes Kapitel. Überleitungs- und Schlussvorschriften

Erster Teil. Überleitungsvorschriften

§ 233 Allgemeine Überleitungsvorschriften	1781
§ 234 Überleitungsvorschriften für das Vorkaufsrecht	1785
§ 235 Überleitungsvorschriften für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	1785
§ 236 Überleitungsvorschriften für das Baugebot und die Erhaltung baulicher Anlagen	1788
§ 237 (weggefallen)	1788
§ 238 Überleitungsvorschrift für Entschädigungen	1788
§ 239 Überleitungsvorschrift für die Grenzregelung	1790
§§ 240 und 241 (weggefallen)	1791
§ 242 Überleitungsvorschriften für die Erschließung	1791
§ 243 Überleitungsvorschriften für das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch und das Bundesnaturschutzgesetz	1795
§ 244 Überleitungsvorschriften für das Europarechtsanpassungsgesetz Bau	1795
§ 245 Überleitungsvorschriften für den Stadtbau, die Soziale Stadt und die Förderung städtebaulicher Maßnahmen	1799
§ 245a Überleitungsvorschriften aus Anlass des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts	1800
§ 245b Überleitungsvorschriften für Vorhaben im Außenbereich	1803

§ 245c	Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt	1804
--------	---	------

Zweiter Teil. Schlussvorschriften

§ 246	Sonderregelungen für einzelne Länder; Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte	1806
§ 246a	Überschwemmungsgebiete, überschwemmungsgefährdete Gebiete	1823
§ 247	Sonderregelungen für Berlin als Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland	1824
§ 248	Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie	1828
§ 249	Sonderregelungen zur Windenergie	1833
Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c)		1839
Anlage 2 (zu § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2)		1841
Stichwortverzeichnis		1843