

Baugesetzbuch (BauGB)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist¹

Inhaltsübersicht

§§

Erstes Kapitel **Allgemeines Städtebaurecht**

Erster Teil **Bauleitplanung**

Erster Abschnitt **Allgemeine Vorschriften**

Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung	1
Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz.	1a
Aufstellung der Bauleitpläne	2
Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht	2a
Beteiligung der Öffentlichkeit	3
Beteiligung der Behörden	4

* Dieses Gesetz dient der Umsetzung folgender Richtlinien:

1. Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7), die zuletzt durch die Richtlinie 2013/17/EU (ABl. L 158 vom 10.6.2013, S. 193) geändert worden ist,
 2. Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (ABl. L 197 vom 21.7.2001, S. 30),
 3. Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 vom 26.1.2010, S. 7), die zuletzt durch die Richtlinie 2013/17/EU (ABl. L 158 vom 10.6.2013, S. 193) geändert worden ist,
 4. Richtlinie 2011/92/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. Dezember 2011 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (ABl. L 26 vom 28.1.2012, S. 1), die zuletzt durch die Richtlinie 2014/52/EU (ABl. L 124 vom 25.4.2014, S. 1) geändert worden ist.
- 1 Art. 1 Nr. 16 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) tritt gem. Art. 6 desselben Gesetzes am 6. Januar 2024 in Kraft sowie Art. 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) tritt gem. Art. 4 desselben Gesetzes am 14. Januar 2024 in Kraft und sind daher hier noch nicht abgebildet.

Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung	4a
Einschaltung eines Dritten	4b
Überwachung	4c
Zweiter Abschnitt Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)	
Inhalt des Flächennutzungsplans	5
Genehmigung des Flächennutzungsplans	6
Zusammenfassende Erklärung zum Flächennutzungsplan; Einstellen in das Internet	6a
Anpassung an den Flächennutzungsplan	7
Dritter Abschnitt Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)	
Zweck des Bebauungsplans	8
Inhalt des Bebauungsplans	9
Verordnungsermächtigung	9a
Beschluss, Genehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplans . .	10
Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan; Einstellen in das Internet	10a
Vierter Abschnitt Zusammenarbeit mit Privaten; vereinfachtes Verfahren	
Städtebaulicher Vertrag	11
Vorhaben- und Erschließungsplan	12
Vereinfachtes Verfahren	13
Bebauungspläne der Innenentwicklung	13a
Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren	13b
Zweiter Teil Sicherung der Bauleitplanung	
Erster Abschnitt Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen	
Veränderungssperre	14
Zurückstellung von Baugesuchen	15
Beschluss über die Veränderungssperre	16
Geltungsdauer der Veränderungssperre	17
Entschädigung bei Veränderungssperre	18

Zweiter Abschnitt	Teilung von Grundstücken; Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktionen	
Teilung von Grundstücken		19
(weggefallen)		20
(weggefallen)		21
Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen		22
(weggefallen)		23
Dritter Abschnitt	Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde	
Allgemeines Vorkaufsrecht		24
Besonderes Vorkaufsrecht		25
Ausschluss des Vorkaufsrechts		26
Abwendung des Vorkaufsrechts		27
Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter		27a
Verfahren und Entschädigung		28
Dritter Teil	Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung; Entschädigung	
Erster Abschnitt	Zulässigkeit von Vorhaben	
Begriff des Vorhabens; Geltung von Rechtsvorschriften		29
Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungs- plans		30
Ausnahmen und Befreiungen		31
Nutzungsbeschränkungen auf künftigen Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen		32
Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung		33
Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebau- ten Ortsteile		34
Bauen im Außenbereich		35
Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde . .		36
Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder		37
Bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung aufgrund von Planfeststellungsverfahren; öffentlich zugängliche Abfallbeseiti- gungsanlagen		38
Zweiter Abschnitt	Entschädigung	
Vertrauensschaden		39
Entschädigung in Geld oder durch Übernahme		40

Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungs- rechten und bei Bindungen für Bepflanzungen	41
Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung.	42
Entschädigung und Verfahren	43
Entschädigungspflichtige, Fälligkeit und Erlöschen der Entschädi- gungsansprüche	44

Vierter Teil **Bodenordnung**

Erster Abschnitt Umlegung	
Zweck und Anwendungsbereich.	45
Zuständigkeit und Voraussetzungen	46
Umlegungsbeschluss	47
Beteiligte	48
Rechtsnachfolge	49
Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses	50
Verfügungs- und Veränderungssperre	51
Umlegungsgebiet	52
Bestandskarte und Bestandsverzeichnis	53
Benachrichtigungen und Umlegungsvermerk	54
Umlegungsmasse und Verteilungsmasse	55
Verteilungsmaßstab	56
Verteilung nach Werten.	57
Verteilung nach Flächen	58
Zuteilung und Abfindung.	59
Abfindung und Ausgleich für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen	60
Aufhebung, Änderung und Begründung von Rechten	61
Gemeinschaftliches Eigentum; besondere rechtliche Verhältnisse . .	62
Übergang von Rechtsverhältnissen auf die Abfindung	63
Geldleistungen	64
Hinterlegung und Verteilungsverfahren.	65
Aufstellung und Inhalt des Umlegungsplans	66
Umlegungskarte	67
Umlegungsverzeichnis	68
Bekanntmachung des Umlegungsplans, Einsichtnahme	69

Zustellung des Umlegungsplans	70
Inkrafttreten des Umlegungsplans	71
Wirkungen der Bekanntmachung	72
Änderung des Umlegungsplans	73
Berichtigung der öffentlichen Bücher	74
Einsichtnahme in den Umlegungsplan	75
Vorwegnahme der Entscheidung	76
Vorzeitige Besitzeinweisung	77
Verfahrens- und Sachkosten	78
Abgaben- und Auslagenbefreiung	79
 Zweiter Abschnitt Vereinfachte Umlegung	
Zweck, Anwendungsbereich, Zuständigkeiten	80
Geldleistungen	81
Beschluss über die vereinfachte Umlegung	82
Bekanntmachung und Rechtswirkungen der vereinfachten Umlegung	83
Berichtigung der öffentlichen Bücher	84
 Fünfter Teil Enteignung	
Erster Abschnitt Zulässigkeit der Enteignung	
Enteignungszweck	85
Gegenstand der Enteignung	86
Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Enteignung	87
Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen	88
Veräußerungspflicht	89
Enteignung von Grundstücken zur Entschädigung in Land	90
Ersatz für entzogene Rechte	91
Umfang, Beschränkung und Ausdehnung der Enteignung	92
 Zweiter Abschnitt Entschädigung	
Entschädigungsgrundsätze	93
Entschädigungsberechtigter und Entschädigungsverpflichteter	94
Entschädigung für den Rechtsverlust	95
Entschädigung für andere Vermögensnachteile	96
Behandlung der Rechte der Nebenberechtigten	97
Schuldübergang	98

Entschädigung in Geld	99
Entschädigung in Land	100
Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte	101
Rückenteignung	102
Entschädigung für die Rückenteignung	103
Dritter Abschnitt Enteignungsverfahren	
Enteignungsbehörde	104
Enteignungsantrag	105
Beteiligte	106
Vorbereitung der mündlichen Verhandlung	107
Einleitung des Enteignungsverfahrens und Anberaumung des Termins zur mündlichen Verhandlung; Enteignungsvermerk	108
Genehmigungspflicht	109
Einigung	110
Teileinigung	111
Entscheidung der Enteignungsbehörde	112
Enteignungsbeschluss	113
Lauf der Verwendungsfrist	114
Verfahren bei der Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte	115
Vorzeitige Besitzeinweisung	116
Ausführung des Enteignungsbeschlusses	117
Hinterlegung	118
Verteilungsverfahren	119
Aufhebung des Enteignungsbeschlusses	120
Kosten	121
Vollstreckbarer Titel	122
Sechster Teil Erschließung	
Erster Abschnitt Allgemeine Vorschriften	
Erschließungslast	123
Erschließungspflicht nach abgelehntem Vertragsangebot	124
Bindung an den Bebauungsplan	125
Pflichten des Eigentümers	126

Zweiter Abschnitt Erschließungsbeitrag

Erhebung des Erschließungsbeitrags	127
Umfang des Erschließungsaufwands	128
Beitragsfähiger Erschließungsaufwand	129
Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands . . .	130
Maßstäbe für die Verteilung des Erschließungsaufwands	131
Regelung durch Satzung	132
Gegenstand und Entstehung der Beitragspflicht	133
Beitragspflichtiger	134
Fälligkeit und Zahlung des Beitrags	135

Siebter Teil Maßnahmen für den Naturschutz

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

Zweites Kapitel Besonderes Städtebaurecht**Erster Teil Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen****Erster Abschnitt Allgemeine Vorschriften**

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	136
Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen	137
Auskunftspflicht	138
Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger	139

Zweiter Abschnitt Vorbereitung und Durchführung

Vorbereitung	140
Vorbereitende Untersuchungen	141
Sanierungssatzung	142
Bekanntmachung der Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk . . .	143
Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge	144
Genehmigung	145
Durchführung	146
Ordnungsmaßnahmen	147
Baumaßnahmen	148
Kosten- und Finanzierungsübersicht	149

Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen	150
Abgaben- und Auslagenbefreiung	151
Dritter Abschnitt Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften	
Anwendungsbereich	152
Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung	153
Ausgleichsbetrag des Eigentümers	154
Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen	155
Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung	156
Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme	156a
Vierter Abschnitt Sanierungsträger und andere Beauftragte	
Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde	157
Voraussetzungen für die Beauftragung als Sanierungsträger	158
Erfüllung der Aufgaben als Sanierungsträger	159
Treuhandvermögen	160
Sicherung des Treuhandvermögens	161
Fünfter Abschnitt Abschluss der Sanierung	
Aufhebung der Sanierungssatzung	162
Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke	163
Anspruch auf Rückübertragung	164
Sechster Abschnitt Städtebauförderung	
Einsatz von Städtebauförderungsmitteln	164a
Verwaltungsvereinbarung	164b
Zweiter Teil Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	
Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	165
Zuständigkeit und Aufgaben	166
Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde; Entwicklungsträger	167
Übernahmeverlangen	168
Besondere Vorschriften für den städtebaulichen Entwicklungsbereich	169
Sonderregelung für Anpassungsgebiete	170
Kosten und Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme	171

Dritter Teil Stadtumbau

Stadtumbaumaßnahmen	171a
Stadtumbaugebiet, städtebauliches Entwicklungskonzept	171b
Stadtumbauvertrag	171c
Sicherung von Durchführungsmaßnahmen	171d

Vierter Teil Soziale Stadt

Maßnahmen der Sozialen Stadt	171e
--	------

Fünfter Teil Private Initiativen

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

Sechster Teil Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote**Erster Abschnitt Erhaltungssatzung**

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

Zweiter Abschnitt Städtebauliche Gebote

Allgemeines	175
Baugebot	176
Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innen- entwicklung	176a
Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot	177
Pflanzgebot	178
Rückbau- und Entsiegelungsgebot	179

Siebter Teil Sozialplan und Härteausgleich

Sozialplan	180
Härteausgleich	181

Achter Teil Miet- und Pachtverhältnisse

Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen	182
Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen über unbebaute Grundstücke	183
Aufhebung anderer Vertragsverhältnisse	184
Entschädigung bei Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen	185

Verlängerung von Miet- oder Pachtverhältnissen	186
--	-----

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

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

Drittes Kapitel **Sonstige Vorschriften**

Erster Teil **Wertermittlung**

Gutachterausschuss	192
Aufgaben des Gutachterausschusses	193
Verkehrswert.	194
Kaufpreissammlung	195
Bodenrichtwerte	196
Befugnisse des Gutachterausschusses	197
Oberer Gutachterausschuss	198
Ermächtigungen	199

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

Erster Abschnitt **Allgemeine Vorschriften**

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

Zweiter Abschnitt **Zuständigkeiten**

Abweichende Zuständigkeitsregelung	203
--	-----