

# **Baugesetzbuch für Planer**

mit aktuellen Kommentierungen der Änderungen  
(Stand 1. Januar 1998)  
sowie  
zahlreichen Illustrationen und Piktogrammen

**Dr. Frank Steinfort**

Referent für Städtebau im Deutschen Städtetag

Grafisch umgesetzt  
von

**Dipl.-Ing. Birgit Schlechtriemen**



Rudolf Müller

# Baugesetzbuch (BauGB)

in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)

## ERSTES KAPITEL Allgemeines Städtebaurecht

### ERSTER TEIL Bauleitplanung

#### ERSTER ABSCHNITT Allgemeine Vorschriften

- § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung ..... 17
- § 1a Umweltschützende Belange in der Abwägung ..... 19
- § 2 Aufstellung der Bauleitpläne, Verordnungsermächtigung ..... 21
- § 3 Beteiligung der Bürger ..... 21
- § 4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ..... 22
- § 4a Grenzüberschreitende Unterrichtung der Gemeinden und Träger öffentlicher Belange ..... 23
- § 4b Einschaltung eines Dritten ..... 23

#### ZWEITER ABSCHNITT Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

- § 5 Inhalt des Flächennutzungsplans ..... 25
- § 6 Genehmigung des Flächennutzungsplans ... 29
- § 7 Anpassung an den Flächennutzungsplan ... 30

#### DRITTER ABSCHNITT Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

- § 8 Zweck des Bebauungsplans ..... 32
- § 9 Inhalt des Bebauungsplans ..... 34
- § 10 Beschluß, Genehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplans ..... 41

#### VIERTER ABSCHNITT Zusammenarbeit mit Privaten; vereinfachtes Verfahren

- § 11 Städtebaulicher Vertrag ..... 43
- § 12 Vorhaben- und Erschließungsplan ..... 46
- § 13 Vereinfachtes Verfahren ..... 47

## ZWEITER TEIL Sicherung der Bauleitplanung

### ERSTER ABSCHNITT Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen

- § 14 Veränderungssperre ..... 48
- § 15 Zurückstellung von Baugesuchen ..... 49
- § 16 Beschluß über die Veränderungssperre ..... 49
- § 17 Geltungsdauer der Veränderungssperre .... 50
- § 18 Entschädigung bei Veränderungssperre .... 50

### ZWEITER ABSCHNITT Teilungsgenehmigung

- § 19 Teilungsgenehmigung ..... 51
- § 20 Versagungsgründe und Grundbuchsperre ... 52
- § 21 (weggefallen) ..... 53
- § 22 Sicherung von Gebieten mit Fremden-  
verkehrsfunktionen ..... 53
- § 23 (weggefallen) ..... 55

### DRITTER ABSCHNITT Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde

- § 24 Allgemeines Vorkaufsrecht ..... 55
- § 25 Besonderes Vorkaufsrecht ..... 56
- § 26 Ausschluß des Vorkaufsrechts ..... 56
- § 27 Abwendung des Vorkaufsrechts ..... 57
- § 27a Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten  
Dritter ..... 58
- § 28 Verfahren und Entschädigung ..... 58

## DRITTER TEIL Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung; Entschädigung

### ERSTER ABSCHNITT Zulässigkeit von Vorhaben

- § 29 Begriff des Vorhabens; Geltung von  
Rechtsvorschriften ..... 61
- § 30 Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungs-  
bereich eines Bebauungsplans ..... 62
- § 31 Ausnahmen und Befreiungen ..... 63

§ 32	Nutzungsbeschränkungen auf künftigen Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen .....	63
§ 33	Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung .....	63
§ 34	Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile .....	64
§ 35	Bauen im Außenbereich .....	66
§ 36	Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde .....	70
§ 37	Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder .....	70
§ 38	Bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung auf Grund von Planfest- stellungsverfahren; öffentlich zugängliche Abfallbeseitigungsanlagen .....	71

## ZWEITER ABSCHNITT

### Entschädigung

§ 39	Vertrauensschaden .....	73
§ 40	Entschädigung durch Geld oder durch Übernahme .....	73
§ 41	Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen .....	74
§ 42	Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung .....	75
§ 43	Entschädigung und Verfahren .....	77
§ 44	Entschädigungspflichtige, Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche ..	78

## VIERTER TEIL Bodenordnung

### ERSTER ABSCHNITT

#### Umlegung

§ 45	Zweck der Umlegung .....	80
§ 46	Zuständigkeit von Voraussetzungen .....	80
§ 47	Umlegungsbeschluß .....	81
§ 48	Beteiligte .....	81
§ 49	Rechtsnachfolge .....	82
§ 50	Bekanntmachung des Umlegungs- beschlusses .....	82
§ 51	Verfügungs- und Veränderungssperre .....	83
§ 52	Umlegungsgebiet .....	84
§ 53	Bestandskarte und Bestandsverzeichnis ..	84
§ 54	Benachrichtigungen und Umlegungs- vermerk .....	85
§ 55	Umlegungsmasse und Verteilungsmasse ..	86
§ 56	Verteilungsmaßstab .....	87
§ 57	Verteilung nach Werten .....	87

§ 58	Verteilung nach Flächen .....	88
§ 59	Zuteilung und Abfindung .....	90
§ 60	Abfindung und Ausgleich für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen .....	91
§ 61	Aufhebung, Änderung und Begründung von Rechten .....	91
§ 62	Gemeinschaftliches Eigentum; besondere rechtliche Verhältnisse .....	92
§ 63	Übergang von Rechtsverhältnissen auf die Abfindung .....	93
§ 64	Geldleistungen .....	93
§ 65	Hinterlegung und Verteilungsverfahren .....	94
§ 66	Aufstellung und Inhalt des Umlegungsplans	94
§ 67	Umlegungskarte .....	94
§ 68	Umlegungsverzeichnis .....	95
§ 69	Bekanntmachung des Umlegungsplans, Einsichtnahme .....	95
§ 70	Zustellung des Umlegungsplans .....	96
§ 71	Inkrafttreten des Umlegungsplans .....	96
§ 72	Wirkungen der Bekanntmachung .....	96
§ 73	Änderung des Umlegungsplans .....	97
§ 74	Berichtigung der öffentlichen Bücher .....	97
§ 75	Einsichtnahme in den Umlegungsplan .....	97
§ 76	Vorwegnahme der Entscheidung .....	97
§ 77	Vorzeitige Besitzeinweisung .....	98
§ 78	Verfahrens- und Sachkosten .....	98
§ 79	Abgaben- und Auslagenbefreiung .....	98

## ZWEITER ABSCHNITT

### Grenzregelung

§ 80	Zweck, Voraussetzungen und Zuständigkeit .....	99
§ 81	Geldleistungen .....	100
§ 82	Beschluß über die Grenzregelung .....	100
§ 83	Bekanntmachung und Rechtswirkungen der Grenzregelung .....	100
§ 84	Berichtigung der öffentlichen Bücher .....	101

## FÜNFTER TEIL Enteignung

### ERSTER ABSCHNITT

#### Zulässigkeit der Enteignung

§ 85	Enteignungszweck .....	102
§ 86	Gegenstand der Enteignung .....	102
§ 87	Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Enteignung .....	103
§ 88	Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen .....	104

§ 89	Veräußerungspflicht	104
§ 90	Enteignung von Grundstücken zur Entschädigung in Land	105
§ 91	Ersatz für entzogene Rechte	106
§ 92	Umfang, Beschränkung und Ausdehnung der Enteignung	107

## ZWEITER ABSCHNITT

### Entschädigung

§ 93	Entschädigungsgrundsätze	107
§ 94	Entschädigungsberechtigter und Entschädigungsverpflichteter	107
§ 95	Entschädigung für den Rechtsverlust	108
§ 96	Entschädigung für andere Vermögens- nachteile	109
§ 97	Behandlung der Rechte der Neben- berechtigten	109
§ 98	Schuldübergang	111
§ 99	Entschädigung in Geld	111
§ 100	Entschädigung in Land	111
§ 101	Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte	113
§ 102	Rückenteignung	114
§ 103	Entschädigung für die Rückenteignung	115

## DRITTER ABSCHNITT

### Enteignungsverfahren

§ 104	Enteignungsbehörde	115
§ 105	Enteignungsantrag	115
§ 106	Beteiligte	115
§ 107	Vorbereitung der mündlichen Verhandlung	117
§ 108	Einleitung des Enteignungsverfahrens und Anberaumung des Termins zur mündlichen Verhandlung; Enteignungsvermerk	118
§ 109	Genehmigungspflicht	119
§ 110	Einigung	120
§ 111	Teileinigung	120
§ 112	Entscheidung der Enteignungsbehörde	120
§ 113	Enteignungsbeschluß	121
§ 114	Lauf der Verwendungsfrist	122
§ 115	Verfahren bei der Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte	123
§ 116	Vorzeitige Besitzeinweisung	123
§ 117	Ausführung des Enteignungsbeschlusses	124
§ 118	Hinterlegung	125
§ 119	Verteilungsverfahren	126
§ 120	Aufhebung des Enteignungsbeschlusses	127
§ 121	Kosten	127
§ 122	Vollstreckbarer Titel	128

## SECHSTER TEIL

### Erschließung

## ERSTER ABSCHNITT

### Allgemeine Vorschriften

§ 123	Erschließungslast	129
§ 124	Erschließungsvertrag	129
§ 125	Bindung an den Bebauungsplan	130
§ 126	Pflichten des Eigentümers	130

## ZWEITER ABSCHNITT

### Erschließungsbeitrag

§ 127	Erhebung des Erschließungsbeitrags	131
§ 128	Umfang des Erschließungsaufwands	131
§ 129	Beitragsfähiger Erschließungsaufwand	133
§ 130	Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands	133
§ 131	Maßstäbe für die Verteilung des Erschließungsaufwands	134
§ 132	Regelung durch Satzung	134
§ 133	Gegenstand und Entstehung der Beitragspflicht	134
§ 134	Beitragspflichtiger	135
§ 135	Fälligkeit und Zahlung des Beitrags	136

## SIEBTER TEIL

### Maßnahmen für den Naturschutz

§ 135a	Pflichten des Vorhabenträgers; Durchführung durch die Gemeinde; Kostenerstattung	137
§ 135b	Verteilungsmaßstäbe für die Abrechnung	138
§ 135c	Satzungsrecht	139

## ZWEITES KAPITEL Besonderes Städtebaurecht

### ERSTER TEIL Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

#### ERSTER ABSCHNITT Allgemeine Vorschriften

§ 136	Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen . . .	141
§ 137	Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen . . . . .	142
§ 138	Auskunftspflicht . . . . .	143
§ 139	Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger . . . . .	143

#### ZWEITER ABSCHNITT Vorbereitung und Durchführung

§ 140	Vorbereitung . . . . .	144
§ 141	Vorbereitende Untersuchungen . . . . .	144
§ 142	Sanierungssatzung . . . . .	145
§ 143	Bekanntmachung der Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk . . . . .	146
§ 144	Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge . . . . .	146
§ 145	Genehmigung . . . . .	147
§ 146	Durchführung . . . . .	149
§ 147	Ordnungsmaßnahmen . . . . .	149
§ 148	Baumaßnahmen . . . . .	150
§ 149	Kosten- und Finanzierungsübersicht . . . . .	150
§ 150	Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen . . . . .	151
§ 151	Abgaben- und Auslagenbefreiung . . . . .	151

#### DRITTER ABSCHNITT Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften

§ 152	Anwendungsbereich . . . . .	153
§ 153	Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung . . . . .	153
§ 154	Ausgleichsbetrag des Eigentümers . . . . .	154
§ 155	Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen . . . . .	155
§ 156	Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung . . . . .	156
§ 156a	Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme . . . . .	157

#### VIERTER ABSCHNITT Sanierungsträger und andere Beauftragte

§ 157	Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde . .	158
§ 158	Bestätigung als Sanierungsträger . . . . .	158
§ 159	Erfüllung der Aufgaben als Sanierungs- träger . . . . .	159
§ 160	Treuhandvermögen . . . . .	160
§ 161	Sicherung des Treuhandvermögens . . . . .	161

#### FÜNFTER ABSCHNITT Abschluß der Sanierung

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

#### SECHSTER ABSCHNITT Städtebauförderung

§ 164a	Einsatz von Städtebauförderungsmitteln . .	164
§ 164b	Verwaltungsvereinbarung . . . . .	165

### ZWEITER TEIL Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

§ 165	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen . .	167
§ 166	Zuständigkeit und Aufgaben . . . . .	169
§ 167	Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde; Entwicklungsträger . . . . .	170
§ 168	Übernahmeverlangen . . . . .	170
§ 169	Besondere Vorschriften für den städte- baulichen Entwicklungsbereich . . . . .	170
§ 170	Sonderregelung für Anpassungsgebiete . . .	173
§ 171	Kosten und Finanzierung der Entwick- lungsmaßnahme . . . . .	173

### DRITTER TEIL Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote

#### ERSTER ABSCHNITT Erhaltungssatzung

§ 172	Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigen- art von Gebieten (Erhaltungssatzung) . . . .	174
§ 173	Genehmigung, Übernahmeanspruch . . . . .	176
§ 174	Ausnahmen . . . . .	176

**ZWEITER ABSCHNITT****Städtebauliche Gebote**

§ 175	Allgemeines	177
§ 176	Baugebot	177
§ 177	Modernisierungs- und Instandsetzungs- gebot	179
§ 178	Pflanzgebot	180
§ 179	Rückbau- und Entsiegelungsgebot	180

**VIERTER TEIL****Sozialplan und Härteausgleich**

§ 180	Sozialplan	181
§ 181	Härteausgleich	182

**FÜNFTER TEIL****Miet- und Pachtverhältnisse**

§ 182	Aufhebung von Miet- oder Pachtverhält- nissen	183
§ 183	Aufhebung von Miet- oder Pachtverhält- nissen über unbebaute Grundstücke	184
§ 184	Aufhebung anderer Vertragsverhältnisse	184
§ 185	Entschädigung bei Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen	184
§ 186	Verlängerung von Miet- oder Pacht- verhältnissen	185

**SECHSTER TEIL****Städtebauliche Maßnahmen****im Zusammenhang mit Maßnahmen  
zur Verbesserung der Agrarstruktur**

§ 187	Abstimmung von Maßnahmen; Bauleitplanung und Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur	185
§ 188	Bauleitplanung und Flurbereinigung	185
§ 189	Ersatzlandbeschaffung	186
§ 190	Flurbereinigung aus Anlaß einer städte- baulichen Maßnahme	186
§ 191	Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken	187

**DRITTES KAPITEL****Sonstige Vorschriften****ERSTER TEIL****Wertermittlung**

§ 192	Gutachterausschuß	188
§ 193	Aufgaben des Gutachterausschusses	188
§ 194	Verkehrswert	189
§ 195	Kaufpreissammlung	189
§ 196	Bodenrichtwerte	190
§ 197	Befugnisse des Gutachterausschusses	190
§ 198	Oberer Gutachterausschuß	191
§ 199	Ermächtigungen	191

**ZWEITER TEIL****Allgemeine Vorschriften; Zuständigkeiten;  
Verwaltungsverfahren; Planerhaltung****ERSTER ABSCHNITT****Allgemeine Vorschriften**

§ 200	Grundstücke; Rechte an Grundstücken; Baulandkataster	192
§ 200a	Ersatzmaßnahmen nach den Landesnatur- schutzgesetzen	192
§ 201	Begriff der Landwirtschaft	193
§ 202	Schutz des Mutterbodens	193

**ZWEITER ABSCHNITT****Zuständigkeiten**

§ 203	Abweichende Zuständigkeitsregelung	193
§ 204	Gemeinsamer Flächennutzungsplan, Bau- leitplanung bei Bildung von Planungs- verbänden und bei Gebiets- und Bestands- änderung	194
§ 205	Planungsverbände	195
§ 206	Örtliche und sachliche Zuständigkeit	196

**DRITTER ABSCHNITT****Verwaltungsverfahren**

§ 207	Von Amts wegen bestellter Vertreter	197
§ 208	Anordnungen zur Erforschung des Sachverhalts	197
§ 209	Vorarbeiten auf Grundstücken	198
§ 210	Wiedereinsetzung	198
§ 211	Belehrung über Rechtsbehelfe	199
§ 212	Vorverfahren	199
§ 212a	Entfall der aufschiebenden Wirkung	199
§ 213	Ordnungswidrigkeiten	199

**VIERTER ABSCHNITT****Planerhaltung**

- § 214 Beachtlichkeit der Verletzung von  
Vorschriften über die Aufstellung des  
Flächennutzungsplans und der Satzungen . 200
- § 215 Frist für die Geltendmachung der  
Verletzung von Verfahrens- und Formvor-  
schriften sowie von Mängeln der Abwägung 201
- § 215a Ergänzendes Verfahren . . . . . 202
- § 216 Aufgaben in Genehmigungsverfahren . . . . . 202

**DRITTER TEIL****Verfahren vor den Kammern (Senaten)  
für Baulandsachen**

- § 217 Antrag auf gerichtliche Entscheidung . . . . . 203
- § 218 Wiedereinsetzung in den vorigen Stand . . . 203
- § 219 Örtliche Zuständigkeit der Landgerichte . . . 204
- § 220 Zusammensetzung der Kammern für  
Baulandsachen . . . . . 204
- § 221 Allgemeine Verfahrensvorschriften . . . . . 205
- § 222 Beteiligte . . . . . 205
- § 223 Anfechtung von Ermessensentschei-  
dungen . . . . . 206
- § 224 Anfechtung einer vorzeitigen Besitz-  
einweisung . . . . . 206
- § 225 Vorzeitige Ausführungsanordnung . . . . . 206
- § 226 Urteil . . . . . 206
- § 227 Säumnis eines Beteiligten . . . . . 207
- § 228 Kosten des Verfahrens . . . . . 207
- § 229 Berufung, Beschwerde . . . . . 208
- § 230 Revision . . . . . 208
- § 231 Einigung . . . . . 208
- § 232 Weitere Zuständigkeiten der Kammern  
(Senate) für Baulandsachen . . . . . 208

**VIERTES KAPITEL****Überleitungs- und Schlußvorschriften****ERSTER TEIL****Überleitungsvorschriften**

- § 233 Allgemeine Überleitungsvorschriften . . . . . 209
- § 234 Überleitungsvorschriften für das  
Vorkaufsrecht . . . . . 209
- § 235 Überleitungsvorschriften für städte-  
bauliche Sanierungs- und Entwicklungs-  
maßnahmen . . . . . 209
- § 236 Überleitungsvorschriften für das Baugebot  
und die Erhaltung baulicher Anlagen . . . . . 210
- § 237 (weggefallen) . . . . . 210
- § 238 Überleitungsvorschriften für  
Entschädigungen . . . . . 211
- § 239 Überleitungsvorschriften für die  
Bodenordnung . . . . . 211
- § 240 (weggefallen) . . . . . 211
- § 241 (weggefallen) . . . . . 211
- § 242 Überleitungsvorschriften für die  
Erschließung . . . . . 212
- § 243 Überleitungsvorschriften für das  
Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch  
und das Bundesnaturschutzgesetz . . . . . 213
- § 244 (weggefallen) . . . . . 213
- § 245 (weggefallen) . . . . . 213
- § 245a (weggefallen) . . . . . 213
- § 245b Überleitungsvorschriften für Vorhaben im  
Außenbereich . . . . . 214

**ZWEITER TEIL****Schlußvorschriften**

- § 246 Sonderregelungen für einzelne Länder . . . . . 214
- § 246a (weggefallen) . . . . . 215
- § 247 Sonderregelungen für Berlin als Hauptstadt  
der Bundesrepublik Deutschland . . . . . 215