

Baugesetzbuch (BauGB)¹

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

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
Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung.	4a
Einschaltung eines Dritten.	4b
Überwachung	4c

1 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.

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
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 Bebauungsplans.	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 bebauten 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 Abfallbeseitigungsanlagen	38
Zweiter Abschnitt Entschädigung	
Vertrauensschaden	39
Entschädigung in Geld oder durch Übernahme	40
Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen	41
Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung.	42
Entschädigung und Verfahren	43

Entschädigungspflichtige, Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche	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 Ver- sorgung 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 Innenentwicklung		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
Gemeinsamer Flächennutzungsplan, Bauleitplanung bei Bildung von Planungsverbänden und bei Gebiets- oder Bestandsänderung.	204
Planungsverbände	205
Örtliche und sachliche Zuständigkeit	206