

# Baugesetzbuch (BauGB)<sup>1</sup>

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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.

<b>Zweiter Abschnitt</b>		<b>Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)</b>	
Inhalt des Flächennutzungsplans . . . . .			5
Genehmigung des Flächennutzungsplans . . . . .			6
Zusammenfassende Erklärung zum Flächennutzungsplan; Einstellen in das Internet . . . . .			6a
Anpassung an den Flächennutzungsplan . . . . .			7
<b>Dritter Abschnitt</b>		<b>Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)</b>	
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
<b>Vierter Abschnitt</b>		<b>Zusammenarbeit mit Privaten; vereinfachtes Verfahren</b>	
Städtebaulicher Vertrag . . . . .			11
Vorhaben- und Erschließungsplan. . . . .			12
Vereinfachtes Verfahren . . . . .			13
Bebauungspläne der Innenentwicklung . . . . .			13a
<b>Zweiter Teil</b>		<b>Sicherung der Bauleitplanung</b>	
<b>Erster Abschnitt</b>		<b>Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen</b>	
Veränderungssperre . . . . .			14
Zurückstellung von Baugesuchen . . . . .			15
Beschluss über die Veränderungssperre . . . . .			16
Geltungsdauer der Veränderungssperre . . . . .			17
Entschädigung bei Veränderungssperre . . . . .			18
<b>Zweiter Abschnitt</b>		<b>Teilung von Grundstücken; Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktionen</b>	
Teilung von Grundstücken. . . . .			19
(weggefallen) . . . . .			20
(weggefallen) . . . . .			21
Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen . . . . .			22

(weggefallen) . . . . .	23
<b>Dritter Abschnitt    Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde</b>	
Allgemeines Vorkaufsrecht . . . . .	24
Besonderes Vorkaufsrecht . . . . .	25
Ausschluss des Vorkaufsrechts . . . . .	26
Abwendung des Vorkaufsrechts . . . . .	27
Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter . . . . .	27a
Verfahren und Entschädigung . . . . .	28
<b>Dritter Teil    Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung; Entschädigung</b>	
<b>Erster Abschnitt    Zulässigkeit von Vorhaben</b>	
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
Einvernehmen der Gemeinde und Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde . . . . .	36
Zustimmung der Gemeinde . . . . .	36a
Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder . . . . .	37
Außenbereichsvorhaben zur Herstellung oder Lagerung von Produkten zur Landesverteidigung . . . . .	37a
Bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung aufgrund von Planfeststellungsverfahren; öffentlich zugängliche Abfallbeseitigungsanlagen . . . . .	38
<b>Zweiter Abschnitt    Entschädigung</b>	
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
<b>Vierter Teil Bodenordnung</b>	
<b>Erster Abschnitt Umlegung</b>	
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
<b>Zweiter Abschnitt Vereinfachte Umlegung</b>	
Zweck, Anwendungsbereich, Zuständigkeiten. . . . .	80
Geldleistungen . . . . .	81
Beschluss über die vereinfachte Umlegung . . . . .	82
Bekanntmachung und Rechtswirkungen der vereinfachten Umlegung . . . . .	83
Berichtigung der öffentlichen Bücher. . . . .	84
<b>Fünfter Teil Enteignung</b>	
<b>Erster Abschnitt Zulässigkeit der Enteignung</b>	
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
<b>Zweiter Abschnitt Entschädigung</b>	
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
<b>Dritter Abschnitt      Enteignungsverfahren</b>	
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
<b>Sechster Teil              Erschließung</b>	
<b>Erster Abschnitt      Allgemeine Vorschriften</b>	
Erschließungslast . . . . .	123
Erschließungspflicht nach abgelehntem Vertragsangebot . . . . .	124
Bindung an den Bebauungsplan . . . . .	125
Pflichten des Eigentümers . . . . .	126
<b>Zweiter Abschnitt      Erschließungsbeitrag</b>	
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

<b>Dritter Abschnitt</b>	<b>Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften</b>	
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
<b>Vierter Abschnitt</b>	<b>Sanierungsträger und andere Beauftragte</b>	
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
<b>Fünfter Abschnitt</b>	<b>Abschluss der Sanierung</b>	
Aufhebung der Sanierungssatzung . . . . .		162
Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke . . . . .		163
Anspruch auf Rückübertragung . . . . .		164
<b>Sechster Abschnitt</b>	<b>Städtebauförderung</b>	
Einsatz von Städtebauförderungsmitteln . . . . .		164a
Verwaltungsvereinbarung . . . . .		164b
<b>Zweiter Teil</b>	<b>Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen</b>	
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
<b>Dritter Teil</b>	<b>Stadtumbau</b>	
Stadtumbaumaßnahmen. . . . .		171a
Stadtumbaugebiet, städtebauliches Entwicklungskonzept . . . . .		171b

Stadtumbauvertrag . . . . .	171c
Sicherung von Durchführungsmaßnahmen . . . . .	171d
<b>Vierter Teil Soziale Stadt</b>	
Maßnahmen der Sozialen Stadt . . . . .	171e
<b>Fünfter Teil Private Initiativen</b>	
Private Initiativen zur Stadtentwicklung, Landesrecht . . . . .	171f
<b>Sechster Teil Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote</b>	
<b>Erster Abschnitt Erhaltungssatzung</b>	
Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung) . . . . .	172
Genehmigung, Übernahmeanspruch . . . . .	173
Ausnahmen . . . . .	174
<b>Zweiter Abschnitt Städtebauliche Gebote</b>	
Allgemeines . . . . .	175
Baugebot . . . . .	176
Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung . . . . .	176a
Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot . . . . .	177
Pflanzgebot . . . . .	178
Rückbau- und Entsiegelungsgebot . . . . .	179
<b>Siebter Teil Sozialplan und Härteausgleich</b>	
Sozialplan . . . . .	180
Härteausgleich . . . . .	181
<b>Achter Teil Miet- und Pachtverhältnisse</b>	
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