

# Baugesetzbuch (BauGB)\*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist

Auf Grund des Artikels 4 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) wird nachstehend der Wortlaut des Baugesetzbuchs in der seit dem 1. Oktober 2017 geltenden Fassung bekannt gemacht. Die Neufassung berücksichtigt:

1. die Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),
2. den am 10. Mai 2005 in Kraft getretenen Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224),
3. den am 1. Juli 2005 in Kraft getretenen Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818),
4. den am 12. September 2005 in Kraft getretenen Artikel 3 des Gesetzes vom 5. September 2006 (BGBl. I S. 2098),
5. den am 1. Januar 2007 in Kraft getretenen Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2878),
6. den am 1. Januar 2007 in Kraft getretenen Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316),

---

\* 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.

7. den am 1. September 2009 in Kraft getretenen Artikel 14 des Gesetzes vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2586),
8. den teils am 31. Dezember 2008, teils am 30. Juni 2009 in Kraft getretenen Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986),
9. den am 1. Juli 2009 in Kraft getretenen Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018),
10. den am 1. März 2010 in Kraft getretenen Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542),
11. den am 1. März 2010 in Kraft getretenen Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585),
12. den am 1. Mai 2011 in Kraft getretenen Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619),
13. den am 30. Juli 2011 in Kraft getretenen Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
14. den teils am 21. Juni 2013, teils am 20. September 2013 und teils am 20. Dezember 2013 in Kraft getretenen Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
15. den am 1. August 2014 in Kraft getretenen Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954),
16. den am 26. November 2014 in Kraft getretenen Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBl. I S. 1748),
17. den am 8. September 2015 in Kraft getretenen Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474),
18. den am 24. Oktober 2015 in Kraft getretenen Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),
19. den am 13. Mai 2017 in Kraft getretenen Artikel 1 des eingangs genannten Gesetzes,
20. den am 2. Juni 2017 in Kraft getretenen Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298),
21. den teils am 6. Juli 2017 in Kraft getretenen, teils am 5. Januar 2018 in Kraft tretenden Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193),
22. den am 29. Juli 2017 in Kraft getretenen Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

<b>Inhaltsübersicht</b>	§§
Erstes Kapitel <b>Allgemeines Städtebaurecht</b>	
Erster Teil <b>Bauleitplanung</b>	
Erster Abschnitt <b>Allgemeine Vorschriften</b>	
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
Zweiter Abschnitt <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
Dritter Abschnitt <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
Vierter Abschnitt <b>Zusammenarbeit mit Privaten; vereinfachtes Verfahren</b>	
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 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 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
<b>Zweiter Abschnitt Entschädigung</b>	
Vertrauensschaden . . . . .	39
Entschädigung in Geld oder durch Übernahme . . . . .	40
Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrech- ten und bei Bindungen für Bepflanzungen . . . . .	41
Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nut- zung . . . . .	42
Entschädigung und Verfahren . . . . .	43
Entschädigungspflichtige, Fälligkeit und Erlöschen der Entschädi- gungsansprüche . . . . .	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
Zweiter Abschnitt <b>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
Fünfter Teil <b>Enteignung</b>	
Erster Abschnitt <b>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

**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



<b>Zweiter Abschnitt</b>	<b>Vorbereitung und Durchführung</b>	
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
<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

## 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 Entwicklungsbe- reich . . . . .	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 (Erhal- tungssatzung) . . . . .	172
Genehmigung, Übernahmeanspruch . . . . .	173
Ausnahmen . . . . .	174

### Zweiter Abschnitt **Städtebauliche Gebote**

Allgemeines . . . . .	175
Baugebot. . . . .	176
Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenent- wicklung . . . . .	176a