

Gesetze für die Baupraxis in Bayern

BauGB – Baugesetzbuch

BauNVO – Baunutzungsverordnung

BayBO – Bayerische Bauordnung

7. Auflage 2023



VOB-Verlag Vögel OHG

Bestellzeichen: Gesetz
ISBN 978-3-89650-554-5

© 2023 by Druck+Verlag Ernst Vögel, Stamsried

Alle Rechte vorbehalten, insbesondere die des Nachdrucks und der Übersetzung. Ohne schriftliche Genehmigung des Verlages ist es auch nicht gestattet, dieses urheberrechtlich geschützte Werk oder Teile daraus in einem photomechanischen oder sonstigen Reproduktionsverfahren zu vervielfältigen.

Gesamtherstellung: Druck+Verlag Ernst Vögel, 93491 Stamsried.

Vorwort

Liebe Leserinnen,
liebe Leser,

Sie halten die 7. Auflage unserer Kompaktsammlung baurechtlicher Vorschriften im Geltungsbereich des Freistaates Bayern in Händen.

Die Gesetze haben den Rechtsstand Oktober 2023.

Wir wünschen Ihnen viel praktischen Nutzen!

Ihr VOB-Verlag Vögel OHG

Inhaltsübersicht

Vorwort	3
Baugesetzbuch (BauGB)	19
Erstes Kapitel	
Allgemeines Städtebaurecht	19
Erster Teil	
Bauleitplanung	19
Erster Abschnitt	
Allgemeine Vorschriften	19
§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung	19
§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz	21
§ 2 Aufstellung der Bauleitpläne	22
§ 2a Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht	22
§ 3 Beteiligung der Öffentlichkeit	23
§ 4 Beteiligung der Behörden	24
§ 4a Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung	24
§ 4b Einschaltung eines Dritten	25
§ 4c Überwachung	25
Zweiter Abschnitt	
Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)	26
§ 5 Inhalt des Flächennutzungsplans	26
§ 6 Genehmigung des Flächennutzungsplans	27
§ 6a Zusammenfassende Erklärung zum Flächennutzungsplan; Einstellen in das Internet	28
§ 7 Anpassung an den Flächennutzungsplan	28
Dritter Abschnitt	
Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)	28
§ 8 Zweck des Bebauungsplans	28
§ 9 Inhalt des Bebauungsplans	29
§ 9a Verordnungsermächtigung	33
§ 10 Beschluss, Genehmigung und Inkrafttreten des Bebauungsplans	33
§ 10a Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan; Einstellen in das Internet	34
Vierter Abschnitt	
Zusammenarbeit mit Privaten; vereinfachtes Verfahren	34
§ 11 Städtebaulicher Vertrag	34
§ 12 Vorhaben- und Erschließungsplan	35
§ 13 Vereinfachtes Verfahren	36
§ 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung	37
§ 13b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren	38
Zweiter Teil	
Sicherung der Bauleitplanung	38
Erster Abschnitt	
Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen	38
§ 14 Veränderungssperre	38
§ 15 Zurückstellung von Baugesuchen	39

§ 16	Beschluss über die Veränderungssperre	39
§ 17	Geltungsdauer der Veränderungssperre	40
§ 18	Entschädigung bei Veränderungssperre	40
Zweiter Abschnitt		
Teilung von Grundstücken; Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktionen		40
§ 19	Teilung von Grundstücken	40
§ 20	(weggefallen)	41
§ 21	(weggefallen)	41
§ 22	Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen	41
§ 23	(weggefallen)	43
Dritter Abschnitt		
Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde		43
§ 24	Allgemeines Vorkaufsrecht	43
§ 25	Besonderes Vorkaufsrecht	44
§ 26	Ausschluss des Vorkaufsrechts	44
§ 27	Abwendung des Vorkaufsrechts	45
§ 27a	Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter	45
§ 28	Verfahren und Entschädigung	46
Dritter Teil		
Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung; Entschädigung		47
Erster Abschnitt		
Zulässigkeit von Vorhaben		47
§ 29	Begriff des Vorhabens; Geltung von Rechtsvorschriften	47
§ 30	Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans	47
§ 31	Ausnahmen und Befreiungen	48
§ 32	Nutzungsbeschränkungen auf künftigen Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen	48
§ 33	Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung	48
§ 34	Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile	49
§ 35	Bauen im Außenbereich	50
§ 36	Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde	54
§ 37	Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder	54
§ 38	Bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung auf Grund von Planfeststellungsverfahren; öffentlich zugängliche Abfallbeseitigungs- anlagen	55
Zweiter Abschnitt		
Entschädigung		55
§ 39	Vertrauensschaden	55
§ 40	Entschädigung in Geld oder durch Übernahme	55
§ 41	Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und bei Bindungen für Bepflanzungen	56
§ 42	Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung	57
§ 43	Entschädigung und Verfahren	58
§ 44	Entschädigungspflichtige, Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungs- ansprüche	59

Vierter Teil		
Bodenordnung	59	
Erster Abschnitt		
Umlegung	59	
§ 45	Zweck und Anwendungsbereich	59
§ 46	Zuständigkeit und Voraussetzungen	60
§ 47	Umlegungsbeschluss	60
§ 48	Beteiligte	61
§ 49	Rechtsnachfolge	61
§ 50	Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses	61
§ 51	Verfügungs- und Veränderungssperre	62
§ 52	Umlegungsgebiet	63
§ 53	Bestandskarte und Bestandsverzeichnis	63
§ 54	Benachrichtigungen und Umlegungsvermerk	63
§ 55	Umlegungsmasse und Verteilungsmasse	64
§ 56	Verteilungsmaßstab	64
§ 57	Verteilung nach Werten	65
§ 58	Verteilung nach Flächen	65
§ 59	Zuteilung und Abfindung	65
§ 60	Abfindung und Ausgleich für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen	66
§ 61	Aufhebung, Änderung und Begründung von Rechten	67
§ 62	Gemeinschaftliches Eigentum; besondere rechtliche Verhältnisse	67
§ 63	Übergang von Rechtsverhältnissen auf die Abfindung	67
§ 64	Geldleistungen	68
§ 65	Hinterlegung und Verteilungsverfahren	68
§ 66	Aufstellung und Inhalt des Umlegungsplans	68
§ 67	Umlegungskarte	69
§ 68	Umlegungsverzeichnis	69
§ 69	Bekanntmachung des Umlegungsplans, Einsichtnahme	69
§ 70	Zustellung des Umlegungsplans	69
§ 71	Inkrafttreten des Umlegungsplans	70
§ 72	Wirkungen der Bekanntmachung	70
§ 73	Änderung des Umlegungsplans	70
§ 74	Berichtigung der öffentlichen Bücher	70
§ 75	Einsichtnahme in den Umlegungsplan	71
§ 76	Vorwegnahme der Entscheidung	71
§ 77	Vorzeitige Besitzeinweisung	71
§ 78	Verfahrens- und Sachkosten	71
§ 79	Abgaben- und Auslagenbefreiung	72
Zweiter Abschnitt		
Vereinfachte Umlegung	72	
§ 80	Zweck, Anwendungsbereich, Zuständigkeiten	72
§ 81	Geldleistungen	73
§ 82	Beschluss über die vereinfachte Umlegung	73
§ 83	Bekanntmachung und Rechtswirkungen der vereinfachten Umlegung	73
§ 84	Berichtigung der öffentlichen Bücher	74

Fünfter Teil	
Enteignung	74
Erster Abschnitt	
Zulässigkeit der Enteignung	74
§ 85 Enteignungszweck	74
§ 86 Gegenstand der Enteignung	74
§ 87 Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Enteignung	75
§ 88 Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen	75
§ 89 Veräußerungspflicht	75
§ 90 Enteignung von Grundstücken zur Entschädigung in Land	76
§ 91 Ersatz für entzogene Rechte	77
§ 92 Umfang, Beschränkung und Ausdehnung der Enteignung	77
Zweiter Abschnitt	
Entschädigung	77
§ 93 Entschädigungsgrundsätze	77
§ 94 Entschädigungsberechtigter und Entschädigungsverpflichteter	78
§ 95 Entschädigung für den Rechtsverlust	78
§ 96 Entschädigung für andere Vermögensnachteile	79
§ 97 Behandlung der Rechte der Nebenberechtigten	79
§ 98 Schuldübergang	80
§ 99 Entschädigung in Geld	80
§ 100 Entschädigung in Land	80
§ 101 Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte	82
§ 102 Rückenteignung	82
§ 103 Entschädigung für die Rückenteignung	83
Dritter Abschnitt	
Enteignungsverfahren	83
§ 104 Enteignungsbehörde	83
§ 105 Enteignungsantrag	83
§ 106 Beteiligte	83
§ 107 Vorbereitung der mündlichen Verhandlung	84
§ 108 Einleitung des Enteignungsverfahrens und Anberaumung des Termins zur mündlichen Verhandlung; Enteignungsvermerk	84
§ 109 Genehmigungspflicht	85
§ 110 Einigung	86
§ 111 Teileinigung	86
§ 112 Entscheidung der Enteignungsbehörde	86
§ 113 Enteignungsbeschluss	87
§ 114 Lauf der Verwendungsfrist	88
§ 115 Verfahren bei der Entschädigung durch Gewährung anderer Rechte	88
§ 116 Vorzeitige Besitzeinweisung	88
§ 117 Ausführung des Enteignungsbeschlusses	89
§ 118 Hinterlegung	90
§ 119 Verteilungsverfahren	90
§ 120 Aufhebung des Enteignungsbeschlusses	91
§ 121 Kosten	91
§ 122 Vollstreckbarer Titel	92

Sechster Teil	
Erschließung	92
Erster Abschnitt	
Allgemeine Vorschriften	92
§ 123 Erschließungslast	92
§ 124 Erschließungspflicht nach abgelehntem Vertragsangebot	92
§ 125 Bindung an den Bebauungsplan	92
§ 126 Pflichten des Eigentümers	93
Zweiter Abschnitt	
Erschließungsbeitrag	93
§ 127 Erhebung des Erschließungsbeitrags	93
§ 128 Umfang des Erschließungsaufwands	94
§ 129 Beitragsfähiger Erschließungsaufwand	94
§ 130 Art der Ermittlung des beitragsfähigen Erschließungsaufwands	94
§ 131 Maßstäbe für die Verteilung des Erschließungsaufwands	95
§ 132 Regelung durch Satzung	95
§ 133 Gegenstand und Entstehung der Beitragspflicht	95
§ 134 Beitragspflichtiger	96
§ 135 Fälligkeit und Zahlung des Beitrags	96
Siebter Teil	
Maßnahmen für den Naturschutz	97
§ 135a Pflichten des Vorhabenträgers; Durchführung durch die Gemeinde; Kostenerstattung	97
§ 135b Verteilungsmaßstäbe für die Abrechnung	97
§ 135c Satzungsrecht	97
Zweites Kapitel	
Besonderes Städtebaurecht	98
Erster Teil	
Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	98
Erster Abschnitt	
Allgemeine Vorschriften	98
§ 136 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	98
§ 137 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen	99
§ 138 Auskunftspflicht	99
§ 139 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger	100
Zweiter Abschnitt	
Vorbereitung und Durchführung	100
§ 140 Vorbereitung	100
§ 141 Vorbereitende Untersuchungen	101
§ 142 Sanierungssatzung	101
§ 143 Bekanntmachung der Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk	102
§ 144 Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge	102
§ 145 Genehmigung	103
§ 146 Durchführung	104
§ 147 Ordnungsmaßnahmen	104
§ 148 Baumaßnahmen	105
§ 149 Kosten- und Finanzierungsübersicht	105

§ 150	Ersatz für Änderungen von Einrichtungen, die der öffentlichen Versorgung dienen	106
§ 151	Abgaben- und Auslagenbefreiung	106
Dritter Abschnitt		
Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften		107
§ 152	Anwendungsbereich	107
§ 153	Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung	107
§ 154	Ausgleichsbetrag des Eigentümers	108
§ 155	Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen	109
§ 156	Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung	110
§ 156a	Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme	110
Vierter Abschnitt		
Sanierungsträger und andere Beauftragte		110
§ 157	Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde	110
§ 158	Voraussetzungen für die Beauftragung als Sanierungsträger	111
§ 159	Erfüllung der Aufgaben als Sanierungsträger	111
§ 160	Treuhandvermögen	112
§ 161	Sicherung des Treuhandvermögens	113
Fünfter Abschnitt		
Abschluss der Sanierung		113
§ 162	Aufhebung der Sanierungssatzung	113
§ 163	Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke	114
§ 164	Anspruch auf Rückübertragung	114
Sechster Abschnitt		
Städtebauförderung		115
§ 164a	Einsatz von Städtebauförderungsmitteln	115
§ 164b	Verwaltungsvereinbarung	115
Zweiter Teil		
Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen		116
§ 165	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	116
§ 166	Zuständigkeit und Aufgaben	117
§ 167	Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde; Entwicklungsträger	118
§ 168	Übernahmeverlangen	118
§ 169	Besondere Vorschriften für den städtebaulichen Entwicklungsbereich	118
§ 170	Sonderregelung für Anpassungsgebiete	120
§ 171	Kosten und Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme	120
Dritter Teil		
Stadtumbau		120
§ 171a	Stadtumbaumaßnahmen	120
§ 171b	Stadtumbaugebiet, städtebauliches Entwicklungskonzept	121
§ 171c	Stadtumbauvertrag	121
§ 171d	Sicherung von Durchführungsmaßnahmen	121
Vierter Teil		
Soziale Stadt		122
§ 171e	Maßnahmen der Sozialen Stadt	122

Fünfter Teil	
Private Initiativen	123
§ 171f Private Initiativen zur Stadtentwicklung, Landesrecht	123
Sechster Teil	
Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote	123
Erster Abschnitt	
Erhaltungssatzung	123
§ 172 Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)	123
§ 173 Genehmigung, Übernahmeanspruch	124
§ 174 Ausnahmen	125
Zweiter Abschnitt	
Städtebauliche Gebote	125
§ 175 Allgemeines	125
§ 176 Baugebot	126
§ 176a Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Stärkung der Innenentwicklung	127
§ 177 Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot	127
§ 178 Pflanzgebot	128
§ 179 Rückbau- und Entsiegelungsgebot	128
Siebter Teil	
Sozialplan und Härteausgleich	129
§ 180 Sozialplan	129
§ 181 Härteausgleich	129
Achter Teil	
Miet- und Pachtverhältnisse	130
§ 182 Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen	130
§ 183 Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen über unbebaute Grundstücke	131
§ 184 Aufhebung anderer Vertragsverhältnisse	131
§ 185 Entschädigung bei Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen	131
§ 186 Verlängerung von Miet- oder Pachtverhältnissen	131
Neunter Teil	
Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur	132
§ 187 Abstimmung von Maßnahmen; Bauleitplanung und Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur	132
§ 188 Bauleitplanung und Flurbereinigung	132
§ 189 Ersatzlandbeschaffung	132
§ 190 Flurbereinigung aus Anlass einer städtebaulichen Maßnahme	133
§ 191 Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken	133
Drittes Kapitel	
Sonstige Vorschriften	133
Erster Teil	
Wertermittlung	133
§ 192 Gutachterausschuss	133
§ 193 Aufgaben des Gutachterausschusses	134
§ 194 Verkehrswert	134
§ 195 Kaufpreissammlung	135

§ 196	Bodenrichtwerte	135
§ 197	Befugnisse des Gutachterausschusses	136
§ 198	Oberer Gutachterausschuss	136
§ 199	Ermächtigungen	136
Zweiter Teil		
Allgemeine Vorschriften; Zuständigkeiten; Verwaltungsverfahren; Planerhaltung		137
Erster Abschnitt		
Allgemeine Vorschriften		137
§ 200	Grundstücke; Rechte an Grundstücken; Baulandkataster	137
§ 200a	Ersatzmaßnahmen	137
§ 201	Begriff der Landwirtschaft	137
§ 201a	Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt	138
§ 202	Schutz des Mutterbodens	138
Zweiter Abschnitt		
Zuständigkeiten		138
§ 203	Abweichende Zuständigkeitsregelung	138
§ 204	Gemeinsamer Flächennutzungsplan, Bauleitplanung bei Bildung von Planungsverbänden und bei Gebiets- oder Bestandsänderung	139
§ 205	Planungsverbände	140
§ 206	Örtliche und sachliche Zuständigkeit	141
Dritter Abschnitt		
Verwaltungsverfahren		141
§ 207	Von Amts wegen bestellter Vertreter	141
§ 208	Anordnungen zur Erforschung des Sachverhalts	141
§ 209	Vorarbeiten auf Grundstücken	142
§ 210	Wiedereinsetzung	142
§ 211	Belehrung über Rechtsbehelfe	142
§ 212	Vorverfahren	142
§ 212a	Entfall der aufschiebenden Wirkung	143
§ 213	Ordnungswidrigkeiten	143
Vierter Abschnitt		
Planerhaltung		143
§ 214	Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Satzungen; ergänzendes Verfahren ..	143
§ 215	Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften	145
§ 216	Aufgaben im Genehmigungsverfahren	146
Dritter Teil		
Verfahren vor den Kammern (Senaten) für Baulandsachen		146
§ 217	Antrag auf gerichtliche Entscheidung	146
§ 218	Wiedereinsetzung in den vorigen Stand	146
§ 219	Örtliche Zuständigkeit der Landgerichte	147
§ 220	Zusammensetzung der Kammern für Baulandsachen	147
§ 221	Allgemeine Verfahrensvorschriften	147
§ 222	Beteiligte	147
§ 223	Anfechtung von Ermessensentscheidungen	148
§ 224	Entfall der aufschiebenden Wirkung bei Antrag auf gerichtliche Entscheidung	148
§ 225	Vorzeitige Ausführungsanordnung	148
§ 226	Urteil	148

§ 227	Säumnis eines Beteiligten	149
§ 228	Kosten des Verfahrens	149
§ 229	Berufung, Beschwerde	149
§ 230	Revision	150
§ 231	Einigung	150
§ 232	Weitere Zuständigkeit der Kammern (Senate) für Baulandsachen	150
Viertes Kapitel		
Überleitungs- und Schlussvorschriften		150
Erster Teil		
Überleitungsvorschriften		150
§ 233	Allgemeine Überleitungsvorschriften	150
§ 234	Überleitungsvorschriften für das Vorkaufsrecht	151
§ 235	Überleitungsvorschriften für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	151
§ 236	Überleitungsvorschriften für das Baugebot und die Erhaltung baulicher Anlagen	151
§ 237	(weggefallen)	152
§ 238	Überleitungsvorschrift für Entschädigungen	152
§ 239	Überleitungsvorschrift für die Grenzregelung	152
§ 240	(weggefallen)	152
§ 241	(weggefallen)	152
§ 242	Überleitungsvorschriften für die Erschließung	152
§ 243	Überleitungsvorschriften für das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch und das Bundesnaturschutzgesetz	153
§ 244	Überleitungsvorschriften für das Europarechtsanpassungsgesetz Bau	153
§ 245	Überleitungsvorschriften für den Stadtumbau, die Soziale Stadt und die Förderung städtebaulicher Maßnahmen	154
§ 245a	Überleitungsvorschriften und Vorschriften im Zusammenhang mit dem Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts	155
§ 245b	Überleitungsvorschriften für Vorhaben im Außenbereich	157
§ 245c	Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt	157
§ 245d	Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland	157
§ 245e	Überleitungsvorschriften aus Anlass des Gesetzes zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land	158
§ 245f	Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften; Evaluierung	159
Zweiter Teil		
Schlussvorschriften		159
§ 246	Sonderregelungen für einzelne Länder; Sonderregelungen für Flüchtlingsunterkünfte	159
§ 246a	Überschwemmungsgebiete, überschwemmungsgefährdete Gebiete	162
§ 246b	Sonderregelungen für Anlagen für gesundheitliche Zwecke im Zuge der COVID-19-Pandemie	162
§ 246c	Abweichungen vom Baugesetzbuch für den Wiederaufbau im Katastrophenfall; Verordnungsermächtigung	162
§ 246d	Sonderregelung für Biogasanlagen	164

§ 247	Sonderregelungen für Berlin als Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland	164
§ 248	Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie . . .	165
§ 249	Sonderregelungen für Windenergieanlagen an Land	165
§ 249a	Sonderregelung für Vorhaben zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff aus erneuerbaren Energien	167
§ 249b	Verordnungsermächtigungen zum Ausbau der erneuerbaren Energien in Abbaubereichen des Braunkohletagebaus	168
§ 250	Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten	169
Anlage 1		
	(zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c)	171
Anlage 2		
	(zu § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2)	173
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)		175
Erster Abschnitt		
Art der baulichen Nutzung		175
§ 1	Allgemeine Vorschriften für Bauflächen und Baugebiete	175
§ 2	Kleinsiedlungsgebiete	176
§ 3	Reine Wohngebiete	177
§ 4	Allgemeine Wohngebiete	177
§ 4a	Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete)	178
§ 5	Dorfgebiete	178
§ 5a	Dörfliche Wohngebiete	179
§ 6	Mischgebiete	179
§ 6a	Urbane Gebiete	180
§ 7	Kerngebiete	180
§ 8	Gewerbegebiete	181
§ 9	Industriegebiete	181
§ 10	Sondergebiete, die der Erholung dienen	182
§ 11	Sonstige Sondergebiete	182
§ 12	Stellplätze und Garagen	183
§ 13	Gebäude und Räume für freie Berufe	184
§ 13a	Ferienwohnungen	184
§ 14	Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen	184
§ 15	Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen	185
Zweiter Abschnitt		
Maß der baulichen Nutzung		185
§ 16	Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung	185
§ 17	Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung	186
§ 18	Höhe baulicher Anlagen	186
§ 19	Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche	187
§ 20	Vollgeschoss, Geschossflächenzahl, Geschossfläche	187
§ 21	Baumassenzahl, Baumasse	188
§ 21a	Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	188

Dritter Abschnitt	
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	189
§ 22 Bauweise	189
§ 23 Überbaubare Grundstücksfläche	189
Vierter Abschnitt	
§ 24 (weggefallen)	189
Fünfter Abschnitt	
Überleitungs- und Schlussvorschriften	190
§ 25 Fortführung eingeleiteter Verfahren	190
§ 25a Überleitungsvorschriften aus Anlass der zweiten Änderungsverordnung	190
§ 25b Überleitungsvorschrift aus Anlass der dritten Änderungsverordnung	190
§ 25c Überleitungsvorschrift aus Anlass der vierten Änderungsverordnung	191
§ 25d Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts	191
§ 25e Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland	191
§ 25f Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht	191
§ 25g Überleitungsvorschrift aus Anlass des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften	191
§ 26 (Berlin-Klausel)	192
§ 26a Überleitungsregelungen aus Anlass der Herstellung der Einheit Deutschlands	192
§ 27 (Inkrafttreten)	192
Bayerische Bauordnung (BayBO)	
	193
Erster Teil	
Allgemeine Vorschriften	193
Art. 1 Anwendungsbereich	193
Art. 2 Begriffe	193
Art. 3 Allgemeine Anforderungen	195
Zweiter Teil	
Das Grundstück und seine Bebauung	196
Art. 4 Bebauung der Grundstücke mit Gebäuden	196
Art. 5 Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken	196
Art. 6 Abstandsflächen, Abstände	197
Art. 7 Begrünung, Kinderspielplätze	198
Dritter Teil	
Bauliche Anlagen	199
Abschnitt I	
Baugestaltung	199
Art. 8 Baugestaltung	199
Abschnitt II	
Allgemeine Anforderungen an die Bauausführung	199
Art. 9 Baustelle	199
Art. 10 Standsicherheit	199

Art. 11	Schutz gegen Einwirkungen	199
Art. 12	Brandschutz	200
Art. 13	Wärme-, Schall- und Erschütterungsschutz	200
Art. 14	Verkehrssicherheit	200
Abschnitt III		
	Bauarten und Bauprodukte	200
Art. 15	Bauarten	200
Art. 16	Verwendung von Bauprodukten	201
Art. 17	Verwendbarkeitsnachweise	201
Art. 18	Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung	201
Art. 19	Allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis	202
Art. 20	Zustimmung im Einzelfall	202
Art. 21	Übereinstimmungserklärung, Zertifizierung	202
Art. 22	Besondere Sachkunde- und Sorgfaltsanforderungen	203
Art. 23	Zuständigkeiten	203
Abschnitt IV		
	Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen; Wände, Decken, Dächer	204
Art. 24	Allgemeine Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen	204
Art. 25	Tragende Wände, Stützen	205
Art. 26	Außenwände	205
Art. 27	Trennwände	206
Art. 28	Brandwände	206
Art. 29	Decken	208
Art. 30	Dächer	208
Abschnitt V		
	Rettungswege, Öffnungen, Umwehungen	210
Art. 31	Rettungswege	210
Art. 32	Treppen	210
Art. 33	Notwendige Treppenräume, Ausgänge	211
Art. 34	Notwendige Flure, offene Gänge	212
Art. 35	Fenster, Türen, sonstige Öffnungen	213
Art. 36	Umwehungen	214
Abschnitt VI		
	Technische Gebäudeausrüstung	214
Art. 37	Aufzüge	214
Art. 38	Leitungsanlagen, Installationsschächte und -kanäle	215
Art. 39	Lüftungsanlagen	215
Art. 40	Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung, Brennstoffversorgung	216
Art. 41	Nicht durch Sammelkanalisation erschlossene Anwesen	216
Art. 42	Sanitäre Anlagen	217
Art. 43	Aufbewahrung fester Abfallstoffe	217
Art. 44	Blitzschutzanlagen	217
Art. 44a	Solaranlagen	217
Abschnitt VII		
	Nutzungsbedingte Anforderungen	218
Art. 45	Aufenthaltsräume	218
Art. 46	Wohnungen	219

Art. 47	Stellplätze, Verordnungsermächtigung	219	
Art. 48	Barrierefreies Bauen	220	
Vierter Teil			
Die am Bau Beteiligten			221
Art. 49	Grundpflichten	221	
Art. 50	Bauherr	221	
Art. 51	Entwurfsverfasser	221	
Art. 52	Unternehmer	222	
Fünfter Teil			
Bauaufsichtsbehörden, Verfahren			222
Abschnitt I			
Bauaufsichtsbehörden			222
Art. 53	Aufbau und Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörden, Verordnungsermächtigung	222	
Art. 54	Aufgaben und Befugnisse der Bauaufsichtsbehörden	223	
Abschnitt II			
Genehmigungspflicht, Genehmigungsfreiheit			224
Art. 55	Grundsatz	224	
Art. 56	Vorrang anderer Gestattungsverfahren	224	
Art. 57	Verfahrensfreie Bauvorhaben, Beseitigung von Anlagen	225	
Art. 58	Genehmigungsfreistellung	230	
Abschnitt III			
Genehmigungsverfahren			231
Art. 59	Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren	231	
Art. 60	Baugenehmigungsverfahren	231	
Art. 61	Bauvorlageberechtigung	231	
Art. 61a	Bauvorlageberechtigung Staatsangehöriger anderer Mitgliedstaaten	233	
Art. 61b	Bauvorlageberechtigung auswärtiger Dienstleister	235	
Art. 62	Bautechnische Nachweise	236	
Art. 62a	Standsicherheitsnachweis	236	
Art. 62b	Brandschutznachweis	237	
Art. 63	Abweichungen	237	
Art. 64	Bauantrag, Bauvorlagen	238	
Art. 65	Behandlung des Bauantrags	238	
Art. 66	Beteiligung des Nachbarn	239	
Art. 66a	Beteiligung der Öffentlichkeit	240	
Art. 67	Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens	240	
Art. 68	Baugenehmigung, Genehmigungsfiktion und Baubeginn	241	
Art. 69	Geltungsdauer der Baugenehmigung und der Teilbaugenehmigung	242	
Art. 70	Teilbaugenehmigung	242	
Art. 71	Vorbescheid	242	
Art. 72	Genehmigung fliegender Bauten	243	
Art. 73	Bauaufsichtliche Zustimmung	244	
Art. 73a	Typengenehmigung	245	
Abschnitt IV			
Bauaufsichtliche Maßnahmen			246
Art. 74	Verbot unrechtmäßig gekennzeichnete Bauprodukte	246	
Art. 75	Einstellung von Arbeiten	246	
Art. 76	Beseitigung von Anlagen, Nutzungsuntersagung	246	

Abschnitt V	
Bauüberwachung	246
Art. 77 Bauüberwachung	246
Art. 78 Bauzustandsanzeigen, Aufnahme der Nutzung	247
Sechster Teil	
Ordnungswidrigkeiten, Rechtsvorschriften	248
Art. 79 Ordnungswidrigkeiten	248
Art. 80 Rechtsverordnungen	249
Art. 80a Digitale Baugenehmigung, digitale Verfahren	252
Art. 81 Örtliche Bauvorschriften	252
Art. 81a Technische Baubestimmungen	253
Siebter Teil	
Ausführungsbestimmungen zum Baugesetzbuch	254
Art. 82 Windenergie und Nutzungsänderung ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude	254
Art. 82a Feste Abstandsvorschriften für Windenergieanlagen	255
Art. 82b Windenergiegebiete	255
Achter Teil	
Übergangs- und Schlussvorschriften	256
Art. 83 Übergangsvorschriften	256
Art. 84 Inkrafttreten	256

Baugesetzbuch (BauGB)

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

Erstes Kapitel Allgemeines Städtebaurecht

Erster Teil Bauleitplanung

Erster Abschnitt Allgemeine Vorschriften

§ 1

Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

- (1) Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten.
- (2) Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).
- (3) Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.
- (4) Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.
- (5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.
- (6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:
1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
 2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,

3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
 - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
 - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
 - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
 - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
 - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
 - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
 - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
 - j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,
8. die Belange
 - a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
 - b) der Land- und Forstwirtschaft,
 - c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
 - d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,
 - e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,
 - f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen,

9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,
 10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,
 11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,
 12. die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,
 13. die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung,
 14. die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.
- (7) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.
- (8) Die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

§ 1a

Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

- (1) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.
- (2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.
- (3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

(4) Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden.

(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

§ 2

Aufstellung der Bauleitpläne

(1) Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Der Beschluss, einen Bauleitplan aufzustellen, ist ortsüblich bekannt zu machen.

(2) Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.

(3) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.

(4) Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

§ 2a

Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht

Die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens

1. die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und

2. in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

§ 3

Beteiligung der Öffentlichkeit

(1) Die Öffentlichkeit ist möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit im Sinne des Satzes 1. Von der Unterrichtung und Erörterung kann abgesehen werden, wenn

1. ein Bebauungsplan aufgestellt oder aufgehoben wird und sich dies auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt oder
2. die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind.

An die Unterrichtung und Erörterung schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Erörterung zu einer Änderung der Planung führt.

(2) Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist im Internet zu veröffentlichen. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet nach Satz 1 sind eine oder mehrere andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten, etwa durch öffentlich zugängliche Lesegeräte oder durch eine öffentliche Auslegung der in Satz 1 genannten Unterlagen, zur Verfügung zu stellen. Die nach § 4 Absatz 2 Beteiligten sollen von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt werden. Die Internetseite oder Internetadresse, unter der die in Satz 1 genannten Unterlagen eingesehen werden können, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind vor Beginn der Veröffentlichungsfrist ortsüblich bekannt zu machen; in der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen,

1. dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
2. dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können,
3. dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und
4. welche anderen leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeiten nach Satz 2 bestehen.

Der Inhalt der Bekanntmachung ist zusätzlich in das Internet einzustellen; die nach Satz 1 zu veröffentlichenden Unterlagen und der Inhalt der Bekanntmachung sind über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen sind zu prüfen; das Ergebnis ist mitzuteilen. Haben mehr als 50 Personen Stellungnahmen mit im Wesentlichen gleichem Inhalt abgegeben, kann die Mitteilung dadurch ersetzt werden, dass diesen Personen die Einsicht in das Ergebnis ermöglicht wird; die Stelle, bei der das Ergebnis der Prüfung während der Dienststunden eingesehen werden kann, ist ortsüblich und über das Internet bekannt zu machen. Bei der Vorlage der Bauleitpläne nach § 6 oder § 10 Absatz 2 sind die nicht berücksichtigten Stellungnahmen mit einer Stellungnahme der Gemeinde beizufügen.

(3) Bei Flächennutzungsplänen ist ergänzend zu dem Hinweis nach Absatz 2 Satz 4 zweiter Halbsatz darauf hinzuweisen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

§ 4

Beteiligung der Behörden

(1) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufzufordern. Hieran schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Äußerung zu einer Änderung der Planung führt.

(2) Die Gemeinde holt die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und zur Begründung ein. Die Bereitstellung der Unterlagen sowie die Mitteilung hierüber sollen elektronisch erfolgen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben ihre Stellungnahmen innerhalb eines Monats abzugeben, wobei jedoch die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen 30 Tage nicht unterschreiten darf; die Gemeinde soll diese Frist bei Vorliegen eines wichtigen Grundes angemessen verlängern. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden. In den Stellungnahmen sollen sich die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf ihren Aufgabenbereich beschränken; sie haben auch Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Verfügen sie über Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, haben sie diese Informationen der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

(3) Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

§ 4a

Gemeinsame Vorschriften zur Beteiligung

(1) Die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dienen insbesondere der vollständigen Ermittlung und zutreffenden Bewertung der von der Planung berührten Belange und der Information der Öffentlichkeit.

(2) Die Unterrichtung nach § 3 Absatz 1 kann gleichzeitig mit der Unterrichtung nach § 4 Absatz 1, die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Absatz 2 kann gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Absatz 2 durchgeführt werden.

(3) Wird der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Absatz 2 oder § 4 Absatz 2 geändert oder ergänzt, ist er erneut nach § 3 Absatz 2 im Internet zu veröffentlichen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen, es sei denn, die Änderung oder Ergänzung führt offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen. Ist der Entwurf des Bauleitplans erneut zu veröffentlichen, ist in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben; hierauf ist in der erneuten Bekanntmachung

nach § 3 Absatz 2 Satz 4 hinzuweisen. Die Dauer der Veröffentlichungsfrist im Internet und der Frist zur Stellungnahme soll angemessen verkürzt werden. Werden durch die Änderung oder Ergänzung des Entwurfs des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, soll die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden, es sei denn, diese Beschränkung führt nach Einschätzung der Gemeinde zu einer längeren Verfahrensdauer.

(4) Bei Bauleitplänen, die erhebliche Auswirkungen auf Nachbarstaaten haben können, sind die Gemeinden und Behörden des Nachbarstaates nach den Grundsätzen der Gegenseitigkeit und Gleichwertigkeit zu unterrichten. Abweichend von Satz 1 ist bei Bauleitplänen, die erhebliche Umweltauswirkungen auf einen anderen Staat haben können, dieser nach den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung zu beteiligen; für die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden des anderen Staates, einschließlich der Rechtsfolgen nicht rechtzeitig abgegebener Stellungnahmen, sind abweichend von den Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung die Vorschriften dieses Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden. Ist bei Bauleitplänen eine grenzüberschreitende Beteiligung nach Satz 2 erforderlich, ist hierauf bei der Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 4 hinzuweisen.

(5) Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist. Satz 1 gilt für in der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegebene Stellungnahmen nur, wenn darauf in der Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 4 zur Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen worden ist.

(6) Die Digitalisierung des Bauleitplanverfahrens richtet sich im Übrigen nach den Beschlüssen des IT-Planungsrats zur Festsetzung von IT-Interoperabilitäts- und IT-Sicherheitsstandards sowie den Vorgaben des Online-Zugangsgesetzes, soweit die Beschlüsse und die Vorgaben für die Gemeinden verbindlich sind.

§ 4b

Einschaltung eines Dritten

Die Gemeinde kann insbesondere zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten nach den §§ 2a bis 4a einem Dritten übertragen. Sie kann einem Dritten auch die Durchführung einer Mediation oder eines anderen Verfahrens der außergerichtlichen Konfliktbeilegung übertragen.

§ 4c

Überwachung

Die Gemeinden überwachen die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3.

Zweiter Abschnitt

Vorbereitender Bauleitplan (Flächennutzungsplan)

§ 5

Inhalt des Flächennutzungsplans

(1) Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Aus dem Flächennutzungsplan können Flächen und sonstige Darstellungen ausgenommen werden, wenn dadurch die nach Satz 1 darzustellenden Grundzüge nicht berührt werden und die Gemeinde beabsichtigt, die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen; in der Begründung sind die Gründe hierfür darzulegen.

(2) Im Flächennutzungsplan können insbesondere dargestellt werden:

1. die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen), nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) sowie nach dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung; Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist, sind zu kennzeichnen;
2. die Ausstattung des Gemeindegebiets
 - a) mit Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, insbesondere mit der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie mit Schulen und Kirchen sowie mit sonstigen kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen, sowie mit Flächen für Sport- und Spielanlagen,
 - b) mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung,
 - c) mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen,
 - d) mit zentralen Versorgungsbereichen;
3. die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge;
4. die Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen;
5. die Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe;
6. die Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes;
7. die Wasserflächen, Häfen und die für die Wasserwirtschaft vorgesehenen Flächen sowie die Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind;
8. die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen;
9.
 - a) die Flächen für die Landwirtschaft und
 - b) Wald;

10. die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

(2a) Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3 im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans können den Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet werden.

(2b) Für die Zwecke des § 35 Absatz 3 Satz 3 oder des § 249 Absatz 2 können sachliche Teilflächennutzungspläne aufgestellt werden; sie können auch für Teile des Gemeindegebiets aufgestellt werden.

(3) Im Flächennutzungsplan sollen gekennzeichnet werden:

1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind;
2. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind;
3. für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

(4) Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sowie nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen sollen nachrichtlich übernommen werden. Sind derartige Festsetzungen in Aussicht genommen, sollen sie im Flächennutzungsplan vermerkt werden.

(4a) Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Hochwasserentstehungsgebiete im Sinne des § 78d Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sollen nachrichtlich übernommen werden. Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie als Risikogebiete im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes bestimmte Gebiete sollen im Flächennutzungsplan vermerkt werden.

(5) Dem Flächennutzungsplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a beizufügen.

§ 6

Genehmigung des Flächennutzungsplans

(1) Der Flächennutzungsplan bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn der Flächennutzungsplan nicht ordnungsgemäß zustande gekommen ist oder diesem Gesetzbuch, den auf Grund dieses Gesetzbuchs erlassenen oder sonstigen Rechtsvorschriften widerspricht.

(3) Können Versagungsgründe nicht ausgeräumt werden, kann die höhere Verwaltungsbehörde räumliche oder sachliche Teile des Flächennutzungsplans von der Genehmigung ausnehmen.

(4) Über die Genehmigung ist binnen eines Monats zu entscheiden; die höhere Verwaltungsbehörde kann räumliche und sachliche Teile des Flächennutzungsplans vorweg genehmigen. Aus wichtigen Gründen kann die Frist auf Antrag der Genehmigungsbehörde von der zuständigen übergeordneten Behörde verlängert werden, in der Regel jedoch nur bis zu drei Monaten. Die Gemeinde ist von der Fristverlängerung in Kenntnis zu setzen. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der Frist unter Angabe von Gründen abgelehnt wird.

(5) Die Erteilung der Genehmigung ist ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung wird der Flächennutzungsplan wirksam. Jedermann kann den Flächennutzungsplan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Absatz 1 einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

(6) Mit dem Beschluss über eine Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans kann die Gemeinde auch bestimmen, dass der Flächennutzungsplan in der Fassung, die er durch die Änderung oder Ergänzung erfahren hat, neu bekannt zu machen ist.

§ 6a

Zusammenfassende Erklärung zum Flächennutzungsplan; Einstellen in das Internet

(1) Dem wirksamen Flächennutzungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

(2) Der wirksame Flächennutzungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung soll ergänzend auch in das Internet eingestellt und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich gemacht werden.

§ 7

Anpassung an den Flächennutzungsplan

Öffentliche Planungsträger, die nach § 4 oder § 13 beteiligt worden sind, haben ihre Planungen dem Flächennutzungsplan insoweit anzupassen, als sie diesem Plan nicht widersprochen haben. Der Widerspruch ist bis zum Beschluss der Gemeinde einzulegen. Macht eine Veränderung der Sachlage eine abweichende Planung erforderlich, haben sie sich unverzüglich mit der Gemeinde ins Benehmen zu setzen. Kann ein Einvernehmen zwischen der Gemeinde und dem öffentlichen Planungsträger nicht erreicht werden, kann der öffentliche Planungsträger nachträglich widersprechen. Der Widerspruch ist nur zulässig, wenn die für die abweichende Planung geltend gemachten Belange die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebenden städtebaulichen Belange nicht nur unwesentlich überwiegen. Im Falle einer abweichenden Planung ist § 37 Absatz 3 auf die durch die Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans oder eines Bebauungsplans, der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist und geändert, ergänzt oder aufgehoben werden musste, entstehenden Aufwendungen und Kosten entsprechend anzuwenden; § 38 Satz 3 bleibt unberührt.

Dritter Abschnitt Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

§ 8

Zweck des Bebauungsplans

(1) Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug dieses Gesetzbuchs erforderliche Maßnahmen.

(2) Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.