

DIE
PLANVERWIRKLICHUNGSGEBOTE
ALS INSTRUMENTE DES
STÄDTEBAURECHTS

VON

REGIERUNGSDIREKTOR HORST KÖHLER

B 44 076

Juristische Gesamtbibliothek
der Technischen Hochschule
Darmstadt

VERLAG OTTO SCHWARTZ & CO · GÖTTINGEN

Inhaltsverzeichnis

I. Anlaß der Untersuchung	11
II. Übernahme der Planverwirklichungsgebote aus dem Städtebauförderungsgesetz (StBauFG)	12
1. Entstehung des StBauFG	12
2. Änderung des BBauG	14
3. Herbeiführung der Nutzungsverwirklichung	15
a) Aufstellung von Bauleitplänen	15
b) Planverwirklichungsgebote	15
c) Übernahme der Durchführung	15
III. Planverwirklichungsgebote als Eingriffsrechte	16
1. Enteignung aus städtebaulichen Gründen	16
2. Konkretisierung der Sozialbindung des Eigentums	17
3. Eigentümer	18
4. Ausgenommene Vorhaben, § 39 i Abs. 1 u. 2 BBauG	19
5. Unberührte öffentlich-rechtliche Verpflichtungen	21
a) Beachtung landesrechtlicher Vorschriften bei der Anwendung der Planverwirklichungsgebote, § 39 a Abs. 3 BBauG	21
b) Vergleichbare Anordnungsmöglichkeiten aufgrund anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften, § 39 a Abs. 4 BBauG	22
6. Nutzungsverhältnisse, §§ 39 f., 39 g BBauG	24
IV. Städtebauliche Gründe	27
1. Städtebau als Motiv des Gesetzgebers	27

2. Städtebau als Fachbegriff	28
a) Entwicklung des Begriffes Städtebau	28
b) Umschreibung des Begriffes	29
c) Veränderungen des allgemeinen städtebaulichen Leitbildes	32
d) Instrumente des Städtebaus	35
3. Städtebau als gesetzlicher Begriff	35
a) Besonderes öffentliches Interesse	35
b) Bebauungsplan	36
V. Städtebauliche Gründe für Planverwirklichungsgebote, § 39 a Abs. 2 BBauG	39
1. Städtebauliche Maßnahmen nach dem StBauFG	39
2. Arten städtebaulicher Gründe	40
3. Beseitigung städtebaulicher Störungen	42
a) Allgemeines	42
b) Instandsetzungsgebot, § 39 e Abs. 1 und 3 Nr. 1 und 2 BBauG	43
c) Modernisierungsgebot, § 39 e Abs. 1 und 2 BBauG	45
d) Abbruchgebot, § 39 d BBauG	48
e) Nutzungsgebot, § 39 c Abs. 1 BBauG	50
f) Nutzungsanpassungsgebot, § 39 c Abs. 2 und 3 BBauG	50
g) Baugebot im unbeplanten Innenbereich, § 39 b Abs. 7 BBauG	51
h) Abbruch- und Baugebot im unbeplanten Innenbereich, § 39 b Abs. 5 BBauG	53
4. Stadterhaltung	54
a) Allgemeines	54
b) Instandsetzungsgebot, § 39 e Abs. 3 Nr. 3 BBauG	54
c) Nutzungsgebot, § 39 c Abs. 1 BBauG	59
5. Stadterweiterung im Außenbereich	60
a) Allgemeines	60
b) Baugebot, § 39 b Abs. 1 Nr. 1 BBauG und Baugebot im unbeplanten Innenbereich, § 39 b Abs. 7 BBauG	60
c) Baugebot an mehrere Eigentümer, § 39 b Abs. 3 BBauG	61

d)	Gebot zur sonstigen Nutzung, § 39 b Abs. 6 BBauG	62
e)	Pflanzgebot, § 39 b Abs. 8 BBauG	62
6.	Stadtumgestaltung im Innenbereich	63
a)	Allgemeines	63
b)	Abbruch- und Baugebot, § 39 b Abs. 5 BBauG	63
c)	Abbruchgebot und Gebot zur sonstigen Nutzung, § 39 b Abs. 5 und 6 BBauG	63
d)	Anpassungsbaugesuch, § 39 b Abs. 1 Nr. 2 BBauG	63
e)	Abbruchgebot, § 39 d BBauG	64
VI.	Durchführbarkeit des Planverwirklichungsgebotes	65
1.	Allgemeines	65
2.	Rechtmäßigkeit der Durchführung	65
3.	Möglichkeit der Durchführung	66
4.	Wirtschaftlichkeit der Durchführung	67
VII.	Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit	68
1.	Übermaßverbot	68
2.	Geeignetes Mittel	69
3.	Milderes Mittel	69
4.	Bestimmtheit des Mittels	70
5.	Erforderlichkeit des Planverwirklichungsgebotes	72
a)	Erforderlichkeit der Anordnung	72
b)	Erforderlichkeit der Art des Planverwirklichungs- gebotes	72
6.	Verhältnismäßigkeit der durchzuführenden Maß- nahme	72
7.	Erforderlichkeit der alsbaldigen Durchführung der anzuordnenden Maßnahme, § 39 a Abs. 2 BBauG	74
8.	Angemessene Frist, §§ 39 b Abs. 1 Satz 1, 39 c Abs. 1 Satz 1, 39 e Abs. 1 Satz 3 BBauG	75
VIII.	Wirtschaftliche Belastung des Eigentümers	77
1.	Allgemeines	77
2.	Abgesehen vom Planverwirklichungsgebot, § 39 b Abs. 1 Satz 2 BBauG	77

3.	Entschädigung	80
a)	Abbruchgebot, Abbruch- und Baugebot, § 39 d Abs. 3 Satz 1 BBauG	80
b)	Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot, §§ 39 e Abs. 4 BBauG und 43 StBauFG	82
4.	Übernahmeverlangen, §§ 39 b Abs. 2 Satz 1, 39 c Abs. 3 Satz 1 und 39 d Abs. 3 Satz 2 BBauG	86
IX.	Wahrung der Rechte des Rechtsinhabers beim Abbruchgebot, § 39 d Abs. 1 Satz 2 BBauG	90
X.	Entschädigung des Nutzungsberechtigten	92
1.	Entschädigung für die vorzeitige Beendigung des Rechtsverhältnisses, § 30 StBauFG	92
2.	Härteausgleich, §§ 122 a und 122 b BBauG	94
XI.	Erörterung und Beratung	96
1.	Allgemeine Erörterung und Beratung, § 39 a Abs. 1 BBauG	96
2.	Besondere Erörterung und Beratung der objektiven Zumutbarkeit beim Baugebot und beim Nutzungsgebot nach § 39 b Abs. 1 Satz 2 BBauG	98
3.	Besondere Erörterung und Beratung der subjektiven Zumutbarkeit beim Baugebot und beim Nutzungsanpassungsgebot nach § 39 b Abs. 2 Satz 3 BBauG	98
4.	Besondere Erörterung der anderweitigen Unterbringung, § 39 d Abs. 2 Satz 2 BBauG	99
XII.	Widerspruch und Anfechtungsklage	100
XIII.	Vollstreckung	103
1.	Nutzungsberechtigte	103
2.	Eigentümer	104
a)	Allgemeines	104
b)	Zwangsgeld	106
c)	Ersatzvornahme	107
XIV.	Abschließende Bewertung	110