

Die Enteignung zur Verwirklichung von Festsetzungen eines Bebauungsplans

Andreas Stadler

Zentralinstitut für Raumplanung und
Institut für Siedlungs- und Wohnungswesen der Universität Münster

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	XVII
Erster Teil: Einführung	1
§ 1 <i>Allgemeines</i>	1
I. Begriff der planakzessorischen Enteignung	1
II. Einordnung der bebauungsplanakzessorischen Enteignung in die verfassungsrechtliche Eigentumsdogmatik	3
III. Bedeutung der bebauungsplanakzessorischen Enteignung im Gefüge des Baugesetzbuchs	7
§ 2 <i>Gegenstand und Aufbau der Untersuchung</i>	9
I. Dreistufigkeit der Gemeinwohlkonkretisierung	9
II. Die sich aus der Dreistufigkeit der Gemeinwohlkonkretisierung ergebenden verfassungsrechtlichen Probleme	11
Zweiter Teil: Erste Stufe – Gesetzgeberische Vorgabe des Enteignungs- zwecks in § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (gesetzliche Ebene) . . .	13
§ 3 <i>Problemaufriß und Untersuchungsansatz</i>	13
§ 4 <i>Verfassungsrechtliche Grundlagen</i>	15
I. Prinzip der Gesetzmäßigkeit der Enteignung; Verfassungs- auftrag an den parlamentarisch-demokratischen Gesetzgeber; Bestimmtheitsgebot	15
II. Gesetzgebungskompetenz	18
§ 5 <i>Wahrung des Grundsatzes der Gesetzmäßigkeit der Enteignung durch § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</i>	20
I. Fixierung des Enteignungszwecks unmittelbar durch Gesetz in § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	20
II. Zweifel an der hinreichenden Bestimmtheit des Enteignungs- zwecks in § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauGB im Gefolge des »Boxberg«- Urteils des Bundesverfassungsgerichts	21
III. Hinreichende Bestimmtheit des § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	27
1. Rechtswissenschaftliche Diskussion	27
a) Verfassungsrechtliche Bedenken	27

b) Argumente für die Verfassungsmäßigkeit des § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	30
2. Rechtsprechungspraxis	44
§ 6 <i>Anwendbarkeit des § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</i>	51
I. Aus dem »Boxberg«-Urteil sich ergebende Schranken der Anwendbarkeit des § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	52
1. Keine primäre Verfolgung städtebaulicher Zwecke	52
2. Zusätzliche, jedoch nachrangige Verfolgung außerstädte- baulicher Zwecke	52
II. Abgrenzung zu den städtebaulichen Enteignungszwecken in § 85 Abs. 1 Nrn. 2 bis 6 BauGB	56
III. Verhältnis zu weiteren im Baugesetzbuch geregelten Enteignungszwecken	58
1. Die Enteignung in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich . 58	
2. Die Enteignung im Rahmen einer Flurbereinigung aus Gründen des Städtebaus	59
3. Die Enteignung im Gebiet eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans	59
IV. Verhältnis zu anderen Enteignungszwecken außerhalb des Baugesetzbuchs	60
1. Konkurrenz zu Enteignungstatbeständen des Fachplanungs- rechts	61
2. Konkurrenz zu den Landesenteignungsgesetzen	62
Dritter Teil: Zweite Stufe – Weitere, abschließende Konkretisierung des gesetzlich vorgegebenen Enteignungszwecks durch Festsetzungen des Bebauungsplans (Planungsebene)	69
§ 7 <i>Untersuchungsansatz und Gang der Überlegungen</i>	69
I. Untersuchungsansatz	69
II. Gang der Überlegungen	72
§ 8 <i>Die enteignungsrechtliche Vorwirkung für Planungsakte</i>	74
I. Die Bindungswirkung des Planfeststellungsbeschlusses für das nachfolgende Enteignungsverfahren	74
II. Die bereits im Planfeststellungsverfahren zu prüfenden Ent- eignungsvoraussetzungen	77

III.	Das Wesen der enteignungsrechtlichen Vorwirkung und ihre Bedeutung für das Verhältnis von Planung und Enteignung	79
IV.	Auswirkungen auf den Eigentumsschutz; Aufspaltung der Einwendungslast	81
	1. Die bereits im Planfeststellungsverfahren vorzubringenden enteignungsrechtlichen Einwendungen	82
	2. Die im späteren Enteignungsverfahren vorzubringenden enteignungsrechtlichen Einwendungen	86
§ 9	<i>Die Bindungswirkung des Bebauungsplans für das nachfolgende Enteignungsverfahren</i>	88
I.	Die rechtliche Planbindung der Enteignungsbehörde	88
II.	Die enteignungsrechtlich relevante Vorwirkung des Bebauungsplans	92
III.	Jedoch: Keine enteignungsrechtliche Vorwirkung wie im Planfeststellungsrecht; keine verbindliche Vorentscheidung über die Enteignungszulässigkeit	93
IV.	Die faktische Bindungswirkung des Bebauungsplans	96
V.	Zusammenfassung	97
§ 10	<i>Die bereits in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden enteignungsrechtlichen Gesichtspunkte</i>	99
I.	Gesetzeslage: Fehlen einer ausdrücklichen Vorschrift im Städtebaurecht über die Berücksichtigungspflicht von Enteignungsgesichtspunkten in der planerischen Abwägung	99
II.	Stand der Rechtsprechung und der Lehre	102
	1. Die Rechtsprechungspraxis	102
	2. Skizzierung des Meinungsstands im Schrifttum	114
III.	Eigener Lösungsansatz und zugleich kritische Auseinandersetzung mit den in Rechtsprechung und Literatur vertretenen Auffassungen	125
	1. Die bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplans für das Enteignungsverfahren vorentschiedenen enteignungsrechtlich relevanten Fragen	128
	2. Keine Pflicht zur Prüfung aller Enteignungsvoraussetzungen bereits auf der Planungsstufe	130
	3. Beachtung gewisser sich aus dem Gebot des geringstmöglichen Eingriffs in das Privateigentum ergebender Enteignungsgesichtspunkte bereits auf der Planungsstufe	138
	4. Alternativenprüfung unter enteignungsrechtlichen Gesichtspunkten	142

a)	Bedeutung für den Eigentumsschutz	142
b)	Grundlagen der Alternativenprüfung	144
c)	Die in der Alternativenprüfung zu beachtenden enteignungsrechtlichen Einzelgesichtspunkte und Einwendungen	149
d)	Ermittlung der in die Alternativenprüfung einzustellenden enteignungsrechtlichen Gesichtspunkte	160
aa)	Untersuchungstiefe	161
bb)	Keine Überforderung der planenden Gemeinde	162
cc)	Unmaßgeblichkeit des Grades der Enteignungsvorhersehbarkeit	164
5.	Weitere diesen Lösungsansatz untermauernde Überlegungen	167
a)	Verhinderung der Schaffung vollendeter Tatsachen und somit des Abschneidens von Alternativen	167
b)	Gewährleistung des aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG folgenden Anspruchs auf ein rechtssicherndes Verfahren	169
c)	Wahrung des Grundsatzes des Vorrangs der Eigentumsbestandsgarantie vor der Eigentumswertgarantie	171
d)	Einheitlichkeit der Dogmatik der Alternativenprüfung in der bauleitplanerischen und in der fachplanerischen Abwägung	171
e)	Die planerische Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB als adäquater Standort für eine Alternativenprüfung unter enteignungsrechtlichen Gesichtspunkten	173
6.	Jedoch: Keine Aufspaltung der Einwendungslast	174
§ 11	<i>Art und Konkretheitsgrad der den Enteignungszweck konkretisierenden Festsetzungen des Bebauungsplans</i>	175
I.	Art der Festsetzungen	175
II.	Konkretheitsgrad der Festsetzungen	176
1.	Allgemeine Anforderungen an die inhaltliche Bestimmtheit bauleitplanerischer Festsetzungen	177
2.	Besondere Anforderungen an die inhaltliche Bestimmtheit der den Enteignungszweck konkretisierenden Festsetzungen	178
a)	Festsetzungen für öffentliche Nutzungszwecke	179
b)	Festsetzungen für private Nutzungszwecke	180

Vierter Teil: Mögliche Zwischenstufe – Städtebauliche Gebote	183
§ 12 <i>Verhältnis der bebauungsplanakzessorischen Enteignung nach § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu den städtebaulichen Geboten; der »enteignungsrechtliche Vorbehalt« des § 87 Abs. 4 BauGB</i>	183
§ 13 <i>Sonderfall der bebauungsplanakzessorischen Enteignung: Anschlußenteignung zur Durchsetzung eines Baugebots in einem Gebiet mit Bebauungsplan nach § 85 Abs. 1 Nr. 5 Alt. 1 BauGB</i>	187
I. Die in § 85 Abs. 1 Nr. 5 Alt. 1 BauGB normierten Zulässigkeitsvoraussetzungen der Enteignung im einzelnen	187
1. Zuführung des Grundstücks zu einer baulichen Nutzung	187
2. Baugebotsanordnung im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nach § 176 Abs. 1 BauGB	188
3. Nichterfüllung	189
II. Unmittelbar zweckerreichende Enteignung zugunsten eines Bauwilligen (§ 87 Abs. 3 Satz 2 BauGB)	189
III. Transitorische, nutzungsvorbereitende Enteignung zugunsten der Gemeinde	191
IV. Die Tatbestandswirkung des § 176 Abs. 9 BauGB	193
V. Abgrenzung zu § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	194
 Fünfter Teil: Dritte Stufe – Förmliches Enteignungsverfahren; konkret-individuelle Zulässigkeit der Enteignung (Vollzugsebene)	199
§ 14 <i>Untersuchungsansatz und Gang der Überlegungen</i>	199
§ 15 <i>Von der Enteignungsbehörde zu prüfende Vorfragen</i>	202
I. Anwendbarkeit des § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	202
II. Inzidentprüfung der Wirksamkeit des Bebauungsplans	202
III. Konkretheit der Festsetzung	205
IV. Keine Funktionslosigkeit des Bebauungsplans	206
V. Nutzung und Nutzungsvorbereitung	208
VI. Gegenstand und Zweck der Enteignung	210
§ 16 <i>Die allgemeinen, materiellen Zulässigkeitsvoraussetzungen der Enteignung im Einzelfall nach § 87 Abs. 1 BauGB</i>	212
I. Verfassungsrechtliche Einordnung des § 87 Abs. 1 BauGB	212
II. Die Bedeutung der enteignungsrechtlichen Erforderlichkeitsprüfung nach § 87 Abs. 1 BauGB im Gefüge der dreistufigen Gemeinwohlkonkretisierung	213

III. Die Allgemeinwohlerforderlichkeit nach § 87 Abs. 1 Halbsatz 1 BauGB und Art. 14 Abs. 3 Satz 1 GG	215
1. Methodik zur Bestimmung des Wohls der Allgemeinheit	215
2. Die enteignungsrechtliche Abwägung	220
3. Das öffentliche Interesse an der Enteignung	222
4. Das Bestandsinteresse des Eigentümers	223
5. Das verfassungsrechtliche Übermaßverbot	224
a) Gebot der Geeignetheit	225
b) Gebot der Erforderlichkeit	226
c) Verhältnismäßigkeit im engeren Sinne	229
6. Die Enteignung zugunsten Privater	230
a) Allgemeinwohldienlicher Unternehmensgegenstand	233
b) Förderung des Allgemeinwohls als mittelbare Folge der Unternehmenstätigkeit	234
IV. Das Subsidiaritätsgebot des § 87 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB	237
1. Weniger einschneidende Maßnahmen	237
2. Zumutbarkeit der alternativen Maßnahmen	240
 <i>§ 17 Die besonderen, formellen Zulässigkeitsvoraussetzungen der Enteignung im Einzelfall nach §§ 87 Abs. 2, 88 Satz 1 BauGB</i>	 242
I. Der Nachweis des ernsthaften Bemühens um den freihändigen Erwerb des zu enteignenden Grundstücks nach § 87 Abs. 2 Satz 1 BauGB	243
II. Glaubhaftmachung der dauerhaften Zweckverwirklichung inner- halb angemessener Frist nach § 87 Abs. 2 Satz 2 BauGB	245
 <i>§ 18 Umfang der Prüfungskompetenz der Enteignungsbehörde im Enteignungsverfahren beziehungsweise der Baulandgerichte in einem nachfolgenden gerichtlichen Verfahren</i>	 248
I. Bindungswirkung des Bebauungsplans	249
II. Prüfungsumfang in der enteignungsrechtlichen Abwägung nach § 87 Abs. 1 BauGB	250
III. Alternativenprüfung im Enteignungsverfahren	252
IV. Bindungswirkung einer Normenkontrollentscheidung	260
 Sechster Teil: Rechtsschutzfragen	 269
 <i>§ 19 Der Bebauungsplan als Gegenstand der Normenkontrolle</i>	 269
I. Allgemeines	269

II. Keine Anfechtungslast	270
III. Gesamtnichtigkeit des Bebauungsplans oder Teilnichtigkeit einzelner enteignungsträchtiger Festsetzungen?	272
<i>§ 20 Enteignungsverfahren und Anfechtung des Enteignungsbeschlusses</i>	274
I. Allgemeines	274
1. Enteignungsverfahren nach §§ 104 ff. BauGB	274
2. Verfahren vor den Baulandgerichten nach §§ 217 ff. BauGB	276
II. Rechtsschutzkonzentration: Umfassende Einwendungsmöglichkeiten im Enteignungsverfahren und im gerichtlichen Verfahren	276
III. Keine Geltung der Frist des § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO für die Inzidentkontrolle des Bebauungsplans	278
IV. Anwendbarkeit der §§ 214 ff. BauGB	279
V. Alternativenprüfung im Enteignungsverfahren	285
1. Rechtswidrigkeit von Festsetzungen des Bebauungsplans wegen unterlassener oder fehlerhafter Alternativenprüfung im Planungsverfahren	286
2. Nach der Beschlußfassung über den Bebauungsplan neu hinzukommende Alternativgrundstücke	288
Siebenter Teil: Zusammenfassung	291
Literaturverzeichnis	307
Sachregister	317