

Ulrich Battis

# Öffentliches Baurecht und Raumordnungsrecht

8., überarbeitete Auflage

**Kohlhammer**



# Öffentliches Baurecht und Raumordnungsrecht

von

**Dr. Dr. h.c. Ulrich Battis**  
Universitätsprofessor em.  
an der Humboldt-Universität zu Berlin  
Rechtsanwalt

8., überarbeitete Auflage

Verlag W. Kohlhammer

8. Auflage 2022

Alle Rechte vorbehalten

© W. Kohlhammer GmbH, Stuttgart

Gesamtherstellung: W. Kohlhammer GmbH, Stuttgart

Print:

ISBN 978-3-17-041730-4

E-Book-Formate:

pdf: ISBN 978-3-17-041731-1

epub: ISBN 978-3-17-041732-8

Dieses Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwendung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Für den Inhalt abgedruckter oder verlinkter Websites ist ausschließlich der jeweilige Betreiber verantwortlich. Die W. Kohlhammer GmbH hat keinen Einfluss auf die verknüpften Seiten und übernimmt hierfür keinerlei Haftung.

# Vorwort

Seit dem Erscheinen der Voraufgabe im Jahr 2017 ist der Klimawandel zu einem der wichtigsten Themen internationaler, europäischer und nationaler Politik geworden. Das gilt auch für die lokale Politik, in der sich dies dominant in den klimapolitischen Darstellungen und Festsetzungen der Bauleitplanung sowie auf regionaler Ebene in der Raumordnung niederschlägt.

Die Wohnungsnot in den Ballungsgebieten ist zur sozialen Frage unserer Zeit aufgestiegen, die auch mit Hilfe des Bauplanungsrechts und insbesondere des Bauordnungsrechts, vom Baunebenrecht ganz zu schweigen, angegangen wird.

Die Ende 2020 als politisch-strategisches Leitdokument für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklungspolitik konzipierte Neue Leipzig Charta und ihr raumordnerisches Seitenstück, die Territoriale Agenda 2030, werden als Rahmen der deutschen Stadtentwicklungspolitik in der Neuaufgabe ebenso behandelt, wie die Auseinandersetzung um eine soziale Bodenpolitik.

Angesichts des ständigen von Legislative und Exekutive betriebenen sowie in Verwaltungsprozessen und Literatur verarbeiteten Veränderungsprozesses betont das Lehrbuch die systematisierende, dogmatische Durchdringung des Stoffes. Das Lehrbuch wendet sich primär an Studierende der Rechtswissenschaft. Seine Konzeption soll die Studierbarkeit des öffentlichen Baurechts gewährleisten. Dem trägt der Umfang der Darstellung Rechnung. Für die Ausbildung im Pflichtfach „Baurecht“ sind unverzichtbar die Teile über die Bauleitplanung, die städtebauliche Zulässigkeit von Vorhaben, das Bauordnungsrecht und im Bereich des gerichtlichen Rechtsschutzes zumindest die Nachbarklage. In den gerafften Teilen Raumordnungsrecht, Sicherung und Verwirklichung der Bauleitplanung und Besonderes Städtebaurecht erleichtern gezielte Literaturhinweise die selbstständige Vertiefung. Kontrollfragen sind aktualisiert worden.

Frau Karin Baither sei gedankt für das sorgsame Lektorat.

Das Manuskript wurde im Juni 2022 abgeschlossen, Kritik und Anregungen bitte an [ulrichbattis@googlemail.com](mailto:ulrichbattis@googlemail.com).

Berlin Juni 2022

Ulrich Battis



# Inhaltsverzeichnis

Vorwort . . . . .	V
Abkürzungsverzeichnis . . . . .	XIII
Verzeichnis der abgekürzt verwendeten Literatur . . . . .	XVII
<b>1. Teil: Grundlagen . . . . .</b>	<b>1</b>
I. Begriffe, Bedeutung und Entwicklung . . . . .	1
1. Öffentliches Baurecht und Raumordnungsrecht in der Rechtsordnung . . . . .	1
2. Entwicklungslinien des öffentlichen Baurechts . . . . .	3
3. Das geltende Recht . . . . .	12
II. Raumplanung als Typus hoheitlicher Planung . . . . .	13
1. Arten der Planung . . . . .	13
2. Planungsprozess und Planungsnormen . . . . .	15
<b>2. Teil: Raumordnungsrecht . . . . .</b>	<b>20</b>
I. Grundbegriffe und Entwicklung . . . . .	20
1. Raumordnerische Grundbegriffe . . . . .	20
2. Entwicklung und Perspektiven der Raumordnung . . . . .	21
II. Gesetzliche Grundlagen . . . . .	26
III. Aufgaben, Leitvorstellung und Grundsätze der Raumordnung . . . . .	27
1. Nachhaltige Raumentwicklung . . . . .	27
2. Grundsätze der Raumordnung . . . . .	28
3. Geltung der Grundsätze . . . . .	30
4. Allgemeine Anforderungen an Raumordnungspläne . . . . .	31
IV. Raumordnung in den Ländern . . . . .	33
1. Raumordnungspläne auf Landesebene . . . . .	33
2. Raumordnungspläne auf Regionalebene . . . . .	34
3. Ziele der Raumordnung . . . . .	36
a) Aufstellung und Beachtungspflicht . . . . .	36
b) Bindung der Bauleitplanung . . . . .	37
c) Bindung der Fachplanungen . . . . .	39
d) Rechtswirkungen für Private . . . . .	39
4. Raumordnungsverfahren . . . . .	40
5. Raumordnerische Untersagung . . . . .	41
6. Planungsgebot und raumordnerische Zusammenarbeit . . . . .	41
7. Raumordnungskataster . . . . .	42

# Inhaltsverzeichnis

V.	Landesplanerische Entschädigung. . . . .	42
1.	Entschädigung der Gemeinde. . . . .	43
2.	Entschädigung Privater . . . . .	43
VI.	Raumordnung im Bund . . . . .	44
<b>3. Teil:</b>	<b>Die Bauleitplanung . . . . .</b>	<b>47</b>
I.	Begriff und Funktionen. . . . .	47
II.	Die Bauleitplanung innerhalb des Geflechts hoheitlicher Planungen. . . . .	48
1.	Kommunale Planungshoheit. . . . .	48
2.	Ziele der Raumordnung . . . . .	51
3.	Nachbargemeindliche Abstimmungspflicht . . . . .	52
4.	Andere Träger öffentlicher Belange, insbesondere Fachplanungen . . . . .	52
5.	Sonstige städtebauliche Planungen . . . . .	55
III.	Bauleitplanung und Eigentum . . . . .	56
1.	Baufreiheit . . . . .	56
2.	Situationsgebundenheit des Grundeigentums . . . . .	57
3.	Kooperationsgebot . . . . .	59
IV.	Bauleitplanung und Umweltschutz . . . . .	61
V.	Inhalt und Rechtsnatur der Bauleitpläne . . . . .	64
1.	Der Flächennutzungsplan. . . . .	64
a)	Inhalt. . . . .	64
b)	Rechtswirkungen. . . . .	66
c)	Rechtsschutz. . . . .	68
2.	Der Bebauungsplan. . . . .	69
a)	Inhalt. . . . .	69
b)	Rechtswirkungen. . . . .	74
c)	Rechtsnatur. . . . .	75
3.	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan . . . . .	76
VI.	Verfahren der Planaufstellung . . . . .	77
1.	Aufstellungsbeschluss . . . . .	77
2.	Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials. . . . .	77
a)	Umweltprüfung und Umweltbericht. . . . .	78
b)	Beteiligung der Öffentlichkeit . . . . .	78
aa)	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung. . . . .	79
bb)	Auslegung der Entwürfe . . . . .	79
c)	Beteiligung der Behörden . . . . .	80
d)	Einschaltung eines Dritten, Mediation . . . . .	81
3.	Beschlussfassung . . . . .	81
4.	Anzeige und Genehmigung . . . . .	82
5.	Bekanntmachung und Auslegung . . . . .	83
6.	Vereinfachtes und beschleunigtes Verfahren . . . . .	84
7.	Änderung, Ergänzung und Aufhebung . . . . .	84

VII. Planungsgrundsätze und Planentscheidung . . . . .	85
1.    Generelle Planungsziele und Planungsleitlinien . . . . .	86
2.    Abwägungsgebot . . . . .	89
3.    Kontrolle der Abwägung . . . . .	90
a)    Problemaufriss . . . . .	90
b)    Auslegung der Planungsleitlinien . . . . .	91
c)    Gewichtung und Bewertung des Abwägungsmaterials – Abwägungsfehlerlehre . . . . .	92
d)    Weitere Abwägungsmaßstäbe . . . . .	93
4.    Planerhaltung . . . . .	94
<b>4. Teil:    Sicherung und Verwirklichung der Bauleitplanung . . . . .</b>	<b>102</b>
I.    Überblick . . . . .	102
II.    Plansichernde Maßnahmen . . . . .	102
1.    Veränderungssperre . . . . .	103
2.    Zurückstellung von Baugesuchen, vorläufige Untersagung . . . . .	104
3.    Teilung von Grundstücken . . . . .	105
4.    Die gemeindlichen Vorkaufsrechte . . . . .	105
5.    Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen . . . . .	107
III.    Planverwirklichendes Instrumentarium . . . . .	108
1.    Umlegung . . . . .	108
a)    Bodenordnende Maßnahmen . . . . .	108
b)    Zweck und Verfahren der Umlegung . . . . .	108
c)    Vereinfachte Umlegung . . . . .	109
2.    Enteignung . . . . .	109
a)    Verfassungsrechtliche Grundlagen . . . . .	109
b)    Planungsschadensrecht . . . . .	110
c)    Städtebauliche Administrativenteignung . . . . .	113
3.    Erschließung . . . . .	118
4.    Maßnahmen für den Naturschutz . . . . .	123
<b>5. Teil:    Städtebauliche Zulässigkeit von Vorhaben . . . . .</b>	<b>126</b>
I.    Städtebauliche Zulässigkeitsprüfung – § 29 BauGB . . . . .	126
II.    Die Genehmigungstatbestände . . . . .	126
1.    Systematik: Grundtatbestände und Ausnahmen . . . . .	126
2.    Beteiligung der Gemeinde – § 36 BauGB . . . . .	127
3.    Vorhaben im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans . . . . .	130
a)    Grundtatbestand – § 30 I sowie § 30 II BauGB . . . . .	130
b)    Ausnahmen und Befreiungen – § 31 BauGB . . . . .	131
4.    Vorhaben im nicht qualifiziert beplanten Innenbereich – § 34 BauGB . . . . .	135
a)    § 34 BauGB als Planersatz . . . . .	135
b)    Der räumliche Geltungsbereich . . . . .	136

# Inhaltsverzeichnis

c)	Zulässigkeitskriterien innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs . . . . .	138
5.	Vorhaben im Außenbereich – § 35 BauGB . . . . .	140
a)	Zielsetzungen der gesetzlichen Ersatzplanung . . . . .	140
b)	Regelungsstruktur des § 35 BauGB. . . . .	141
c)	Privilegierte Vorhaben – Absatz 1. . . . .	142
d)	Nichtprivilegierte Vorhaben – Absatz 2. . . . .	145
e)	Teilprivilegierte Vorhaben – Absatz 4 . . . . .	146
6.	Vorhaben während der Planaufstellung – § 33 BauGB . . . . .	147
<b>6. Teil:</b>	<b>Besonderes Städtebaurecht . . . . .</b>	<b>150</b>
I.	Genese und Funktion des Besonderen Städtebaurechts . . . . .	150
II.	Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen . . . . .	152
1.	Grundbegriffe. . . . .	152
2.	Verfahren und Instrumentarium der Sanierung. . . . .	154
a)	Vorbereitende Untersuchungen . . . . .	154
b)	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets im Regel- und im vereinfachten Verfahren . . . . .	155
c)	Verfügungs- und Veränderungssperre (§§ 144, 145 BauGB) . . . . .	156
d)	Aufstellung von Bebauungsplänen . . . . .	158
e)	Kosten- und Finanzierungsübersicht. . . . .	158
f)	Ordnungs- und Baumaßnahmen . . . . .	158
3.	Sanierungsträger . . . . .	159
4.	Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen . . . . .	160
III.	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen . . . . .	161
IV.	Stadtumbau und Soziale Stadt . . . . .	163
V.	Private Initiativen . . . . .	163
VI.	Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote . . . . .	164
1.	Erhaltungssatzung. . . . .	164
2.	Städtebauliche Gebote. . . . .	166
VII.	Sozialplan und Härteausgleich . . . . .	169
1.	Sozialplan . . . . .	169
2.	Härteausgleich . . . . .	171
VIII.	Aufhebung und Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen . . . . .	171
IX.	Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur . . . . .	172
X.	Begriff des Gebiets mit einem angespannten Wohnungsmarkt . . . . .	172
XI.	Umwandlungsverbot für Mietwohnungen . . . . .	172

<b>7. Teil: Bauordnungsrecht</b> . . . . .	176
I. Rechtsgrundlagen . . . . .	176
II. Materielles Bauordnungsrecht . . . . .	179
1. Bauordnungsrechtliche Grundbegriffe . . . . .	179
a) Ermächtigungsgrundlagen und bauordnungsrechtliche General- klausel . . . . .	179
b) Bauliche Anlagen . . . . .	180
c) Das Grundstück und seine Bebauung . . . . .	181
d) Die am Bau Beteiligten . . . . .	183
2. Anforderungen an die Bausicherheit . . . . .	184
3. Baugestalterische Anforderungen . . . . .	185
4. Soziale Anforderungen . . . . .	189
5. Ökologische Anforderungen . . . . .	190
III. Das bauordnungsrechtliche Verfahrensrecht . . . . .	191
1. Bauordnungsrechtliche Genehmigungsvorbehalte . . . . .	191
a) Grundlagen . . . . .	191
b) Verfahrensfreie Vorhaben . . . . .	192
c) Genehmigungsfreistellung . . . . .	193
d) Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren . . . . .	193
e) Abweichung, Ausnahme und Befreiung . . . . .	194
f) Nebenbestimmungen . . . . .	194
g) Öffentliche Bauten . . . . .	196
h) Andere als bauaufsichtsbehördliche Verfahren . . . . .	196
2. Ablauf des Baugenehmigungsverfahrens . . . . .	197
a) Regelverfahren . . . . .	197
b) Sonderverfahren . . . . .	200
aa) Vorbescheid . . . . .	200
bb) Teilbaugenehmigung . . . . .	201
cc) Typengenehmigung . . . . .	202
dd) Fliegende Bauten . . . . .	202
3. Rechtsfolgen der Baugenehmigung . . . . .	203
a) Deklaratorische und konstitutive Wirkung . . . . .	203
b) Geltungsdauer . . . . .	204
c) Private Rechte Dritter . . . . .	206
IV. Die Bauüberwachung . . . . .	207
1. Aufgaben und Formen der Überwachung . . . . .	207
2. Rechtsfolgen ungenehmigten Bauens . . . . .	208
a) Grundlagen . . . . .	208
b) Formelle Illegalität . . . . .	209
c) Formelle und materielle Illegalität . . . . .	211
d) Ermessensausübung . . . . .	213
e) Rechtsnachfolge . . . . .	215

## Inhaltsverzeichnis

<b>8. Teil: Gerichtlicher Rechtsschutz.</b> . . . . .	220
I. Rechtsschutz gegen städtebauliche Pläne . . . . .	221
1. Normenkontrollverfahren. . . . .	221
2. Inzidentkontrolle . . . . .	224
3. Verfassungsbeschwerde. . . . .	225
II. Klage auf Aufstellung eines Bauleitplans . . . . .	225
III. Klage auf Erteilung einer Genehmigung . . . . .	226
IV. Nachbarklage. . . . .	226
1. Zum Verhältnis von privatrechtlichem und öffentlich-rechtlichem Nachbarschutz . . . . .	226
2. Materielles Recht . . . . .	229
a) Schutznormtheorie. . . . .	229
b) Generell und partiell nachbarschützende Baurechtsnormen. . . . .	230
c) Nachbarschutz aus Grundrechten . . . . .	234
d) Einwendungsberechtigte Dritte („Nachbarn“) . . . . .	235
3. Prozessuale Probleme. . . . .	236
a) Klageverfahren. . . . .	236
b) Vorläufiger Rechtsschutz. . . . .	237
4. Gemeindenachbarklage . . . . .	238
V. Kammern und Senate für Baulandsachen . . . . .	239
1. Entstehung und Zweck des Verfahrens. . . . .	239
2. Überblick über das Verfahren . . . . .	239
<b>Stichwortverzeichnis</b> . . . . .	243

# Abkürzungsverzeichnis

A.	Auflage
a. A.	andere Ansicht
a. E.	am Ende
a. F.	alte Fassung
AEG	Allgemeines Eisenbahngesetz
AEUV	Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union
AfK	Archiv für Kommunalwissenschaften (Zeitschrift)
AGBG	Gesetz zur Regelung der Allgemeinen Geschäftsbedingungen
a. M.	andere Meinung
a. a. O.	am angegebenen Ort
Abs.	Absatz
AgrarR	Agrarrecht (Zeitschrift)
ALR	Preußisches Allgemeines Landrecht
Anm.	Anmerkung
AöR	Archiv des öffentlichen Rechts (Zeitschrift)
Art.	Artikel
AT	allgemeiner Teil
Aufl.	Auflage
AWZ	Außenwirtschaftszone
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BauR	Baurecht (Zeitschrift)
BauROG	Bau- und Raumordnungsgesetz 1998
BauZVO	Bauplanungs- und Zulassungsverordnung
BayVBl.	Bayerische Verwaltungsblätter (Zeitschrift)
BayVGH	Bayerischer Verwaltungsgerichtshof
bawüBauO	baden-württembergische Bauordnung
bayBauO	bayerische Bauordnung
bbgBauO	brandenburgische Bauordnung
blnBauO	Bauordnung für Berlin
bremBauO	bremische Bauordnung
BBauBl.	Bundesbaublatt (Zeitschrift)
BBauG	Bundesbaugesetz
BBergG	Bundesberggesetz
Bd.	Band
Beck-RS	Beck-Rechtsprechung
	Beck-Online
Begr.	Begründung
Bem.	Bemerkung
Bespr.	Besprechung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGH(Z)	Bundesgerichtshof (Entscheidungen in Zivilsachen – amtliche Sammlung)
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BR	Bundesrat
BRS	Baurechtssammlung
BT	Bundestag
BT-Drs.	Bundestagsdrucksache
BVerfG(E)	Bundesverfassungsgericht (Entscheidungen des Bundesverfassungsgerichts – amtliche Sammlung)
BVerfGG	Bundesverfassungsgerichtsgesetz

## Abkürzungsverzeichnis

BVerwG(E)	Bundesverwaltungsgericht (Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts – amtliche Sammlung)
bzw.	beziehungsweise
ca.	cirka
DBO	Deutsche Bauordnung (vom 2.10.1958)
d. h.	das heißt
DIN	Deutsches Institut für Normung
DÖV	Die öffentliche Verwaltung (Zeitschrift)
Drs.	Drucksache
DSchG	Denkmalschutzgesetz
DV	Die Verwaltung (Zeitschrift)
DVBl.	Deutsches Verwaltungsblatt (Zeitschrift)
E	Entscheidungen (des Bundesverwaltungs-, -verfassungsgerichts)
EG	Europäische Gemeinschaft
EGBGB	Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch
Einl.	Einleitung
EU	Europäische Union
EuGH	Europäischer Gerichtshof
EUREK	Europäisches Raumentwicklungskonzept
EUV	Vertrag über die EU
f.; ff.	folgende
Fn.	Fußnote
FS	Festschrift
FStrG	Bundesfernstraßengesetz
GastG	Gaststättengesetz
GBL	Gesetzblatt
gem.	gemäß
GewArch.	Gewerbearchiv (Zeitschrift)
GG	Grundgesetz
ggf.	gegebenenfalls
GO	Gemeindeordnung
GV/GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
GWB	Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen
Halbs./HS	Halbsatz
hambBauO	hamburgische Bauordnung
hessBauO	hessische Bauordnung
h. M.	herrschende Meinung
Hrsg	Herausgeber
i. R. d.	im Rahmen des
i. S.	im Sinne
i. S. d.	im Sinne des
i. S. v.	im Sinne von
i. V. m.	in Verbindung mit
i. w. S.	im weiteren Sinne
IzR	Informationen zur Raumordnung (Zeitschrift)
JA	Juristische Arbeitsblätter (Zeitschrift)
Jura	Juristische Ausbildung (Zeitschrift)
JuS	Juristische Schulung (Zeitschrift)
JZ	Juristenzeitung
KAG	Kommunalabgabengesetz
KlimR	Klimarecht (Zeitschrift)
krit.	kritisch

## Abkürzungsverzeichnis

KrW/AbfG	Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz
KStZ	Kommunale Steuerzeitschrift
LKV	Landes- und Kommunalverwaltung (Zeitschrift)
LPlG	Landesplanungsgesetz
m. Anm. v.	mit Anmerkung von
MaßnG	Maßnahmegesetz
MBI.	Ministerialblatt
MBO	Musterbauordnung
mwN	mit weiterem(n) Nachweis(en)
ndsBauO	niedersächsische Bauordnung
NdsVBl.	Niedersächsische Verwaltungsblätter (Zeitschrift)
nwBauO	Bauordnung für Nordrhein-Westfalen
n. F.	neue Fassung
NJW	Neue juristische Wochenschrift (Zeitschrift)
Nr.	Nummer
NuR	Natur und Recht (Zeitschrift)
NVwZ	Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht
NVwZ-RR	Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht, Rechtsprechungsreport
NWVBl.	Nordrhein-Westfälische Verwaltungsblätter (Zeitschrift)
NZBau	Neue Zeitschrift für Baurecht
o. g.	oben genanntes
OLG	Oberlandesgericht
OT	Obertribunal
OVG	Oberverwaltungsgericht
Pr.	Preußisch
PrOVG	Entscheidungen des Preußischen Oberverwaltungsgerichts (1877–1918)
rhpfbauO	Bauordnung für Rheinland-Pfalz
RGZ	Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen
RL	Richtlinie
Rn.	Randnummer
ROG	Raumordnungsgesetz
Rspr.	Rechtsprechung
RuL	Raumordnung und Landesplanung
Rz.	Randziffer
s.	siehe
S.	Seite, Satz
s. a.	siehe auch
saarlBauO	saarländische Bauordnung
sächsBauO	sächsische Bauordnung
SächsVBl.	Sächsische Verwaltungsblätter (Zeitschrift)
shBauO	schleswig-holsteinische Bauordnung
s. o.	siehe oben
sog.	so genannt
Sp.	Spalte
StBauFG	Städtebauförderungsgesetz
StGH	Staatsgerichtshof
str.	strittig
StVO	Straßenverkehrsordnung
s. u.	siehe unten
thürBauO	thüringische Bauordnung
ThürVBl.	Thüringer Verwaltungsblätter (Zeitschrift)
u. a.	und andere, unter anderem

## Abkürzungsverzeichnis

usw.	und so weiter
UP	Umweltprüfung
UPR	Umwelt- und Planungsrecht (Zeitschrift)
UTR	Jahrbuch des Umwelt- und Technikrechts
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
V/VO	Verordnung
VA	Verwaltungsakt
VBIBW	Verwaltungsblätter für Baden-Württemberg
Verf.	Verfassung
VerfGH	Verfassungsgerichtshof
VerwArch.	Verwaltungsarchiv (Zeitschrift)
VG	Verwaltungsgericht
VGH	Verwaltungsgerichtshof
vgl. (o.)	vergleiche (oben)
VOB	Verdingungsordnung für Bauleistungen
Vorb.	Vorbemerkungen
VR	Verwaltungsrundschau (Zeitschrift)
VVDStRL	Veröffentlichungen der Vereinigung der deutschen Staatsrechtslehrer
VwGO	Verwaltungsgerichtsordnung
VwRSpr.	Verwaltungsrechtsprechung
VwVfG	Verwaltungsverfahrensgesetz
VwVG	Verwaltungsvollstreckungsgesetz
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
WiVerw.	Wirtschaft und Verwaltung (Zeitschrift)
z. B.	zum Beispiel
ZfBR	Zeitschrift für deutsches und internationales Baurecht
Ziff.	Ziffer
ZMR	Zeitschrift für Miet- und Raumrecht (Zeitschrift)
ZPO	Zivilprozessordnung
ZUR	Zeitschrift für Umweltrecht
z. Z.	zur Zeit; zurzeit

# Verzeichnis der abgekürzt verwendeten Literatur

- Battis/Krautzberger/Löhr*, Kommentar zum BauGB, 15. Auflage 2022 (zitiert B/K/L)  
*Berliner Kommentar zum Baugesetzbuch*, Loseblatt (zitiert BK)  
*Bracher/Reidt/Schiller*, Bauplanungsrecht, 9. Auflage 2022 (zitiert B/R/Sch)  
*Brenner*, Öffentliches Baurecht, 5. Aufl. 2020  
*Brohm*, Öffentliches Baurecht, 3. Auflage 2002  
*Brügelmann* (Hrsg.), Kommentar zum BauGB, Loseblatt  
*Dörr*, Raumordnungs- und Landesplanung, in: Ehlers/Fehling/Pünder (Hrsg.), Besonderes Verwaltungsrecht, Band 2, 4. Aufl. 2020, § 38  
*Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger* (Hrsg.), Baugesetzbuch, Loseblatt (zitiert EZBK)  
*Erbguth/Schubert*, Öffentliches Baurecht, 6. Auflage 2015  
*Finkelnburg/Ortloff/Kment*, Öffentliches Baurecht, 7. Auflage 2018, Band 1, Bauplanungsrecht  
*Finkelnburg/Ortloff/Otto*, Öffentliches Baurecht, Band II, 7. Auflage 2018, Bauordnungsrecht  
*Hoppe/Bönker/Grotefels*, Öffentliches Baurecht, 4. Auflage 2010  
*Jäde/Dirnberger*, Kommentar BauGB BauNVO 9. Auflage 2018 (zitiert JD)  
*Jarass/Kment*, BauGB 3. Auflage 2022 (zitiert JK)  
*Kaiser*, Bauordnungsrecht, in: Ehlers/Fehling/Pünder (Hrsg.), Besonderes Verwaltungsrecht, II, 4. Aufl. 2020, § 41  
*Kersten*, Baurecht, in: Schoch, Besonderes Verwaltungsrecht, 2018, Kapitel 3  
*Koch/Hendler* (Hrsg.), Baurecht, Raumordnungs- und Landesplanungsrecht, 6. Auflage 2015  
*Muckel/Ogorek*, Öffentliches Baurecht, 4. Auflage 2020  
*Muckel/Stemmler*, Fälle zum öffentlichen Baurecht, 8. Auflage 2019  
*Oldiges/Brinktrine*, Baurecht, in: Steiner/Brinktrine (Hrsg.), Besonderes Verwaltungsrecht, 9. Auflage 2018, III  
*Wickel*, Bauplanung, in: Ehlers/Fehling/Pünder, Besonderes Verwaltungsrecht II 4. Auflage 2020 § 40  
Überblick über weitere baurechtliche Lehrbücher und Kommentare bei Finkelnburg/Ortloff/Kment, I S. XXXI f.



# 1. Teil: Grundlagen

## I. Begriffe, Bedeutung und Entwicklung

### 1. Öffentliches Baurecht und Raumordnungsrecht in der Rechtsordnung

Das **öffentliche Baurecht** umfasst die Gesamtheit der Rechtsvorschriften, die die Zulässigkeit und Grenzen, die Ordnung und die Förderung der Nutzung des Bodens, insbesondere durch Errichtung baulicher Anlagen, deren bestimmungsgemäße Nutzung, wesentliche Veränderung und Beseitigung betreffen. **1**

Als **Raumordnungsrecht** werden die Rechtsvorschriften bezeichnet, die besondere staatliche Träger dazu ermächtigen, den Gesamttraum der Bundesrepublik Deutschland und seine Teilräume durch zusammenfassende übergeordnete Raumordnungspläne und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen auch zur Förderung des territorialen Zusammenhalts in der EU zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. **2**

Die Umbenennung des Beirats für Raumordnung in Beirat für Raumentwicklung (§ 23 ROG) verdeutlicht die Entwicklungsfunktion der Raumordnung.

Innerhalb des öffentlichen Baurechts sind das **Städtebaurecht** und das **Bauordnungsrecht** zu unterscheiden. Das Städtebaurecht wird traditionell auch als Bauplanungsrecht bezeichnet. Es legt die Raumnutzung innerhalb einer Gemeinde und zwar regelmäßig durch diese fest. Es ist flächenbezogen und **Bundesrecht**. **3**

Als Recht der Bauleitplanung (§§ 1–38 BauGB) bestimmt es, welche Grundstücke bebaubar und welche Art, z. B. Wohnen, Gewerbe sowie welches Maß der Nutzung, z. B. Geschosshöhe, Geschossfläche (§§ 1–21a BauNVO) zulässig sind.

Als Recht der Bodenordnung dient es der Vorbereitung und Durchführung der durch die Bauleitplanung aufgestellten städtebaulichen Ziele, z. B. durch die Umlegung von Grundstücken (§§ 45–84 BauGB) oder die Erschließung von Grundstücken (§§ 123–135 BauGB). Die §§ 29–33 BauGB regeln die Zulässigkeit baulicher Vorhaben. Das besondere Städtebaurecht (§§ 136–191 BauGB) ermöglicht vor allem sozial gestaltende Interventionen wie Sanierungsmaßnahmen, Entwicklungsmaßnahmen, Stadtumbau, Maßnahmen der sozialen Stadt, den Erlass von Erhaltungssatzungen und städtebaulichen Geboten. Unter den Übergangs- und Schlussvorschriften des BauGB regelt § 250 BauGB befristete wohnungspolitische Genehmigungen von Wohnungsumwandlungen.

Das **Bauordnungsrecht** (Bauwerksrecht) bestimmt die ordnungsrechtlichen Anforderungen an ein konkretes Bauwerk (bauliche Anlage). Es ist objektbezogen und **Landesrecht**. Das Bauordnungsrecht dient **materiell** **4**

- der Gefahrenabwehr (früheres Baupolizeirecht), z. B. Statik,
  - der Verhütung von Verunstaltungen (Baugestaltungsrecht),
  - wohlfahrts- und sozialpflegerischen Belangen, z. B. Spielplatz- und Grünanlagenbaupflicht,
  - der Sicherung ökologischer Standards
- und regelt

– als **formelles** Bauordnungsrecht das bauaufsichtliche Verfahren.

Durch die bauaufsichtsrechtliche Vorschrift über die Baugenehmigung (z. B. § 77 nwbauO) werden Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht miteinander verzahnt.

Es ist zunächst zu prüfen, ob ein Vorhaben den Anforderungen des Bauplanungsrechts entspricht, ob also ein Grundstück überhaupt bebaut werden darf und ob die beabsichtigten Nutzungen nach Art und Maß zulässig sind. Danach ist zu prüfen, ob das Vorhaben allen bauordnungsrechtlichen Anforderungen genügt.

- 5 Raumordnungsrecht und öffentliches Baurecht gestalten die Umwelt und damit die Lebensverhältnisse aller Bürger. Sie haben die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen (Art. 20a GG). Sie bestimmen die Wohn-, Arbeits- und Erholungsbedingungen eines jeden Bürgers und setzen wesentliche Daten für die wirtschaftliche Entwicklung. Durch den Erlass bau- und raumordnungsrechtlicher Vorschriften verwirklicht der Gesetzgeber zugleich die sozialstaatliche Verpflichtung (Art. 20 I GG), sich um einen gerechten Ausgleich der widerstreitenden öffentlichen und privaten Interessen und um die Herstellung menschenwürdiger Lebensverhältnisse für alle zu bemühen. In einer mobilen Gesellschaft, deren Mitglieder zunehmend in Ballungsgebieten wohnen und alle auf eine funktionsfähige Infrastruktur und die Befriedigung ihrer Bedürfnisse durch Land- und Forstwirtschaft, Handel, Gewerbe und Industrie angewiesen sind, zählen Raumordnungs- und Baurecht zu den unverzichtbaren Instrumenten ordnender und entwickelnder, gemeinwohlorientierter Vorsorge, wie sie die als politisch strategisches Leidokument von der informellen Konferenz der Minister für Stadtentwicklung verabschiedete Neue Leipzig Charta – das neue Leitbild für die Stadtentwicklung in Europa – einfordert.

Die Baulandplanung ist eine der wichtigsten Erscheinungsformen der kommunalen Selbstverwaltung (Art. 28 II GG). Sie bestimmt Inhalt und Schranken des Grundeigentums (Art. 14 I 2 GG) und schafft öffentlichen Raum zur Ausübung grundrechtlicher Freiheitsrechte.<sup>1</sup> Insbesondere durch das Städtebaurecht sind ökonomische Entwicklung und ökologische Anforderungen zu steuern. Die Dynamik des gesellschaftlichen Geschehens führt dazu, dass die Bundes- und Landesgesetzgeber das öffentliche Baurecht häufig verändern. In der EU, die auf einen Binnenmarkt und ein hohes Maß an Umweltschutz und territorialem Zusammenhalt ausgerichtet ist (Art. 3 III 1, 3 EUV), wird das öffentliche Baurecht zunehmend verändert, insbesondere durch die Pflicht zur Umsetzung umwelt- oder wirtschaftsrechtlicher Richtlinien.

- 6 Die enge Verknüpfung von öffentlichem Baurecht und Wirtschaftsverwaltungs- und Umweltrecht zeigt sich augenfällig darin, dass bestimmte immissionsschutzrechtliche Genehmigungen, z. B. §§ 4, 8, 15 BImSchG, und spezialgesetzliche Planfeststellungsbeschlüsse, z. B. § 9b AtomG, die Baugenehmigung einschließen. Ein Kraftwerk ist zudem wie andere Einrichtungen der Energieversorgung (Hochspannungsleitung, Pipeline) Gegenstand eines vorgeschalteten landesplanerischen Raumordnungsverfahrens, z. B. Art. 23 bayLPlG. Die bauplanungsrechtlichen Vorschriften zum Verfahren der Bauleitplanung werden hinsichtlich der Kompetenzverteilung innerhalb der Gemeinde durch kommunalverfassungsrechtliche Regelungen ergänzt. Die im Zuge der Klimaschutzgesetzgebung erlassenen Klimaschutzgesetze des Bundes und der Länder<sup>2</sup> und das für den Gebäudebestand besonders wichtige Gebäudeenergiegesetz, das verbindlich die zulässigen Treibhausgasemissionen bis 2045 vorschreibt sowie das die Elektromobilität betreffende Elektromobilitätsinfrastrukturgesetz des Bundes<sup>3</sup> stellen zusätzlich zu denen des materiellen Bauordnungsrechts Anforderungen an Gebäude und Grundstücke.
- 7 Die umwelt- und gewerberechtlichen Gesetze, z. B. BImSchG, BNatSchG, GastG und die überaus zahlreichen untergesetzlichen Rechtsvorschriften und technischen Normen (DIN, VDI-Richtlinien), die bei der Planung und Ausführung von baulichen Anlagen zu beachten sind, werden als **Baunebenrecht**<sup>4</sup> bezeichnet, was angesichts ihrer Fülle und ihrer Bedeutung durchaus missverständlich ist. Öffentliches Baurecht und das Baunebenrecht sind häufig Objekt von Deregulierungs- und Beschleunigungsinitiativen.

1 Dazu Siehr, Das Recht am öffentlichen Raum, 2013.

2 Dazu Fellenberg/Guckelberger, Klimaschutzrecht, 2022; Frenz, Grundzüge des Klimaschutzrechts, 2. Aufl. 2022 s. auch das vom Rat eingeleitete Europäische Klimagesetz der EU.

3 Dazu Schroer/Kümmel, NVwZ 2021, 1745; Jope, EWerk 2021, 267.

4 Dazu Schmidt-Eichstaedt/Löhr, DÖV 2004, 282 sowie Schulte, DVBl. 2004, 925.

Die Wohnungsnot in Ballungsgebieten hat außer der Verschärfung des sozialen Mietrechts<sup>5</sup> zur Renaissance der staatlichen Förderung des (sozialen) Wohnungsbaus geführt.

Vom öffentlichen Baurecht ist zu unterscheiden das **private Bau- und Bodenrecht**<sup>6</sup>. **8** Es besteht hauptsächlich aus Vorschriften des BGB (insbesondere Sachen- aber auch Schuldrecht einschließlich besonderer bauvertraglicher Regelungen) und den Nachbarschutzgesetzen der Länder (Art. 124 EGBGB), die z. B. vom Öffentlichen Recht unabhängige Fenster-, Licht-, Trauf-, Hammerschlag- und Leiterrechte gewähren. Auf der Grundlage der Privatautonomie regelt das private Baurecht allein den Interessenausgleich zwischen Privaten. Hoheitliche Rechte oder Pflichten werden dadurch nicht begründet. So ergeht die Baugenehmigung „unbeschadet der Rechte Dritter“, also Privater. Nach herrschender Meinung sind auch die unionsrechtlich lange umstrittenen Einheimischenverträge (§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) privatrechtlicher Natur.<sup>7</sup>

Ein weiteres Beispiel für die partielle Austauschbarkeit von öffentlichem und privatem Recht ist das Vergaberecht. Ursprünglich wurden die Vergabe von Bauvorhaben der öffentlichen Hand und die diesbezügliche Haftung für Baumängel in den Verdingungsordnungen für Bauleistungen (VOB) allein in der Form allgemeiner Geschäftsbedingungen privatrechtlich geregelt. Ein Bündel von Richtlinien der EU, die inzwischen überarbeitet und zusammengefasst worden sind,<sup>8</sup> hatten das Ziel, die nationalen Vergabemärkte zu öffnen und den unterlegenen Bietern Rechtsschutz zu gewähren. Nach einer umstrittenen haushaltsrechtlichen Lösung (§§ 53a–c HaushaltsgrundsätzeG) sind die unionsrechtlichen Vorgaben durch kartellrechtliche Regelungen in einem eigenen Teil des GWB (§§ 97–129) umgesetzt worden.<sup>9</sup> Daneben gelten aber weiterhin die VOB/B als allgemeine Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen. Sie werden vertraglich vereinbart und unterliegen so der Kontrolle des AGB-Rechts.

Die durch die Rechtsprechung des OLG Düsseldorf<sup>10</sup> ausgelösten Störungen kooperativer Formen des Städtebaurechts hat der EuGH<sup>11</sup> beseitigt.<sup>12</sup>

Privat- wie öffentlich-rechtlichen Normen ist gemeinsam, dass durch sie der Gesetzgeber gemäß der Regelungsrichtlinie des Art. 14 I 2 GG „auf der Ebene des objektiven Rechts diejenigen Rechtssätze“ schafft, „die die Rechtsstellung des Eigentümers begründen und ausformen“<sup>13</sup>. Während der Gesetzgeber im Privatrecht die für den Rechtsverkehr und die Rechtsbeziehungen der Bürger untereinander maßgeblichen Vorschriften schafft, z. B. für die Übertragung oder Belastung des Eigentums, trägt er nach Ansicht des BVerfG den Belangen der Allgemeinheit meist in öffentlich-rechtlichen Vorschriften Rechnung. Das schließt nicht aus, dass es, wie z. B. beim Nachbarschutz, zu nicht befriedigend gelösten Überschneidungen zwischen privatem und öffentlichem Rechtsschutz kommt. **10**

## 2. Entwicklungslinien des öffentlichen Baurechts

Ein Gang durch den erhaltenen Stadtkern einer mittelalterlichen Stadt veranschaulicht, **11** dass der durch die Stadtbefestigung umgrenzte Raum nicht planlos genutzt wurde. Geometrisch klar zeigt sich dies insbesondere an den meist landesherrlich initiierten Kolonistenstädten. Aber weder das zunächst lehnsrechtlich bestimmte, später von der

5 BVerfG B. v. 15.11.2021 1 BvF 1/20 u. a.-Mietendeckel; s.a. Weber JZ 2021, 1138.

6 Dazu Kniffka/Koebke u. a., Kompendium des Baurechts, 5. Aufl. 2020.

7 Reidt, in: BKL, § 11 Rn. 51.

8 Otting/Neun, EuZW 2021, 741.

9 Dazu Reidt/Stickler/Glahs, Vergaberecht, 4. Aufl. 2018.

10 NZBau 2007, 530 – Ahlhorn.

11 NJW 2010, 2189; NVwZ 2017, 373.

12 N. Jarass Coren, Vergaberecht und städtebauliche Kooperation 2013; Klein, Festschrift Stürer 2013, S. 105.

13 BVerfGE 58, 300/330.

Selbstverwaltung der gewerbetreibenden Bürgerschicht getragene, durch Bodenzins, Baupflicht und ausgebautes Enteignungsrecht geprägte mittelalterliche Baurecht noch die fürstliche Städtebaupolitik des Absolutismus (Fächerstadt Karlsruhe, Quadrat Mannheim) wirken nachhaltig im modernen Städtebaurecht fort.

- 12** Deutliche Spuren hat das von liberalem Gedankengut beherrschte Baurecht des 19. Jahrhunderts hinterlassen. So wurde in Preußen aus § 65 I 8 ALR – „in der Regel ist jeder Eigentümer seinen Grund und Boden mit Gebäuden zu besetzen oder ein Gebäude zu verändern wohl befugt“ – ungeachtet der nachfolgenden einschränkenden Vorschriften (§§ 66 I 8, 67 I 8 ALR) der Grundsatz der **Baufreiheit** entwickelt. Im Lichte der Baufreiheit wurden die Anzeigepflicht für Bauvorhaben (§ 67 I 8 ALR) und die behördliche Befugnis, eine Bebauung zu untersagen, wenn sie die Straßen und Plätze grob verunstalten würde (§§ 66, 71 I 8 ALR) restriktiv im Sinne der **Gefahrenabwehr** (Feuer- und Seuchenschutz) bzw. der Verunstaltungsabwehr ausgelegt. In besonderem Maße galt das für die polizeiliche Generalklausel (§ 10 II 17 ALR). Nur auf §§ 66 I 8, 67 I 8 ALR gestützt und damit baupolizeirechtlicher Natur waren auch die sog. Fluchtlinien, durch die der Verlauf von Straßen und Plätzen festgelegt werden konnte, und die sog. Bauordnungen, die die Bautätigkeit hinter den Fluchtlinien betrafen. Zur Steuerung des durch Industrialisierung und Bevölkerungsexplosion ausgelösten stürmischen Verstärkerungsprozesses wurden erstmals durch das badische Ortsstraßengesetz von 1868 und das preußische Gesetz betreffend die Anlegung und Veränderung von Straßen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften von 1875 – **Fluchtliniengesetz** – die Gemeinden an der Fluchtlinienplanung beteiligt. Zweck des preußischen Fluchtliniengesetzes war es vornehmlich, die durch die zu erbringenden Infrastrukturleistungen überforderten Gemeinden finanziell zu entlasten, z. B. durch Vorschriften über Anliegerbeiträge, den Vorläufern der Erschließungsbeiträge (§§ 127–135 BauGB) und durch Einschränkung der Entschädigungspflicht bei Fluchtlinienplanungen (etwa für Grünflächen). Zugleich wurde der Gemeindevorstand ermächtigt, im Einvernehmen mit der Gemeinde und mit Zustimmung der Ortpolizeibehörde die Fluchtlinien und damit ein wesentliches Datum der weiteren Entwicklung der Gemeinde zu setzen. Die übrigen Festsetzungen, die die hinter den Fluchtlinien liegenden Flächen betrafen, verblieben in der Kompetenz der Polizeibehörde.
- 13** Das **Kreuzbergurteil** des preußischen OVG von 1882<sup>14</sup> kulminierte die liberal-rechtsstaatliche Konzeption. Das Gericht hob eine Polizeiverordnung des Berliner Polizeipräsidenten auf, mit der dieser Bauverbote und -beschränkungen in der Umgebung des Kreuzbergs angeordnet hatte, um die Aussicht vom und die Ansicht auf das Kreuzbergdenkmal zu schützen. Die Polizeiverordnung sei unwirksam, weil die Polizeibehörde gem. § 10 II 17 ALR nur zur Gefahrenabwehr, nicht aber zur Wahrung ästhetischer oder wohlfahrtspflegerischer Belange befugt sei. Dieser baurechtlichen Variante des liberal-rechtsstaatlichen Postulats entsprach im Allgemeinen Verwaltungsrecht die Reduzierung der beliebig vermehrbaren Zwecke des Verwaltungshandelns auf die begrenzten Rechtsformen des Verwaltungshandelns – Verwaltungsakt und Verordnung als Eingriffsermächtigung aufgrund eines (allgemeinen) Gesetzes. Ganz ungetrübt war der Sieg des liberalen Konzeptes freilich nicht. Mit Hilfe von Spezialgesetzen, wie die preußischen Gesetze gegen die Verunstaltung hervorragender Gegenden (1902), gegen die Verunstaltung von Ortschaften und Landschaften (1907) und auch das bereits 1901 angekündigte, aber erst 1918 verabschiedete preußische Wohnungsgesetz wurden die alten Verwaltungszwecke, wenn auch abgemildert, aufrechterhalten; um aber dem Zeitgeist Genüge zu tun, wurden die Gesetze polizeirechtlich eingekleidet.

<sup>14</sup> PrOVGE 9, 353 = DVBl. 1985, 219; dazu Durner, in: Steinbach (Hrsg.), Verwaltungsrechtsprechung, 2017, Nr. 62.

Auch in den anderen deutschen Ländern<sup>15</sup> mit Ausnahme von Sachsen, dessen allgemeines Baugesetz von 1900 Vorbild für die spätere Entwicklung wurde (Planungs-, Umlenungs-, Erschließungsrecht, Baulast)<sup>16</sup>, war das Baurecht im Wesentlichen auf Fluchtlinienerregung und polizeirechtliche Gefahrenabwehr beschränkt, mit der Folge, dass große Teile der Bevölkerung in Mietskasernen mit engen Hinterhöfen zusammengepfercht wurden. Das Ungenügen des bloß formalen, auf Abwehr fixierten liberalrechtsstaatlichen Postulats zeigt sich bis heute auf keinem Gebiet so augenfällig wie in den steinerne Zeugen dieser Epoche.

Während des 1. Weltkriegs setzte die Gesetzgebung zur öffentlich-rechtlichen Wohnungswirtschaft und zum sozialen Mietrecht des BGB ein.<sup>17</sup> Die Gesetzgebung der **Weimarer Republik** beschränkte sich im Wesentlichen auf die Behebung von Kriegsfolgen, wie durch die Verordnung zur Behebung der dringendsten Wohnungsnot (1919). Hinzu kamen sozialpolitisch motivierte flankierende Maßnahmen zur Arbeitsplatzbeschaffungs- und Personalabbaupolitik, wie Gesetze und Verordnungen zur vereinfachten Landbeschaffung für landwirtschaftliche Siedlungen, Reichsheimstätten, Beamten-siedlungen, Kleinsiedlungen für Arbeitslose, Schrebergärten. Genossenschaftliche und kommunale Wohnungsbaugesellschaften waren vielfach Vorreiter einer gesunde Wohnverhältnisse anstrebenden Baupolitik, die eine aufgelockerte Bauweise durch moderne Bauten (Bauhaus) verwirklichte. Ein umfassend konzipiertes Reichsstädtebaugesetz kam nicht zuletzt wegen der kompetenzrechtlichen Bedenken der Länder nicht über einen Referentenentwurf hinaus. Art. 153 WRV betonte die Sozialpflichtigkeit des Eigentums und ließ die Möglichkeit zu, durch Gesetz bei Enteignungen die Entschädigung auszuschließen. Zudem enthielt Art. 155 WRV bodenreformerische Aussagen u. a. über die Abschaffung unverdienter Bodenwertsteigerungen. Aus Sorge vor einem eigentumsfeindlichen Gesetzgeber weitete das Reichsgericht unter dem Einfluss von M. Wolffs Abhandlung über „Reichsverfassung und Eigentum“<sup>18</sup> den Eigentumsschutz aus.

14

Die **Aufgabe des klassischen Enteignungsbegriffes** schränkte die entschädigungslosen Eigentumsbindungen erheblich ein und belastete die öffentlichen Haushalte nachhaltig. Den Schlusspunkt bildete das Bethke-Urteil<sup>19</sup>, das Festsetzungen von Fluchtlinien nach dem preußischen Fluchtliniengesetz als Enteignung klassifizierte. Unter der Geltung einer Verfassung mit entschieden sozialem Einschlag mussten Vorgänge entschädigt werden, die im liberalen Rechtsstaat als bloße Eigentumsbindung entschädigungslos hingenommen worden waren.<sup>20</sup> Eine Notverordnung des Reichspräsidenten bewahrte die Kommunen vor den unabsehbaren finanziellen Folgen des Bethke-Urteils.

15

Kurz vor und nach dem Ersten Weltkrieg entstanden aus interkommunalen Anfängen in Ballungsgebieten die ersten Anfänge moderner **Raumordnung** z. B. 1911 Zweckverband für den Großraum Berlin, 1920 Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk.

16

Die Baugesetzgebung während der **NS-Zeit** verwirklichte im Wesentlichen Ansätze aus der Weimarer Republik. Das Gesetz über die Neugestaltung deutscher Städte (1937) diente allerdings vornehmlich der Selbstdarstellung des Regimes. Das Gesetz über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten (1933) führte als neues Planungsinstrument den Wirtschaftsplan ein, der die Bodennutzung für Flächen bestimmte, die behördlich zu Wohnsiedlungsgebieten erklärt worden waren. Die Verordnung über die Regelung

17

15 Überblick bei Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Einleitung, Rn. 2–30.

16 Dazu Breuer, in: Bauer/Breuer u. a. (Hrsg.), 100 Jahre Allgemeines Baugesetz Sachsen, 2000, S. 209.

17 Dazu BVerfG, NJW 2021, 1377 – Berliner Mietendeckel.

18 In: Festschrift für Kahl, 1923.

19 RGZ 128, 18.

20 Dürig, Staatslexikon II, 1958, Sp. 1082.

der Bebauung schuf die reichseinheitliche Möglichkeit, durch Polizeiverordnung verschiedene Arten der Baugebiete auszuweisen, die Geschosshöhe zu beschränken, die Mindestgröße von Baugrundstücken festzulegen und die Bebauung im Außengebiet auszuschließen. Die nach dem Kriege als Landesrecht fortgeltende Reichsgaragenordnung reagierte auf den zunehmenden Autoverkehr. Auch die Baugestaltungsverordnung verwirklichte die NS-Ideologie. Unter bewusster Abkehr von der liberalen Verunstaltungsabwehr mussten bauliche Anlagen Ausdruck „anständiger Baugesinnung“ und „werkgerechter Durchbildung“ sein und sich der Umgebung auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten „einwandfrei“ anpassen.

- 18 Zur Beseitigung der Kriegsfolgen (Kriegsruinen und ca. 12 Mio. Flüchtlinge) erließen die meisten Länder in den westlichen Besatzungszonen (1948/49) Enttrümmerungs- und **Aufbaugesetze**. Die drängenden Aufgaben machten die Einführung gesetzlicher Regelungen möglich, die ein entschlossenes koordiniertes Handeln erlaubten. Die Aufbauplanung wurde den Gemeinden bzw. Gemeindeverbänden (Kreisen) als Selbstverwaltungsaufgabe übertragen. Mittels der mehrstufigen Pläne konnten die Planträger die städtebauliche Nutzung des Bodens im Wesentlichen verbindlich festlegen. Entsprechend dem kapitalismuskritischen Zeitgeist und ähnlich den vor dem Erlass des Grundgesetzes ergangenen Bodenreform- und Landbeschaffungsgesetzen blieb die Enteignungsschädigung in den Aufbaugesetzen unter dem vollen Wertausgleich.
- 19 Da die Länder teilweise erheblich vom gemeinsam erarbeiteten Lemgoer Musterentwurf abgewichen waren – Bayern hatte gar kein Aufbaugesetz erlassen – und zahlreiche ältere landes- und reichsrechtliche Vorschriften fortgalten, war das Baurecht sehr zersplittert. Nach Vorarbeiten zwischen Bundes- und Landesministerien ersuchte daher der Deutsche Bundestag 1951 die Bundesregierung, den Entwurf eines Baugesetzes vorzulegen, das „das Bau-, Boden-, Planungs-, Anlieger- und Umlegungsrecht im Zusammenhang und bundeseinheitlich regeln“ sollte. Da die Bundeskompetenz für eine so umfassende Regelung zweifelhaft war, beantragte die Bundesregierung zusammen mit Bundestag und Bundesrat gem. § 97 BVerfGG a. F. ein **Rechtsgutachten des BVerfG**. Das BVerfG<sup>21</sup> verneinte eine Bundeskompetenz für das gesamte Baurecht, abgeleitet aus der Zusammenschau der in Art. 74 I Nr. 18 und Art. 75 I Nr. 4 GG a. F. aufgezählten bodenrechtlichen Bereiche. Zum Bodenrecht i. S. v. Art. 74 I Nr. 18 GG und damit zur konkurrierenden Bundeskompetenz zählte das BVerfG insbesondere die Bauleitplanung, die Baulandumlegung, die Zusammenlegung von Grundstücken, das Erschließungsrecht und die Bodenbewertung. Das Bodenverkehrsrecht einschließlich des Enteignungsrechts subsumierte das Gericht unter den Begriff Grundstücksverkehr i. S. v. Art. 74 I Nr. 18 GG. Eine Bundeskompetenz für das Bauordnungsrecht verneinte das BVerfG, so dass gem. Art. 30, 70 I GG insoweit die Länder zuständig sind.
- 20 Der Bund hat seine Gesetzgebungskompetenz 1960 durch den Erlass des **Bundesbaugesetzes** ausgeübt. Kernstück des BBauG war die Bauleitplanung, die den Gemeinden als Selbstverwaltungsaufgabe in Ausübung ihrer Planungshoheit (Art. 28 II GG) gesetzlich übertragen wurde. Die Erweiterung der Bauleitplanung von einer nur reagierenden Anfangsplanung zu einem entwicklungsplanerisch geprägten Planungsverfahren, das, ergänzt durch ein gestaffeltes Planvollzugsinstrumentarium, eine planvolle Gemeindeentwicklung ermöglichen sollte, erfolgte schrittweise: 1971 durch das StBauFG, ein örtlich und zeitlich begrenztes, das BBauG ergänzendes Sonderrecht, 1976 und 1979 jeweils durch Novellierung von BBauG und StBauFG. Durch den Verzicht auf die zunächst beabsichtigte Abschöpfung planungsbedingter Wertsteigerungen einerseits und durch die Verstärkung der planerischen Festsetzungsmöglichkeiten sowie das Planvollzugsins-

21 BVerfGE 3, 407; anders Ziegler, DVBl. 1984, 378.

trumentarium andererseits verblieb das novellierte BBauG, anders als das StBauFG, insgesamt in den beiden im Wesentlichen, bereits im 19. Jahrhundert ausgebildeten Konstruktionsprinzipien des Städtebaurechts. Die **Bodenwertfrage** blieb, abgesehen von Sonderregelungen für das gemeindliche Vorkaufsrecht (§§ 24–28a) und das Planungs-schadensrecht (§§ 39j–44c), weitgehend frei von öffentlich-rechtlicher Einflussnahme, die Regelung der **Bodennutzung** hingegen intensivierte sich mit zunehmender Intensität der Planunterworfenheit des Grundeigentums.

Die Novellierung des StBauFG von 1984 verfolgte bereits das Ziel, das auch den Erlass des **Baugesetzbuches** 1986 prägte, nämlich Verfahrenserleichterungen für die Praxis zu schaffen. Das als zeitlich befristetes Sonderrecht ergangene BauGB-MaßnahmenG vom 17.5.1990 reagierte auf die durch Zuwanderung entstandenen Engpässe auf dem Wohnungsmarkt. Im Zuge des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.4.1993<sup>22</sup> sind das BauGB, das BauGB-MaßnahmenG, die BauNVO, das ROG und das als Umsetzung einer EU-Richtlinie ergangene Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12.2.1990 gemäß dem komplizierten, aber „sprechenden“ Titel des Investitionserleichterungs- und Wohnbauland(beschaffungs)gesetzes novelliert worden. **21**

Das bis zum 31.12.1997 befristete Sonderrecht des BauGB-MaßnahmenG ist zum 1.1.1998 teilweise vom Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 vom 18.8.1997 in das neu gefasste BauGB übernommen worden. Ziele des **BauROG** waren vornehmlich die Vereinheitlichung und Vereinfachung des zersplitterten Bauplanungsrechts, die Stärkung des Umweltschutzes, der Ausbau der Kooperation von Verwaltung und Bürgern, die Stärkung der Stellung der Gemeinden und die Optimierung der Bauleitplanung durch Beschleunigung und Stärkung der Rechtssicherheit (Grundsatz der Planerhaltung)<sup>23</sup>. Die im Regierungsentwurf zum BauROG enthaltene Novellierung der BauNVO<sup>24</sup> ist nicht verwirklicht worden. **22**

Nach dem umständlichen Zwischenschritt des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.7.2001<sup>25</sup> hat das am 20.7.2004 in Kraft getretene Europarechtsanpassungsgesetz Bau (**EAG BAU**)<sup>26</sup> die zunehmenden umweltrechtlichen Vorgaben der EU in das BauGB integriert, insbesondere durch Einführung der generellen Umweltprüfung gemäß der Plan-UVP-Richtlinie in § 2 IV.<sup>27</sup> Im Besonderen Städtebaurecht öffneten sich die Vorschriften über den Stadtumbau (§§ 171a–d BauGB) und die Soziale Stadt (§ 171e BauGB) einer sozialraumbezogenen integrativen Städtebaupolitik. Durch die Übernahme des Konzepts der Richtigkeitsgewähr durch Verfahren und die Integration der Umweltprüfung in die Bauleitplanung setzte sich das völker- und unionsrechtliche Konzept eines Umweltplanungsrechts durch, das auf Partizipation und Transparenz durch Verfahren setzt. **23**

Obwohl das BVerfG in seinem Rechtsgutachten dem Bund die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz für die **Raumordnung** im Gesamtstaat zugestanden hatte,<sup>28</sup> begnügte sich dieser durch Erlass des Raumordnungsgesetzes (1965) mit einem Rahmengesetz, das inhaltlich der Idee der persuasorischen Planung verpflichtet ist. Einen stärker entwicklungsplanerischen Akzent brachte erst in den 1970er Jahren die Vergesetzlichung und Parlamentarisierung der Landesplanung durch die Länder. Das BauROG 1998 und **24**

22 Dazu Krautzberger/Runkel, DVBl. 1993, 453.

23 Dazu Battis/Krautzberger/Löhr, NVwZ 1997, 1145; Finkelnburg, NJW 1998, 1.

24 Dazu Stemmler, DVBl. 1996, 714.

25 Dazu Battis/Krautzberger/Löhr, NVwZ 2001, 961.

26 Dazu Battis/Krautzberger/Löhr, NJW 2004, 2553; Finkelnburg, NVwZ 2004, 897.

27 ABl. EG Nr. L 19 vom 21.7.2001, S. 30; s. a. Ekardt, Information, Partizipation, Rechtsschutz, 2004.

28 E 3, 407 (423, 428).