

Schmidt-Eichstaedt/Weyrauch/Zemke

Städtebaurecht

Einführung und Handbuch

Stand: Dezember 2013

mit Hervorhebungen aller Neuerungen
seit dem Gesetz zur Verbesserung
des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 3. Mai 2005

von

Dr. jur Gerd Schmidt-Eichstaedt

Dr.-Ing. Bernhard Weyrauch

Dr.-Ing. Reinhold Zemke

5., überarbeitete und erweiterte Auflage

Verlag W. Kohlhammer

Inhaltsverzeichnis

1. Lehrbücher	XXIV
2. Kommentare	XXIV
3. Entscheidungssammlungen	XXV
4. Fachzeitschriften	XXV
A. Annäherung an das Bau- und Planungsrecht	1
I. Die Grundfrage: Wozu dient die Rechtsordnung?	1
II. Der Aufbau der Rechtsordnung	3
1. Die Rechtsquellen	3
2. Die Vorschriftenhierarchie im öffentlichen Recht	8
a) Vom Grundgesetz zur Verwaltungsvorschrift	8
b) Die Verteilung der Gesetzgebungskompetenzen im Bundesstaat	10
3. Die Unterscheidung zwischen dem öffentlichen und dem privaten Recht	13
4. Das Staats- und Verfassungsrecht.	14
III. Grundbegriffe des Verwaltungsrechts	15
1. Die Regelungsbereiche des Verwaltungsrechts	15
a) Die leistende Verwaltung	16
b) Die Abgabenverwaltung	16
c) Die ordnende Verwaltung	17
2. Der Verwaltungsakt	19
a) Definition des Verwaltungsakts (VA)	19
b) Arten der Verwaltungsakte	21
c) Fehlerhafte Verwaltungsakte	22
d) Bestandskraft von Verwaltungsakten	26
e) Vollstreckung von Verwaltungsakten	28
IV. Der Aufbau der öffentlichen Verwaltung: Staatsverwaltung und Selbstverwaltung	31
1. Das Prinzip der Gewaltenteilung	31
2. Bundes- und Landesbehörden.	34
a) Die Bundesbehörden.	35
b) Die Landesbehörden.	36
3. Die kommunalen Selbstverwaltungskörperschaften	39
a) Aufgabenarten	40
b) Arten der kommunalen Gebietskörperschaften	41
c) Die Finanzausstattung der Kommunen.	45
4. Kommunale Organisation in Dezernaten, Fachbereichen und Ämtern	48
a) Die Leitungsebene	48
b) Die Ämtergliederung.	50
5. Die Stadtstaaten Bremen, Hamburg und Berlin	51
a) Bremen	51
b) Hamburg	52
c) Berlin	52

V.	Die Dritte Gewalt	55
	1. Die Gerichtszweige	55
	2. Rechtsstreitigkeiten vor den Verwaltungsgerichten	59
	3. Einstweiliger Rechtsschutz	62
	a) Der Suspensiveffekt nach §§ 80, 80a und 80b VwGO	63
	b) Die einstweilige Anordnung nach § 123 VwGO	65
	c) Vorläufiger Rechtsschutz bei Verwaltungsakten mit Doppelwirkung	65
	4. Die Auslegung von Rechtsvorschriften	66
	a) Methoden und Kriterien der Auslegung von Rechtsvorschriften	67
	b) Auslegung, Ermessen und freie Rechtsschöpfung	71
B.	Grundzüge des örtlichen Bau- und Planungsrechts	73
I.	Die Wurzeln des Bau- und Planungsrechts	73
	1. Das Bauordnungsrecht	73
	2. Das private und das öffentliche Nachbarrecht	75
	3. Das örtliche Planungsrecht	76
	4. Das Recht der Raumordnung und Landesplanung sowie das Fachplanungsrecht	80
	a) Die Entwicklung des Rechts der Raumordnung, Landes- planung und Fachplanung	80
	b) Das novellierte Raumordnungsgesetz 1998	82
	c) Raumordnung in der deutschen ausschließlichen Wirtschaftszone	82
	d) Das nach der Föderalismusreform angepasste Raum- ordnungsgesetz 2008	83
	5. Korrespondierende Rechtsbereiche	84
	a) Das Immissionsschutzrecht	85
	b) Das Wasserrecht	86
	c) Das Abfallrecht	86
	d) Bodenschutzrecht und Bergrecht	87
	e) Naturschutz- und Landespflegegesetze	90
	f) Das Denkmalschutzrecht	93
II.	Struktur und Geschichte des Baugesetzbuchs	100
	1. Die Grundstruktur des Baugesetzbuchs	100
	2. Die Entwicklungsstufen des Baugesetzbuchs: Vom BauGB 1987 bis zum Gesetz zur Stärkung der Innen- entwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts 2013	105
	3. Die Ausführungsgesetze der Länder zum Baugesetzbuch	108
	4. Das aus dem Baugesetzbuch erwachsene Verordnungsrecht	108
III.	Das Verfahren der Bauleitplanung	111
	1. Vorlaufphase; Klärung der Planerforderlichkeit	113
	2. Die Anpassung an die Ziele der Raumordnung	115
	3. Der Aufstellungsbeschluss; Beauftragung eines Dritten mit der Durchführung einzelner Verfahrensschritte	117
	4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	118

5. Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrads der Umweltprüfung	119
6. Die förmliche Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB); Beteiligung der benachbarten Gemeinden	120
7. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	123
a) Die Eingriffsregelung in der Abwägung	134
b) Berücksichtigung der Natura 2000-Gebiete/Umsetzung der Vogelschutzrichtlinie und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der Europäischen Union	136
c) Die Umweltprüfung in der Bauleitplanung	137
d) Der Umweltbericht in der Bauleitplanung	139
e) Die Umweltprüfung für alle Bauleitpläne seit dem EAG Bau 2004	141
f) Klimaschutz und Klimaanpassung als gestärkte Belange des Städtebaurechts	141
g) Innenentwicklung als neuer Grundsatz der Bauleitplanung	144
8. Das vereinfachte Verfahren	145
9. Das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung	146
10. Der Auslagebeschluss und die öffentliche Auslage.	149
11. Satzungsbeschluss und Genehmigungsverfahren	154
12. Ausfertigung, Bekanntmachung und Inkrafttreten.	158
13. Planerhaltung; Ergänzendes Verfahren zur Behebung von Fehlern, rückwirkende Inkraftsetzung	160
14. Änderung, Aufhebung und Außerkrafttreten von Bauleitplänen	164
a) Änderungen und Ergänzungen im vereinfachten und im beschleunigten Verfahren	164
b) Aufhebung von Bebauungsplänen im vormaligen Geltungsbereich älterer Pläne: Lebt der alte Plan wieder auf?	165
c) Planverwerfungskompetenz der Gemeinde?	166
d) Außerkrafttreten wegen Funktionslosigkeit	167
15. Besonderheiten des Planaufstellungsverfahrens in den Stadtstaaten	169
a) Berlin	169
b) Bremen	171
c) Hamburg	171
16. Änderungen und Neuerungen zum Verfahren der Bauleitplanung nach Inkrafttreten des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 3. Mai 2005	172
a) Programmatische Stärkung des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel (§ 1 Abs. 5 Satz 2)	173
b) Vorrang für Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3)	174
c) Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4)	174
d) Belang der Versorgungssicherheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. e)	175

e)	Begründungspflicht für die Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen oder von Wald (§ 1a Abs. 2 Satz 4)	175
f)	Die Klimaschutzklausel (§ 1a Abs. 5)	175
g)	Kinder und Jugendliche als Teil der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 Satz 2)	175
h)	Einführung der Hinweispflicht auf die prozessuale Präklusion des § 47 Abs. 2a VwGO (§ 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2, § 13 Abs. 2 Satz 2 und § 13a Abs. 2 Nr. 1) und Reduzierung der Frist für Normenkontrollanträge in § 47 Abs. 2 VwGO	176
i)	Information der Öffentlichkeit (§ 4a Abs. 1)	176
j)	Hinweispflicht bei grenzüberschreitender Beteiligung (§ 4a Abs. 5 Satz 3)	176
k)	Offizielle Einführung der Mediation als Instrument der Konfliktbeilegung in der städtebaulichen Planung (§ 4b Satz 2)	176
l)	Anpassungen im vereinfachten Verfahren (§ 13 Abs. 1)	177
m)	Einführung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a)	177
n)	Ergänzung der Regelungen für die Planerhaltung (§ 214 Abs. 2a)	178
o)	Reduzierung der Rügefrist bei fehlerhafter Planung (§ 215 Abs. 1)	178
p)	Ergänzung der Anlage 2 für die Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 i. V.m. Anlage 2)	178
IV.	Der Flächennutzungsplan	180
1.	Die Dauer des Aufstellungsverfahrens, Zuständigkeiten	181
2.	Die Hauptinhalte des Flächennutzungsplans	184
3.	Die Wirkungen des Flächennutzungsplans	187
4.	Der sachliche und räumliche Teilflächennutzungsplan	192
5.	Änderungen und Neuerungen zum Flächennutzungsplan nach Inkrafttreten des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 3. Mai 2005	193
a)	Überprüfungspflicht nach 15 Jahren entfällt (§ 5 Abs. 1)	193
b)	Darstellungsmöglichkeiten zu Klimaschutz und -wandel (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. b und c)	194
c)	Darstellungsmöglichkeit zu zentralen Versorgungsbereichen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. d)	194
d)	Sachlicher und räumlicher Teilflächennutzungsplan (§ 5 Abs. 2b)	195
e)	Redaktionelle Anpassung an das neugefasste Wasserhaushaltsgesetz (§ 5 Abs. 4a)	195
f)	Repowering auch im Flächennutzungsplan (§ 249 Abs. 1 Satz 1 und 2/§ 249 Abs. 2 Satz 3)	195
g)	Ergänzung der Planzeichenverordnung (Anlagenband)	197
V.	Die Bebauungspläne	198
1.	Typische Inhalte von Bebauungsplänen	202
2.	Die Regelung des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft	216

3.	Die Baunutzungsverordnung als amtliche Legende	222
	a) Vorschriften zur Art der baulichen Nutzung	223
	b) Vorschriften zum Maß der baulichen Nutzung	226
	c) Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.	232
4.	Die Entwicklung der Bebauungspläne aus dem Flächen- nutzungsplan	234
5.	Weitere Inhalte und Bestandteile eines Bebauungsplans.	236
6.	Die Begründung zum Bebauungsplan.	239
7.	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan.	240
8.	Der Bebauungsplan der Innenentwicklung.	243
	a) Zweck des Bebauungsplans	243
	b) Schwellenwerte für festgesetzte Grundflächen	244
	c) Ausschlussgründe	245
	d) Umkehrung des Entwicklungsgebots	246
9.	Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a und 2b	246
	a) Der Bebauungsplan zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nach § 9 Abs. 2a.	246
	b) Der Bebauungsplan zur Steuerung von Vergnügungsstätten nach § 9 Abs. 2b	249
10.	Änderungen und Neuerungen für Bebauungspläne nach Inkraft- treten des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 3. Mai 2005.	254
	a) Möglichkeit der Abweichung von den bauordnungsrecht- lichen Abstandsflächenregelungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a)	254
	b) Erweiterte klimaschutzorientierte Festsetzungsmöglichkeiten für Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12)	255
	c) Erweiterte klimaschutzorientierte Festsetzungsmöglichkeiten für Gebiete nach § 9 Abs. 1 Nr. 23	255
	d) Bebauungsplan zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche (§ 9 Abs. 2a)	255
	e) Bebauungsplan zur Steuerung von Vergnügungsstätten (§ 9 Abs. 2b)	256
	f) Anschluss- und Benutzungszwang (§ 9 Abs. 6)	257
	g) Anpassung an das neue Wasserhaushaltsgesetz (§ 9 Abs. 6a)	257
	h) Flexibilisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 Abs. 3a)	257
	i) Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a)	258
	j) Begünstigung des Gebäudebestands bei Energiesparmaß- nahmen oder Nutzung der Solarenergie (§ 248)	259
	k) Erleichterung des „Repowering“ (§ 249 Abs. 2).	260
11.	Änderungen und Neuerungen zur Baunutzungsverordnung durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts 2013 (BauGB-Novelle 2013)	261
	a) Anlagen zur Kinderbetreuung in reinen Wohngebieten (§ 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)	261
	b) Nebenanlagen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungs- energie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (§ 14 BauNVO)	261

	c) Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 Abs. 2 BauNVO)	262
VI.	Städtebauliche Verträge	267
	1. Gesetzgebungsgeschichte.	267
	2. Die Typen städtebaulicher Verträge nach § 11 BauGB	269
	3. Der Erschließungsvertrag	273
	4. Weitere städtebauliche Verträge im BauGB.	275
	5. Klimaschutz in städtebaulichen Verträgen	277
	6. Änderungen und Neuerungen nach Inkrafttreten des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 3. Mai 2005 für städtebauliche Verträge	278
	a) Klimaschutzregelungen im städtebaulichen Vertrag	278
	b) Regelungen zum Erschließungsvertrag einschließlich Klärung zu Vertragsverhältnissen mit kommunalen Eigengesellschaften	279
VII.	Sicherung der Bauleitplanung	282
	1. Veränderungssperre	282
	2. Zurückstellung von Baugesuchen und einstweilige Untersagung von Vorhaben	287
	3. Teilungsgenehmigungen	291
	4. Die gemeindlichen Vorkaufsrechte	294
	5. Änderungen und Neuerungen nach Inkrafttreten des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 3. Mai 2005 zur Sicherung der Bauleitplanung	300
	a) Verlängerung der Frist zur Zurückstellung von Baugesuchen bei F-Plänen mit Ausschlusswirkung	300
	b) Wegfall der Grundbuchsperre nach Eingang einer entsprechenden Mitteilung	301
	c) Ausweitung des gemeindlichen Vorkaufsrechts zugunsten Dritter	301
VIII.	Zulässigkeit von Vorhaben	303
	1. Die systematische Stellung der §§ 29–36 BauGB.	303
	2. Der Begriff des Vorhabens.	304
	3. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans	308
	4. Ausnahmen und Befreiungen	311
	5. Die Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich	315
	a) Die ursprüngliche Fassung des § 34 im Bundesbaugesetz von 1960	316
	b) Die Einfügungsklausel von 1976	316
	c) Das Gebot der Rücksichtnahme.	317
	d) Das Einfügen in den „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“	320
	e) Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und des Ortsbilds	322
	f) Die entsprechende Anwendbarkeit der Baunutzungsverordnung	323
	g) Der „im Zusammenhang bebaute Ortsteil“ und die Klarstellungs-, Entwicklungs- und Ergänzungssatzung	325

h)	Die Anwendbarkeit der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie im Rahmen des § 34 BauGB	330
i)	Anwendbarkeit des § 50 BImSchG und der darin geregelten Seveso-II-RL	330
6.	Bauen im Außenbereich	332
a)	Die privilegierten Vorhaben	332
b)	Die nichtprivilegierten Vorhaben	342
c)	Die begünstigten Vorhaben	344
d)	Vorhaben im Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB	348
e)	Sicherungsklauseln gegen Missbräuche; Rückbauverpflichtung	349
7.	Die Genehmigung von Vorhaben während der Aufstellung eines Bebauungsplans	350
8.	Verträglichkeitsprüfungen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	354
9.	Änderungen und Neuerungen nach Inkrafttreten des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 3. Mai 2005 zur Zulässigkeit von Vorhaben	354
a)	Regelung zur Zulässigkeit von Vorhaben während der Aufstellung eines B-Plans der Innenentwicklung	355
b)	Ergänzung der Öffnungsklausel zur Abweichung vom Einfügungsgebot nach § 34	355
c)	Einführung der Befreiung von den Festsetzungen von Ergänzungs- und Entwicklungssatzungen	355
d)	Hinweispflichten im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit bei Ergänzungs- und Entwicklungssatzungen	356
e)	Ausschluss bestimmter Tierhaltungsbetriebe als privilegierte Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 4	356
f)	Änderungen zur privilegierten Zulässigkeit von Biomasseanlagen nach § 35 Abs. 1 Nr. 6	357
g)	Streichung der Neuerrichtung von Atomkraftwerken aus der Liste der privilegierten Vorhaben	357
h)	Privilegierung der Nutzung solarer Strahlungsenergie an zulässigerweise im Außenbereich genutzten Gebäuden	357
i)	Begünstigung des Abrisses und Neubaus bestimmter baulicher Anlagen im Kontext land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe	358
j)	Hinweispflichten im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit bei Außenbereichssatzungen	358
k)	Neue Überleitungsvorschriften aus Anlass des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts 2013 in § 245a	358
l)	Ermächtigung der Länder, die Nichtanwendung der Siebenjahresregelung des § 35 Abs. 4 Nr. 1 Buchstabe c) zu bestimmen	359
m)	Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie nach § 248	359

	n) Zulässigkeitsvoraussetzungen für Windkraftanlagen im Rahmen des Repowering nach § 249	360
IX.	Die Baugenehmigung.	364
	1. Genehmigungspflicht und Verfahren	364
	a) Vorhaben im bauordnungsrechtlichen Verfahren.	364
	b) Das Verfahren zur Erteilung einer Baugenehmigung.	367
	c) Das gemeindliche Einvernehmen; Zustimmungserfordernisse	370
	2. Baugenehmigung und Eingriffsregelung nach dem Naturschutzrecht	373
	3. Anfechtungsklagen gegen und Verpflichtungsklagen auf Erteilung von Baugenehmigungen; Nachbarschutz und Gebot der Rücksichtnahme	374
	4. Die Möglichkeiten des Einschreitens gegen nicht genehmigte bauliche Vorhaben	378
	5. Änderungen und Neuerungen nach Inkrafttreten des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 3. Mai 2005 im Bereich der Erteilung von Baugenehmigungen	382
	a) Ergänzung des Festsetzungskatalogs des § 9 Abs. 1 BauGB zur Regelung der Festsetzung vom Bauordnungsrecht abweichender Abstandsflächentiefen	382
	b) Verlängerung von Fristen genehmigungsbedürftiger Vorhaben in einer Sanierungs- bzw. Entwicklungssatzung	382
	c) Anpassung der Genehmigungsfristen bei Durchführungssicherungssatzungen im Stadtumbau sowie bei Erhaltungssatzungen	383
X.	Bodenordnung	386
	1. Zweck und Verfahren der Umlegung	387
	2. Umlegungstechnik	393
	3. Die praktische Bedeutung der Umlegung.	404
	4. Die vereinfachte Umlegung	404
	5. Änderungen und Neuerungen nach Inkrafttreten des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 3. Mai 2005 im Bereich Bodenordnung	405
XI.	Enteignung und Enteignungsentschädigung	407
	1. Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer Enteignung	407
	2. Das Enteignungsverfahren	411
	3. Die Enteignungsentschädigung	413
	4. Änderungen und Neuerungen im Enteignungsrecht nach Inkrafttreten des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 3. Mai 2005 im Bereich Enteignung	416
	a) Anwendung des § 22 Abs. 5 auf das Genehmigungsverfahren nach § 109:	417
	b) Aktualisierung der Verweisungen auf die ZPO in § 122 Abs. 2:	417
XII.	Planungsschadensrecht.	417
	1. Ansprüche von Grundeigentümern bei Beanspruchung ihres Grundstücks für öffentliche Zwecke	419

2.	Ansprüche des Eigentümers bei Herabstufung der privaten Nutzbarkeit seines Grundstücks	422
3.	Der Ersatz von Vertrauensschäden	424
4.	Schadensersatzpflichten bei rechtswidrigen Amtshandlungen	425
5.	Änderungen und Neuerungen nach Inkrafttreten des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 3. Mai 2005 im Planungsschadensrecht	427
XIII.	Erschließung	427
1.	Die unterschiedlichen Begriffe der Erschließung	427
2.	Die Erschließungslast der Gemeinde	430
3.	Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen	432
4.	Die Berechnung und Verteilung des Erschließungsaufwands	435
5.	Änderungen und Neuerungen nach Inkrafttreten des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 3. Mai 2005 im Erschließungsrecht	439
a)	Gemeindliche Erschließungspflicht nach abgelehntem Vertragsangebot/Herausnahme der Regelungen zum Erschließungsvertrag aus dem sechsten Teil des Zweiten Kapitels	439
b)	Verzinsungsberechnung des Rückzahlungsanspruchs	440
c)	Beitragsberechnung bei Ratenzahlung oder in Rentenform	440
XIV.	Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	441
1.	Die Entwicklung des Städtebauförderungsrechts	441
2.	Die Vorbereitung der städtebaulichen Sanierung; Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen	444
3.	Die Durchführung der Sanierung	447
4.	Der Abschluss der Sanierung	449
5.	Das besondere bodenrechtliche Instrumentarium	450
a)	Die sanierungsrechtliche Genehmigung nach §§ 144, 145 BauGB	450
b)	Die Pflicht zur Zahlung von Ausgleichsbeträgen nach den §§ 152 ff. BauGB	453
6.	Die Einschaltung von Sanierungsträgern und anderen Beauftragten	456
7.	Die Finanzierung der Stadterneuerung	457
8.	Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach §§ 165 – 171 BauGB	458
9.	Änderungen und Neuerungen im Sanierungs- und Entwicklungsrecht nach Inkrafttreten des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 3. Mai 2005	464
a)	Klimaschutzbelange bei der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme (§ 136 Abs. 2, Abs. 3 Nr. 1 h und Abs. 4)	465
b)	Einführung einer Frist für die Durchführung der Sanierung (§ 142 Abs. 3 Satz 3, 4)	466
c)	Neue Fristenregelung für die Genehmigung nach § 145 BauGB	466
d)	Erweiterung des Katalogs der Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet (§ 148 Abs. 2)	466

e)	Regelungen zur Einbeziehung von Miteigentümern; Wohnungs- und Teileigentümern beim Ausgleichsbetrag (§ 154 Abs. 1)	467
f)	Vereinfachte Berechnung des Ausgleichsbetrags (§ 154 Abs. 2a)	467
g)	Aufhebung der Sanierungssatzung nach Fristablauf (§ 162 Abs. 1 Nr. 4)	468
h)	Ergänzter Anspruch von ehemaligen Grundstückseigen- tümern auf Rückübertragung (§ 164 Abs. 1)	468
i)	Überleitungsvorschriften für städtebauliche Sanierungs- maßnahmen (§ 235 Abs. 4)	468
XV.	Stadtumbau, Soziale Stadt und private Initiativen zur Stadt- entwicklung; Erhaltungssatzung, städtebauliche Gebote und Sozial- planung	470
1.	Stadtumbau	471
a)	Maßnahmen zum Stadtumbau	471
b)	Planungsschritte im Rahmen des Stadtumbaus	473
c)	Erarbeitung eines Sozialplans im Rahmen von Stadtumbau- maßnahmen	474
d)	Die Einbindung von Betroffenen und Aufgabenträgern – das Abwägungsgebot.	475
e)	Die Satzung zur Sicherung der Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen	476
f)	Das Vorkaufsrecht in Stadtumbaugebieten	478
g)	Die Enteignung zu Zwecken des Stadtumbaus	478
h)	Die Überleitungsvorschriften für den Stadtumbau und die Soziale Stadt	479
i)	Fazit.	479
2.	Soziale Stadt	480
3.	Private Initiativen zur Stadtentwicklung	485
4.	Erhaltungssatzung und Erhaltungsverfügung.	486
a)	Die Festlegung des Erhaltungsgebiets	487
b)	Das Erhaltungsgebot	488
c)	Die unterschiedlichen Folgen einer wirtschaftlichen Unzumutbarkeit für den Eigentümer	488
d)	Praktische Erfahrungen mit der Erhaltungssatzung	491
5.	Der Katalog der städtebaulichen Gebote	497
a)	Übersicht	497
b)	Das Verfahren vom Erlass bis zur Vollstreckung eines Gebots	498
c)	Die Vollstreckung von Geboten	502
6.	Sozialplanung und Härteausgleich; Aufhebung oder Verlänge- rung von Miet- und Pachtverhältnissen	502
7.	Änderungen und Neuerungen nach Inkrafttreten des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 3. Mai 2005	504
a)	Stadtumbaumaßnahmen, Klimaschutz und Nachhaltigkeit (§ 171a)	504

b)	Gebäudeanpassung als Gegenstand des Stadtumbauvertrags (§ 171c)	505
c)	Neue Bekanntmachungsregelungen zu Satzungen zur Sicherung von Maßnahmen des Stadtumbaus (§ 171d)	505
d)	Private Initiativen zur Stadtentwicklung: (§ 171 f)	505
e)	Harmonisierung der Genehmigungsfristen im Zusammenhang mit der Erhaltungssatzung	506
f)	Sanierungsmaßnahmen mit dem Ziel der Anpassung an die Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung in Milieuschutzgebieten (§ 172 Abs. 4 Nr. 1a)	506
g)	Änderungen zum Anwendungsbereich des Rückbau(duldungs-)gebots (§ 179 Abs. 1) mit Beteiligung des Eigentümers an den Kosten für Abrissmaßnahmen (§ 179 Abs. 4)	506
XVI.	Bodenwertermittlung	509
1.	Der Verkehrswert	509
2.	Aufgaben der Gutachterausschüsse; Baulandkataster	510
3.	Die Immobilienwertermittlungsverordnung	511
4.	Abschöpfung von Bodenwertsteigerungen?	514
5.	Änderungen und Neuerungen nach Inkrafttreten des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 3. Mai 2005 zur Bodenwertermittlung	517
a)	Einbeziehung eines Bediensteten der zuständigen Finanzbehörde mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken	518
b)	Erläuterung der „sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten“	518
c)	Redaktionelle Änderung in Bezug auf die Vorschrift zur Kaufpreissammlung (§ 195)	518
d)	Bildung von Richtwertzonen und Darstellung von wertbeeinflussenden Merkmalen (§ 196)	519
e)	Auskunftspflichten der Finanzbehörden gegenüber dem Gutachterausschuss	519
f)	Verpflichtung zur Bildung von Oberen Gutachterausschüssen und deren Aufgaben (§ 198)	519
g)	Klarstellungen und Anpassungen hinsichtlich der Verordnungsermächtigung des Bundes in § 199	520
XVII.	Bauleitplanung und Verwaltungsakte nach dem Baugesetzbuch vor den Gerichten	521
1.	Die dreigeteilte Zuständigkeit der Gerichtsbarkeit im Bau- und Planungsrecht	522
2.	Die gerichtliche Kontrolle von Bebauungsplänen und sonstigen Satzungen nach dem BauGB	524
a)	Die direkte (abstrakte) Normenkontrolle	525
b)	Die Inzident-Kontrolle (indirekte Kontrolle)	528
3.	Das Problem der Kontrolldichte	529
4.	Der Grundsatz der Planerhaltung.	533
a)	Die Systematik der Vorschriften über die Planerhaltung	533
b)	Die Beachtlichkeit von Mängeln der Abwägung.	535

c)	Welche Folgen hat es, wenn ein beachtlicher und erheblicher Fehler rechtzeitig gerügt wird?	539
d)	Die Bewertung von abwägungserheblichen Belangen	540
e)	Weitere Einschränkungen der gerichtlichen Kontrolle in den Gemeindeordnungen	541
f)	Das ergänzende Verfahren zur Fehlerbehebung (Heilungsverfahren)	542
g)	Das Ende des Nichtigkeitsdogmas	544
h)	Der maßgebliche Zeitpunkt für die Kontrolle der Rechtmäßigkeit	544
i)	Der Wegfall der Sieben-Jahres-Frist	545
j)	Ergebnis der Planerhaltungsvorschriften	545
5.	Änderungen und Neuerungen nach dem Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes 2005 im Bereich der gerichtlichen Kontrolle	546
a)	Änderungen in § 214	546
b)	Änderungen in § 215.	546
XVIII.	Ausblick: Das Subsidiaritätsprinzip im Städtebaurecht oder: Steht dem Städtebaurecht eine Europäisierung bevor?	547
1.	Die Regelungskompetenzen der Länder der Bundesrepublik Deutschland im Städtebaurecht als Ausdruck innerstaatlicher Subsidiarität	547
2.	Der Einfluss der Europäischen Union auf das Bau- und Planungsrecht	551