

# 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) Programmatistische 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 Eigen- gesellschaften . . . . .	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 Sieben-Jahresregelung 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 Grundstückseigentümern auf Rückübertragung (§ 164 Abs. 1) . . . . .	468
i)	Überleitungsvorschriften für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§ 235 Abs. 4) . . . . .	468
XV.	Stadtumbau, Soziale Stadt und private Initiativen zur Stadtentwicklung; Erhaltungssatzung, städtebauliche Gebote und Sozialplanung . . . . .	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 Stadtrumbaugebieten . . . . .	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 (§ 171f) . . . . .	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