

# Inhaltsverzeichnis

1. Lehrbücher . . . . .	XXIV
2. Kommentare . . . . .	XXIV
3. Entscheidungssammlungen . . . . .	XXV
4. Fachzeitschriften . . . . .	XXV
<b>A. Annäherung an das Bau- und Planungsrecht . . . . .</b>	<b>1</b>
<b>I. Die Grundfrage: Wozu dient die Rechtsordnung? . . . . .</b>	<b>1</b>
<b>II. Der Aufbau der Rechtsordnung . . . . .</b>	<b>3</b>
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
<b>III. Grundbegriffe des Verwaltungsrechts . . . . .</b>	<b>15</b>
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
<b>IV. Der Aufbau der öffentlichen Verwaltung: Staatsverwaltung und Selbstverwaltung . . . . .</b>	<b>31</b>
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 Umweltpflege . . . . .	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 Umweltpflege in der Bauleitplanung . . . . .	137
d) Der Umweltbericht in der Bauleitplanung . . . . .	139
e) Die Umweltpflege 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 Staatenstaaten . . . . .	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

## Inhaltsverzeichnis

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 Teilstächenennutzungsplan . . . . .	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 Teilstächenennutzungsplan (§ 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 bauordnungsrechtlichen 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 Benutzungzwang (§ 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
<b>VI. Städtebauliche Verträge . . . . .</b>	<b>267</b>
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
<b>VII. Sicherung der Bauleitplanung . . . . .</b>	<b>282</b>
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
<b>VIII. Zulässigkeit von Vorhaben . . . . .</b>	<b>303</b>
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 bebauten 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 Durchführungs- sicherungssatzungen 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 Stadtumbaumaßnahmen . . . . .	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 Verlängerung 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 Kontrollldichte . . . . .	529
4.	Der Grundsatz der Planerhaltung . . . . .	533
a)	Die Systematik der Vorschriften über die Planerhaltung . . . . .	533
b)	Die Beachtlichkeit von Mängeln der Abwägung . . . . .	535

## Inhaltsverzeichnis

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
<b>XVIII. Ausblick: Das Subsidiaritätsprinzip im Städtebaurecht oder: Steht dem Städtebaurecht eine Europäisierung bevor?</b> . . . . .	<b>547</b>
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