

# Inhaltsverzeichnis

<b>Abkürzungsverzeichnis .....</b>	<b>21</b>
<b>Einleitung.....</b>	<b>35</b>
<b>A. Hintergrund und Untersuchungsgegenstand .....</b>	<b>35</b>
<b>B. Gang der Untersuchung.....</b>	<b>38</b>
<b>Teil 1) Klimawandel und Klimaschutz .....</b>	<b>41</b>
<b>1. Kapitel: Begriffsbestimmungen .....</b>	<b>41</b>
<b>A. Klima, Klimawandel, Klimaschutz .....</b>	<b>41</b>
<b>B. Erneuerbare Energien .....</b>	<b>43</b>
I. Geothermie.....	45
II. Solare Strahlungsenergie, Solarthermie, Photovoltaik.....	46
III. Bioenergie .....	47
IV. Umweltwärme.....	48
<b>C. Nah- und Fernwärme.....</b>	<b>49</b>
I. Nah- und Fernwärme aus technischer Sicht .....	49
II. Nah- und Fernwärme aus rechtlicher Sicht .....	50
<b>D. Kraft-Wärme-Kopplung.....</b>	<b>53</b>
<b>E. Energieeffizienz.....</b>	<b>53</b>
<b>2. Kapitel: Der Klimawandel und seine Auswirkungen.....</b>	<b>55</b>
<b>A. Die natürlichen Ursachen des Klimawandels.....</b>	<b>55</b>
<b>B. Die anthropogene Klimabeeinflussung .....</b>	<b>56</b>
I. Landnutzungsänderungen .....	57

II. Änderungen der atmosphärischen Treibhausgaskonzentration....	59
<b>C. Die Auswirkungen des anthropogenen Klimawandels.....</b>	<b>61</b>
I. Die bisherige und künftig zu erwartende Entwicklung der mittleren globalen Temperatur .....	62
II. Folgen des Temperaturanstiegs .....	64
<b>3. Kapitel: Technologische Handlungsmöglichkeiten im Interesse des Klimaschutzes.....</b>	<b>69</b>
<b>A. Die 2-Grad-Obergrenze.....</b>	<b>69</b>
<b>B. Technologische Handlungsmöglichkeiten .....</b>	<b>72</b>
I. Adaptation .....	72
II. Mitigation .....	74
1. Einsatz erneuerbarer Energien .....	75
a) Wesentliche Vorteile erneuerbarer Energien.....	75
b) Gegenwärtige Lage und mittelfristige Prognose .....	77
c) Die erneuerbaren Energien im Einzelnen .....	80
aa) Solarthermie und Photovoltaik .....	80
bb) Windenergie .....	83
cc) Bioenergie.....	86
dd) Umweltwärme.....	88
ee) Geothermie .....	89
2. Steigerung der Energieeffizienz .....	91
a) Schwerpunkt: Energieeffizienzsteigerung im Gebäudebestand.....	92
b) Sonderfall: Förderung der Kraft-Wärme-Kopplung .....	98
<b>4. Kapitel: Klimaschutz im politischen Mehrebenensystem.....</b>	<b>101</b>
<b>A. Internationale Klimapolitik .....</b>	<b>102</b>
<b>B. Klimapolitik und Klimaschutzrecht der Europäischen Union.....</b>	<b>109</b>

<b>I. Europäische Klimapolitik .....</b>	<b>109</b>
<b>II. Europäisches Klimaschutzrecht.....</b>	<b>112</b>
1. Erneuerbare-Energien-Richtlinie 2009.....	113
2. Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden .....	114
3. Energieeffizienz-Richtlinie .....	116
<b>C. Klimapolitik und Klimaschutzrecht der Bundesrepublik Deutschland.....</b>	<b>120</b>
I. Nationale Klimapolitik.....	120
II. Nationales Klimaschutzrecht .....	127
III. Bedeutung und verfassungsrechtlicher Rahmen kommunalen Handelns für den globalen Klimaschutz .....	131
1. Bedeutung der Kommune .....	131
2. Schwerpunkt: Kommunale Einflussnahmemöglichkeiten auf die klimagerechte Fortentwicklung des Gebäudebestands .....	134
3. Verfassungsrechtlicher Rahmen kommunalen Handelns.....	135
a) Das Staatsziel Umweltschutz des Art. 20a GG .....	136
b) Die Garantie der kommunalen Selbstverwaltung gemäß Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG .....	137
c) Der Vorbehalt und Vorrang des Gesetzes aus Art. 20 Abs. 3 GG.....	143
<b>Teil 2) Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme als kommunales Klimaschutzinstrument .....</b>	<b>145</b>
<b>1. Kapitel: Anwendungsbereich und allgemeine Anwendungsvoraussetzungen des Sanierungsrechts .....</b>	<b>151</b>
<b>A. Sachlicher, zeitlicher und räumlicher Anwendungsbereich.....</b>	<b>151</b>
I. Sachlicher Anwendungsbereich .....	151
II. Zeitlicher Anwendungsbereich .....	152
III. Räumlicher Anwendungsbereich.....	153

<b>IV. In Stadt und Land .....</b>	<b>154</b>
<b>B. Einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse .....</b>	<b>155</b>
I. Einheitliche Vorbereitung.....	156
II. Zügige Durchführung .....	159
III. Öffentliches Interesse .....	162
<b>C. Grundsätzliche Anwendungsverpflichtung.....</b>	<b>164</b>
<b>2. Kapitel: Begriff der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme.....</b>	<b>169</b>
<b>A. Begriffsbestimmung .....</b>	<b>169</b>
I. Objektive Tatbestandsvoraussetzungen.....	169
II. Finale Tatbestandsvoraussetzungen .....	170
<b>B. Abgrenzung zu artverwandten Maßnahmen .....</b>	<b>173</b>
I. Abgrenzung zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme .....	174
II. Abgrenzung zur Stadtumbaumaßnahme .....	177
<b>3. Kapitel: Bedeutung und zentrale Vorteile der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im nationalen Klimaschutzregime .....</b>	<b>181</b>
<b>A. Bedeutung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im nationalen Klimaschutzregime .....</b>	<b>182</b>
I. Die Sanierungsmaßnahme als Gesamtmaßnahme .....	182
II. Die Sanierungsmaßnahme als Instrument der Innenentwicklung .....	187
III. Zwischenergebnis .....	193
<b>B. Zentrale Vorteile der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme.....</b>	<b>193</b>
I. Die Festlegung der Sanierungssatzung als erste kommunale Handlungsebene.....	194
II. Die Sanierungsmaßnahme als ein Bestandteil des Städtebaurechts.....	195

<b>III. Die Sanierungsmaßnahme als Sicherungsinstrument der Bauleitplanung.....</b>	<b>198</b>
<b>IV. Die Sanierungsmaßnahme als Akquisitionsinstrument für die Städtebauförderung .....</b>	<b>200</b>
<b>4. Kapitel: Verlauf der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme.....</b>	<b>201</b>
<b>A. Vorbereitung der Sanierung .....</b>	<b>201</b>
I. Vorbereitende Untersuchungen .....	202
II. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets.....	206
1. Bestimmung des Sanierungsverfahrens.....	207
a) Konzept des herkömmlichen Sanierungsverfahrens.....	209
aa) Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen.....	209
bb) Zahlung des Ausgleichsbetrags.....	211
b) Anwendungsbereich des herkömmlichen Sanierungsverfahrens.....	213
2. Ausschluss der Genehmigungspflicht .....	214
3. Rechtsfolgen der Sanierungssatzung .....	215
a) Sanierungsrechtlicher Genehmigungsvorbehalt.....	216
b) Sonstige materielle Rechtsfolgen der Sanierungssatzung .....	219
<b>III. Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung .....</b>	<b>220</b>
<b>IV. Städtebauliche Planung.....</b>	<b>222</b>
1. Bauleitplanung.....	223
a) Der allgemeine Klimaschutz als Aufgabe der Bauleitplanung .....	226
b) Klimaschützende Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan .....	231
aa) § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB .....	231
bb) § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB .....	232
cc) § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe a) BauGB .....	233
dd) § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe b) BauGB .....	234

ee) § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB .....	238
ff) Mittelbar klimaschutzbezogene Festsetzungsmöglichkeiten.....	240
c) Anwendungsschwerpunkte der Bauleitplanung innerhalb städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen .....	241
2. Städtebauliche Rahmenplanung .....	242
V. Erörterung der beabsichtigten Sanierung .....	245
VI. Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans.....	250
VII. Durchführungsmaßnahmen vor förmlicher Festlegung .....	251
<b>B. Durchführung der Sanierung .....</b>	<b>251</b>
I. Ordnungsmaßnahmen .....	252
II. Baumaßnahmen.....	255
1. Die Regelung des § 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 5 BauGB .....	256
2. Exkurs: Verhältnis von § 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 5 BauGB zu § 147 Satz 1 Nr. 4 BauGB .....	257
<b>C. Abschluss der Sanierung .....</b>	<b>258</b>
I. Aufhebung der Sanierungssatzung.....	259
II. Abschlusserklärung für einzelne Grundstücke.....	260
III. Rechtswirkungen .....	262
<b>D. Zusammenfassung und kommunale Leitlinien für eine energetisch bedingte Sanierungsmaßnahme .....</b>	<b>264</b>
I. Zusammenfassung .....	264
II. Kommunale Leitlinien für eine energetisch bedingte Sanierungsmaßnahme .....	265
<b>5. Kapitel: Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme .....</b>	<b>269</b>
<b>A. Kosten- und Finanzierungsübersicht.....</b>	<b>270</b>
<b>B. Städtebauförderung .....</b>	<b>272</b>
I. Einsatz von Städtebauförderungsmitteln und anderen öffentlichen Mitteln (§ 164a BauGB).....	273

1. Einsatz von Städtebauförderungsmitteln .....	273
2. Einsatz anderer öffentlicher Mittel .....	276
II. Förderung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen durch den Bund (§ 164b BauGB) .....	278
1. Verfassungsrechtliche Grundlage der Bundesfinanzhilfen .....	279
2. Einfachgesetzliche Grundlage der Bundesfinanzhilfen .....	280
3. Verwaltungsvereinbarungen Städtebauförderung .....	283
4. Das Städtebauförderungsprogramm 2014 .....	284
a) Die Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2014 .....	284
b) Förderrichtlinien der Länder am Beispiel Hessen .....	287
C. Sonstige Finanzierungsmöglichkeiten .....	289
 6. Kapitel: Das Vorliegen städtebaulicher Missstände .....	293
A. Allgemeine Anforderungen an die Feststellung städtebaulicher Missstände .....	294
B. Die Substanzschwäche .....	296
C. Die Funktionsschwäche .....	298
D. Energetische Defizite als städtebaulicher Missstand .....	301
I. Jüngste Entwicklung des bundesgesetzlichen Begriffspaares „städtische Missstände“ .....	301
1. BauGB-Novelle 2011 .....	302
2. BauGB-Novelle 2013 .....	306
II. Beurteilung nach alter Rechtslage .....	309
1. Meinungsstand und rechtliche Würdigung .....	311
a) Meinungsstand in der Literatur .....	311
b) Rechtliche Würdigung .....	312
aa) § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB als allgemeine Wertung des Städtebaurechts .....	313

bb) Einfluss des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB auf die Begriffsbestimmung des städtebaulichen Missstands .....	317
2. Analyse des § 136 Abs. 2 und 3 BauGB a.F.....	321
a) Substanzschwäche .....	321
aa) Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit .....	322
(1) Allgemeine Begriffsbestimmung .....	323
(2) Konkret an ein Gebiet zu stellende Anforderungen und objektive Maßstäbe .....	325
(3) Zwischenfazit.....	330
(4) Vorgaben des Energiefachrechts.....	330
(a) EnEG und EnEV .....	332
(aa) Überblick.....	332
(bb) Die EnEV 2014.....	334
(cc) Wesentliche Regelungen der EnEV zur Energiesparung .....	335
(dd) Zusammenfassung .....	339
(b) HmbKliSchG und HmbKliSchVO.....	340
(aa) Überblick.....	340
(bb) Wesentliche Regelungen der HmbKliSchVO zur Energiesparung .....	342
(cc) Verhältnis der HmbKliSchVO zur EnEV .....	344
(dd) Zusammenfassung .....	347
(c) EEWärmeG .....	347
(aa) Überblick.....	347
(bb) EE-Nutzungspflichten .....	349
(cc) Zusammenfassung .....	353
(d) Landesrechtliche Regelungen zum verstärkten Einsatz erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärmebedarfs.....	354

(aa) Überblick.....	354
(bb) Exkurs: Örtliche Bauvorschriften.....	355
(cc) EWärmeG BW .....	362
(aaa) Überblick.....	362
(bbb) EE-Nutzungspflichten .....	362
(ccc) Verhältnis zum EEWärmeG.....	364
(ddd) Zusammenfassung .....	365
(dd) ThEEWärmeG-E.....	366
(aaa) Überblick.....	366
(bbb) Wesentliche Regelungsinhalte.....	366
(ccc) Zusammenfassung .....	368
(e) Zwischenergebnis.....	368
(5) Zwischenfazit.....	369
(6) Weitere klimaschutzbezogene Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit .....	371
(a) Grundsätzliche Zulässigkeit der Berücksichtigung auch ungeschriebener Tatbestände .....	372
(b) Die klimagerechte gebietsbezogene Energieversorgung.....	373
(7) Zwischenergebnis .....	376
bb) Aktueller Zustand des Gebiets .....	377
cc) Übereinstimmung des Gebiets mit den hieran zu stellenden Anforderungen.....	378
(1) Genereller Umgang mit Unstimmigkeiten.....	379
(2) Praxisbeispiele .....	381
dd) Ergebnis.....	384
b) Funktionsschwäche.....	384
aa) Ermittlung der städtebaulichen Aufgaben .....	385

bb) Beeinträchtigung in der Erfüllung der städtebaulichen Aufgaben.....	387
cc) Ergebnis.....	392
3. Auswirkungen der BauGB-Novelle 2011.....	392
a) Die BauGB-Novelle 2011 .....	394
aa) Entstehungsgeschichte.....	394
bb) Wesentliche Regelungen im Überblick .....	397
b) Auswirkungen der neuen Regelung des § 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 5 BauGB .....	400
c) Auswirkungen des neu gefassten § 171a Abs. 2 Satz 2 BauGB .....	402
d) Zwischenergebnis .....	405
4. Zusammenfassung und abschließende Bewertung .....	406
III. Beurteilung nach neuer Rechtslage .....	413
1. Die BauGB-Novelle 2013 .....	414
a) Entstehungsgeschichte .....	414
b) Wesentliche Regelungen im Überblick.....	417
2. ....Auswirkungen der Änderungen in § 136 Abs. 2 und 3 BauGB.....	422
a) Rechtliche Auswirkungen auf die Feststellung einer Substanzschwäche .....	422
b) Rechtliche Auswirkungen auf die Feststellung einer Funktionsschwäche.....	426
c) Praktische Auswirkungen .....	428
d) Kritik an der Neufassung in Politik und Praxis .....	430
aa) Klimaschutz und Städtebau – zwei nicht in Einklang zu bringende Begriffe? .....	431
(1) Darstellung der Kritik .....	431
(2) Kritik an der Kritik.....	432
bb) Praktische Bedeutungslosigkeit der Neufassung? .....	435

(1) Darstellung der Kritik .....	435
(2) Kritik an der Kritik.....	438
e) Zusammenfassung und abschließende Bewertung.....	443
3. Verfassungsmäßigkeit der Neuregelung .....	446
a) Gesetzgebungskompetenz.....	447
b) Kommunales Selbstverwaltungsrecht .....	449
c) Kommunales Durchgriffsverbot.....	452
d) Bestimmtheit .....	458
e) Verhältnismäßigkeit.....	461
aa) Legitimer Zweck .....	462
bb) Geeignetheit.....	462
cc) Erforderlichkeit .....	463
dd) Angemessenheit.....	465
f) Zusammenfassung.....	470
IV. Ergebnis .....	471
<b>7. Kapitel: Weitere materiellrechtliche Voraussetzungen.....</b>	<b>473</b>
<b>A. Qualifiziertes öffentliches Interesse .....</b>	<b>473</b>
<b>B. Erforderlichkeit.....</b>	<b>478</b>
I. Möglichkeit einer mildernden Alternativmaßnahme .....	479
II. Gesamtabwägung .....	482
<b>Ergebnisse .....</b>	<b>487</b>
<b>Ausblick .....</b>	<b>493</b>
<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>495</b>