

Stadt- und Dorferneuerung in der kommunalen Praxis

Sanierung – Entwicklung – Denkmalschutz – Baugestaltung

Von

Horst Köhler

Regierungsdirektor im Ministerium für
Frauen, Jugend, Wohnungs- und Städtebau
des Landes Schleswig-Holstein

2. überarbeitete Auflage

ERICH SCHMIDT VERLAG

Die Deutsche Bibliothek- CIP-Einheitsaufnahme

Köhler, Horst:

Stadt- und Dorferneuerung in der kommunalen Praxis : Sanierung -
Entwicklung - Denkmalschutz - Baugestaltung / von Horst Köhler. -
2., überarb. Aufl. - Berlin : Erich Schmidt, 1999

ISBN 3-503-05044-2

ISBN 3 503 05044 2

Alle Rechte vorbehalten

2., überarbeitete Auflage 1999

© Erich Schmidt Verlag GmbH & Co., Berlin 1995

www.erich-schmidt-verlag.de

Dieses Papier erfüllt die Frankfurter Forderungen
der Deutschen Bibliothek und der Gesellschaft für das Buch
bezüglich der Alterungsbeständigkeit und entspricht sowohl den
strengen Bestimmungen der US Noms Ansi/Niso Z 39. 48-1992
als auch der ISO Norm 9706.

Satz: multitext, Berlin

Druck: Regensberg, Münster

Vorwort zur zweiten Auflage

Das Inkrafttreten des „Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG)“ machte erhebliche Änderungen des Buches erforderlich. Dies gilt insbesondere für die Ausführungen über die Städtebauförderung. Wegen der wachsenden Bedeutung des Denkmalschutz- und des Baugestaltungsrechts für die kommunale Praxis der Stadt- und Dorferneuerung wurden die entsprechenden Textteile erweitert. Hingegen mußte auf die Wiedergabe der Anlagen in der zweiten Auflage verzichtet werden.

Kiel, im November 1998

Horst Köhler

Vorwort

Städtebauliche Aufgaben wie die Sanierung von Altstädten und die Entwicklung neuer Ortsteile haben in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen. Dies gilt vor allem für die Gemeinden in den neuen Bundesländern, in denen zahlreiche städtebauliche Maßnahmen vorbereitet und durchgeführt werden müssen. Hierbei treten oftmals baugestalterische Fragen in den Vordergrund der Erörterungen. Immer mehr Bürger stellen höhere Ansprüche an die Gestaltung ihrer baulichen Alltagsumwelt. Danach gilt es, die gestalterisch wertvollen Bereiche in Städten und Dörfern zu erhalten, städtebauliche Mißstände zu beheben und gut geplante neue Ortsteile zu entwickeln. Die vorliegende Darstellung nimmt als ein Leitfaden auf die mit der Bewältigung dieser städtebaulichen Aufgaben verbundenen eigentumsrechtlichen, sozialen und finanziellen Probleme Bezug und stellt die rechtlichen und finanziellen Instrumente und Möglichkeiten für ihre Bewältigung dar. Das Buch ergänzt das in der gleichen Reihe erschienene „Baurecht für die kommunale Praxis“. Es verzichtet auf unnötige rechtliche Problematisierungen und unergiebigere Auseinandersetzungen mit abweichenden Auffassungen im Schrifttum. Stattdessen werden unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Rechtsprechung die Rechtsfragen in ihrer Beziehung zu den zu bewältigenden städtebaulichen Aufgaben dargestellt. Hierbei wird die besondere Situation in den neuen Bundesländern eingehend berücksichtigt. Kennzeichnend für das Buch ist die verbindende Darstellung städtebaurechtlicher und städtebaulicher Fragen. Es wendet sich an die verantwortlichen Kommunalpolitiker, an Planer und Architekten, an die Mitarbeiter von Bauämtern, die besondere städtebauliche Aufgaben zu bewältigen haben, vor allem auch an die Mitarbeiter von Sanierungs- und Entwicklungsträgern sowie an alle am Städtebau

Vorwort

interessierten Bürger. Vorschläge zur Verbesserung und Ergänzung des Buches sowie kritische Hinweise nehme ich dankbar entgegen.

Für ihre Hilfe bei den Korrekturen danke ich insbesondere Herrn Regierungsrat Dr. Olaf Dreher und Frau Irmtraut Kallweit.

Kiel, im April 1995

Horst Köhler

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randnummer
Vorwort zur zweiten Auflage	5	
Vorwort	5	
Inhaltsverzeichnis	7	
Abkürzungsverzeichnis	25	
1. Städtebauliche Maßnahmen und Besonderes Städtebaurecht	29	1– 51
1.1 Städtebau als öffentliche Aufgabe	29	1– 4
1.2 Stadterneuerungen in der Vergangenheit	31	5– 13
1.3 Geplante Stadterweiterungen in der Vergangenheit	35	14– 20
1.4 Finanzierung des Städtebaues	39	21
1.5 Städtebauförderungsgesetz	39	22– 35
1.5.1 Ziele des Städtebauförderungsgesetzes	39	22– 29
1.5.2 Grundsätze des Städtebauförderungsgesetzes ..	42	30
1.5.3 Anwendung des Städtebauförderungsgesetzes ..	43	31– 35
1.6 Besonderes Städtebaurecht	45	36– 39
1.7 Entwicklung in der ehemaligen DDR	47	40
1.7.1 Städtebauliches Leitbild	47	40– 43
1.7.2 Industrialisierung des Bauwesens	49	44– 45
1.7.3 Altbaugebiete und Stadterhaltung	50	46– 49
1.8 Städtebauförderung in den neuen Ländern	52	50– 51
2. Wesensmerkmale und Verfahrensgrundsätze städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	55	52– 85
2.1 Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	55	52– 53
2.2 Dorferneuerung und Dorfentwicklung	56	54– 55
2.3 Gesamtmaßnahmen	57	56– 59
2.3.1 Einzelmaßnahmen	57	56
2.3.2 Abgrenzung des Gebietes	57	57
2.3.3 Vorbereitende Untersuchungen	58	58
2.3.4 Vorbereitung und Durchführung	58	59
2.4 Anwendungsverpflichtung	59	60– 63
2.4.1 Bedeutung	59	60
2.4.2 Öffentliches Interesse	59	61
2.4.3 Einheitliche Vorbereitung	59	62

Inhaltsverzeichnis

		Seite	Randnummer
2.4.4	Zügige Durchführung	60	63
2.5	Ziele der Raumordnung und Landesplanung. .	60	64
2.6	Abwägung	60	65 – 68
2.7	Sozialplan	63	69
2.7.1	Soziale Probleme im Städtebau	63	69 – 70
2.7.2	Anwendungsbereich	64	71
2.7.3	Nachteilige Auswirkungen	64	72 – 73
2.7.4	Inhalt des Sozialplanes	65	74
2.8	Härteausgleich	66	75 – 78
2.8.1	Wesen und Anwendungsbereich	66	75
2.8.2	Subjektive Anspruchsvoraussetzungen	66	76
2.8.3	Objektive Anspruchsvoraussetzungen	67	77 – 78
2.9	Kosten- und Finanzierungsübersicht	68	79 – 85
2.9.1	Zweck	68	79
2.9.2	Abstimmungspflicht.	69	80
2.9.3	Vorlage bei der höheren Verwaltungsbehörde.	69	81 – 82
2.9.4	Zeitpunkt für die Aufstellung und Fortschreibung	70	83
2.9.5	Kosten und Kostenermittlung	70	84
2.9.6	Finanzierungsübersicht	71	85
3.	Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	73	86 – 437
3.1	Gegenstand und Ziele	73	86 – 105
3.1.1	Grundsätzliches	73	86
3.1.2	Städtebauliche Mißstände	73	87 – 90
3.1.2.1	Substanzschwächen	73	87 – 88
3.1.2.2	Funktionsschwächen	74	89 – 90
3.1.3	Behebung städtebaulicher Mißstände	75	91 – 93
3.1.4	Allgemeine Sanierungsziele	76	94 – 105
3.1.4.1	Bedeutung.	76	94
3.1.4.2	Entwicklung der baulichen Struktur	77	95
3.1.4.3	Wirtschafts- und Agrarstruktur	77	96
3.1.4.4	Anpassung der Siedlungsstruktur.	77	97 – 100
3.1.4.4.1	Siedlungsstruktur	77	97
3.1.4.4.2	Erfordernisse des Umweltschutzes	78	98
3.1.4.4.3	Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung	78	99
3.1.4.4.4	Bevölkerungsentwicklung	78	100
3.1.4.5	Ortsteile, Orts- und Landschaftsbild und Denkmalschutz.	79	101 – 105
3.1.4.5.1	Bedeutung.	79	101

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randnummer
3.1.4.5.2 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung von Ortsteilen	79	102
3.1.4.5.3 Verbesserung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	80	103
3.1.4.5.4 Erfordernisse der Denkmalpflege.	80	104 – 105
3.2 Wohl der Allgemeinheit.	81	106
3.3 Vorbereitung der Sanierung	81	107 – 200
3.3.1 Allgemeines.	81	107
3.3.2 Vorbereitende Untersuchungen	82	108 – 147
3.3.2.1 Verfahren	82	108 – 110
3.3.2.1.1 Zweck der Untersuchungen.	82	108
3.3.2.1.2 Absehen von den vorbereitenden Untersuchungen	82	109
3.3.2.1.3 Beschluß über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen	83	110
3.3.2.2 Zurückstellung von Vorhaben.	83	111
3.3.2.3 Auskunftspflicht und Datenschutz	84	112 – 120
3.3.2.3.1 Allgemeines.	84	112
3.3.2.3.2 Auskunftspflicht	84	113 – 114
3.3.2.3.3 Einschränkung der Auskunftspflicht	85	115
3.3.2.3.4 Durchsetzung der Auskunftspflicht	86	116
3.3.2.3.5 Datenschutz.	86	117 – 120
3.3.2.4 Erörterung, Mitwirkung und Beratung.	87	121 – 132
3.3.2.4.1 Bedeutung	87	121 – 122
3.3.2.4.2 Betroffene	88	123 – 124
3.3.2.4.3 Erörterung.	89	125
3.3.2.4.4 Gegenstand der Erörterung und Beratung	89	126 – 127
3.3.2.4.5 Durchführung der Erörterung.	90	128
3.3.2.4.6 Möglichst frühzeitige Erörterung	90	129
3.3.2.4.7 Ausnahmen von der Erörterungspflicht.	90	130
3.3.2.4.8 Verhältnis zu anderen Beteiligungsvorschriften	91	131
3.3.2.4.9 Unterlassene Erörterung.	91	132
3.3.2.5 Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger	91	133 – 139
3.3.2.5.1 Allgemeines.	91	133
3.3.2.5.2 Unterstützungspflicht.	92	134 – 135
3.3.2.5.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	92	136 – 139
3.3.2.6 Inhalt der vorbereitenden Untersuchungen.	94	140 – 146
3.3.2.6.1 Allgemeines.	94	140
3.3.2.6.2 Notwendigkeit der Sanierung	94	141
3.3.2.6.3 Soziale, strukturelle und städtebauliche Verhältnisse.	94	142
3.3.2.6.4 Städtebauliche Zusammenhänge	95	143
3.3.2.6.5 Anzustrebende allgemeine Ziele	95	144

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randnummer
3.3.2.6.6	Durchführbarkeit	96 145
3.3.2.6.7	Nachteilige Auswirkungen	96 146
3.3.2.7	Umfang und Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen	97 147
3.3.3	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes .	97 148 – 166
3.3.3.1	Bedeutung	97 148
3.3.3.2	Abgrenzung des Sanierungsgebietes	98 149 – 152
3.3.3.2.1	Allgemeines	98 149
3.3.3.2.2	Ausschluß einzelner Grundstücke	98 150
3.3.3.2.3	Betroffene Grundstücke	98 151
3.3.3.2.4	Erschließungsanlagen	99 152
3.3.3.3	Sanierungssatzung	99 153 – 155
3.3.3.3.1	Satzungsbeschluß	99 153 – 154
3.3.3.3.2	Bezeichnung des Sanierungsgebietes	100 155
3.3.3.4	Überprüfung der Sanierungssatzung	100 156 – 161
3.3.3.4.1	Wegfall des Anzeigeverfahrens	100 156
3.3.3.4.2	Durchführung innerhalb eines absehbaren Zeitraumes	101 157 – 160
3.3.3.4.3	Fehlerhafte Sanierungssatzung	102 161
3.3.3.5	Bekanntmachung der Sanierungssatzung	103 162 – 163
3.3.3.6	Ersatzbekanntmachung	103 164
3.3.3.7	Sanierungsvermerk	104 165
3.3.3.8	Änderung des Sanierungsgebietes	104 166
3.3.4	Förmliche Festlegung eines Ersatz- oder Ergänzungsgebietes	104 167 – 169
3.3.4.1	Allgemeines	104 167
3.3.4.2	Ersatzgebiet	105 168
3.3.4.3	Ergänzungsgebiet	105 169
3.3.5	Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung	106 170 – 172
3.3.5.1	Inhalt	106 170 – 171
3.3.5.2	Rechtliche Bedeutung	107 172
3.3.6	Städtebauliche Planung	107 173 – 198
3.3.6.1	Bedeutung	107 173 – 174
3.3.6.2	Sanierungsbebauungsplan	108 175
3.3.6.2.1	Erfordernis der Aufstellung	108 175 – 176
3.3.6.2.2	Festsetzungen	109 177 – 180
3.3.6.2.3	Nachteile	112 181
3.3.6.3	Städtebauliche Rahmenplanung	112 183 – 191
3.3.6.3.1	Allgemeines	112 183 – 184
3.3.6.3.2	Planbereich	113 185
3.3.6.3.3	Anschaulichkeit und Inhalt	114 186 – 187

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randnummer
3.3.6.3.4	Planaufstellungsverfahren	115 188– 189
3.3.6.3.5	Rechtliche Bedeutung	115 190– 191
3.3.6.4	Planung der Stadterhaltung	116 192– 198
3.3.6.4.1	Elemente der vorindustriellen Stadt.	116 192– 194
3.3.6.4.2	Probleme der städtebaulichen Planung	118 195– 198
3.3.7	Sozialplan	120 199
3.3.8	Vorgezogene Durchführungsmaßnahmen	121 200
3.4	Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen	121 201– 252
3.4.1	Verpflichtung der Gemeinde zur Durchführung	121 201– 204
3.4.1.1	Allgemeines.	121 201
3.4.1.2	Zustimmung des Bedarfsträgers	122 202– 203
3.4.1.3	Ordnungs- und Baumaßnahmen	123 204
3.4.2	Ordnungsmaßnahmen	124 205– 232
3.4.2.1	Sanierungserforderliche Ordnungsmaßnahmen	124 205– 222
3.4.2.1.1	Allgemeines.	124 205
3.4.2.1.2	Bodenordnung	124 206– 208
3.4.2.1.3	Erwerb von Grundstücken.	125 209– 210
3.4.2.1.4	Umzug von Bewohnern und Betrieben	126 211
3.4.2.1.5	Freilegung von Grundstücken.	126 212
3.4.2.1.6	Erschließungsanlagen.	127 213– 217
3.4.2.1.7	Sonstige Maßnahmen.	129 218
3.4.2.1.8	Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen der Gemeinde	129 219– 222
3.4.2.2	Durchführung der Ordnungsmaßnahmen	130 223– 225
3.4.2.2.1	Durchführung durch die Gemeinde	130 223
3.4.2.2.2	Durchführung durch den Eigentümer	131 224– 225
3.4.2.3	Kosten der Ordnungsmaßnahmen	132 226– 232
3.4.2.3.1	Grundsätzliches.	132 226– 227
3.4.2.3.2	Kosten des Grunderwerbs	132 228
3.4.2.3.3	Kosten des Umzuges von Bewohnern	133 229
3.4.2.3.4	Kosten des Umzuges von Betrieben.	134 230– 232
3.4.3	Aufwendungen öffentlicher Versorgungsträger	135 233– 235
3.4.4	Baumaßnahmen	136 236– 252
3.4.4.1	Allgemeines.	136 236
3.4.4.2	Sanierungserforderliche Baumaßnahmen	137 237– 248
3.4.4.2.1	Modernisierung und Instandsetzung	137 237– 243
3.4.4.2.2	Neubebauung und Ersatzbauten.	139 244
3.4.4.2.3	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	139 245– 246
3.4.4.2.4	Betriebe	141 247

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randnummer
3.4.4.2.5	Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken	141 248
3.4.4.3	Baumaßnahmen außerhalb des Sanierungsgebietes.	141 249
3.4.4.4	Durchführung durch den Eigentümer	141 250 – 251
3.4.4.5	Durchführung durch die Gemeinde	142 252
3.5	Besonderes Bodenrecht.	143 253 – 318
3.5.1	Bedeutung.	143 253
3.5.2	Sanierungsrechtliches Vorkaufsrecht.	143 254 – 272
3.5.2.1	Zweck und Wesen des Vorkaufsrechtes	143 254 – 257
3.5.2.2	Ausschluß der Ausübung	144 258 – 264
3.5.2.2.1	Allgemeines	144 258
3.5.2.2.2	Verwandtenprivileg	144 259
3.5.2.2.3	Kauf durch Bedarfsträger, Kirchen und Religionsgesellschaften sowie von Grundstücken mit bestimmten Anlagen	144 260
3.5.2.2.4	Plan- oder maßnahmenkonforme Nutzung.	144 261 – 264
3.5.2.3	Vorkaufsrecht im Sanierungsgebiet	146 265
3.5.2.4	Ausübung des Vorkaufsrechtes	146 266 – 268
3.5.2.5	Ausübung zum Wohle der Allgemeinheit	147 269 – 270
3.5.2.6	Abwendung des Vorkaufsrechtes.	148 271
3.5.2.7	Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechtes.	149 272
3.5.3	Enteignung	149 273 – 277
3.5.3.1	Allgemeines	149 273
3.5.3.2	Enteignung zugunsten des Sanierungsträgers.	150 275
3.5.3.3	Zwingende städtebauliche Gründe	150 276
3.5.3.4	Veräußerungspflicht	151 277
3.5.4	Miet- und Pachtverhältnisse	151 278 – 284
3.5.4.1	Bedeutung.	151 278
3.5.4.2	Aufhebung	151 279 – 283
3.5.4.2.1	Allgemeines	151 279
3.5.4.2.2	Antrag des Eigentümers	152 281
3.5.4.2.3	Antrag des Mieters oder Pächters	152 282
3.5.4.2.4	Entschädigung	153 283
3.5.4.3	Verlängerung	153 284
3.5.5	Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge	153 285 – 318
3.5.5.1	Genehmigungspflicht.	153 285 – 289
3.5.5.1.1	Zweck	153 285
3.5.5.1.2	Ausschluß anderer Bestimmungen.	154 286
3.5.5.1.3	Genehmigung durch die Gemeinde	155 287
3.5.5.1.4	Umfang	155 288

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randnummer
3.5.5.1.5 Entfallen	155	289
3.5.5.2 Vorhaben und Rechtsvorgänge.	155	290– 302
3.5.5.2.1 Vorhaben und sonstige Maßnahmen	155	290– 294
3.5.5.2.2 Rechtsvorgänge.	157	295– 301
3.5.5.2.3 Genehmigungsfreie Vorhaben und Rechtsvorgänge.	160	302
3.5.5.3 Versagungsgründe	161	303– 307
3.5.5.4 Verpflichtung zur Erteilung der Genehmigung.	163	308
3.5.5.5 Genehmigungsverfahren	163	309– 318
3.5.5.5.1 Antrag	163	309
3.5.5.5.2 Entscheidungsfrist	163	310
3.5.5.5.3 Genehmigung durch Ablauf der Entscheidungsfrist	164	311
3.5.5.5.4 Nebenbestimmungen	164	312
3.5.5.5.5 Übernahmeverlangen.	165	313
3.5.5.5.6 Allgemeine Erteilung der Genehmigungen.	165	314– 315
3.5.5.5.7 Eintragung in das Grundbuch.	166	316
3.5.5.5.8 Verhältnis zu anderen Genehmigungsverfahren	166	317
3.5.5.5.9 Durchführung von Vorhaben ohne Genehmigung	167	318
3.6 Abschluß der Sanierung.	167	319– 336
3.6.1 Bedeutung	167	319
3.6.2 Abschlußerklärung für einzelne Grundstücke.	168	320– 324
3.6.2.1 Spätere Durchführung	168	320
3.6.2.2 Abgeschlossene Durchführungsmaßnahmen.	168	321
3.6.2.3 Form der Abschlußerklärung	169	322– 323
3.6.2.4 Rechtsfolgen	169	324
3.6.3 Aufhebung der Sanierungssatzung	170	325– 336
3.6.3.1 Verpflichtung zur Aufhebung	170	325
3.6.3.2 Voraussetzungen.	170	326– 339
3.6.3.2.1 Durchführung der Sanierung.	170	326
3.6.3.2.2 Undurchführbarkeit der Sanierung	171	327
3.6.3.2.3 Aufgabe der Sanierungsabsicht aus anderen Gründen.	171	328
3.6.3.2.4 Einstellung der Durchführung	171	329
3.6.3.3 Aufhebungssatzung	171	330
3.6.3.4 Rechtsfolgen	172	331
3.6.3.5 Anspruch auf Rückübertragung	173	334
3.6.3.5.1 Anspruchsvoraussetzung	173	334– 336
3.6.3.5.2 Ausschluß des Anspruches	173	335
3.6.3.5.3 Verfahren	174	336

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randnummer
3.7	Abschöpfung sanierungsbedingter Werterhöhungen	175 337 – 387
3.7.1	Grundsätzliches	175 337 – 340
3.7.1.1	Abschöpfungssystem	175 337
3.7.1.2	Grundsätze der Wertermittlung	175 338
3.7.1.3	Bedeutung	176 339
3.7.1.4	Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen	176 340
3.7.2	Gegenstand der Abschöpfung	177 341 – 344
3.7.2.1	Unterschiedliche Bodenwerte	177 341
3.7.2.2	Sanierungsunbeeinflusster Wert und Anfangswert	177 342 – 343
3.7.2.3	Neuordnungswert und Endwert	178 344
3.7.3	Nichtabschöpfbare Werterhöhungen	179 345 – 346
3.7.3.1	Zulässige Aufwendungen des Eigentümers	179 345
3.7.3.2	Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse	179 346
3.7.4	Ausgleichsbeträge	180 347 – 374
3.7.4.1	Ausgleichsbetragspflichtiger	180 347 – 348
3.7.4.2	Beiträge für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von Erschließungsanlagen	181 349 – 351
3.7.4.3	Verpflichtung der Gemeinde	182 352
3.7.4.4	Zeitpunkt der Erhebung des Ausgleichsbetrages	182 353
3.7.4.5	Bemessung des Ausgleichsbetrages	183 354 – 355
3.7.4.6	Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag	183 356 – 361
3.7.4.6.1	Berücksichtigte Vorteile oder Werterhöhungen	183 357
3.7.4.6.2	Eigene Aufwendungen	184 358
3.7.4.6.3	Durchführungsmaßnahmen des Eigentümers	184 359
3.7.4.6.4	Ankauf zum Neuordnungswert	185 360 – 361
3.7.4.7	Vorzeitige Festsetzung des Ausgleichsbetrages	185 362
3.7.4.8	Erhebung des Ausgleichsbetrages	186 363
3.7.4.9	Umwandlung des Ausgleichsbetrages in ein Tilgungsdarlehen	186 364 – 367
3.7.4.9.1	Voraussetzungen der Umwandlung	186 364
3.7.4.9.2	Herabsetzung der Tilgung und der Darlehenszinsen	187 365 – 367
3.7.4.10	Absehen von der Festsetzung des Ausgleichsbetrages	188 368 – 370
3.7.4.10.1	Bagatellfälle	188 368
3.7.4.10.2	Einzelfälle	188 369 – 370
3.7.4.11	Landesrechtliche Vorschriften	189 371
3.7.4.12	Ablösung des Ausgleichsbetrages	189 372 – 375
3.7.4.12.1	Ablösung vor Abschluß	189 372
3.7.4.12.2	Höherer Ablösebetrag	189 373

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randnummer
3.7.4.12.3	Ablösung nach Abschluß	190 374
3.7.5	Grundstücksverkehr im Sanierungsgebiet	190 375– 380
3.7.5.1	Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinde und durch öffentliche Bedarfsträger.	190 375
3.7.5.1.1	Erwerb und Enteignung zum sanierungsunbeeinflußten Wert	190 375
3.7.5.1.2	Erwerb von Grundstücken durch öffentliche Bedarfsträger.	191 376
3.7.5.1.3	Verkauf der Grundstücke zum Neuordnungswert	191 377– 378
3.7.5.2	Preiskontrolle des privaten Grundstücksverkehrs	192 379– 380
3.7.6	Wertermittlung	192 381
3.7.6.1	Verantwortung der Gemeinde	192 381
3.7.6.2	Frühzeitige Ermittlung des sanierungsunbeeinflußten Wertes.	193 382
3.7.6.3	Frühzeitige Ermittlung des Neuordnungswertes	193 383– 384
3.7.6.4	Frühzeitige Ermittlung von Anfangs- und Endwerten	194 385
3.7.7	Sanierungsumlegung	194 386
3.7.8	Überschußberechnung	195 387
3.8	Vereinfachtes Sanierungsverfahren	196 388– 397
3.8.1	Inhalt	196 388– 390
3.8.2	Anwendung	197 391– 393
3.8.3	Ausschluß des sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehaltes.	198 394
3.8.4	Verfahrenswechsel	198 395– 397
3.8.4.1	Allgemeines.	198 395
3.8.4.2	Wechsel vom vereinfachten zum herkömmlichen Verfahren	198 396
3.8.4.3	Wechsel vom herkömmlichen zum vereinfachten Verfahren	199 397
3.9	Übertragung von Sanierungsaufgaben auf Dritte	199 398– 428
3.9.1	Allgemeines.	199 398– 399
3.9.2	Andere Beauftragte	200 400
3.9.3	Sanierungsträger.	200 401– 428
3.9.3.1	Vorbehaltene Aufgaben.	200 401– 402
3.9.3.2	Sanierungsunternehmer.	201 403– 404
3.9.3.3	Sanierungstreuhand	202 405– 406
3.9.3.4	Bestätigung des Sanierungsträgers	203 407– 414
3.9.3.4.1	Zweck und Verfahren	203 407

Inhaltsverzeichnis

		Seite	Randnummer
3.9.3.5	Voraussetzung der Bestätigung	204	408 – 414
3.9.3.5.1	Ausschluß von Bauunternehmen	204	408
3.9.3.5.2	Geschäftstätigkeit und wirtschaftliche Verhältnisse	204	409
3.9.3.5.3	Jährliche Prüfung	205	410
3.9.3.5.4	Zuverlässigkeit der leitenden Personen.	205	411
3.9.3.6	Grundstücke des Sanierungsträgers.	205	412 – 414
3.9.3.7	Auskunftspflicht des Sanierungsträgers.	207	415
3.9.3.8	Sanierungsvertrag	207	416 – 428
3.9.3.8.1	Form	207	416
3.9.3.8.2	Mindestinhalt	207	417 – 418
3.9.3.8.3	Weiterer Inhalt.	208	419 – 420
3.9.3.8.4	Kündigung	209	421 – 423
3.9.3.9	Treuhandvermögen	210	424 – 428
3.9.3.9.1	Wesen	210	424
3.9.3.9.2	Mittel.	210	425
3.9.3.9.3	Haftung.	211	426
3.9.3.9.4	Auflösung	211	427
3.9.3.9.5	Grunderwerbssteuerpflicht.	212	428
3.10	Abgaben- und Auslagenbefreiung	212	429
3.10.1	Zweck	212	429
3.10.2	Abgaben und Auslagen	212	430 – 431
3.10.3	Geschäfte und Verhandlungen.	213	432
3.10.4	Befreiungstatbestände.	213	433 – 437
3.10.4.1	Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen	213	433
3.10.4.2	Gründung oder Auflösung von Sanierungsunternehmen	214	434
3.10.4.3	Durchführung von Erwerbsvorgängen.	214	435 – 437
4.	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	217	438 – 530
4.1	Gegenstand und Ziele	217	438 – 446
4.1.1	Allgemeines	217	438
4.1.2	Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebietes	217	439 – 440
4.1.3	Entwicklungsziele.	218	441 – 444
4.1.3.1	Zulässige Entwicklungsziele	218	441
4.1.3.2	Erstmalige Entwicklung	218	442 – 443
4.1.3.3	Zuführung zu einer neuen Entwicklung	219	444
4.1.4	Abgrenzung zu den Sanierungsmaßnahmen.	219	445 – 446
4.2	Voraussetzungen	220	447 – 455
4.2.1	Allgemeines	220	447

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randnummer
4.2.2	Allgemeinwohlerfordernis	220 448– 452
4.2.2.1	Bedeutung	220 448– 449
4.2.2.2	Wohn- und Arbeitsstätten	221 450
4.2.2.3	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	222 451
4.2.2.4	Wiedernutzung brachliegender Flächen	223 452
4.2.3	Erforderlichkeit der Anwendung des städtebaulichen Entwicklungsrechtes	223 453
4.2.4	Gewährleistung der zügigen Durchführung	224 454– 455
4.3	Träger der Entwicklungsmaßnahme	224 456– 459
4.3.1	Hoheitlicher Träger	224 456– 457
4.3.2	Übertragung von Entwicklungsaufgaben	225 458– 459
4.4	Vorbereitung der Entwicklung	226 460– 491
4.4.1	Gegenstand der Vorbereitung	226 460
4.4.2	Vorbereitende Untersuchungen	226 461– 463
4.4.3	Förmliche Festlegung des Entwicklungsbereiches	227 464– 470
4.4.3.1	Begrenzung des Entwicklungsbereiches	227 464– 467
4.4.3.2	Entwicklungssatzung	229 468– 470
4.4.4	Ziele und Zwecke der Entwicklung	230 471
4.4.5	Städtebauliche Planung	230 472– 487
4.4.5.1	Form der Planung	230 472– 473
4.4.5.2	Vorgaben des Gesetzes	231 474– 478
4.4.5.2.1	Funktionsfähiger Bereich	231 474– 477
4.4.5.2.2	Zusammensetzung der Bevölkerung	233 478
4.4.5.3	Umgang mit Grund und Boden	233 479– 482
4.4.5.4	Beachtung des Bodenreliefs und des Landschaftsbildes	235 483– 486
4.4.5.5	Städtebau im menschlichen Maßstab	236 487
4.4.6	Erörterung der beabsichtigten Entwicklung	237 489
4.4.7	Sozialplan	237 490
4.4.8	Vorgezogene Durchführungsmaßnahmen	237 491
4.5	Durchführung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen	238 492– 508
4.5.1	Aufgaben der Gemeinde	238 492– 506
4.5.1.1	Verwirklichungspflicht	238 492
4.5.1.2	Grunderwerb	238 493– 495
4.5.1.3	Neuordnung der Grundstücke	239 496
4.5.1.4	Erschließung der Grundstücke	240 497
4.5.1.5	Weitere Ordnungsmaßnahmen	240 498
4.5.1.6	Veräußerung der Grundstücke	240 499– 505
4.5.1.6.1	Veräußerungspflicht	240 499
4.5.1.6.2	Veräußerung an Bauwillige	241 500– 501

Inhaltsverzeichnis

		Seite	Randnummer
4.5.1.6.3	Weite Kreise der Bevölkerung	242	502
4.5.1.6.4	Bevorzugte Personengruppen.	242	503
4.5.1.6.5	Veräußerung zum Neuordnungswert.	243	504
4.5.1.6.6	Nachfrage nach Grundstücken	243	505
4.5.1.7	Baumaßnahmen der Gemeinde	243	506
4.5.2	Baumaßnahmen Dritter	243	507
4.5.2.1	Baumaßnahmen öffentlicher Bedarfsträger . . .	243	507
4.5.2.2	Baumaßnahmen privater Bauträger.	244	508
4.6	Besonderes Bodenrecht.	244	509 – 524
4.6.1	Bedeutung und System	244	509
4.6.2	Enteignung	244	510 – 511
4.6.3	Übernahmeverlangen	245	512 – 515
4.6.4	Abschöpfung entwicklungsbedingter Werterhöhungen	246	516 – 524
4.6.4.1	Grundsätzliches	246	516
4.6.4.2	Erwerb von Grundstücken zum entwicklungsunbeeinflußten Wert	247	517 – 518
4.6.4.3	Verkauf der Grundstücke zum Neuordnungswert.	248	519
4.6.4.4	Ausgleichsbeträge	248	520
4.6.4.5	Finanzierung der Entwicklungsmaßnahmen. . .	248	521
4.6.4.6	Überschußverteilung	249	522
4.6.5	Anwendung sanierungsrechtlicher Vorschriften	249	523
4.6.6	Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken	250	524
4.7	Anpassungsmaßnahmen	250	525 – 528
4.7.1	Anpassungsgebiet.	250	525
4.7.2	Maßnahmen zur Anpassung.	251	526
4.7.3	Förmliche Festlegung	251	527
4.7.4	Rechtsfolgen der förmlichen Festlegung.	252	528
4.8	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Bundeshauptstadt	252	529 – 530
5.	Städtebauliche Gebote.	255	531 – 625
5.1	Grundsätzliches	255	531 – 534
5.2	Städtebauliche Gründe	256	535 – 537
5.3	Baugebote im einzelnen	258	538 – 547
5.3.1	Allgemeines	258	538 – 539
5.3.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	258	540
5.3.3	Formen des Baugebotes	259	541 – 544
5.3.4	Wirtschaftliche Zumutbarkeit	260	545 – 547
5.4	Gebot zur sonstigen Nutzung	261	548
5.5	Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot . .	262	549 – 583

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randnummer
5.5.1	Grundsätzliches.	262 549– 551
5.5.2	Modernisierung.	263 552
5.5.3	Instandsetzung	263 553– 559
5.5.3.1	Behebung von Mängeln	263 553
5.5.3.2	Beeinträchtigung der Nutzung	264 554
5.5.3.3	Beeinträchtigung des Straßen- oder Ortsbildes.	264 555– 556
5.5.3.4	Erhaltenswerte bauliche Anlagen	265 557
5.5.3.5	Zustimmung der Denkmalschutzbehörde	266 558– 559
5.5.4	Modernisierungs- und Instandsetzungskosten. .	266 560– 583
5.5.4.1	Grundsätzliches.	266 560
5.5.4.2	Kosten	267 561– 562
5.5.4.3	Ermittlung der Kosten	268 563– 566
5.5.4.4	Kostenanteil des Eigentümers.	269 567– 573
5.5.4.4.1	Grundsätzliches.	269 567
5.5.4.4.2	Aufwendungen des Eigentümers	269 568
5.5.4.4.3	Nachhaltig erzielbare Erträge	270 569– 570
5.5.4.4.4	Mehrertragsberechnung.	271 571
5.5.4.4.5	Gesamtertragsberechnung.	271 572– 573
5.5.4.5	Kostenerstattungsanspruch	272 574– 575
5.5.4.6	Entfallen oder Minderung des Kostenerstattungsanspruches	272 576– 580
5.5.4.7	Pauschalierter Kostenerstattungsbetrag.	274 581
5.6	Pflanzgebot	274 582– 584
5.7	Rückbau- und Entsiegelungsgebot	275 585– 601
5.7.1	Allgemeines.	275 585– 587
5.7.2	Voraussetzungen der Anordnung	276 588– 591
5.7.2.1	Planwidrigkeit	276 588– 589
5.7.2.2	Mißstände und Mängel	277 590– 591
5.7.3	Ersatzraum	277 592– 595
5.7.3.1	Grundsätzliches.	277 592
5.7.3.2	Wohnraum.	278 593
5.7.3.3	Geschäftsraum	278 594– 595
5.7.4	Vermögensnachteile.	279 596– 599
5.7.5	Pflicht zur Benachrichtigung	281 600
5.7.6	Entsiegelungsgebot.	281 601
5.8	Verpflichtung des Bedarfsträgers	282 602– 604
5.9	Duldungspflicht der Nutzungsberechtigten	283 605– 606
5.10	Erörterung und Beratung	283 607– 613
5.10.1	Bedeutung	283 607– 609
5.10.2	Erörterung.	285 610– 612
5.10.3	Beratung	286 613
5.11	Öffentlich-rechtlicher Vertrag.	286 614– 615

Inhaltsverzeichnis

		Seite	Randnummer
5.12	Anordnung	287	616 – 619
5.12.1	Anordnungsbescheid	287	616 – 617
5.12.2	Bestimmtheit der Anordnung	288	618 – 619
5.13	Durchsetzung der Gebotsanordnung	288	620 – 621
5.14	Enteignung	289	622 – 625
6.	Städtebauförderung	293	626 – 711
6.1	Grundsätze	293	626 – 627
6.2	Gemeinschaftsfinanzierung	293	628 – 637
6.2.1	Verfassungsrechtliche Grundlage	293	628 – 629
6.2.2	Gesetzliche Grundlage	294	630
6.2.3	Verwaltungsabkommen zwischen Bund und Ländern	295	631 – 637
6.3	Förderrichtlinien der Länder	297	638 – 640
6.4	Gegenstand der Städtebauförderung	298	641 – 646
6.4.1	Gesamtmaßnahmen	298	641 – 643
6.4.2	Zuwendungszeitraum	299	644 – 646
6.5	Förderungsverfahren	300	647 – 657
6.5.1	Städtebauförderungsprogramm	300	647 – 653
6.5.2	Bewilligung der Finanzhilfen	302	654
6.5.3	Auszahlung der Finanzhilfen	302	655 – 657
6.6	Fördergrundsätze	303	658 – 668
6.6.1	Zuwendungsvoraussetzungen	303	658
6.6.2	Bereitstellung von Grundstücken	304	659 – 662
6.6.2.1	Bereitstellungspflicht	304	659
6.6.2.2	Privatisierungspflicht	304	660
6.6.2.3	Form der Bereitstellung	304	661
6.6.2.4	Später erworbene Grundstücke	305	662
6.6.3	Treuhand- oder Sondervermögen	305	663 – 665
6.6.3.1	Allgemeines	305	663
6.6.3.2	Einnahmen	306	664 – 665
6.6.4	Vorauszahlungen	307	666 – 668
6.7	Verwendung der Städtebauförderungsmittel . .	308	669 – 677
6.7.1	Grundsatz der Subsidiarität	308	669
6.7.2	Kosten einer anderen Stelle	308	670 – 671
6.7.3	Grundsatz der Entschädigung	309	672 – 675
6.7.3.1	Allgemeines	309	672
6.7.3.2	Modernisierungs- und Instandsetzungsverträge	309	673 – 675
6.7.4	Art der Gewährung von Städtebauförderungsmitteln	310	676 – 677
6.8	Förderungsfähige Kosten	311	678 – 697

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randnummer
6.8.1	Grundsätzliches.	311 678– 680
6.8.2	Kosten der Vorbereitung.	312 681
6.8.3	Kosten der Ordnungsmaßnahmen	313 682– 690
6.8.3.1	Allgemeines.	313 682
6.8.3.2	Entschädigungen.	313 683
6.8.3.3	Grunderwerbskosten	313 684– 686
6.8.3.4	Kosten für den Umzug von Bewohnern und Betrieben.	315 687
6.8.3.5	Erschließungskosten.	315 687
6.8.3.6	Kosten der Freilegung von Grundstücken.	315 688
6.8.3.7	Kosten sonstiger Ordnungsmaßnahmen	316 689
6.8.3.8	Durchführung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen	316 690
6.8.4	Kosten für Baumaßnahmen.	316 691– 697
6.8.4.1	Allgemeines.	316 691
6.8.4.2	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	317 692
6.8.4.3	Neubebauung und Ersatzbauten.	317 693
6.8.4.4	Modernisierung und Instandsetzung	318 694
6.8.4.5	Verlagerung und Änderung von Betrieben	318 695
6.8.5	Kosten für die Vergütung beauftragter Dritter.	319 696
6.8.6	Kosten für den Sozialplan und den Härteausgleich	319 697
6.9	Abrechnung.	319 698– 706
6.9.1	Allgemeines.	319 698– 701
6.9.2	Wertausgleich	320 702
6.9.3	Prüfung der Abrechnung.	322 705– 706
6.10	Überschuß	323 707– 708
6.11	Bedeutung der Städtebauförderung.	323 709– 711
7.	Steuerrechtliche Vergünstigungen	325 712– 725
7.1	Allgemeines.	325 712
7.2	Gewinne aus der Veräußerung von Grund und Boden.	325 713– 715
7.3	Gebäude	326 716– 725
7.3.1	Allgemeines.	326 716– 719
7.3.2	Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche.	327 720– 722
7.3.2.1	Erhöhte Absetzungen.	327 720– 721
7.3.2.2	Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand	328 722
7.3.3	Baudenkmale	329 723– 725
7.3.3.1	Erhöhte Absetzungen.	329 723– 724
7.3.3.2	Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand	329 725

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randnummer
8. Städtebauliche Erhaltung	331	726 – 823
8.1 Grundsätzliches	331	726 – 732
8.2 Städtebauliche Ziele	333	733 – 740
8.2.1 Abschließende Regelung	333	733
8.2.2 Erhaltung der städtebaulichen Eigenart	334	734 – 737
8.2.3 Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung	335	738 – 739
8.2.4 Städtebauliche Umstrukturierungen	336	740
8.3 Satzungsverfahren	336	741 – 755
8.3.1 Allgemeines	336	741 – 744
8.3.2 Bezeichnung in einem Bebauungsplan	338	745 – 748
8.3.3 Bezeichnung durch sonstige Satzung	339	749 – 752
8.3.4 Unterrichtung durch die Gemeinde	340	753 – 754
8.3.5 Geltungsdauer der Satzung	341	755
8.4 Genehmigungsvorbehalt	341	756 – 767
8.4.1 Allgemeines	341	756 – 758
8.4.2 Rückbau	342	759
8.4.3 Änderung baulicher Anlagen	343	760
8.4.4 Nutzungsänderung baulicher Anlagen	344	763
8.4.5 Errichtung baulicher Anlagen	344	764
8.4.6 Bildung von Sondereigentum an Wohnraum ..	344	765 – 767
8.5 Versagungsgründe	345	768 – 798
8.5.1 Allgemeines	345	768 – 771
8.5.2 Erhaltung der städtebaulichen Eigenart	346	772 – 789
8.5.2.1 Abbruch, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen	346	772 – 784
8.5.2.1.1 Allgemeines	346	772 – 775
8.5.2.1.2 Prägung des Ortsbildes	348	776
8.5.2.1.3 Prägung der Stadtgestalt	348	777
8.5.2.1.4 Prägung des Landschaftsbildes	348	778
8.5.2.1.5 Städtebauliche Bedeutung	349	779 – 780
8.5.2.1.6 Geschichtliche Bedeutung	349	781 – 782
8.5.2.1.7 Künstlerische Bedeutung	350	783 – 784
8.5.2.2 Errichtung baulicher Anlagen	350	785 – 789
8.5.3 Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung	352	790 – 797
8.5.3.1 Allgemeines	352	790
8.5.3.2 Besondere städtebauliche Gründe	352	791 – 794
8.5.3.3 Wirtschaftliche Unzumutbarkeit	353	795 – 796
8.5.3.4 Genehmigungspflicht	354	797
8.5.4 Städtebauliche Umstrukturierungen	355	798
8.6 Genehmigungsverfahren	355	799 – 807

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randnummer
8.6.1	Entscheidung der Gemeinde	355 799– 801
8.6.2	Beteiligung der Betroffenen	356 802– 807
8.7	Übernahmeverlangen	357 808– 813
8.8	Vollzug des Erhaltungsrechtes	359 814
8.9	Zurückstellung von Vorhaben	360 815– 817
8.10	Vorhaben öffentlicher Bedarfsträger	361 818– 823
9.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	363 824– 903
9.1	Städtebau und Denkmalschutz	363 824– 833
9.1.1	Beziehungen zum Städtebaurecht	363 824– 831
9.1.2	Förderung der städtebaulichen Denkmalpflege	365 832
9.1.3	Städtebaulicher Denkmalschutz	366 833
9.2	Denkmalschutzrecht der Länder	367 834– 835
9.3	Denkmalbegriff	368 836
9.3.1	Sachen	368 836
9.3.2	Erhaltungsinteresse	369 839– 847
9.3.3	Erhaltungsgründe	372 848– 853
9.3.3.1	Künstlerische Bedeutung	372 848– 849
9.3.3.2	Wissenschaftliche Bedeutung	373 850
9.3.3.3	Geschichtliche Bedeutung	374 851– 852
9.3.3.4	Städtebauliche Bedeutung	375 853
9.4	Umgebungsschutz	376 855– 858
9.5	Gesamtanlagen und Gruppen von baulichen Anlagen	377 859– 861
9.6	Denkmalschutzbehörden	378 862– 863
9.7	Erfassung der Denkmäler	379 864– 868
9.8	Inhalt des Denkmalschutzes	381 869– 887
9.8.1	Grundsätzliches	381 869
9.8.2	Erhaltungsverpflichtung	381 870– 876
9.8.3	Genehmigungsvorbehalt	384 877– 883
9.8.4	Strafbarkeit	386 884
9.8.5	Auskunfts- und Anzeigepflicht	387 885
9.8.6	Vorkaufsrecht und Enteignung	387 886– 887
9.9	Wiederherstellung von Baudenkmalern	388 888– 903
9.9.1	Grundsätzliches	388 888– 890
9.9.2	Wiederherstellung im Denkmalschutzrecht	389 891
9.9.3	Kritik	389 892– 893
9.9.4	Haltung der Denkmalpflege	390 894
9.9.5	Bewertung	390 895– 903
10.	Baugestaltungsrecht	395 904–1006
10.1	Städtebaurecht und Baugestaltungsrecht	395 904– 910

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randnummer
10.2	Landesbauordnungsrecht	397 911
10.3	Verunstaltungsabwehr.	398 912 – 928
10.3.1	Grundsätzliches	398 912 – 919
10.3.2	Objektbezogene Gestaltungsanforderungen. . .	400 920 – 922
10.3.3	Umgebungsbezogene Gestaltungsanforderungen	401 923
10.3.4	Beabsichtigte Gestaltung.	402 926 – 927
10.3.5	Anwendung.	403 928
10.4	Örtliche Bauvorschriften.	404 929 – 998
10.4.1	Grundsätzliches	404 929 – 940
10.4.2	Baugestalterische Aufgaben	407 941 – 944
10.4.2.1	Baugestalterische Absichten.	407 941 – 942
10.4.2.2	Schutz bestimmter Bereiche	408 943 – 944
10.4.3	Ortsbildgestaltung als Aufgabe der Gemeinde. .	408 945 – 950
10.4.4	Inhalt der Gestaltungssatzung	411 951 – 967
10.4.4.1	Allgemeines	411 951
10.4.4.2	Abgrenzung des Gebietes	411 952 – 954
10.4.4.3	Anforderungen an die äußere Gestaltung. . . .	412 955 – 967
10.4.4.3.1	Ermessen der Gemeinde.	412 955 – 956
10.4.4.3.2	Erforderlichkeit der Abwägung	413 957 – 959
10.4.4.3.3	Bestimmtheit der Anforderungen	414 960
10.4.4.3.4	Zulässige Anforderungen	415 961 – 967
10.4.5	Satzungsverfahren	417 968 – 974
10.4.5.1	Bebauungsplan.	417 968 – 970
10.4.5.2	Sonstige Satzung	418 971 – 974
10.4.6	Erarbeitung.	419 975 – 995
10.4.6.1	Allgemeines	419 975
10.4.6.2	Neu zu gestaltende Bereiche	420 977
10.4.6.3	Im Zusammenhang bebaute Bereiche.	420 978 – 979
10.4.6.3.1	Erfassung des Gebäudebestandes	420 978
10.4.6.3.2	Ortsbildanalyse.	421 979
10.4.6.4	Festsetzungsempfehlungen.	421 980
10.4.6.5	Mögliche gestalterische Festsetzungen	422 981 – 995
10.4.7	Anwendung der örtlichen Bauvorschriften . . .	426 996 – 998
10.5	Gestaltung in der städtebaulichen Planung. . .	427 999 – 1006
10.5.1	Gestaltungsempfehlungen.	427 999 – 1000
10.5.2	Gestaltung der öffentlichen Räume.	427 1001 – 1003
10.5.3	Gestaltung in der Bauleitplanung	428 1004 – 1006
Literaturverzeichnis.		431
Stichwortverzeichnis		437

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randnummer
Vorwort zur zweiten Auflage	5	
Vorwort	5	
Inhaltsverzeichnis	7	
Abkürzungsverzeichnis	25	
1. Städtebauliche Maßnahmen und Besonderes Städtebaurecht	29	1– 51
1.1 Städtebau als öffentliche Aufgabe	29	1– 4
1.2 Stadterneuerungen in der Vergangenheit	31	5– 13
1.3 Geplante Stadterweiterungen in der Vergangenheit	35	14– 20
1.4 Finanzierung des Städtebaues	39	21
1.5 Städtebauförderungsgesetz	39	22– 35
1.5.1 Ziele des Städtebauförderungsgesetzes	39	22– 29
1.5.2 Grundsätze des Städtebauförderungsgesetzes ..	42	30
1.5.3 Anwendung des Städtebauförderungsgesetzes ..	43	31– 35
1.6 Besonderes Städtebaurecht	45	36– 39
1.7 Entwicklung in der ehemaligen DDR	47	40
1.7.1 Städtebauliches Leitbild	47	40– 43
1.7.2 Industrialisierung des Bauwesens	49	44– 45
1.7.3 Altbaugebiete und Stadterhaltung	50	46– 49
1.8 Städtebauförderung in den neuen Ländern	52	50– 51
2. Wesensmerkmale und Verfahrensgrundsätze städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	55	52– 85
2.1 Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	55	52– 53
2.2 Dorferneuerung und Dorfentwicklung	56	54– 55
2.3 Gesamtmaßnahmen	57	56– 59
2.3.1 Einzelmaßnahmen	57	56
2.3.2 Abgrenzung des Gebietes	57	57
2.3.3 Vorbereitende Untersuchungen	58	58
2.3.4 Vorbereitung und Durchführung	58	59
2.4 Anwendungsverpflichtung	59	60– 63
2.4.1 Bedeutung	59	60
2.4.2 Öffentliches Interesse	59	61
2.4.3 Einheitliche Vorbereitung	59	62

Inhaltsverzeichnis

		Seite	Randnummer
2.4.4	Zügige Durchführung	60	63
2.5	Ziele der Raumordnung und Landesplanung. .	60	64
2.6	Abwägung	60	65 – 68
2.7	Sozialplan	63	69
2.7.1	Soziale Probleme im Städtebau	63	69 – 70
2.7.2	Anwendungsbereich	64	71
2.7.3	Nachteilige Auswirkungen	64	72 – 73
2.7.4	Inhalt des Sozialplanes	65	74
2.8	Härteausgleich	66	75 – 78
2.8.1	Wesen und Anwendungsbereich	66	75
2.8.2	Subjektive Anspruchsvoraussetzungen	66	76
2.8.3	Objektive Anspruchsvoraussetzungen	67	77 – 78
2.9	Kosten- und Finanzierungsübersicht	68	79 – 85
2.9.1	Zweck	68	79
2.9.2	Abstimmungspflicht.	69	80
2.9.3	Vorlage bei der höheren Verwaltungsbehörde.	69	81 – 82
2.9.4	Zeitpunkt für die Aufstellung und Fortschreibung	70	83
2.9.5	Kosten und Kostenermittlung	70	84
2.9.6	Finanzierungsübersicht	71	85
3.	Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	73	86 – 437
3.1	Gegenstand und Ziele	73	86 – 105
3.1.1	Grundsätzliches	73	86
3.1.2	Städtebauliche Mißstände	73	87 – 90
3.1.2.1	Substanzschwächen	73	87 – 88
3.1.2.2	Funktionsschwächen	74	89 – 90
3.1.3	Behebung städtebaulicher Mißstände	75	91 – 93
3.1.4	Allgemeine Sanierungsziele	76	94 – 105
3.1.4.1	Bedeutung.	76	94
3.1.4.2	Entwicklung der baulichen Struktur	77	95
3.1.4.3	Wirtschafts- und Agrarstruktur	77	96
3.1.4.4	Anpassung der Siedlungsstruktur.	77	97 – 100
3.1.4.4.1	Siedlungsstruktur	77	97
3.1.4.4.2	Erfordernisse des Umweltschutzes	78	98
3.1.4.4.3	Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung	78	99
3.1.4.4.4	Bevölkerungsentwicklung	78	100
3.1.4.5	Ortsteile, Orts- und Landschaftsbild und Denkmalschutz.	79	101 – 105
3.1.4.5.1	Bedeutung.	79	101

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randnummer
3.1.4.5.2	Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung von Ortsteilen	79 102
3.1.4.5.3	Verbesserung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	80 103
3.1.4.5.4	Erfordernisse der Denkmalpflege.	80 104 – 105
3.2	Wohl der Allgemeinheit.	81 106
3.3	Vorbereitung der Sanierung	81 107 – 200
3.3.1	Allgemeines.	81 107
3.3.2	Vorbereitende Untersuchungen	82 108 – 147
3.3.2.1	Verfahren	82 108 – 110
3.3.2.1.1	Zweck der Untersuchungen.	82 108
3.3.2.1.2	Absehen von den vorbereitenden Untersuchungen	82 109
3.3.2.1.3	Beschluß über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen	83 110
3.3.2.2	Zurückstellung von Vorhaben.	83 111
3.3.2.3	Auskunftspflicht und Datenschutz	84 112 – 120
3.3.2.3.1	Allgemeines.	84 112
3.3.2.3.2	Auskunftspflicht	84 113 – 114
3.3.2.3.3	Einschränkung der Auskunftspflicht	85 115
3.3.2.3.4	Durchsetzung der Auskunftspflicht	86 116
3.3.2.3.5	Datenschutz.	86 117 – 120
3.3.2.4	Erörterung, Mitwirkung und Beratung.	87 121 – 132
3.3.2.4.1	Bedeutung	87 121 – 122
3.3.2.4.2	Betroffene	88 123 – 124
3.3.2.4.3	Erörterung.	89 125
3.3.2.4.4	Gegenstand der Erörterung und Beratung	89 126 – 127
3.3.2.4.5	Durchführung der Erörterung.	90 128
3.3.2.4.6	Möglichst frühzeitige Erörterung	90 129
3.3.2.4.7	Ausnahmen von der Erörterungspflicht.	90 130
3.3.2.4.8	Verhältnis zu anderen Beteiligungsvorschriften	91 131
3.3.2.4.9	Unterlassene Erörterung.	91 132
3.3.2.5	Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger	91 133 – 139
3.3.2.5.1	Allgemeines.	91 133
3.3.2.5.2	Unterstützungspflicht.	92 134 – 135
3.3.2.5.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	92 136 – 139
3.3.2.6	Inhalt der vorbereitenden Untersuchungen.	94 140 – 146
3.3.2.6.1	Allgemeines.	94 140
3.3.2.6.2	Notwendigkeit der Sanierung	94 141
3.3.2.6.3	Soziale, strukturelle und städtebauliche Verhältnisse.	94 142
3.3.2.6.4	Städtebauliche Zusammenhänge	95 143
3.3.2.6.5	Anzustrebende allgemeine Ziele	95 144

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randnummer
3.3.2.6.6	Durchführbarkeit	96 145
3.3.2.6.7	Nachteilige Auswirkungen	96 146
3.3.2.7	Umfang und Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen	97 147
3.3.3	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes .	97 148 – 166
3.3.3.1	Bedeutung	97 148
3.3.3.2	Abgrenzung des Sanierungsgebietes	98 149 – 152
3.3.3.2.1	Allgemeines	98 149
3.3.3.2.2	Ausschluß einzelner Grundstücke	98 150
3.3.3.2.3	Betroffene Grundstücke	98 151
3.3.3.2.4	Erschließungsanlagen	99 152
3.3.3.3	Sanierungssatzung	99 153 – 155
3.3.3.3.1	Satzungsbeschluß	99 153 – 154
3.3.3.3.2	Bezeichnung des Sanierungsgebietes	100 155
3.3.3.4	Überprüfung der Sanierungssatzung	100 156 – 161
3.3.3.4.1	Wegfall des Anzeigeverfahrens	100 156
3.3.3.4.2	Durchführung innerhalb eines absehbaren Zeitraumes	101 157 – 160
3.3.3.4.3	Fehlerhafte Sanierungssatzung	102 161
3.3.3.5	Bekanntmachung der Sanierungssatzung	103 162 – 163
3.3.3.6	Ersatzbekanntmachung	103 164
3.3.3.7	Sanierungsvermerk	104 165
3.3.3.8	Änderung des Sanierungsgebietes	104 166
3.3.4	Förmliche Festlegung eines Ersatz- oder Ergänzungsgebietes	104 167 – 169
3.3.4.1	Allgemeines	104 167
3.3.4.2	Ersatzgebiet	105 168
3.3.4.3	Ergänzungsgebiet	105 169
3.3.5	Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung	106 170 – 172
3.3.5.1	Inhalt	106 170 – 171
3.3.5.2	Rechtliche Bedeutung	107 172
3.3.6	Städtebauliche Planung	107 173 – 198
3.3.6.1	Bedeutung	107 173 – 174
3.3.6.2	Sanierungsbebauungsplan	108 175
3.3.6.2.1	Erfordernis der Aufstellung	108 175 – 176
3.3.6.2.2	Festsetzungen	109 177 – 180
3.3.6.2.3	Nachteile	112 181
3.3.6.3	Städtebauliche Rahmenplanung	112 183 – 191
3.3.6.3.1	Allgemeines	112 183 – 184
3.3.6.3.2	Planbereich	113 185
3.3.6.3.3	Anschaulichkeit und Inhalt	114 186 – 187

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randnummer
3.3.6.3.4	Planaufstellungsverfahren	115 188– 189
3.3.6.3.5	Rechtliche Bedeutung	115 190– 191
3.3.6.4	Planung der Stadterhaltung	116 192– 198
3.3.6.4.1	Elemente der vorindustriellen Stadt.	116 192– 194
3.3.6.4.2	Probleme der städtebaulichen Planung	118 195– 198
3.3.7	Sozialplan	120 199
3.3.8	Vorgezogene Durchführungsmaßnahmen	121 200
3.4	Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen	121 201– 252
3.4.1	Verpflichtung der Gemeinde zur Durchführung	121 201– 204
3.4.1.1	Allgemeines.	121 201
3.4.1.2	Zustimmung des Bedarfsträgers	122 202– 203
3.4.1.3	Ordnungs- und Baumaßnahmen	123 204
3.4.2	Ordnungsmaßnahmen	124 205– 232
3.4.2.1	Sanierungserforderliche Ordnungsmaßnahmen	124 205– 222
3.4.2.1.1	Allgemeines.	124 205
3.4.2.1.2	Bodenordnung	124 206– 208
3.4.2.1.3	Erwerb von Grundstücken.	125 209– 210
3.4.2.1.4	Umzug von Bewohnern und Betrieben	126 211
3.4.2.1.5	Freilegung von Grundstücken.	126 212
3.4.2.1.6	Erschließungsanlagen.	127 213– 217
3.4.2.1.7	Sonstige Maßnahmen.	129 218
3.4.2.1.8	Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen der Gemeinde	129 219– 222
3.4.2.2	Durchführung der Ordnungsmaßnahmen	130 223– 225
3.4.2.2.1	Durchführung durch die Gemeinde	130 223
3.4.2.2.2	Durchführung durch den Eigentümer	131 224– 225
3.4.2.3	Kosten der Ordnungsmaßnahmen	132 226– 232
3.4.2.3.1	Grundsätzliches.	132 226– 227
3.4.2.3.2	Kosten des Grunderwerbs	132 228
3.4.2.3.3	Kosten des Umzuges von Bewohnern	133 229
3.4.2.3.4	Kosten des Umzuges von Betrieben.	134 230– 232
3.4.3	Aufwendungen öffentlicher Versorgungsträger	135 233– 235
3.4.4	Baumaßnahmen	136 236– 252
3.4.4.1	Allgemeines.	136 236
3.4.4.2	Sanierungserforderliche Baumaßnahmen	137 237– 248
3.4.4.2.1	Modernisierung und Instandsetzung	137 237– 243
3.4.4.2.2	Neubebauung und Ersatzbauten.	139 244
3.4.4.2.3	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	139 245– 246
3.4.4.2.4	Betriebe	141 247

Inhaltsverzeichnis

		Seite	Randnummer
3.4.4.2.5	Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken	141	248
3.4.4.3	Baumaßnahmen außerhalb des Sanierungsgebietes.	141	249
3.4.4.4	Durchführung durch den Eigentümer	141	250 – 251
3.4.4.5	Durchführung durch die Gemeinde	142	252
3.5	Besonderes Bodenrecht.	143	253 – 318
3.5.1	Bedeutung.	143	253
3.5.2	Sanierungsrechtliches Vorkaufsrecht.	143	254 – 272
3.5.2.1	Zweck und Wesen des Vorkaufsrechtes	143	254 – 257
3.5.2.2	Ausschluß der Ausübung	144	258 – 264
3.5.2.2.1	Allgemeines	144	258
3.5.2.2.2	Verwandtenprivileg	144	259
3.5.2.2.3	Kauf durch Bedarfsträger, Kirchen und Religionsgesellschaften sowie von Grundstücken mit bestimmten Anlagen	144	260
3.5.2.2.4	Plan- oder maßnahmenkonforme Nutzung.	144	261 – 264
3.5.2.3	Vorkaufsrecht im Sanierungsgebiet	146	265
3.5.2.4	Ausübung des Vorkaufsrechtes	146	266 – 268
3.5.2.5	Ausübung zum Wohle der Allgemeinheit	147	269 – 270
3.5.2.6	Abwendung des Vorkaufsrechtes.	148	271
3.5.2.7	Verzicht auf die Ausübung des Vorkaufsrechtes.	149	272
3.5.3	Enteignung	149	273 – 277
3.5.3.1	Allgemeines	149	273
3.5.3.2	Enteignung zugunsten des Sanierungsträgers.	150	275
3.5.3.3	Zwingende städtebauliche Gründe	150	276
3.5.3.4	Veräußerungspflicht	151	277
3.5.4	Miet- und Pachtverhältnisse	151	278 – 284
3.5.4.1	Bedeutung.	151	278
3.5.4.2	Aufhebung	151	279 – 283
3.5.4.2.1	Allgemeines	151	279
3.5.4.2.2	Antrag des Eigentümers	152	281
3.5.4.2.3	Antrag des Mieters oder Pächters	152	282
3.5.4.2.4	Entschädigung	153	283
3.5.4.3	Verlängerung	153	284
3.5.5	Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge	153	285 – 318
3.5.5.1	Genehmigungspflicht.	153	285 – 289
3.5.5.1.1	Zweck	153	285
3.5.5.1.2	Ausschluß anderer Bestimmungen.	154	286
3.5.5.1.3	Genehmigung durch die Gemeinde	155	287
3.5.5.1.4	Umfang	155	288

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randnummer
3.5.5.1.5	Entfallen	155 289
3.5.5.2	Vorhaben und Rechtsvorgänge.	155 290– 302
3.5.5.2.1	Vorhaben und sonstige Maßnahmen	155 290– 294
3.5.5.2.2	Rechtsvorgänge.	157 295– 301
3.5.5.2.3	Genehmigungsfreie Vorhaben und Rechtsvorgänge.	160 302
3.5.5.3	Versagungsgründe	161 303– 307
3.5.5.4	Verpflichtung zur Erteilung der Genehmigung.	163 308
3.5.5.5	Genehmigungsverfahren	163 309– 318
3.5.5.5.1	Antrag	163 309
3.5.5.5.2	Entscheidungsfrist	163 310
3.5.5.5.3	Genehmigung durch Ablauf der Entscheidungsfrist	164 311
3.5.5.5.4	Nebenbestimmungen	164 312
3.5.5.5.5	Übernahmeverlangen.	165 313
3.5.5.5.6	Allgemeine Erteilung der Genehmigungen.	165 314– 315
3.5.5.5.7	Eintragung in das Grundbuch.	166 316
3.5.5.5.8	Verhältnis zu anderen Genehmigungsverfahren	166 317
3.5.5.5.9	Durchführung von Vorhaben ohne Genehmigung	167 318
3.6	Abschluß der Sanierung.	167 319– 336
3.6.1	Bedeutung	167 319
3.6.2	Abschlußerklärung für einzelne Grundstücke.	168 320– 324
3.6.2.1	Spätere Durchführung	168 320
3.6.2.2	Abgeschlossene Durchführungsmaßnahmen.	168 321
3.6.2.3	Form der Abschlußerklärung	169 322– 323
3.6.2.4	Rechtsfolgen	169 324
3.6.3	Aufhebung der Sanierungssatzung	170 325– 336
3.6.3.1	Verpflichtung zur Aufhebung	170 325
3.6.3.2	Voraussetzungen.	170 326– 339
3.6.3.2.1	Durchführung der Sanierung.	170 326
3.6.3.2.2	Undurchführbarkeit der Sanierung	171 327
3.6.3.2.3	Aufgabe der Sanierungsabsicht aus anderen Gründen.	171 328
3.6.3.2.4	Einstellung der Durchführung	171 329
3.6.3.3	Aufhebungssatzung	171 330
3.6.3.4	Rechtsfolgen	172 331
3.6.3.5	Anspruch auf Rückübertragung	173 334
3.6.3.5.1	Anspruchsvoraussetzung	173 334– 336
3.6.3.5.2	Ausschluß des Anspruches	173 335
3.6.3.5.3	Verfahren	174 336

Inhaltsverzeichnis

		Seite	Randnummer
3.7	Abschöpfung sanierungsbedingter Werterhöhungen	175	337 – 387
3.7.1	Grundsätzliches	175	337 – 340
3.7.1.1	Abschöpfungssystem	175	337
3.7.1.2	Grundsätze der Wertermittlung	175	338
3.7.1.3	Bedeutung	176	339
3.7.1.4	Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen ...	176	340
3.7.2	Gegenstand der Abschöpfung	177	341 – 344
3.7.2.1	Unterschiedliche Bodenwerte	177	341
3.7.2.2	Sanierungsunbeeinflusster Wert und Anfangswert	177	342 – 343
3.7.2.3	Neuordnungswert und Endwert	178	344
3.7.3	Nichtabschöpfbare Werterhöhungen	179	345 – 346
3.7.3.1	Zulässige Aufwendungen des Eigentümers ...	179	345
3.7.3.2	Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse	179	346
3.7.4	Ausgleichsbeträge	180	347 – 374
3.7.4.1	Ausgleichsbetragspflichtiger	180	347 – 348
3.7.4.2	Beiträge für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von Erschließungsanlagen	181	349 – 351
3.7.4.3	Verpflichtung der Gemeinde	182	352
3.7.4.4	Zeitpunkt der Erhebung des Ausgleichsbetrages	182	353
3.7.4.5	Bemessung des Ausgleichsbetrages	183	354 – 355
3.7.4.6	Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag	183	356 – 361
3.7.4.6.1	Berücksichtigte Vorteile oder Werterhöhungen	183	357
3.7.4.6.2	Eigene Aufwendungen	184	358
3.7.4.6.3	Durchführungsmaßnahmen des Eigentümers ..	184	359
3.7.4.6.4	Ankauf zum Neuordnungswert	185	360 – 361
3.7.4.7	Vorzeitige Festsetzung des Ausgleichsbetrages	185	362
3.7.4.8	Erhebung des Ausgleichsbetrages	186	363
3.7.4.9	Umwandlung des Ausgleichsbetrages in ein Tilgungsdarlehen	186	364 – 367
3.7.4.9.1	Voraussetzungen der Umwandlung	186	364
3.7.4.9.2	Herabsetzung der Tilgung und der Darlehenszinsen	187	365 – 367
3.7.4.10	Absehen von der Festsetzung des Ausgleichsbetrages	188	368 – 370
3.7.4.10.1	Bagatellfälle	188	368
3.7.4.10.2	Einzelfälle	188	369 – 370
3.7.4.11	Landesrechtliche Vorschriften	189	371
3.7.4.12	Ablösung des Ausgleichsbetrages	189	372 – 375
3.7.4.12.1	Ablösung vor Abschluß	189	372
3.7.4.12.2	Höherer Ablösebetrag	189	373

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randnummer
3.7.4.12.3	Ablösung nach Abschluß	190 374
3.7.5	Grundstücksverkehr im Sanierungsgebiet	190 375– 380
3.7.5.1	Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinde und durch öffentliche Bedarfsträger.	190 375
3.7.5.1.1	Erwerb und Enteignung zum sanierungsunbeeinflußten Wert	190 375
3.7.5.1.2	Erwerb von Grundstücken durch öffentliche Bedarfsträger.	191 376
3.7.5.1.3	Verkauf der Grundstücke zum Neuordnungswert	191 377– 378
3.7.5.2	Preiskontrolle des privaten Grundstücksverkehrs	192 379– 380
3.7.6	Wertermittlung	192 381
3.7.6.1	Verantwortung der Gemeinde	192 381
3.7.6.2	Frühzeitige Ermittlung des sanierungsunbeeinflußten Wertes.	193 382
3.7.6.3	Frühzeitige Ermittlung des Neuordnungswertes	193 383– 384
3.7.6.4	Frühzeitige Ermittlung von Anfangs- und Endwerten	194 385
3.7.7	Sanierungsumlegung	194 386
3.7.8	Überschußberechnung	195 387
3.8	Vereinfachtes Sanierungsverfahren	196 388– 397
3.8.1	Inhalt	196 388– 390
3.8.2	Anwendung	197 391– 393
3.8.3	Ausschluß des sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehaltes.	198 394
3.8.4	Verfahrenswechsel	198 395– 397
3.8.4.1	Allgemeines.	198 395
3.8.4.2	Wechsel vom vereinfachten zum herkömmlichen Verfahren	198 396
3.8.4.3	Wechsel vom herkömmlichen zum vereinfachten Verfahren	199 397
3.9	Übertragung von Sanierungsaufgaben auf Dritte	199 398– 428
3.9.1	Allgemeines.	199 398– 399
3.9.2	Andere Beauftragte	200 400
3.9.3	Sanierungsträger.	200 401– 428
3.9.3.1	Vorbehaltene Aufgaben.	200 401– 402
3.9.3.2	Sanierungsunternehmer.	201 403– 404
3.9.3.3	Sanierungstreuhänder	202 405– 406
3.9.3.4	Bestätigung des Sanierungsträgers	203 407– 414
3.9.3.4.1	Zweck und Verfahren	203 407

Inhaltsverzeichnis

		Seite	Randnummer
3.9.3.5	Voraussetzung der Bestätigung	204	408 – 414
3.9.3.5.1	Ausschluß von Bauunternehmen	204	408
3.9.3.5.2	Geschäftstätigkeit und wirtschaftliche Verhältnisse	204	409
3.9.3.5.3	Jährliche Prüfung	205	410
3.9.3.5.4	Zuverlässigkeit der leitenden Personen.	205	411
3.9.3.6	Grundstücke des Sanierungsträgers.	205	412 – 414
3.9.3.7	Auskunftspflicht des Sanierungsträgers.	207	415
3.9.3.8	Sanierungsvertrag	207	416 – 428
3.9.3.8.1	Form	207	416
3.9.3.8.2	Mindestinhalt	207	417 – 418
3.9.3.8.3	Weiterer Inhalt.	208	419 – 420
3.9.3.8.4	Kündigung	209	421 – 423
3.9.3.9	Treuhandvermögen	210	424 – 428
3.9.3.9.1	Wesen	210	424
3.9.3.9.2	Mittel.	210	425
3.9.3.9.3	Haftung.	211	426
3.9.3.9.4	Auflösung	211	427
3.9.3.9.5	Grunderwerbssteuerpflicht.	212	428
3.10	Abgaben- und Auslagenbefreiung	212	429
3.10.1	Zweck	212	429
3.10.2	Abgaben und Auslagen	212	430 – 431
3.10.3	Geschäfte und Verhandlungen.	213	432
3.10.4	Befreiungstatbestände.	213	433 – 437
3.10.4.1	Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen	213	433
3.10.4.2	Gründung oder Auflösung von Sanierungsunternehmen	214	434
3.10.4.3	Durchführung von Erwerbsvorgängen.	214	435 – 437
4.	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen	217	438 – 530
4.1	Gegenstand und Ziele	217	438 – 446
4.1.1	Allgemeines	217	438
4.1.2	Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebietes	217	439 – 440
4.1.3	Entwicklungsziele.	218	441 – 444
4.1.3.1	Zulässige Entwicklungsziele	218	441
4.1.3.2	Erstmalige Entwicklung	218	442 – 443
4.1.3.3	Zuführung zu einer neuen Entwicklung	219	444
4.1.4	Abgrenzung zu den Sanierungsmaßnahmen.	219	445 – 446
4.2	Voraussetzungen	220	447 – 455
4.2.1	Allgemeines	220	447

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randnummer
4.2.2	Allgemeinwohlerfordernis	220 448– 452
4.2.2.1	Bedeutung	220 448– 449
4.2.2.2	Wohn- und Arbeitsstätten	221 450
4.2.2.3	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	222 451
4.2.2.4	Wiedernutzung brachliegender Flächen	223 452
4.2.3	Erforderlichkeit der Anwendung des städtebaulichen Entwicklungsrechtes	223 453
4.2.4	Gewährleistung der zügigen Durchführung	224 454– 455
4.3	Träger der Entwicklungsmaßnahme	224 456– 459
4.3.1	Hoheitlicher Träger	224 456– 457
4.3.2	Übertragung von Entwicklungsaufgaben	225 458– 459
4.4	Vorbereitung der Entwicklung	226 460– 491
4.4.1	Gegenstand der Vorbereitung	226 460
4.4.2	Vorbereitende Untersuchungen	226 461– 463
4.4.3	Förmliche Festlegung des Entwicklungsbereiches	227 464– 470
4.4.3.1	Begrenzung des Entwicklungsbereiches	227 464– 467
4.4.3.2	Entwicklungssatzung	229 468– 470
4.4.4	Ziele und Zwecke der Entwicklung	230 471
4.4.5	Städtebauliche Planung	230 472– 487
4.4.5.1	Form der Planung	230 472– 473
4.4.5.2	Vorgaben des Gesetzes	231 474– 478
4.4.5.2.1	Funktionsfähiger Bereich	231 474– 477
4.4.5.2.2	Zusammensetzung der Bevölkerung	233 478
4.4.5.3	Umgang mit Grund und Boden	233 479– 482
4.4.5.4	Beachtung des Bodenreliefs und des Landschaftsbildes	235 483– 486
4.4.5.5	Städtebau im menschlichen Maßstab	236 487
4.4.6	Erörterung der beabsichtigten Entwicklung	237 489
4.4.7	Sozialplan	237 490
4.4.8	Vorgezogene Durchführungsmaßnahmen	237 491
4.5	Durchführung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen	238 492– 508
4.5.1	Aufgaben der Gemeinde	238 492– 506
4.5.1.1	Verwirklichungspflicht	238 492
4.5.1.2	Grunderwerb	238 493– 495
4.5.1.3	Neuordnung der Grundstücke	239 496
4.5.1.4	Erschließung der Grundstücke	240 497
4.5.1.5	Weitere Ordnungsmaßnahmen	240 498
4.5.1.6	Veräußerung der Grundstücke	240 499– 505
4.5.1.6.1	Veräußerungspflicht	240 499
4.5.1.6.2	Veräußerung an Bauwillige	241 500– 501

Inhaltsverzeichnis

		Seite	Randnummer
4.5.1.6.3	Weite Kreise der Bevölkerung	242	502
4.5.1.6.4	Bevorzugte Personengruppen.	242	503
4.5.1.6.5	Veräußerung zum Neuordnungswert.	243	504
4.5.1.6.6	Nachfrage nach Grundstücken	243	505
4.5.1.7	Baumaßnahmen der Gemeinde	243	506
4.5.2	Baumaßnahmen Dritter	243	507
4.5.2.1	Baumaßnahmen öffentlicher Bedarfsträger . . .	243	507
4.5.2.2	Baumaßnahmen privater Bauträger.	244	508
4.6	Besonderes Bodenrecht.	244	509 – 524
4.6.1	Bedeutung und System	244	509
4.6.2	Enteignung	244	510 – 511
4.6.3	Übernahmeverlangen	245	512 – 515
4.6.4	Abschöpfung entwicklungsbedingter Werterhöhungen	246	516 – 524
4.6.4.1	Grundsätzliches	246	516
4.6.4.2	Erwerb von Grundstücken zum entwicklungsunbeeinflußten Wert	247	517 – 518
4.6.4.3	Verkauf der Grundstücke zum Neuordnungswert.	248	519
4.6.4.4	Ausgleichsbeträge	248	520
4.6.4.5	Finanzierung der Entwicklungsmaßnahmen. . .	248	521
4.6.4.6	Überschußverteilung	249	522
4.6.5	Anwendung sanierungsrechtlicher Vorschriften	249	523
4.6.6	Vorschriften über den Verkehr mit land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken	250	524
4.7	Anpassungsmaßnahmen	250	525 – 528
4.7.1	Anpassungsgebiet.	250	525
4.7.2	Maßnahmen zur Anpassung.	251	526
4.7.3	Förmliche Festlegung	251	527
4.7.4	Rechtsfolgen der förmlichen Festlegung.	252	528
4.8	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Bundeshauptstadt	252	529 – 530
5.	Städtebauliche Gebote.	255	531 – 625
5.1	Grundsätzliches	255	531 – 534
5.2	Städtebauliche Gründe	256	535 – 537
5.3	Baugebote im einzelnen	258	538 – 547
5.3.1	Allgemeines	258	538 – 539
5.3.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	258	540
5.3.3	Formen des Baugebotes	259	541 – 544
5.3.4	Wirtschaftliche Zumutbarkeit	260	545 – 547
5.4	Gebot zur sonstigen Nutzung	261	548
5.5	Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot . .	262	549 – 583

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randnummer
5.5.1	Grundsätzliches.	262 549– 551
5.5.2	Modernisierung.	263 552
5.5.3	Instandsetzung	263 553– 559
5.5.3.1	Behebung von Mängeln	263 553
5.5.3.2	Beeinträchtigung der Nutzung	264 554
5.5.3.3	Beeinträchtigung des Straßen- oder Ortsbildes.	264 555– 556
5.5.3.4	Erhaltenswerte bauliche Anlagen	265 557
5.5.3.5	Zustimmung der Denkmalschutzbehörde	266 558– 559
5.5.4	Modernisierungs- und Instandsetzungskosten. .	266 560– 583
5.5.4.1	Grundsätzliches.	266 560
5.5.4.2	Kosten	267 561– 562
5.5.4.3	Ermittlung der Kosten	268 563– 566
5.5.4.4	Kostenanteil des Eigentümers.	269 567– 573
5.5.4.4.1	Grundsätzliches.	269 567
5.5.4.4.2	Aufwendungen des Eigentümers	269 568
5.5.4.4.3	Nachhaltig erzielbare Erträge	270 569– 570
5.5.4.4.4	Mehrertragsberechnung.	271 571
5.5.4.4.5	Gesamtertragsberechnung.	271 572– 573
5.5.4.5	Kostenerstattungsanspruch	272 574– 575
5.5.4.6	Entfallen oder Minderung des Kostenerstattungsanspruches	272 576– 580
5.5.4.7	Pauschalierter Kostenerstattungsbetrag.	274 581
5.6	Pflanzgebot	274 582– 584
5.7	Rückbau- und Entsiegelungsgebot	275 585– 601
5.7.1	Allgemeines.	275 585– 587
5.7.2	Voraussetzungen der Anordnung	276 588– 591
5.7.2.1	Planwidrigkeit	276 588– 589
5.7.2.2	Mißstände und Mängel	277 590– 591
5.7.3	Ersatzraum	277 592– 595
5.7.3.1	Grundsätzliches.	277 592
5.7.3.2	Wohnraum.	278 593
5.7.3.3	Geschäftsraum	278 594– 595
5.7.4	Vermögensnachteile.	279 596– 599
5.7.5	Pflicht zur Benachrichtigung	281 600
5.7.6	Entsiegelungsgebot.	281 601
5.8	Verpflichtung des Bedarfsträgers	282 602– 604
5.9	Duldungspflicht der Nutzungsberechtigten	283 605– 606
5.10	Erörterung und Beratung	283 607– 613
5.10.1	Bedeutung	283 607– 609
5.10.2	Erörterung.	285 610– 612
5.10.3	Beratung	286 613
5.11	Öffentlich-rechtlicher Vertrag.	286 614– 615

Inhaltsverzeichnis

		Seite	Randnummer
5.12	Anordnung	287	616 – 619
5.12.1	Anordnungsbescheid	287	616 – 617
5.12.2	Bestimmtheit der Anordnung	288	618 – 619
5.13	Durchsetzung der Gebotsanordnung	288	620 – 621
5.14	Enteignung	289	622 – 625
6.	Städtebauförderung	293	626 – 711
6.1	Grundsätze	293	626 – 627
6.2	Gemeinschaftsfinanzierung	293	628 – 637
6.2.1	Verfassungsrechtliche Grundlage	293	628 – 629
6.2.2	Gesetzliche Grundlage	294	630
6.2.3	Verwaltungsabkommen zwischen Bund und Ländern	295	631 – 637
6.3	Förderrichtlinien der Länder	297	638 – 640
6.4	Gegenstand der Städtebauförderung	298	641 – 646
6.4.1	Gesamtmaßnahmen	298	641 – 643
6.4.2	Zuwendungszeitraum	299	644 – 646
6.5	Förderungsverfahren	300	647 – 657
6.5.1	Städtebauförderungsprogramm	300	647 – 653
6.5.2	Bewilligung der Finanzhilfen	302	654
6.5.3	Auszahlung der Finanzhilfen	302	655 – 657
6.6	Fördergrundsätze	303	658 – 668
6.6.1	Zuwendungsvoraussetzungen	303	658
6.6.2	Bereitstellung von Grundstücken	304	659 – 662
6.6.2.1	Bereitstellungspflicht	304	659
6.6.2.2	Privatisierungspflicht	304	660
6.6.2.3	Form der Bereitstellung	304	661
6.6.2.4	Später erworbene Grundstücke	305	662
6.6.3	Treuhand- oder Sondervermögen	305	663 – 665
6.6.3.1	Allgemeines	305	663
6.6.3.2	Einnahmen	306	664 – 665
6.6.4	Vorauszahlungen	307	666 – 668
6.7	Verwendung der Städtebauförderungsmittel . .	308	669 – 677
6.7.1	Grundsatz der Subsidiarität	308	669
6.7.2	Kosten einer anderen Stelle	308	670 – 671
6.7.3	Grundsatz der Entschädigung	309	672 – 675
6.7.3.1	Allgemeines	309	672
6.7.3.2	Modernisierungs- und Instandsetzungsverträge	309	673 – 675
6.7.4	Art der Gewährung von Städtebauförderungsmitteln	310	676 – 677
6.8	Förderungsfähige Kosten	311	678 – 697

Inhaltsverzeichnis

		Seite	Randnummer
6.8.1	Grundsätzliches.	311	678– 680
6.8.2	Kosten der Vorbereitung.	312	681
6.8.3	Kosten der Ordnungsmaßnahmen	313	682– 690
6.8.3.1	Allgemeines.	313	682
6.8.3.2	Entschädigungen.	313	683
6.8.3.3	Grunderwerbskosten	313	684– 686
6.8.3.4	Kosten für den Umzug von Bewohnern und Betrieben.	315	687
6.8.3.5	Erschließungskosten.	315	687
6.8.3.6	Kosten der Freilegung von Grundstücken.	315	688
6.8.3.7	Kosten sonstiger Ordnungsmaßnahmen	316	689
6.8.3.8	Durchführung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen	316	690
6.8.4	Kosten für Baumaßnahmen.	316	691– 697
6.8.4.1	Allgemeines.	316	691
6.8.4.2	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	317	692
6.8.4.3	Neubebauung und Ersatzbauten.	317	693
6.8.4.4	Modernisierung und Instandsetzung	318	694
6.8.4.5	Verlagerung und Änderung von Betrieben	318	695
6.8.5	Kosten für die Vergütung beauftragter Dritter.	319	696
6.8.6	Kosten für den Sozialplan und den Härteausgleich	319	697
6.9	Abrechnung.	319	698– 706
6.9.1	Allgemeines.	319	698– 701
6.9.2	Wertausgleich	320	702
6.9.3	Prüfung der Abrechnung.	322	705– 706
6.10	Überschuß	323	707– 708
6.11	Bedeutung der Städtebauförderung.	323	709– 711
7.	Steuerrechtliche Vergünstigungen	325	712– 725
7.1	Allgemeines.	325	712
7.2	Gewinne aus der Veräußerung von Grund und Boden.	325	713– 715
7.3	Gebäude	326	716– 725
7.3.1	Allgemeines.	326	716– 719
7.3.2	Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche.	327	720– 722
7.3.2.1	Erhöhte Absetzungen.	327	720– 721
7.3.2.2	Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand	328	722
7.3.3	Baudenkmale	329	723– 725
7.3.3.1	Erhöhte Absetzungen.	329	723– 724
7.3.3.2	Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand	329	725

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randnummer
8. Städtebauliche Erhaltung	331	726 – 823
8.1 Grundsätzliches	331	726 – 732
8.2 Städtebauliche Ziele	333	733 – 740
8.2.1 Abschließende Regelung	333	733
8.2.2 Erhaltung der städtebaulichen Eigenart	334	734 – 737
8.2.3 Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung	335	738 – 739
8.2.4 Städtebauliche Umstrukturierungen	336	740
8.3 Satzungsverfahren	336	741 – 755
8.3.1 Allgemeines	336	741 – 744
8.3.2 Bezeichnung in einem Bebauungsplan	338	745 – 748
8.3.3 Bezeichnung durch sonstige Satzung	339	749 – 752
8.3.4 Unterrichtung durch die Gemeinde	340	753 – 754
8.3.5 Geltungsdauer der Satzung	341	755
8.4 Genehmigungsvorbehalt	341	756 – 767
8.4.1 Allgemeines	341	756 – 758
8.4.2 Rückbau	342	759
8.4.3 Änderung baulicher Anlagen	343	760
8.4.4 Nutzungsänderung baulicher Anlagen	344	763
8.4.5 Errichtung baulicher Anlagen	344	764
8.4.6 Bildung von Sondereigentum an Wohnraum ..	344	765 – 767
8.5 Versagungsgründe	345	768 – 798
8.5.1 Allgemeines	345	768 – 771
8.5.2 Erhaltung der städtebaulichen Eigenart	346	772 – 789
8.5.2.1 Abbruch, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen	346	772 – 784
8.5.2.1.1 Allgemeines	346	772 – 775
8.5.2.1.2 Prägung des Ortsbildes	348	776
8.5.2.1.3 Prägung der Stadtgestalt	348	777
8.5.2.1.4 Prägung des Landschaftsbildes	348	778
8.5.2.1.5 Städtebauliche Bedeutung	349	779 – 780
8.5.2.1.6 Geschichtliche Bedeutung	349	781 – 782
8.5.2.1.7 Künstlerische Bedeutung	350	783 – 784
8.5.2.2 Errichtung baulicher Anlagen	350	785 – 789
8.5.3 Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung	352	790 – 797
8.5.3.1 Allgemeines	352	790
8.5.3.2 Besondere städtebauliche Gründe	352	791 – 794
8.5.3.3 Wirtschaftliche Unzumutbarkeit	353	795 – 796
8.5.3.4 Genehmigungspflicht	354	797
8.5.4 Städtebauliche Umstrukturierungen	355	798
8.6 Genehmigungsverfahren	355	799 – 807

Inhaltsverzeichnis

	Seite	Randnummer
8.6.1	Entscheidung der Gemeinde	355 799– 801
8.6.2	Beteiligung der Betroffenen	356 802– 807
8.7	Übernahmeverlangen	357 808– 813
8.8	Vollzug des Erhaltungsrechtes	359 814
8.9	Zurückstellung von Vorhaben	360 815– 817
8.10	Vorhaben öffentlicher Bedarfsträger	361 818– 823
9.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	363 824– 903
9.1	Städtebau und Denkmalschutz	363 824– 833
9.1.1	Beziehungen zum Städtebaurecht	363 824– 831
9.1.2	Förderung der städtebaulichen Denkmalpflege	365 832
9.1.3	Städtebaulicher Denkmalschutz	366 833
9.2	Denkmalschutzrecht der Länder	367 834– 835
9.3	Denkmalbegriff	368 836
9.3.1	Sachen	368 836
9.3.2	Erhaltungsinteresse	369 839– 847
9.3.3	Erhaltungsgründe	372 848– 853
9.3.3.1	Künstlerische Bedeutung	372 848– 849
9.3.3.2	Wissenschaftliche Bedeutung	373 850
9.3.3.3	Geschichtliche Bedeutung	374 851– 852
9.3.3.4	Städtebauliche Bedeutung	375 853
9.4	Umgebungsschutz	376 855– 858
9.5	Gesamtanlagen und Gruppen von baulichen Anlagen	377 859– 861
9.6	Denkmalschutzbehörden	378 862– 863
9.7	Erfassung der Denkmäler	379 864– 868
9.8	Inhalt des Denkmalschutzes	381 869– 887
9.8.1	Grundsätzliches	381 869
9.8.2	Erhaltungsverpflichtung	381 870– 876
9.8.3	Genehmigungsvorbehalt	384 877– 883
9.8.4	Strafbarkeit	386 884
9.8.5	Auskunfts- und Anzeigepflicht	387 885
9.8.6	Vorkaufsrecht und Enteignung	387 886– 887
9.9	Wiederherstellung von Baudenkmalern	388 888– 903
9.9.1	Grundsätzliches	388 888– 890
9.9.2	Wiederherstellung im Denkmalschutzrecht	389 891
9.9.3	Kritik	389 892– 893
9.9.4	Haltung der Denkmalpflege	390 894
9.9.5	Bewertung	390 895– 903
10.	Baugestaltungsrecht	395 904–1006
10.1	Städtebaurecht und Baugestaltungsrecht	395 904– 910

Inhaltsverzeichnis

		Seite	Randnummer
10.2	Landesbauordnungsrecht	397	911
10.3	Verunstaltungsabwehr.....	398	912 – 928
10.3.1	Grundsätzliches	398	912 – 919
10.3.2	Objektbezogene Gestaltungsanforderungen...	400	920 – 922
10.3.3	Umgebungsbezogene Gestaltungsanforderungen	401	923
10.3.4	Beabsichtigte Gestaltung.....	402	926 – 927
10.3.5	Anwendung.....	403	928
10.4	Örtliche Bauvorschriften.....	404	929 – 998
10.4.1	Grundsätzliches	404	929 – 940
10.4.2	Baugestalterische Aufgaben	407	941 – 944
10.4.2.1	Baugestalterische Absichten.....	407	941 – 942
10.4.2.2	Schutz bestimmter Bereiche	408	943 – 944
10.4.3	Ortsbildgestaltung als Aufgabe der Gemeinde.	408	945 – 950
10.4.4	Inhalt der Gestaltungssatzung	411	951 – 967
10.4.4.1	Allgemeines	411	951
10.4.4.2	Abgrenzung des Gebietes	411	952 – 954
10.4.4.3	Anforderungen an die äußere Gestaltung.....	412	955 – 967
10.4.4.3.1	Ermessen der Gemeinde.....	412	955 – 956
10.4.4.3.2	Erforderlichkeit der Abwägung	413	957 – 959
10.4.4.3.3	Bestimmtheit der Anforderungen	414	960
10.4.4.3.4	Zulässige Anforderungen	415	961 – 967
10.4.5	Satzungsverfahren	417	968 – 974
10.4.5.1	Bebauungsplan.....	417	968 – 970
10.4.5.2	Sonstige Satzung	418	971 – 974
10.4.6	Erarbeitung.....	419	975 – 995
10.4.6.1	Allgemeines	419	975
10.4.6.2	Neu zu gestaltende Bereiche	420	977
10.4.6.3	Im Zusammenhang bebaute Bereiche.....	420	978 – 979
10.4.6.3.1	Erfassung des Gebäudebestandes	420	978
10.4.6.3.2	Ortsbildanalyse.....	421	979
10.4.6.4	Festsetzungsempfehlungen.....	421	980
10.4.6.5	Mögliche gestalterische Festsetzungen	422	981 – 995
10.4.7	Anwendung der örtlichen Bauvorschriften....	426	996 – 998
10.5	Gestaltung in der städtebaulichen Planung....	427	999 – 1006
10.5.1	Gestaltungsempfehlungen.....	427	999 – 1000
10.5.2	Gestaltung der öffentlichen Räume.....	427	1001 – 1003
10.5.3	Gestaltung in der Bauleitplanung	428	1004 – 1006
Literaturverzeichnis.....		431	
Stichwortverzeichnis		437	