

Fälle zum öffentlichen Baurecht

Bearbeitet von

Begründet von Dr. Manfred Gubelt, Stadtdirektor a.D., Fortgeführt von Prof. Dr. iur. Stefan Muckel, und Dr. Thomas Stemmler, Rechtsanwalt

8. Auflage 2019. Buch. Rund 160 S. Softcover

ISBN 978 3 406 71130 5

Format (B x L): 16,0 x 24,0 cm

[Recht > Öffentliches Recht > Öffentliches Baurecht](#)

Zu [Leseprobe](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei


DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

Schriftenreihe
der Juristischen Schulung

Band 26


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Fälle zum öffentlichen Baurecht

begründet von

Dr. Manfred Gubelt

Stadtdirektor a. D. der Kreisstadt Bergheim (Erfurt)

fortgeführt von

Dr. Dr. h. c. Stefan Muckel

o. Professor an der Universität zu Köln

und

Dr. Thomas Stemmler

Rechtsanwalt in Köln

beck-shop.de
8., neu bearbeitete Auflage 2019
DIE FACHBUCHHANDLUNG



Zitiervorschlag: Muckel/Stemmler
ÖffBauR


beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

www.beck.de

ISBN 978 3 406 71130 5

© 2019 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Druck und Bindung: Nomos Verlagsgesellschaft
In den Lissen 12, 76547 Sinzheim

Satz: Druckerei C. H. Beck, Nördlingen

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Vorwort

Das Buch hat nicht nur bei Studierenden der Rechtswissenschaft eine gute Aufnahme gefunden, sondern auch bei Rechtsreferendaren und bei Studierenden der Fachhochschulen der öffentlichen Verwaltung. Mit Dank an die Leser kann nunmehr die 8. Auflage vorgestellt werden.

In der Neuauflage bleibt die Konzeption der 7. Auflage der „Fälle zum öffentlichen Baurecht“ aufrechterhalten. Berücksichtigte die Voraufgabe bereits die erst nach ihrem Erscheinen durch das Inkrafttreten des „Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ eingetretene Neuerung, ist es seitdem vor allem durch das „Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen“ und durch die Novelle des BauGB im Jahr 2017 zu grundlegenden gesetzlichen Änderungen gekommen: Mit dem „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ wurde ua die neue Baugebietskategorie „Urbane Gebiete“ eingeführt. Prägendes Motiv der Novelle ist vor allem das Bedürfnis nach einer größeren Flexibilität des Bauens in stark verdichteten städtischen Gebieten. Für das Bauordnungsrecht sei an dieser Stelle besonders die Novelle der BauO NRW durch das „Gesetz zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in Nordrhein-Westfalen – Baurechtsmodernisierungsgesetz“ vom 21.7.2018 (GV. NRW 2018 S. 421) hervorgehoben.

Im Übrigen berücksichtigt die Neuauflage die Gesetzgebung, Rechtsprechung und Literatur bis Ende Dezember 2018.

Wie schon im Vorwort zur Voraufgabe gilt unser Dank für wertvolle Unterstützung Frau *Linda Krewerth*, wissenschaftliche Mitarbeiterin am Institut für Kirchenrecht der Universität zu Köln. Sie hat juristische Fragestellungen, die neue Rechtsentwicklungen mit sich bringen, ebenso zuverlässig und umsichtig beantwortet, wie sie rechtstechnische Probleme gelöst hat, die sich ua daraus ergaben, dass während der Arbeit an der Neuauflage dieses Buches ein Regierungswechsel in Nordrhein-Westfalen für große Unsicherheit über die Gestalt des Bauordnungsrechts gesorgt hatte.

Nach wie vor sind wir für kritische Hinweise und für Ergänzungswünsche dankbar. Sie erreichen uns unter folgenden Anschriften:

Prof. Dr. Stefan Muckel
Universität zu Köln
Institut für Kirchenrecht
Albertus-Magnus-Platz
50923 Köln
kirchenrecht@uni-koeln.de

Dr. Thomas Stemmler
S. E. B. Rechtsanwälte
Krebsgasse 4–6
50667 Köln
stemmler@seb-anwaelte.de

Köln, im Februar 2019

*Stefan Muckel
Thomas Stemmler*

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Inhaltsverzeichnis

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Vorwort | V |
| Abkürzungsverzeichnis | XI |
| Verzeichnis der abgekürzt zitierten Literatur | XV |
| § 1. Einleitung | 1 |
| I. Stoffbeschreibung | 1 |
| II. Das Fach Baurecht im Studium | 2 |
| III. Folgerungen für die Konzeption dieses Buchs | 2 |
| § 2. Bauplanungsrecht | 5 |
| I. Planerische Gestaltungsfreiheit der Gemeinden und ihre Schranken | 5 |
| Fall 1. Dorfschänke in der Stadtmitte Planungsermessen – Öffentlichkeitsbeteiligung – Gerichtliche Kontrolle | 5 |
| Fall 2. Industriegebiet für Büromöbelkonzern Ziele der Raumordnung – Planungsgrundsätze – Abwägungsgebot – Abstimmung mit Nachbargemeinde | 12 |
| II. Die Bauleitpläne | 24 |
| 1. Aufgabe der Bauleitpläne | 24 |
| a) Flächennutzungsplan | 24 |
| b) Bebauungsplan | 25 |
| 2. Rechtsnatur und Rechtsschutz; der zulässige Inhalt der Bauleitpläne | 25 |
| Fall 3. Ausflugscafé für Kurgäste Rechtsmittel gegen Bauleitpläne, insbesondere Normenkontrolle, § 47 VwGO – Parallelverfahren für Bebauungsplan und Flächennutzungsplan – Inhalt des Bebauungsplans | 25 |
| III. Städtebauliche Verträge | 38 |
| Fall 4. Kostenbeteiligung an der Vergrößerung eines Pumpwerks Städtebauliche Verträge – Folgekostenvertrag – Baudispensvertrag – Kopplungsverbot – Zusage von Ausnahmen und Befreiungen | 39 |
| IV. Vorhabenbezogener Bebauungsplan auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans | 53 |
| Fall 5. Errichtung der Anlagen für ein Kur- und Erholungszentrum Vorhabenbegriff des § 12 BauGB – Rechtsform des Vorhabenträgers – Vorhaben- und Erschließungsplan – Durchführungsvertrag – vorhabenbezogener Bebauungsplan – naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen | 54 |
| V. Sicherung der Bauleitplanung | 66 |
| 1. Veränderungssperre (§§ 14, 16–18 BauGB) | 66 |
| 2. Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15 BauGB) | 67 |
| 3. Teilung von Grundstücken (§§ 19, 22 BauGB) | 68 |
| 4. Vorkaufsrechte der Gemeinde (§§ 24–28 BauGB) | 68 |

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| VI. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erlass einer Baugenehmigung | 69 |
| 1. Vorhaben während der Planaufstellung | 69 |
| Fall 6. Verbrauchermarkt im Gewerbegebiet | |
| Genehmigungspflichtige Nutzungsänderung – Planreife – Einvernehmen der Gemeinde – großflächige Einzelhandelsbetriebe – Verfassungsmäßigkeit des § 11 III BauNVO – Umweltverträglichkeitsprüfung | 69 |
| 2. Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils | 82 |
| Fall 7. Verkaufszelt für Gebrauchtwagen | |
| Bauliche Anlage iSv § 29 I BauGB – Bebauungszusammenhang – Eigenart der näheren Umgebung – Sich-Einfügen | 82 |
| 3. Vorhaben im Außenbereich | 87 |
| Fall 8. Wochenendhäuser im Außenbereich | |
| Privilegierte und sonstige Vorhaben im Außenbereich – öffentliche Belange – Rechtsanspruch aus § 35 II BauGB | 88 |
| VII. Sonderfragen zum Problembereich Planung und Immissionsschutz | 92 |
| Fall 9. Heizkraftwerk für Fernwärmeversorgung | |
| Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem BImSchG – Umweltverträglichkeitsprüfung – Konzentrationswirkung der Genehmigung nach dem BImSchG – privilegierte Vorhaben im Außenbereich – Hervorrufung schädlicher Umwelteinwirkungen und das Planerfordernis als entgegenstehende öffentliche Belange – Umfang der Klärung immissionsschutzrechtlicher Fragen im Bebauungsplan ... | 93 |
| VIII. Das Entschädigungsrecht des BauGB | 102 |
| 1. Planungsentschädigung | 103 |
| a) Entschädigung für vorübergehende Einschränkungen (§ 18 BauGB) | 103 |
| b) Entschädigung für dauernde Einschränkungen (§§ 39–44 BauGB) | 104 |
| 2. Enteignungsentschädigung | 106 |
| a) Zulässigkeit der Enteignung | 106 |
| b) Entschädigung | 106 |
| 3. Rechtsmittel | 106 |
| IX. Das baurechtliche Nachbarrecht | 107 |
| Fall 10. Baugenehmigung für Wohnhäuser neben emittierendem Betrieb | |
| Schutznormtheorie – Rücksichtnahmegebot – vorbeugende Unterlassungsklage | 108 |
| § 3. Bauordnungsrecht | 121 |
| I. Inhalt und Zweck des Bauordnungsrechts | 121 |
| II. Bauaufsichtsbehörden, Baugenehmigung, Baugenehmigungsverfahren und Bauüberwachung | 123 |
| 1. Die Bauaufsichtsbehörden | 123 |
| a) Untere Bauaufsichtsbehörden | 123 |
| b) Obere Bauaufsichtsbehörden | 124 |
| c) Oberste Bauaufsichtsbehörde | 124 |
| 2. Die Baugenehmigung und ihre Erforderlichkeit | 124 |
| 3. Das Baugenehmigungsverfahren | 127 |
| 4. Die Bauüberwachung | 128 |
| Fall 11. Bauantrag des Pächters | |
| Berücksichtigung privater Rechtsverhältnisse bei Erteilung der Baugenehmigung – Fehlendes Antrags-/Sachentscheidungsinteresse | 129 |

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <i>Inhaltsverzeichnis</i> | <i>IX</i> |
| III. Befugnisse der Bauaufsicht bei Verstößen gegen die Bauordnung | 132 |
| Fall 12. Verschmutzung durch Baustellenfahrzeuge Aufgaben der Bauaufsichtsbehörde – Einschreiten nach § 58 II BauO NRW – Verantwortlichkeit im Bauordnungsrecht | 133 |
| Fall 13. Der ungenehmigte Anbau Stilllegungsverfügung – Abbruchverfügung – formelle und materielle Baurechts- widrigkeit – Abstandsflächen – Ausnahmen | 139 |
| Fall 14. Fitness-Studio ohne Aufzug Anfechtungsklage gegen Aufhebung baurechtlicher Nebenbestimmungen – statt- hafte Klageart – Art der Nebenbestimmung – Rechtmäßigkeit der Anordnung des Einbaus eines Aufzuges in ein Fitness-Studio – Brandschutznachweis – einst- weiliger Rechtsschutz gegen Anordnung der sofortigen Vollziehbarkeit einer Nutzungsuntersagung | 144 |
| Anhang: Synopse zu den Landesbauordnungen | 155 |
| Sachverzeichnis | 157 |

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG