

## Fälle zum öffentlichen Baurecht

VON

Dr. Manfred Gubelt, Prof. Dr. Stefan Muckel, Dr. Thomas Stemmler

7., neu bearbeitete Auflage

Fälle zum öffentlichen Baurecht – Gubelt / Muckel / Stemmler

schnell und portofrei erhältlich bei [beck-shop.de](http://beck-shop.de) DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

Baurecht des Bundes



Verlag C.H. Beck München 2013

Verlag C.H. Beck im Internet:

[www.beck.de](http://www.beck.de)

ISBN 978 3 406 62754 5

# beck-shop.de

Schriftenreihe  
der Juristischen Schulung  
Band 26

**beck-shop.de**

# beck-shop.de

## Fälle zum öffentlichen Baurecht

begründet von

Dr. Manfred Gubelt  
Stadtdirektor a. D. der Kreisstadt Bergheim (Erft)

fortgeführt von

Dr. Stefan Muckel  
o. Professor an der Universität zu Köln

und

Dr. Thomas Stemmler  
Rechtsanwalt in Köln

7., neu bearbeitete Auflage



Verlag C. H. Beck München 2013

# beck-shop.de

[www.beck.de](http://www.beck.de)

ISBN 978 3 406 62754 5

© 2013 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 zur 7. Auflage

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 7. Auflage vorgestellt werden.

Vor Bearbeitung der Neuauflage ist der Begründer des Werkes, Herr *Dr. Manfred Gubelt*, Stadtdirektor a. D. der Kreisstadt Bergheim (Erfurt), leider ausgeschieden. Ihm gilt besonderer Dank für seine Verdienste um die Voraufgaben. Die Konzeption des Buches, zu der er maßgeblich beigetragen hat, soll auch in der fortführenden Bearbeitung aufrechterhalten werden.

Weil das Raumordnungsrecht in der Ausbildung nur noch eine untergeordnete Bedeutung einnimmt, insbesondere nach den landesgesetzlichen Vorschriften der Juristenausbildung nicht mehr dem Pflichtfachbereich für Studierende und Referendare zugewiesen ist, wurde es aus diesem Band herausgenommen. Stattdessen ist das Bauordnungsrecht um einen Fall erweitert worden, um der Examensrelevanz dieses Rechtsgebietes Rechnung zu tragen. Das Buch trägt infolgedessen klarstellend nun den Titel „Fälle zum öffentlichen Baurecht“.

Grundlegende gesetzliche Änderungen gab es seit der letzten Auflage vor allem durch die BauGB-Klimanovelle 2011 und jüngst durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“, das sich derzeit noch im Gesetzgebungsverfahren befindet, dessen Inkrafttreten aber in zeitlicher Nähe zum Erscheinen der Neuauflage dieses Buches zu erwarten ist. Die mit dem Gesetz einhergehenden Änderungen und Auswirkungen auf die Falllösungen haben daher schon Berücksichtigung gefunden.

Im Übrigen berücksichtigt die Neuauflage die Gesetzgebung, Rechtsprechung und Literatur bis März 2013.

Frau *Linda Krewerth* und Herr *Jan Berkenhaus*, beide Mitarbeiter am Institut für Kirchenrecht der Universität zu Köln, haben sich mit großem Engagement um die Neuauflage verdient gemacht. Ihnen sei ganz herzlich gedankt.

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 März 2013

*Stefan Muckel  
Thomas Stemmler*

**beck-shop.de**

## Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis .....	XI
Verzeichnis der abgekürzten zitierten Literatur .....	XV
<b>I. Einleitung</b> .....	1
1. Stoffbeschreibung .....	1
2. Das Fach Baurecht im Studium .....	2
3. Folgerungen für die Konzeption dieses Buchs .....	2
<b>II. Bauplanungsrecht</b> .....	5
1. Planerische Gestaltungsfreiheit der Gemeinden und ihre Schranken .....	5
Fall 1. Dorfschänke in der Stadtmitte .....	5
Planungsermessen – Öffentlichkeitsbeteiligung – Gerichtliche Kontrolle	
Fall 2. Industriegebiet für Büromöbelkonzern .....	11
Ziele der Raumordnung – Planungsgrundsätze – Abwägungsgebot – Abstimmung mit Nachbargemeinde	
2. Die Bauleitpläne .....	23
a) Aufgabe der Bauleitpläne .....	23
aa) Flächennutzungsplan .....	23
bb) Bebauungsplan .....	24
b) Rechtsnatur und Rechtsschutz; der zulässige Inhalt der Bauleitpläne .....	24
Fall 3. Ausflugscafé für Kurgäste .....	24
Rechtsmittel gegen Bauleitpläne, insbesondere Normenkontrolle, § 47 VwGO – Parallelverfahren für Bebauungsplan und Flächennutzungsplan – Inhalt des Bebauungsplans	
3. Städtebauliche Verträge .....	34
Fall 4. Kostenbeteiligung an der Vergrößerung eines Pumpwerks .....	36
Städtebauliche Verträge – Folgekostenvertrag – Baudispensvertrag – Koppelungs- verbot – Zusage von Ausnahmen und Befreiungen	
4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans .....	48
Fall 5. Errichtung der Anlagen für ein Kur- und Erholungszentrum .....	49
Vorhabenbegriff des § 12 BauGB – Rechtsform des Vorhabenträgers – Vorhaben und Erschließungsplan – Durchführungsvertrag – Vorhabenbezogener Bebauungs- plan – naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen	
5. Sicherung der Bauleitplanung .....	60
a) Veränderungssperre (§§ 14, 16–18 BauGB) .....	61
b) Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15 BauGB) .....	62
c) Teilung von Grundstücken (§§ 19, 22 BauGB) .....	62
d) Vorkaufsrechte der Gemeinde (§§ 24–28 BauGB) .....	63
6. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erlass einer Bau- genehmigung .....	63
a) Vorhaben während der Planaufstellung .....	64

<b>Fall 6.</b> Verbrauchermarkt im Gewerbegebiet . . . . .	64
Genehmigungspflichtige Nutzungsänderung – Planreife – Einvernehmen der Gemeinde – großflächige Einzelhandelsbetriebe – Verfassungsmäßigkeit des § 11 III BauNVO – Umweltverträglichkeitsprüfung	
b) Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils . . . . .	75
<b>Fall 7.</b> Verkaufszelt für Gebrauchtwagen . . . . .	75
Bauliche Anlage iSv § 29 I BauGB – Bebauungszusammenhang – Eigenart der näheren Umgebung – Sich-Einfügen	
c) Vorhaben im Außenbereich . . . . .	80
<b>Fall 8.</b> Wochenendhäuser im Außenbereich . . . . .	80
Privilegierte und sonstige Vorhaben im Außenbereich – Öffentliche Belange – Rechtsanspruch aus § 35 II BauGB	
<b>7. Sonderfragen zum Problemkreis Planung und Immissionsschutz . . . . .</b>	<b>85</b>
<b>Fall 9.</b> Heizkraftwerk für Fernwärmeversorgung . . . . .	85
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	
<b>8. Das Entschädigungsrecht des BauGB . . . . .</b>	<b>95</b>
a) Planungsentschädigung . . . . .	96
aa) Entschädigung für vorübergehende Einschränkungen (§ 18 BauGB) . . . . .	96
bb) Entschädigung für dauernde Einschränkungen (§§ 39–44 BauGB) . . . . .	96
b) Enteignungsentschädigung . . . . .	98
aa) Zulässigkeit der Enteignung . . . . .	98
bb) Entschädigung . . . . .	98
c) Rechtsmittel . . . . .	98
<b>9. Das baurechtliche Nachbarrecht . . . . .</b>	<b>99</b>
<b>Fall 10.</b> Baugenehmigung für Wohnhäuser neben emittierendem Betrieb . . . . .	100
Schutznormtheorie – Rücksichtnahmegebot – vorbeugende Unterlassungsklage	
<b>III. Bauordnungsrecht . . . . .</b>	<b>111</b>
<b>1. Inhalt und Zweck des Bauordnungsrechts . . . . .</b>	<b>111</b>
<b>2. Bauaufsichtsbehörden, Baugenehmigung, Baugenehmigungsverfahren und Bauüberwachung . . . . .</b>	<b>112</b>
a) Die Bauaufsichtsbehörden . . . . .	113
b) Die Baugenehmigung und ihre Erforderlichkeit . . . . .	114
c) Das Baugenehmigungsverfahren . . . . .	116
d) Die Bauüberwachung . . . . .	117
<b>Fall 11.</b> Bauantrag des Pächters . . . . .	117
Berücksichtigung privater Rechtsverhältnisse bei Erteilung der Baugenehmigung – Fehlendes Antrags-/Sachentscheidungsinteresse	
<b>3. Befugnisse der Bauaufsicht bei Verstößen gegen die Bauordnung . . . . .</b>	<b>121</b>
<b>Fall 12.</b> Verschmutzung durch Baustellenfahrzeuge . . . . .	121
Aufgaben der Bauaufsichtsbehörde – Einschreiten nach § 61 I 2 BauO NRW – Verantwortlichkeit im Bauordnungsrecht	
<b>Fall 13.</b> Der ungenehmigte Anbau . . . . .	127
Stilllegungsverfügung – Abbruchverfügung – formelle und materielle Baurechtswidrigkeit – Abstandsflächen – Ausnahmen	

# beck-shop.de

## *Inhaltsverzeichnis*

*IX*

<b>Fall 14.</b> Fitness-Studio ohne Aufzug .....	131
Anfechtungsklage gegen Aufhebung baurechtlicher Nebenbestimmungen – statthafte Klageart – Art der Nebenbestimmung – Rechtmäßigkeit der Anordnung des Einbaus eines Aufzuges in ein Fitness-Studio – Brandschutznachweis – Einstweiliger Rechtsschutz gegen Anordnung der sofortige Vollziehbarkeit einer Nutzungsuntersagung	

## Anhang

Synopse zu den Landesbauordnungen .....	141
Sachverzeichnis .....	143

**beck-shop.de**