Fälle zum öffentlichen Baurecht

Muckel / Stemmler

9., neu bearbeitete Auflage 2022
ISBN 978-3-406-78928-1
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
beck-shop.de

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de steht für Kompetenz aus Tradition. Sie gründet auf über 250 Jahre juristische Fachbuch-Erfahrung durch die Verlage C.H.BECK und Franz Vahlen.
beck-shop.de hält Fachinformationen in allen gängigen Medienformaten bereit: über 12 Millionen Bücher, eBooks, Loseblattwerke, Zeitschriften, DVDs, Online-Datenbanken und Seminare. Besonders geschätzt wird beck-shop.de für sein umfassendes Spezialsortiment im Bereich Recht, Steuern und Wirtschaft mit rund 700.000 lieferbaren Fachbuchtiteln.

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 (Erft)

fortgeführt von

Dr. Dr. h. c. Stefan Muckel

Professor an der Universität zu Köln

und

Dr. Thomas Stemmler

Rechtsanwalt in Köln

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

9., neu bearbeitete Auflage 2022

C.H.BECK

Zitiervorschlag: Muckel/Stemmler ÖffBauR

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

www.beck.de

ISBN 978 3 406 78928 1

© 2022 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Umschlaggestaltung, Satz, Druck und Bindung:
Druckerei C. H. Beck Nördlingen
(Adresse wie Verlag)

CO2 neutral
chbeck.de/nachhaltig

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 9. Auflage vorgestellt werden.

In der Neuauflage bleibt die Konzeption der 8. Auflage der „Fälle zum öffentlichen Baurecht" aufrechterhalten. Das öffentliche Baurecht unterliegt stetig gesetzlichen Neuerungen. Schon durch das „Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen" und durch die Novelle des BauGB im Jahr 2017 ist es 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. Das am 26.6.2021 in Kraft getretene Baulandmobilisierungsgesetz ist darauf ausgerichtet, Wohnraum zu beschaffen und Bauland erleichtert bereitzustellen. Das Gesetz enthält insbesondere Änderungen zum BauGB und zu der BauNVO. Auch die gesetzlichen Änderungen berücksichtigt die Auflage. Für das Bauordnungsrecht seien 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) und das Änderungsgesetz zur Landesbauordnung 2018 vom 30.6.2021 (GV. NRW 2021 S. 821) hervorgehoben.

bookshop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Im Übrigen berücksichtigt die Neuauflage die Gesetzgebung, Rechtsprechung und Literatur bis Ende Mai 2022.

Unser Dank für wertvolle Unterstützung gilt Frau *Annkathrin Schaub* und Frau *Renée-Christine Steiner,* wissenschaftliche Mitarbeiterinnen am Institut für Religionsrecht der Universität zu Köln. Ihre kundige und einsatzfreudige Mitarbeit war conditio sine qua non für die Neuauflage.

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

Prof. Dr. Dr. h. c. Stefan Muckel
Universität zu Köln
Institut für Religionsrecht
Albertus-Magnus-Platz
50923 Köln
institut-religionsrecht@uni-koeln.de

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

Köln, im Mai 2022

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 2
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 25
a) Flächennutzungsplan 25
b) Bebauungsplan 26
2. Rechtsnatur und Rechtsschutz; der zulässige Inhalt der Bauleitpläne 26
Fall 3. Ausflugscafé für Kurgäste
Rechtsmittel gegen Bauleitpläne, insbesondere Normenkontrolle, § 47 VwGO – Parallelverfahren für Bebauungsplan und Flächennutzungsplan – Inhalt des Bebauungsplans 26

III. Städtebauliche Verträge 39
Fall 4. Kostenbeteiligung an der Vergrößerung eines Pumpwerks
Städtebauliche Verträge – Folgekostenvertrag – Baudispensvertrag – Koppelungsverbot – Zusage von Ausnahmen und Befreiungen 40
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 55
V. Sicherung der Bauleitplanung 66
1. Veränderungssperre (§§ 14, 16–18 BauGB) 66
2. Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15 BauGB) 68
3. Teilung von Grundstücken (§§ 19, 22 BauGB) 68
4. Vorkaufsrechte der Gemeinde (§§ 24–28 BauGB) 69

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

VI. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erlass einer Baugenehmigung ... 70

1. Vorhaben während der Planaufstellung ... 70

Fall 6. Verbrauchermarkt im Gewerbegebiet
Genehmigungspflichtige Nutzungsänderung – Planreife – Einvernehmen der Gemeinde – großflächige Einzelhandelsbetriebe – Verfassungsmäßigkeit des § 11 III BauNVO – Umweltverträglichkeitsprüfung ... 70

2. Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ... 83

Fall 7. Verkaufszelt für Gebrauchtwagen
Bauliche Anlage iSv § 29 I BauGB – Bebauungszusammenhang – Eigenart der näheren Umgebung – Sich-Einfügen ... 83

3. Vorhaben im Außenbereich ... 88

Fall 8. Wochenendhäuser im Außenbereich
Privilegierte und sonstige Vorhaben im Außenbereich – öffentliche Belange – Rechtsanspruch aus § 35 II BauGB ... 88

VII. Sonderfragen zum Problemkreis Planung und Immissionsschutz ... 93

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 ... 94

VIII. Das Entschädigungsrecht des BauGB ... 103

1. Planungsentschädigung ... 104

a) Entschädigung für vorübergehende Einschränkungen (§ 18 BauGB) ... 104

b) Entschädigung für dauernde Einschränkungen (§§ 39–44 BauGB) ... 105

2. Enteignungsentschädigung ... 107

a) Zulässigkeit der Enteignung ... 107

b) Entschädigung ... 107

3. Rechtsmittel ... 107

IX. Das baurechtliche Nachbarrecht ... 108

Fall 10. Baugenehmigung für Wohnhäuser neben emittierendem Betrieb
Schutznormtheorie – Rücksichtnahmegebot – vorbeugende Unterlassungsklage 109

§ 3. Bauordnungsrecht ... 123

I. Inhalt und Zweck des Bauordnungsrechts ... 123

II. Bauaufsichtsbehörden, Baugenehmigung, Baugenehmigungsverfahren und Bauüberwachung ... 125

1. Die Bauaufsichtsbehörden ... 125

a) Untere Bauaufsichtsbehörden ... 125

b) Obere Bauaufsichtsbehörden ... 126

c) Oberste Bauaufsichtsbehörde ... 126

2. Die Baugenehmigung und ihre Erforderlichkeit ... 126

3. Das Baugenehmigungsverfahren ... 129

4. Die Bauüberwachung ... 131

Fall 11. Bauantrag des Pächters
Berücksichtigung privater Rechtsverhältnisse bei Erteilung der Baugenehmigung – Fehlendes Antrags-/Sachentscheidungsinteresse ... 131

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

III. Befugnisse der Bauaufsicht bei Verstößen gegen die Bauordnung 135

Fall 12. Verschmutzung durch Baustellenfahrzeuge
Aufgaben der Bauaufsichtsbehörde – Einschreiten nach § 58 II BauO NRW – Verantwortlichkeit im Bauordnungsrecht 135

Fall 13. Der ungenehmigte Anbau
Stilllegungsverfügung – Beseitigungsanordnung – formelle und materielle Baurechtswidrigkeit – Abstandsflächen – Ausnahmen 141

Fall 14. Fitness-Studio ohne Aufzug
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 sofortigen Vollziehbarkeit einer Nutzungsuntersagung 147

Anhang: Synopse zu den Landesbauordnungen 159

Sachverzeichnis 161

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG

beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG