

Fälle zum öffentlichen Baurecht

Muckel / Stemmler

10. Auflage 2026
ISBN 978-3-406-85046-2
C.H.BECK

schnell und portofrei erhältlich bei
[beck-shop.de](https://www.beck-shop.de)

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](https://www.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](https://www.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](https://www.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

10., neu bearbeitete Auflage 2026



C.H.BECK

Zitiervorschlag:
Muckel/Stemmler ÖffBauR § 1 Rn. 1



ISBN PRINT 978 3 406 85046 2

© 2026 Verlag C.H.Beck GmbH & Co. KG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
info@beck.de

Druck und Bindung: Beltz Grafische Betriebe GmbH
Am Fliegerhorst 8, 99947 Bad Langensalza

Satz: Druckerei C.H.Beck Nördlingen
Umschlag: Druckerei C.H.Beck Nördlingen
(Adresse wie Verlag)

chbeck.de/nachhaltig
produktsicherheit.beck.de

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

Alle urheberrechtlichen Nutzungsrechte bleiben vorbehalten.
Der Verlag behält sich auch das Recht vor, Vervielfältigungen dieses Werkes
zum Zwecke des Text and Data Mining vorzunehmen.

Vorwort

Das Buch hat nicht nur bei Studierenden der Rechtswissenschaft eine gute Aufnahme gefunden, sondern auch bei Rechtsreferendarinnen sowie Rechtsreferendaren und bei Studierenden der Fachhochschulen der öffentlichen Verwaltung. Mit Dank an die Leser kann nunmehr die 10. Auflage vorgestellt werden.

In der Neuauflage bleibt die Konzeption der 9. Auflage der „Fälle zum öffentlichen Baurecht“ aufrechterhalten. Das öffentliche Baurecht unterliegt stetig gesetzlichen Neuerungen. Der Text befindet sich nun auf dem Stand des Frühjahrs 2026. Insbesondere ist das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (sog. Bau-Turbo-Gesetz, BGBl. 2025 I Nr. 257) eingearbeitet worden. Es brachte ua Änderungen in §§ 31 III, 34 BauGB mit sich, aber auch einen neuen § 246e BauGB, wonach bis 31.12.2030 für den Wohnungsbau von den Vorschriften des BauGB abgewichen werden darf, wenn die in der Vorschrift genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Im Übrigen berücksichtigt die Neuauflage die Gesetzgebung, Rechtsprechung und Literatur bis Ende April 2026.

Unser Dank für wertvolle Unterstützung gilt Frau *Lisa Fürst* und Frau *Thea Rammoser*, wissenschaftliche Hilfskräfte 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
Krebstasse 4–6
50667 Köln
stemmler@seb-anwaelte.de

Köln, im Juli 2026

*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 Planungsermessens – 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	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 – Koppe- lungsverbot – Zusage von Ausnahmen und Befreiungen	40
IV. Vorhabenbezogener Bebauungsplan	54
Fall 5. Errichtung der Anlagen für ein Kur- und Erholungszentrum Vorhabenbegriff des § 12 BauGB – Rechtsform des Vorhabenträgers – Vorhaben- und Erschließungsplan – Durchführungsvertrag – vorhabenbezogener Bebau- ungsplan – naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen	55
V. Sicherung der Bauleitplanung	67
1. Veränderungssperre (§§ 14, 16–18 BauGB)	67
2. Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15 BauGB)	68
3. Teilung von Grundstücken (§§ 19, 22 BauGB)	69
4. Vorkaufsrechte der Gemeinde (§§ 24–28 BauGB)	70

VI. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erlass einer Baugenehmigung	70
1. Vorhaben während der Planaufstellung	71
Fall 6. Verbrauchermarkt im Gewerbegebiet	
Genehmigungspflichtige Nutzungsänderung – Planreife – Einvernehmen der Gemeinde – großflächige Einzelhandelsbetriebe – Verfassungsmäßigkeit des § 11 III BauNVO – Umweltverträglichkeitsprüfung	71
2. Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils	84
Fall 7. Verkaufszelt für Gebrauchtwagen	
Bauliche Anlage iSv § 29 I BauGB – Bebauungszusammenhang – Eigenart der näheren Umgebung – Sich-Einfügen	84
3. Vorhaben im Außenbereich	89
Fall 8. Wochenendhäuser im Außenbereich	
Privilegierte und sonstige Vorhaben im Außenbereich – öffentliche Belange – Rechtsanspruch aus § 35 II BauGB	89
VII. Sonderfragen zum Problemkreis Planung und Immissionsschutz	94
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	95
VIII. Das Entschädigungsrecht des BauGB	104
1. Planungsentschädigung	105
a) Entschädigung für vorübergehende Einschränkungen (§ 18 BauGB)	105
b) Entschädigung für dauernde Einschränkungen (§§ 39–44 BauGB)	106
2. Enteignungsentschädigung	107
a) Zulässigkeit der Enteignung	107
b) Entschädigung	108
3. Rechtsmittel	108
IX. Das baurechtliche Nachbarrecht	109
Fall 10. Baugenehmigung für Wohnhäuser neben emittierendem Betrieb	
Schutznormtheorie – Rücksichtnahmegebot – vorbeugende Unterlassungsklage	110
§ 3. Bauordnungsrecht	125
I. Inhalt und Zweck des Bauordnungsrechts	125
II. Baugenehmigungsverfahren	127
1. Die Bauaufsichtsbehörden	127
a) Untere Bauaufsichtsbehörden	127
b) Obere Bauaufsichtsbehörden	128
c) Oberste Bauaufsichtsbehörde	128
2. Die Baugenehmigung und ihre Erforderlichkeit	128
3. Das Baugenehmigungsverfahren	131
4. Die Bauüberwachung	133
Fall 11. Bauantrag des Pächters	
Berücksichtigung privater Rechtsverhältnisse bei Erteilung der Baugenehmigung – Fehlendes Antrags-/Sachentscheidungsinteresse	133

III. Befugnisse der Bauaufsicht bei Verstößen gegen die Bauordnung	137
Fall 12. Verschmutzung durch Baustellenfahrzeuge Aufgaben der Bauaufsichtsbehörde – Einschreiten nach § 58 II BauO NRW – Verantwortlichkeit im Bauordnungsrecht	137
Fall 13. Der ungenehmigte Anbau Stilllegungsverfügung – Beseitigungsanordnung – formelle und materielle Bau- rechtswidrigkeit – Abstandsflächen – Ausnahmen	143
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	149
Anhang: Synopse zu den Landesbauordnungen	161
Sachverzeichnis	165



beck-shop.de
DIE FACHBUCHHANDLUNG