

Fälle zum öffentlichen Baurecht

Muckel / Stemmler

9. Auflage 2022

ISBN 978-3-406-78928-1

C.H.BECK

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
9., neu bearbeitete Auflage 2022
DIE FACHBUCHHANDLUNG



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)



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.

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*

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 – Kopplungsverbot – 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

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

<i>Inhaltsverzeichnis</i>	<i>IX</i>
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 Bau- rechtswidrigkeit – Abstandsflächen – Ausnahmen	141
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	147
Anhang: Synopse zu den Landesbauordnungen	159
Sachverzeichnis	161