
Öffentliches Baurecht praxisnah

Axel Wirth · André Schneeweiß

Öffentliches Baurecht praxisnah

Basiswissen mit Fallbeispielen

3., aktualisierte Auflage

Axel Wirth
Mainz, Deutschland

André Schneeweiß
Kupferschmid & Partner mbB
TOPJUS Rechtsanwälte
Pfaffenhofen, Deutschland

ISBN 978-3-658-25719-4 ISBN 978-3-658-25720-0 (eBook)
<https://doi.org/10.1007/978-3-658-25720-0>

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Springer Vieweg

© Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH, ein Teil von Springer Nature 2012, 2016, 2019

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlags. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Wiedergabe von allgemein beschreibenden Bezeichnungen, Marken, Unternehmensnamen etc. in diesem Werk bedeutet nicht, dass diese frei durch jedermann benutzt werden dürfen. Die Berechtigung zur Benutzung unterliegt, auch ohne gesonderten Hinweis hierzu, den Regeln des Markenrechts. Die Rechte des jeweiligen Zeicheninhabers sind zu beachten.

Der Verlag, die Autoren und die Herausgeber gehen davon aus, dass die Angaben und Informationen in diesem Werk zum Zeitpunkt der Veröffentlichung vollständig und korrekt sind. Weder der Verlag, noch die Autoren oder die Herausgeber übernehmen, ausdrücklich oder implizit, Gewähr für den Inhalt des Werkes, etwaige Fehler oder Äußerungen. Der Verlag bleibt im Hinblick auf geografische Zuordnungen und Gebietsbezeichnungen in veröffentlichten Karten und Institutionsadressen neutral.

Lektorat: Karina Danulat

Springer Vieweg ist ein Imprint der eingetragenen Gesellschaft Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH und ist ein Teil von Springer Nature

Die Anschrift der Gesellschaft ist: Abraham-Lincoln-Str. 46, 65189 Wiesbaden, Germany

Vorwort zur 3. Auflage

Nach über 16-jähriger Inhaberschaft der Professur für Deutsches und Internationales Öffentliches und Privates Baurecht an der TU Darmstadt habe ich zum 1. Oktober 2016 wieder meine Tätigkeit als Anwalt im Bereich des öffentlichen und privaten Baurechts aufgenommen. Das Buch führe ich deshalb mit meinem Anwaltskollegen, Dr. André Schneeweiß, weiter. An den Grundüberlegungen für das Werk hat sich nichts geändert. Wir haben es auf den neuesten Stand gebracht

Für Anregungen sind wir weiterhin dankbar.

Mainz im Februar 2019

Prof. Dr. iur. Axel Wirth

Vorwort

Warum ist dieses Buch entstanden, wie ist es entstanden und was ist seine Intention?

Mein Lehrstuhl beschäftigt sich mit Deutschem und Internationalen, Öffentlichem und Privatem Baurecht.

Unser primäres Ziel ist die Ausbildung der Studenten und Studentinnen. Wir bilden dabei nicht Studierende der Rechtswissenschaften sondern der Fachrichtung Wirtschaftsingenieurwesen mit Schwerpunkt Bauingenieurwesen aus. Ergänzend sind wir sehr erfolgreich in der Erwachsenenfortbildung tätig. Aus dieser Schwerpunktsetzung wird deutlich, dass unsere Ansprechpartner im Regelfall nicht Juristen sind, sondern diejenigen die mit dem Baubereich im Sinne fachübergreifender Tätigkeiten und Ausbildung in Berührung kommen.

Gerade für diese Personen ist es wichtig einen Überblick über die verschiedenen rechtlichen Bereiche des Bauwesens zu erhalten. Mit diesem Buch wollten meine Wissenschaftliche Mitarbeiterin Frau Nina Wolff und ich helfen ein überblickartiges Wissen zu vermitteln. Den Lesern soll es zusammen mit den anderen Werken meines Lehrstuhls möglich sein, zu erkennen, wann baurechtliche Problemstellungen „in den Rechtsbereich ableiten“. Sie sollen in die Lage versetzt werden zu erkennen, ob zusätzliche rechtliche Überlegungen angestellt werden müssen. Die Leserinnen und Leser sollen also nicht zu perfekten Baujuristen ausgebildet werden, sie sollen allerdings in die Lage versetzt werden zu beurteilen, wann baurechtliche Fragestellungen von Relevanz sind.

Frau Wolff und ich hoffen mit diesen generellen Ausführungen den gewünschten Überblick gegeben zu haben.

Für Anregungen und konstruktive Kritik sind wir dankbar.

Darmstadt im Juni 2012

Prof. Dr. Axel Wirth

Ass. Jur. Nina Wolff

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 Baurecht

1 Einführung in das öffentliche Baurecht	3
1.1 Abgrenzung zum privaten Baurecht	3
1.2 Öffentliches Baurecht	4
1.3 Literatur	7
2 Beteiligte	9
2.1 Bauherrschaft	9
2.2 Gemeinde	10
2.3 Bauaufsichtsbehörde	10
2.4 Weitere Behörden	12
2.5 Nachbar	13
2.5.1 Räumliche Abgrenzung	13
2.5.2 Personelle Abgrenzung	14
2.6 Nachbargemeinde	14
2.7 Weitere Beteiligte (z. B. Bauleiter, Entwurfsverfasser)	15
2.7.1 Entwurfsverfasser	15
2.7.2 Bauleiter	15
2.8 Literatur	16
3 Bauleitpläne	19
3.1 Flächennutzungsplan	19
3.1.1 Was kann in einem Flächennutzungsplan dargestellt werden?	20
3.1.2 Wirkung des Flächennutzungsplans	22
3.1.3 Genehmigung des Flächennutzungsplans	22
3.1.4 Anpassungen des Flächennutzungsplans	23
3.2 Bebauungsplan	23
3.2.1 Wesentliche Festsetzungen des B-Plans/ Inhalt des Bebauungsplans	24
3.2.2 Arten von Bebauungsplänen	26
3.3 Literatur	30

4 Überprüfung der Wirksamkeit eines Bauleitplans	31
4.1 Formelle Rechtmäßigkeit.....	31
4.1.1 Zuständigkeit	31
4.1.2 Verfahren	31
4.1.3 Form	44
4.2 Materielle Rechtmäßigkeit.....	44
4.3 Vereinfachtes Verfahren.....	45
4.4 Beschleunigtes Verfahren.....	46
4.5 Fälle zur Bauleitplanung.....	47
4.5.1 Fall: „Pizzeria in einem Reihendhaus“	47
4.5.2 Fall: „Der kleine Bebauungsplan“	54
4.6 Literatur	55
5 Sicherung der Bauleitplanung	57
5.1 Veränderungssperre	57
5.2 Zurückstellung von Baugesuchen.....	58
5.3 Vorkaufsrechte der Gemeinde	59
5.4 Literatur	61
6 Fehler bei der Bauleitplanung	63
6.1 Absolut beachtliche Fehler	64
6.2 Grundsätzlich beachtliche Fehler.....	65
6.3 Generell unbeachtliche Fehler	66
6.4 Mängel im Abwägungsvorgang.....	66
6.4.1 Offensichtlicher Mangel	67
6.4.2 Einfluss auf das Abwägungsergebnis	67
6.5 Frist für die Geltendmachung von Fehlern	68
6.6 Fall: Das Factory-Outlet-Center	68
6.7 Verstöße gegen Normen außerhalb des Baurechts	71
6.8 Literatur	72
7 Aufhebung von Bauleitplänen	73
8 Was gilt, wenn kein Bebauungsplan existiert?	75

9 Zulässigkeit von Vorhaben	77
9.1 Vorhaben	77
9.2 Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.....	79
9.2.1 Zulässigkeit im Rahmen eines qualifizierten Bebauungsplans.....	79
9.2.2 Zulässigkeit im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans	80
9.2.3 Zulässigkeit im Rahmen eines einfachen Bebauungsplans.....	80
9.2.4 Ausnahmen und Befreiungen	81
9.3 Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung.....	81
9.4 Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich	81
9.4.1 Innenbereich	82
9.4.2 Einfügen in die nähere Umgebung	82
9.4.3 Schutz zentraler Versorgungsbereiche.....	83
9.5 Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich	84
9.5.1 Privilegierte Vorhaben.....	84
9.5.2 Sonstige, nicht privilegierte Vorhaben	85
9.5.3 Begünstigte Vorhaben	85
9.6 Fall: „Das Wellnesshotel“	86
9.7 Literatur	87
10 Städtebaulicher Vertrag	89
11 Das Gebot der Rücksichtnahme	91
12 Die Baugenehmigung	97
12.1 Was ist eine Baugenehmigung?.....	97
12.2 Baugenehmigungsverfahren	98
12.2.1 Formelle Rechtmäßigkeit	98
12.2.2 Materielle Rechtmäßigkeit	103
12.3 Was ist ein Verwaltungsakt?	104
12.3.1 „Hoheitliche Maßnahme“	105
12.3.2 „Behörde“	106
12.3.3 „Zur Regelung eines Einzelfalls“	106
12.3.4 „Gebiet des öffentlichen Rechts“.....	106
12.3.5 „Unmittelbare Rechtswirkung nach außen“	107
12.4 Wirksamkeit von Verwaltungsakten.....	107
12.4.1 Bekanntgabe eines Verwaltungsaktes.....	108

12.4.2	Nichtigkeit eines Verwaltungsaktes.....	108
12.4.3	Rechtmäßigkeit eines Verwaltungsaktes	109
12.5	Rücknahme und Widerruf eines Verwaltungsaktes	110
12.5.1	Allgemeines.....	110
12.5.2	Rücknahme eines rechtswidrigen Verwaltungsaktes, § 48 VwVfG	111
12.5.3	Widerruf eines rechtmäßigen Verwaltungsaktes, § 49 VwVfG.....	112
12.6	Was erlaubt die Baugenehmigung der Bauherrschaft?	113
12.7	Der Inhalt der Baugenehmigung.....	113
12.8	Wann benötigt man eine Baugenehmigung?	114
12.8.1	Wann liegt eine „bauliche Anlage“ vor?	114
12.9	Baugenehmigung – Ausnahmefälle	115
12.9.1	Baugenehmigungsfreie Vorhaben.....	115
12.9.2	Genehmigungsfreie Vorhaben im beplanten Innenbereich.....	116
12.9.3	Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren	118
12.9.4	Vorläufige Untersagung.....	119
12.10	Literatur	119
13	Bauvorbescheid.....	121
14	Teilbaugenehmigung	123
15	Was kann der Antragssteller tun, wenn die Baugenehmigung nicht erteilt wird?	125
15.1	Widerspruchsverfahren.....	125
15.1.1	Widerspruch – Prüfungsumfang	126
15.1.2	Wie entscheidet die Widerspruchsbehörde?	126
15.2	Verpflichtungsklage.....	127
15.3	Anfechtungsklage	127
15.4	Einstweiliger Rechtsschutz.....	127
15.5	Anfechtung von Nebenbestimmungen.....	128
15.5.1	Arten von Nebenbestimmungen	129
15.5.2	Isolierte Anfechtung	129
15.5.3	Nachträgliche Beifügung von Nebenbestimmungen	130
15.6	Literatur	130

16 Weitere mögliche Maßnahmen der Behörden im Baurecht	133
16.1 Formelle und materielle Illegalität von Vorhaben	133
16.2 Baueinstellung	134
16.3 Nutzungsuntersagung	136
16.4 Beseitigungsanordnung der baulichen Anlage	139
16.5 Bauüberwachung	140
16.6 Generalermächtigungsnorm.....	141
16.7 Enteignung.....	142
16.7.1 Zulässigkeit einer Enteignung	143
16.7.2 Entschädigung, Enteignungsverfahren	143
16.8 Baulast	144
16.9 Literatur	144
17 Amtshaftung	145
17.1 Beamter	145
17.2 Verletzung einer Amtspflicht gegenüber einem Dritten	146
17.3 Schaden	146
17.4 Literatur	147

Teil 2 Umweltrecht

18 Allgemeines Umweltrecht	151
18.1 Deutsches Umweltrecht.....	151
18.1.1 Einführung.....	151
18.1.2 Prinzipien im Umweltrecht.....	152
18.1.3 Wer darf was im Umweltrecht regeln?	153
18.1.4 Handlungsmöglichkeiten im Umweltrecht	154
18.2 Europäisches Umweltrecht	154
18.3 Literatur	155
19 Besonderes Umweltrecht	157
19.1 Immissionsschutzrecht.....	157
19.1.1 Begriffsbestimmungen: „schädliche Umwelteinwirkungen“, „Immissionen“.....	158
19.1.2 Was sind „Anlagen“?.....	158

19.1.3 Fall: „Der lärmende Altglascontainer“	160
19.1.4 Fall: „Einkaufszentrum“	163
19.2 Kreislaufwirtschafts- und Abfallrecht.....	167
19.2.1 Grundbegriffe	168
19.2.2 Grundpflichten.....	169
19.2.3 Verstöße gegen das KrWG	169
19.2.4 Fall: „Das Müll-Haus“	170
19.3 Natur- und Landschaftsschutz	172
19.3.1 Entwicklung des Natur- und Landschaftsschutzrechts	172
19.3.2 Regelungen in Europa.....	173
19.3.3 Grundbegriffe	173
19.3.4 Gesetzliche Bestimmungen.....	173
19.3.5 Ziele des Natur- und Landschaftsschutzrecht	174
19.3.6 Fall: „Der Bauernhof“	174
19.3.7 Fall: „Der fleißige Biber“	177
19.4 Literatur	179
Literaturverzeichnis	181
Sachwortverzeichnis	183