
Öffentliches Baurecht praxisnah

Axel Wirth · André Schneeweiß

Öffentliches Baurecht praxisnah

Basiswissen mit Fallbeispielen

4. Auflage

 Springer Vieweg

Axel Wirth
Mainz, Rheinland-Pfalz, Deutschland

André Schneeweiß
Kupferschmid & Partner mbB
TOPJUS Rechtsanwälte
Pfaffenhofen, Bayern, Deutschland

ISBN 978-3-658-43154-9 ISBN 978-3-658-43155-6 (eBook)
<https://doi.org/10.1007/978-3-658-43155-6>

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

© Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH, ein Teil von Springer Nature 2012, 2016, 2019, 2023

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.

Planung/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

Das Papier dieses Produkts ist recyclebar.

Vorwort zur 4. Auflage

Die Grundüberlegungen für das Werk haben sich nicht geändert. Den Nutzern soll es weiterhin helfen, sich in dem teilweise doch sehr verwirrenden, weil sehr vielfältigen Gebiet des öffentlichen Baurechts zu Recht zu finden.

Diese Vielfalt zeigt sich nicht nur in den zahlreichen Gesetzesvorschriften unterschiedlichen Ranges, sondern auch in der kaum überschaubaren Literatur sowie der Menge gerichtlicher Entscheidungen. Soweit Dr. André Schneeweiß und ich Literatur und Urteile für relevant gehalten haben, sind sie mit Stichtag 31. 07. 2023 eingearbeitet.

Für Anregungen sind wir weiterhin dankbar.

Mainz
im August 2023

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 I Baurecht

1	Einführung in das öffentliche Baurecht	3
1.1	Abgrenzung zum privaten Baurecht	3
1.2	Öffentliches Baurecht	5
	Weiterführende Literatur	8
2	Beteiligte	9
2.1	Bauherrschaft	9
2.2	Gemeinde	10
2.3	Bauaufsichtsbehörde	11
2.4	Weitere Behörden	13
2.5	Nachbar	13
	2.5.1 Räumliche Abgrenzung	14
	2.5.2 Personelle Abgrenzung	15
2.6	Nachbargemeinde	15
2.7	Weitere Beteiligte (z. B. Bauleiter, Entwurfsverfasser)	16
	2.7.1 Entwurfsverfasser	16
	2.7.2 Bauleiter	17
	Weiterführende Literatur	18
3	Bauleitpläne	19
3.1	Flächennutzungsplan	20
	3.1.1 Was kann in einem Flächennutzungsplan dargestellt werden?	20
	3.1.2 Wirkung des Flächennutzungsplans	22
	3.1.3 Genehmigung des Flächennutzungsplans	23
	3.1.4 Anpassungen des Flächennutzungsplans	24

3.2	Bebauungsplan	24
3.2.1	Wesentliche Festsetzungen des B-Plans/ Inhalt des Bebauungsplans	25
3.2.2	Arten von Bebauungsplänen	28
	Weiterführende Literatur	31
4	Überprüfung der Wirksamkeit eines Bauleitplans	33
4.1	Formelle Rechtmäßigkeit	33
4.1.1	Zuständigkeit	33
4.1.2	Verfahren	34
4.1.3	Form	47
4.2	Materielle Rechtmäßigkeit	47
4.3	Vereinfachtes Verfahren	48
4.4	Beschleunigtes Verfahren	50
4.5	Fälle zur Bauleitplanung	51
4.5.1	Fall: „Pizzeria in einem Reihenhendhaus“	51
4.5.2	Fall: „Der kleine Bebauungsplan“	58
	Weiterführende Literatur	59
5	Sicherung der Bauleitplanung	61
5.1	Veränderungssperre	62
5.2	Zurückstellung von Baugesuchen	63
5.3	Vorkaufsrechte der Gemeinde	64
	Weiterführende Literatur	66
6	Fehler bei der Bauleitplanung	67
6.1	Absolut beachtliche Fehler	68
6.2	Grundsätzlich beachtliche Fehler	69
6.3	Generell unbeachtliche Fehler	70
6.4	Mängel im Abwägungsvorgang	71
6.4.1	Offensichtlicher Mangel	72
6.4.2	Einfluss auf das Abwägungsergebnis	72
6.5	Frist für die Geltendmachung von Fehlern	72
6.6	Fall: Das Factory-Outlet-Center	73
6.7	Verstöße gegen Normen außerhalb des Baurechts	75
	Weiterführende Literatur	77
7	Aufhebung von Bauleitplänen	79
8	Was gilt, wenn kein Bebauungsplan existiert?	81
	Weiterführende Literatur	82

9	Zulässigkeit von Vorhaben	83
9.1	Vorhaben	83
9.2	Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans	85
9.3	Zulässigkeit von Vorhaben	85
9.3.1	Zulässigkeit im Rahmen eines qualifizierten Bebauungsplans	86
9.3.2	Zulässigkeit im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans	87
9.3.3	Zulässigkeit im Rahmen eines einfachen Bebauungsplans	87
9.3.4	Ausnahmen und Befreiungen	88
9.4	Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung	88
9.5	Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich	88
9.5.1	Innenbereich	89
9.5.2	Einfügen in die nähere Umgebung	89
9.5.3	Schutz zentraler Versorgungsbereiche	91
9.6	Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich	91
9.6.1	Privilegierte Vorhaben	91
9.6.2	Sonstige, nicht privilegierte Vorhaben	92
9.6.3	Begünstigte Vorhaben	93
9.7	Fall: „Das Wellnesshotel“	94
	Weiterführende Literatur	95
10	Städtebaulicher Vertrag	97
	Weiterführende Literatur	98
11	Das Gebot der Rücksichtnahme	99
	Weiterführende Literatur	103
12	Die Baugenehmigung	105
12.1	Was ist eine Baugenehmigung?	105
12.2	Baugenehmigungsverfahren	107
12.2.1	Formelle Rechtmäßigkeit	107
12.2.2	Materielle Rechtmäßigkeit	111
12.3	Was ist ein Verwaltungsakt?	113
12.3.1	„Hoheitliche Maßnahme“	114
12.3.2	„Behörde“	115
12.3.3	„Zur Regelung eines Einzelfalls“	115
12.3.4	„Gebiet des öffentlichen Rechts“	116
12.3.5	„Unmittelbare Rechtswirkung nach außen“	116
12.4	Wirksamkeit von Verwaltungsakten	116
12.4.1	Bekanntgabe eines Verwaltungsaktes	117
12.4.2	Nichtigkeit eines Verwaltungsaktes	117

12.4.3	Rechtmäßigkeit eines Verwaltungsaktes	118
12.5	Rücknahme und Widerruf eines Verwaltungsaktes	120
12.5.1	Allgemeines	120
12.5.2	Rücknahme eines rechtswidrigen Verwaltungsaktes, § 48 VwVfG	121
12.5.3	Widerruf eines rechtmäßigen Verwaltungsaktes, § 49 VwVfG	122
12.6	Was erlaubt die Baugenehmigung der Bauherrschaft?	123
12.7	Der Inhalt der Baugenehmigung	123
12.8	Wann benötigt man eine Baugenehmigung?	123
12.8.1	Wann liegt eine „bauliche Anlage“ vor?	123
12.9	Baugenehmigung – Ausnahmefälle	124
12.9.1	Baugenehmigungsfreie Vorhaben	125
12.9.2	Genehmigungsfreie Vorhaben im beplanten Innenbereich	126
12.9.3	Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren	127
12.9.4	Vorläufige Untersagung	129
	Weiterführende Literatur	129
13	Bauvorbescheid	131
	Weiterführende Literatur	132
14	Teilbaugenehmigung	133
	Weiterführende Literatur	134
15	Was kann der Antragssteller tun, wenn die Baugenehmigung nicht erteilt wird?	135
15.1	Widerspruchsverfahren	136
15.1.1	Widerspruch – Prüfungsumfang	136
15.1.2	Wie entscheidet die Widerspruchsbehörde?	137
15.2	Verpflichtungsklage	137
15.3	Anfechtungsklage	138
15.4	Einstweiliger Rechtsschutz	138
15.5	Anfechtung von Nebenbestimmungen	138
15.5.1	Arten von Nebenbestimmungen	139
15.5.2	Isolierte Anfechtung	140
15.5.3	Nachträgliche Beifügung von Nebenbestimmungen	141
	Weiterführende Literatur	141
16	Weitere mögliche Maßnahmen der Behörden im Baurecht	143
16.1	Formelle und materielle Illegalität von Vorhaben	143
16.2	Baueinstellung	145
16.3	Nutzungsuntersagung	147
16.4	Beseitigungsanordnung der baulichen Anlage	150

16.5	Bauüberwachung	151
16.6	Generalmächtigungsnorm	152
16.7	Enteignung	153
16.7.1	Zulässigkeit einer Enteignung	154
16.7.2	Entschädigung, Enteignungsverfahren	154
16.8	Baulast	155
	Weiterführende Literatur	156
17	Amtshaftung	157
17.1	Beamter	157
17.2	Verletzung einer Amtspflicht gegenüber einem Dritten	158
17.3	Schaden	159
	Weiterführende Literatur	159
Teil II Umweltrecht		
18	Allgemeines Umweltrecht	163
18.1	Deutsches Umweltrecht	164
18.1.1	Einführung	164
18.1.2	Prinzipien im Umweltrecht	165
18.1.3	Wer darf was im Umweltrecht regeln?	166
18.1.4	Handlungsmöglichkeiten im Umweltrecht	167
18.2	Europäisches Umweltrecht	167
	Weiterführende Literatur	168
19	Besonderes Umweltrecht	169
19.1	Immissionsschutzrecht	169
19.1.1	Begriffsbestimmungen: „schädliche Umwelteinwirkungen“, „Immissionen“	170
19.1.2	Was sind „Anlagen“?	171
19.1.3	Fall: „Der lärmende Altglascontainer“	172
19.1.4	Fall: „Einkaufszentrum“	176
19.2	Kreislaufwirtschafts- und Abfallrecht	179
19.2.1	Grundbegriffe	180
19.2.2	Grundpflichten	182
19.2.3	Verstöße gegen das KrWG	182
19.2.4	Fall: „Das Müll-Haus“	183
19.3	Natur- und Landschaftsschutz	185
19.3.1	Entwicklung des Natur- und Landschaftsschutzrechts	185
19.3.2	Regelungen in Europa	186
19.3.3	Grundbegriffe	186
19.3.4	Gesetzliche Bestimmungen	187
19.3.5	Ziele des Natur- und Landschaftsschutzrecht	188

19.3.6 Fall: „Der Bauernhof“	189
19.3.7 Fall: „Der fleißige Biber“	191
Weiterführende Literatur	193
Literatur	195
Stichwortverzeichnis	197