

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 Baurecht

1 Einführung in das öffentliche Baurecht	3
1.1 Abgrenzung zum privaten Baurecht.....	3
1.2 Öffentliches Baurecht.....	5
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
3 Bauleitpläne	17
3.1 Flächennutzungsplan.....	17
3.1.1 Was kann in einem Flächennutzungsplan dargestellt werden?	18
3.1.2 Wirkung des Flächennutzungsplans	20
3.1.3 Genehmigung des Flächennutzungsplans.....	20
3.1.4 Anpassungen des Flächennutzungsplans.....	21
3.2 Bebauungsplan	21
3.2.1 Wesentliche Festsetzungen des B-Plans/ Inhalt des Bebauungsplans	22
3.2.2 Arten von Bebauungsplänen	24
4 Überprüfung der Wirksamkeit eines Bauleitplans.....	29
4.1 Formelle Rechtmäßigkeit	29
4.1.1 Zuständigkeit.....	29

- 4.1.2 Verfahren.....29
 - 4.1.3 Form41
- 4.2 Materielle Rechtmäßigkeit.....42
- 4.3 Vereinfachtes Verfahren.....43
- 4.4 Beschleunigtes Verfahren.....44
- 4.5 Fälle zur Bauleitplanung.....45
 - 4.5.1 Fall: „Pizzeria in einem Reihendhaus“45
 - 4.5.2 Fall: „Der kleine Bebauungsplan“51
- 5 Sicherung der Bauleitplanung.....55**
 - 5.1 Veränderungssperre.....55
 - 5.2 Zurückstellung von Baugesuchen.....56
 - 5.3 Vorkaufsrechte der Gemeinde57
- 6 Fehler bei der Bauleitplanung.....61**
 - 6.1 Absolut beachtliche Fehler62
 - 6.2 Grundsätzlich beachtliche Fehler63
 - 6.3 Generell unbeachtliche Fehler64
 - 6.4 Mängel im Abwägungsvorgang64
 - 6.4.1 Offensichtlicher Mangel.....65
 - 6.4.2 Einfluss auf das Abwägungsergebnis.....65
 - 6.5 Frist für die Geltendmachung von Fehlern.....66
 - 6.6 Fall: Das Factory-Outlet-Center66
 - 6.7 Verstöße gegen Normen außerhalb des Baurechts69
- 7 Aufhebung von Bauleitplänen71**
- 8 Was gilt, wenn kein Bebauungsplan existiert?73**
- 9 Zulässigkeit von Vorhaben75**
 - 9.1 Vorhaben75
 - 9.2 Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans77
 - 9.2.1 Zulässigkeit im Rahmen eines qualifizierten Bebauungsplans.....77
 - 9.2.2 Zulässigkeit im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.....78
 - 9.2.3 Zulässigkeit im Rahmen eines einfachen Bebauungsplans78
 - 9.3 Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung79

- 9.4 Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich..... 79
 - 9.4.1 Innenbereich 80
 - 9.4.2 Einfügen in die nähere Umgebung 80
 - 9.4.3 Schutz zentraler Versorgungsbereiche 81
- 9.5 Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich 82
 - 9.5.1 Privilegierte Vorhaben 82
 - 9.5.2 Sonstige, nicht privilegierte Vorhaben 83
 - 9.5.3 Begünstigte Vorhaben 83
- 9.6 Fall: „Das Wellnesshotel“ 84
- 10 Städtebaulicher Vertrag 87**
- 11 Das Gebot der Rücksichtnahme..... 89**
- 12 Die Baugenehmigung 95**
 - 12.1 Was ist eine Baugenehmigung? 95
 - 12.2 Baugenehmigungsverfahren..... 96
 - 12.2.1 Formelle Rechtmäßigkeit 96
 - 12.2.2 Materielle Rechtmäßigkeit 101
 - 12.3 Was ist ein Verwaltungsakt? 103
 - 12.3.1 „Hoheitliche Maßnahme“ 104
 - 12.3.2 „Behörde“ 104
 - 12.3.3 „Zur Regelung eines Einzelfalls“ 104
 - 12.3.4 „Gebiet des öffentlichen Rechts“ 105
 - 12.3.5 „Unmittelbare Rechtswirkung nach außen“ 105
 - 12.4 Wirksamkeit von Verwaltungsakten 105
 - 12.4.1 Bekanntgabe eines Verwaltungsaktes 106
 - 12.4.2 Nichtigkeit eines Verwaltungsaktes 106
 - 12.4.3 Rechtmäßigkeit eines Verwaltungsaktes 107
 - 12.5 Rücknahme und Widerruf eines Verwaltungsaktes 109
 - 12.5.1 Allgemeines..... 109
 - 12.5.2 Rücknahme eines rechtswidrigen Verwaltungsaktes, § 48 VwVfG..... 110
 - 12.5.3 Widerruf eines rechtmäßigen Verwaltungsaktes, § 49 VwVfG 111
 - 12.6 Was erlaubt die Baugenehmigung der Bauherrschaft? 112
 - 12.7 Der Inhalt der Baugenehmigung 112
 - 12.8 Wann benötigt man eine Baugenehmigung? 112

12.9 Baugenehmigung – Ausnahmefälle.....	113
12.9.1 Baugenehmigungsfreie Vorhaben	114
12.9.2 Genehmigungsfreie Vorhaben im beplanten Innenbereich	115
12.9.3 Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren	116
12.9.4 Vorläufige Untersagung	117
13 Bauvorbescheid.....	119
14 Teilbaugenehmigung	121
15 Was kann der Antragssteller tun, wenn die Baugenehmigung nicht erteilt wird?	123
15.1 Widerspruchsverfahren	123
15.1.1 Widerspruch – Prüfungsumfang.....	124
15.1.2 Wie entscheidet die Widerspruchsbehörde?.....	124
15.2 Verpflichtungsklage	125
15.3 Anfechtungsklage	125
15.4 Einstweiliger Rechtsschutz.....	125
15.5 Anfechtung von Nebenbestimmungen	126
15.5.1 Arten von Nebenbestimmungen	127
15.5.2 Isolierte Anfechtung	127
15.5.3 Nachträgliche Beifügung von Nebenbestimmungen	128
16 Weitere mögliche Maßnahmen der Behörden im Baurecht	129
16.1 Formelle und materielle Illegalität von Vorhaben.....	129
16.2 Baueinstellung	130
16.3 Nutzungsuntersagung	132
16.4 Beseitigungsanordnung der baulichen Anlage	135
16.5 Bauüberwachung	136
16.6 Generalermächtigungsnorm.....	137
16.7 Enteignung.....	138
16.7.1 Zulässigkeit einer Enteignung	139
16.7.2 Entschädigung, Enteignungsverfahren	139
16.8 Baulast	140
17 Amtshaftung.....	141
17.1 Beamter.....	141

17.2 Verletzung einer Amtspflicht gegenüber einem Dritten.....	142
17.3 Schaden	142
 Teil 2 Umweltrecht	
18 Allgemeines Umweltrecht	145
18.1 Deutsches Umweltrecht.....	145
18.1.1 Einführung.....	145
18.1.2 Prinzipien im Umweltrecht.....	146
18.1.3 Wer darf was im Umweltrecht regeln?.....	147
18.1.4 Handlungsmöglichkeiten im Umweltrecht	148
18.2 Europäisches Umweltrecht.....	148
19 Besonderes Umweltrecht	151
19.1 Immissionsschutzrecht	151
19.1.1 Begriffsbestimmungen: „schädliche Umwelteinwirkungen“, „Immissionen“	152
19.1.2 Was sind „Anlagen“?	152
19.1.3 Fall: „Der lärmende Altglascontainer“	154
19.1.4 Fall: „Einkaufszentrum“	157
19.2 Kreislaufwirtschafts- und Abfallrecht	161
19.2.1 Grundbegriffe	162
19.2.2 Grundpflichten	163
19.2.3 Verstöße gegen das KrWG.....	163
19.2.4 Fall: „Das Müll-Haus“	164
19.3 Natur- und Landschaftsschutz.....	166
19.3.1 Entwicklung des Natur- und Landschaftsschutzrechts.....	166
19.3.2 Regelungen in Europa	167
19.3.3 Grundbegriffe	167
19.3.4 Gesetzliche Bestimmungen	167
19.3.5 Ziele des Natur- und Landschaftsschutzrechts	168
19.3.6 Fall: „Der Bauernhof“	168
19.3.7 Fall: „Der fleißige Biber“	171
Literaturverzeichnis	175
Sachwortverzeichnis.....	177