

# Fälle zum Bau- und Raumordnungsrecht

von

Dr. Manfred Gubelt

Stadtdirektor a. D. der Kreisstadt Bergheim (Erft)

und

Dr. Stefan Muckel

o. Professor an der Universität zu Köln

5., neubearbeitete Auflage  
des von Ernst Pappermann und Manfred Gubelt  
begründeten Werkes



C. H. BECK'SCHE VERLAGSBUCHHANDLUNG  
MÜNCHEN 2001

# Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis .....	IX
Vorwort zur 5. Auflage .....	1
Einleitung .....	3
1. Stoffbeschreibung .....	4
2. Die Fächer Baurecht und Raumordnungsrecht im Studium ...	4
3. Folgerungen für die Konzeption des Buchs .....	5

## 1. Teil. Baurecht

I. Überblick .....	7
1. Bauplanungsrecht .....	7
a) Grundsätzliches zum Baugesetzbuch und zu den neueren Ergänzungsgesetzen .....	7
b) Bauleitplanung .....	12
c) Bodenordnung .....	13
d) Sonstige Bereiche .....	13
2. Bauordnungsrecht .....	14
3. Lösungsschema .....	14
II. Bauplanungsrecht .....	16
1. Planerische Gestaltungsfreiheit der Gemeinden und ihre Schranken .....	18
a) Planerische Gestaltungsfreiheit (Planungsermessen) ....	18
<i>Fall 1.</i> Dorfschänke in der Stadtmitte .....	18
b) Die materiellen Schranken der planerischen Gestaltungs- freiheit .....	24
<i>Fall 2.</i> Industriegebiet für Büromöbelkonzern. ....	24
2. Die Bauleitpläne .....	35
a) Aufgabe der Bauleitpläne .....	36
b) Rechtsnatur und Rechtsschutz; der zulässige Inhalt des Bebauungsplans .....	37
<i>Fall 3.</i> Ausflugscafé für Kurgäste. ....	37
3. Städtebauliche Verträge .....	47
<i>Fall 4.</i> Kostenbeteiligung an der Vergrößerung eines Pumpwerks. ....	48
4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans .....	63
<i>Fall 5.</i> Errichtung der Anlagen für ein Kur- und Erho- lungszentrum .....	65

5. Sicherung der Bauleitplanung . . . . .	77
<i>Fall 6.</i> Keine Mitteilung der Behörde auf Teilungsantrag . .	78
6. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erlaß einer Baugenehmigung . . . . .	83
a) Vorhaben während der Planaufstellung. . . . .	84
<i>Fall 7.</i> Verbrauchermarkt im Gewerbegebiet . . . . .	84
b) Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils . . . . .	96
<i>Fall 8.</i> Verkaufszelt für Gebrauchtwagen . . . . .	96
c) Vorhaben im Außenbereich . . . . .	101
<i>Fall 9.</i> Wochenendhäuser im Außenbereich . . . . .	102
7. Sonderfragen zum Problemkreis Planung und Immissionsschutz	107
<i>Fall 10.</i> Heizkraftwerk für Fernwärmeversorgung . . . . .	108
8. Das Entschädigungsrecht des BauGB. . . . .	121
a) Planungsentschädigung. . . . .	122
b) Enteignungsentschädigung . . . . .	124
c) Rechtsmittel . . . . .	125
9. Das baurechtliche Nachbarrecht . . . . .	126
<i>Fall 11.</i> Baugenehmigung für Wohnhäuser neben emittierendem Betrieb . . . . .	127
III. Bauordnungsrecht . . . . .	140
1. Inhalt und Zweck des Bauordnungsrechts . . . . .	140
2. Bauaufsichtsbehörden, Baugenehmigung, Baugenehmigungsverfahren und Bauüberwachung . . . . .	143
<i>Fall 12.</i> Bauantrag des Pächters . . . . .	148
3. Befugnisse der Bauaufsicht bei Verstößen gegen die Bauordnung . . . . .	152
<i>Fall 13.</i> Verschmutzung durch Baustellenfahrzeuge. . . . .	152
<i>Fall 13 a.</i> Der ungenehmigte Anbau. . . . .	159

## 2. Teil. Raumordnungsrecht

I. Einleitung . . . . .	167
1. Entstehung der Raumordnung. . . . .	167
2. Charakterisierung der Raumordnung . . . . .	168
3. Tendenzen der Raumordnung. . . . .	170
a) Die besondere Struktur der Raumordnungsnormen . . . . .	170
b) Von der Raumordnung zur Entwicklungsplanung und zurück	171
II. Das Raumordnungsgesetz. . . . .	173
1. Allgemeines . . . . .	173
2. Grundsätze der Raumordnung . . . . .	174
a) Raumordnungsgrundsätze als allgemeine raumordnerische Aussagen . . . . .	174

b) Das Abwägungsgebot . . . . .	175
c) Geltung der Grundsätze . . . . .	176
3. Ziele der Raumordnung . . . . .	177
a) Ziele als raumordnerische Letztentscheidungen . . . . .	177
b) Die Bindungswirkung der Raumordnungsziele . . . . .	178
c) Rechtsschutz gegen Raumordnungsziele . . . . .	180
4. Gegenstromprinzip und Anpassungspflicht, Raumordnungsverfahren . . . . .	182
5. Die landesplanerische Untersagung. . . . .	185
III. Die Raumordnung in den Ländern . . . . .	186
1. Die Regelungsbefugnis der Länder . . . . .	186
2. Der Aufbau der Landesplanung. . . . .	187
3. Der Inhalt von Raumordnungsplänen . . . . .	192
IV. Die Raumordnung im Bund . . . . .	194
V. Die Raumordnung in der Europäischen Gemeinschaft. . . . .	196
VI. Rechtsschutz gegen Raumordnungspläne . . . . .	198
<i>Fall 14.</i> Die Klage des Regionalrats . . . . .	198

### Anhang

Synopse zu den Landesbauordnungen. . . . .	224
Sachverzeichnis . . . . .	227