

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 Reihendendhaus“	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	Generalermächtigungsnorm	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