

Kompendien

für Studium, Praxis und Fortbildung

Dürr | Seiler-Dürr

Baurecht **Rheinland-Pfalz**

4. Auflage



Nomos

Kompendien

für Studium, Praxis und Fortbildung

Dr. Hansjochen Dürr | Carmen Seiler-Dürr

Baurecht

Rheinland-Pfalz

4. Auflage



Nomos

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

ISBN 978-3-8487-6259-0 (Print)

ISBN 978-3-7489-0367-3 (ePDF)

4. Auflage 2020

© Nomos Verlagsgesellschaft, Baden-Baden 2020. Gedruckt in Deutschland. Alle Rechte, auch die des Nachdrucks von Auszügen, der fotomechanischen Wiedergabe und der Übersetzung, vorbehalten. Gedruckt auf alterungsbeständigem Papier.

Vorwort

Seit Erscheinen der Voraufgabe hat sich das Baurecht erheblich fortentwickelt. Eine Neuauflage war daher geboten, um eine aktuelle Information über die wichtigsten Regelungen im öffentlichen Baurecht dem Leser zur Verfügung zu stellen. Die Neuauflage berücksichtigt die gesetzgeberischen Aktivitäten, insbesondere die BauGB- und BauNVO-Novelle von 2017. Die Novelle dient der Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt. Besonders zu erwähnen ist die Schaffung des neuen Baugebietstyps „urbane Gebiete“ durch § 6a BauNVO. Des Weiteren wurde das Aufstellungsverfahren für Bauleitpläne an europa- und völkerrechtliche Vorgaben angepasst. Für das Bauplanungsrecht ist nach wie vor besonders die Bedeutung der Umweltprüfung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen hervorzuheben.

Das besondere Anliegen des Kompendiums ist es, das öffentliche Baurecht für die baurechtliche Praxis und die Ausbildung in konzentrierter Form darzustellen und sich auf die hierbei besonders wichtigen Fragen zu konzentrieren. Studierende und Referendare sollen mit dem Kompendium angesprochen werden, da das öffentliche Baurecht zum Pflichtstoff in beiden juristischen Examen zählt und damit auch Gegenstand von Examensklausuren sein kann. Das Werk soll aber auch allen anderen Interessierten Aufschluss über die Entwicklung des öffentlichen Baurechts geben und durch Nachweise aus der Rechtsprechung, die bis zum März 2020 berücksichtigt wurde, und der Literatur bei der Vertiefung des Rechtsstoffes helfen.

Neustadt, im Mai 2020

Carmen Seiler-Dürr

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines	13
1. Funktion des Baurechts	13
2. Rechtsgrundlagen des Baurechts	13
3. Gesetzgebungszuständigkeit auf dem Gebiet des Baurechts	13
4. Abgrenzung Bauplanungsrecht – Bauordnungsrecht	15
II. Bauplanungsrecht	17
A. Bauleitplanung	17
1. Allgemeines	17
a) Funktion der Bauleitplanung	17
b) Planungshoheit der Gemeinde	19
2. Erforderlichkeit der Bauleitplanung	20
3. Gesetzliche Schranken der Bauleitplanung	24
a) Allgemeines	24
b) Ziele der Raumordnung und Landesplanung – § 1 Abs. 4 BauGB	25
c) Interkommunales Abstimmungsgebot – § 2 Abs. 2 BauGB	26
d) Fachplanerische Vorgaben	28
e) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – § 1 a Abs. 3 BauGB; Natura 2000-Gebiete	28
f) Umweltprüfung – § 2 Abs. 4, § 2 a BauGB	30
g) Abhängigkeit des Bebauungsplans vom Flächennutzungsplan	31
aa) Entwicklungsgebot – § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB	31
bb) selbstständiger Bebauungsplan – § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB	33
cc) Vorzeitiger Bebauungsplan – § 8 Abs. 4 BauGB	34
h) Allgemeingültige Planungsprinzipien	34
aa) Gebot konkreter Planung	35
bb) Gebot äußerer Planungseinheit	35
cc) Gebot positiver Planung	35
dd) Bestimmtheitsgebot	36
4. Abwägung nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB	37
a) Allgemeines	37
b) Abwägungsbereitschaft	38
c) Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials – § 2 Abs. 3 BauGB	40
d) Gebot der Rücksichtnahme	42
e) Gebot der Lastenverteilung	43
f) Gebot der Konfliktbewältigung	43
g) Gerichtliche Überprüfung der Abwägung	44
aa) Abwägungsausfall	45
bb) Abwägungsdefizit/Ermittlungsdefizit	45
cc) Abwägungsfehleinschätzung/Bewertungsdefizit	46
dd) Abwägungsdisproportionalität	46
5. Verfahren bei der Aufstellung von Bauleitplänen	49
a) Aufstellungsbeschluss – § 2 Abs. 1 BauGB	49
b) Planentwurf	50
c) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – § 3 BauGB	50

d)	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange – § 4 BauGB	50
e)	Öffentliche Auslegung – § 3 Abs. 2, § 4a BauGB	51
f)	Übertragung auf Private – § 4 b BauGB	53
g)	Satzungsbeschluss – § 10 BauGB	53
h)	Ausfertigung	53
i)	Genehmigung – §§ 6, 10 Abs. 2 BauGB	54
j)	Bekanntmachung – § 10 Abs. 3 BauGB	55
k)	Begründung	55
l)	Vereinfachtes Verfahren – §§ 13, 13a, 13b BauGB	56
6.	Außerkräfttreten von Bauleitplänen	57
7.	Inhalt der Bauleitpläne	58
a)	Flächennutzungsplan – § 5 BauGB	58
b)	Bebauungsplan – § 9 BauGB	58
aa)	Art der baulichen Nutzung – §§ 1–15 BauNVO	59
bb)	Maß der baulichen Nutzung – §§ 16–21a BauNVO	61
cc)	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche – § 22, 23 BauNVO	62
dd)	Sonstige Festsetzungen im Bebauungsplan	63
8.	Fehlerhafter Bebauungsplan	64
a)	Verfahrensfehler nach dem Baugesetzbuch – § 214 BauGB	65
b)	Kommunalrechtliche Fehler	66
c)	Materiell-rechtliche Fehler	67
d)	Fehlerbewältigung durch ergänzendes Verfahren	67
B.	Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben	68
1.	Bedeutung und System der §§ 29 ff. BauGB	68
2.	Begriff der baulichen Anlage (§ 29 BauGB)	69
a)	Begriff der baulichen Anlage	69
b)	bauliche Maßnahmen	73
3.	Bauvorhaben im beplanten Innenbereich – § 30 BauGB – Bedeutung der Baunutzungsverordnung	75
a)	Art der baulichen Nutzung – §§ 2–14 BauNVO	75
aa)	Reines Wohngebiet	76
bb)	Allgemeines Wohngebiet	77
cc)	Mischgebiet	78
dd)	Urbane Gebiete	79
ee)	Gewerbegebiet	80
ff)	Industriegebiet	80
gg)	Sondergebiete	81
hh)	Einkaufszentren	81
ii)	Vergnügungsstätten	82
jj)	Stellplätze und Garagen	83
kk)	Gebäude und Räume für freie Berufe	83
ll)	Nebenanlagen	84
b)	§ 15 BauNVO	85
c)	Maß der baulichen Nutzung – §§ 16–21a BauNVO	86
d)	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche – §§ 22, 23 BauNVO	87
4.	Ausnahmen und Befreiungen – § 31 BauGB	87

5.	Bauvorhaben im nicht beplanten Innenbereich – § 34 BauGB	92
a)	Abgrenzung Innenbereich – Außenbereich	92
b)	Einfügen in die nähere Umgebung	95
c)	§ 34 Abs. 2 BauGB iVm §§ 2–11 BauNVO	100
d)	Sonderregelung für Gewerbebetriebe – § 34 Abs. 3a BauGB	101
e)	Entwicklungs- und Ergänzungssatzungen – § 34 Abs. 4 und 5 BauGB	102
6.	Bauvorhaben im Außenbereich – § 35 BauGB	103
a)	Privilegierte Vorhaben	104
b)	Nicht privilegierte Vorhaben	113
aa)	Darstellungen des Flächennutzungsplans	113
bb)	Schädliche Umwelteinwirkungen	114
cc)	Belange des Naturschutzes	114
dd)	Natürliche Eigenart der Landschaft	115
ee)	Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splitter-siedlung	116
ff)	Ziele der Raumordnung	116
gg)	Sonstige öffentliche Belange	117
c)	Bestandsschutz	117
d)	Begünstigte Vorhaben – § 35 Abs. 4–6 BauGB	119
e)	Außenbereichssatzung	122
7.	Bauen im Vorgriff auf einen Bebauungsplan – § 33 BauGB	123
8.	Einvernehmen nach § 36 BauGB	124
9.	Öffentliche Bauten – § 37 BauGB	128
10.	Erschließung des Bauvorhabens	128
C.	Sicherung der Bauleitplanung	130
1.	Veränderungssperre/Zurückstellung – §§ 14 ff. BauGB	130
2.	Teilungsgenehmigung – §§ 19, 22 BauGB	135
3.	Vorkaufsrecht – §§ 24 ff. BauGB	136
D.	Zusammenarbeit mit Privaten – §§ 11, 12 BauGB	139
1.	Städtebauliche Verträge – § 11 BauGB	139
2.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Vorhaben- und Erschlie-ßungsplan – § 12 BauGB	140
III.	Bauordnungsrecht	142
A.	Funktion des Bauordnungsrechts	142
B.	Materiellrechtliche Regelungen des Bauordnungsrechts	142
1.	Verunstaltungsverbot – § 5 LBauO	142
2.	Werbeanlagen – § 52 LBauO	145
3.	Abstandsregelungen – § 8 LBauO	147
a)	Bebauung von Grundstücken	147
b)	Abstandsfläche – § 8 LBauO	147
c)	Grenzgaragen und andere Grenzbauten – § 8 Abs. 9 LBauO	153
4.	Stellplätze und Garagen – § 47 LBauO	155
5.	Sonstige materiellrechtliche Vorschriften des Bauordnungsrechts	160

C. Verfahrensvorschriften	162
1. Zulassungsverfahren	162
a) Baugenehmigungsbedürftige Anlagen – § 61 LBauO	162
b) Baugenehmigungsfreie Vorhaben – § 62 LBauO	164
c) Vereinfachtes Genehmigungsverfahren – § 66 LBauO	166
d) Freistellungsverfahren – § 67 LBauO	169
e) Zustimmungspflichtige Vorhaben öffentlicher Bauherren – § 83 LBauO	171
f) Der Bauaufsicht nicht unterliegende Vorhaben – § 84 LBauO	171
2. Bauaufsichtsbehörde – § 58 LBauO	171
3. Baugenehmigung – § 70 LBauO	172
a) Voraussetzungen für die Erteilung der Baugenehmigung	172
b) Abweichungen – § 69 LBauO	173
c) Privatrechtliche Einwendungen gegen die Baugenehmigung	175
d) Auflagen und Bedingungen	176
e) Rechtswirkungen der Baugenehmigung	177
aa) § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	180
bb) Straßenrecht	180
cc) Wasserrecht - § 76 LWG iVm § 36 WHG	181
dd) Naturschutzrecht	182
ee) Immissionsschutzrecht	182
ff) Denkmalschutzrecht	184
gg) Planfeststellungen	184
4. Baugenehmigungsverfahren	184
5. Aufhebung einer Baugenehmigung	187
a) Rücknahme einer rechtswidrigen Baugenehmigung	187
b) Widerruf einer rechtmäßigen Baugenehmigung	189
6. Bauvorbescheid – § 72 LBauO	189
7. Tektur- oder Nachtragsbaugenehmigung	191
8. Teilbaugenehmigung – § 73 LBauO	191
9. Typengenehmigung – § 75 LBauO	191
10. Fliegende Bauten – § 76 LBauO	192
11. Baulast – § 86 LBauO	192
12. Beseitigungsverfügung – § 81 LBauO	193
a) Voraussetzungen und Ermessen	193
b) Verhältnismäßigkeit	197
c) Gleichheitsgrundsatz	198
d) Verwirkung	200
e) Adressat einer Beseitigungsverfügung	201
13. Nutzungsuntersagung – § 81 LBauO	203
14. Baueinstellung – § 80 LBauO	205
15. Maßnahmen nach § 59 LBauO	205
16. Anforderungen nach § 85 LBauO	206
IV. Nachbarschutz	207
1. Allgemeines	207
2. Begriff des Nachbarn	208
3. Geschützte Rechtsstellung des Nachbarn	211
4. Nachbarschutz durch Verfahrensvorschriften	213
5. Gebot der Rücksichtnahme	214

6. Übersicht über die nachbarschützenden Normen	218
a) §§ 30–33 BauGB	218
b) § 34 BauGB	222
c) § 35 BauGB	223
d) Erschließung	224
e) Bauordnungsrecht	224
7. Verzicht und Verwirkung im Nachbarrecht	225
8. Anspruch auf Einschreiten der Bauaufsichtsbehörde	227
9. Nachbarschutz bei öffentlichen Einrichtungen	228
V. Rechtsschutz im Baurecht	231
A. Rechtsschutz gegen Bauleitpläne	231
1. Flächennutzungsplan	231
2. Bebauungsplan	231
3. Vorläufiger Rechtsschutz	238
4. Inzidentkontrolle	239
5. Verfassungsbeschwerde	240
B. Rechtsschutz gegen baurechtliche Einzelentscheidungen	240
1. Rechtsschutz zur Erlangung einer Baugenehmigung	240
a) Klage auf Erteilung einer Baugenehmigung	240
b) Vorläufiger Rechtsschutz zur Erlangung einer Baugenehmigung	241
2. Rechtsschutz zur Feststellung der Genehmigungsfreiheit	242
a) Klage auf Feststellung der Genehmigungsfreiheit	242
b) Vorläufiger Rechtsschutz auf Feststellung der Genehmigungsfreiheit	242
3. Rechtsschutz gegen die Aufhebung einer Baugenehmigung	243
a) Klage gegen die Aufhebung einer Baugenehmigung	243
b) Vorläufiger Rechtsschutz gegen die Aufhebung einer Baugenehmigung	243
4. Rechtsschutz gegen die Zurückstellung eines Bauantrags	243
a) Klage gegen die Zurückstellung eines Bauantrags	243
b) Vorläufiger Rechtsschutz gegen die Zurückstellung eines Bauantrags	243
5. Rechtsschutz gegen eine Beseitigungsverfügung	244
a) Klage gegen eine Beseitigungsverfügung	244
b) Vorläufiger Rechtsschutz gegen eine Beseitigungsverfügung	244
C. Nachbarklage	245
1. Nachbarklage gegen eine Baugenehmigung	245
2. Nachbarklage gegen einen Bauvorbescheid	246
3. Nachbarklage auf Einschreiten der Bauaufsichtsbehörde	247
4. Nachbarklage gegen öffentliche Bauvorhaben	247
5. Vorläufiger Rechtsschutz	248
a) Vorläufiger Rechtsschutz des Nachbarn gegen eine Baugenehmigung	248
b) Vorläufiger Rechtsschutz des Nachbarn gegen einen Bauvorbescheid	249
c) Vorläufiger Rechtsschutz des Nachbarn gegen ungenehmigte oder von der Genehmigung freigestellte Vorhaben	249