

beck-shop.de

Der Bauverwaltungsprozess

Formelle, materielle und prozessuale Konfliktlagen
des Bauverwaltungsrechts und ihre Lösungen

Herausgegeben von

Dr. Michael Terwiesche, LL. M.

Rechtsanwalt,
Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Düsseldorf

Bearbeitet von

Michael Becker

Hauptreferent beim Städte- und
Gemeindebund Nordrhein-Westfalen,
Düsseldorf

Dr. Matthias Freund

Rechtsanwalt, Fachanwalt für
Verwaltungsrecht, Fachanwalt für
Bau- und Architekturrecht,
Fulda

Dr. Steffen Himmelmann

Stadtrechtsdirektor,
Voerde (Ndr rh.)

Andreas Keppler

Richter am Landgericht,
Lüneburg

Dr. Sebastian Lenz

Richter am Verwaltungsgericht,
Hannover

Prof. Dr. Ralph Alexander Lorz

Heinrich-Heine-Universität,
Düsseldorf

Dr. Andreas Merschmeier

Richter am Verwaltungsgericht,
Düsseldorf

Ulf Prechtel

Rechtsanwalt, Fachanwalt für
Verwaltungsrecht,
Düsseldorf

Michael Raden

Vorsitzender Richter am
Oberverwaltungsgericht, Bautzen

Dr. Michael Terwiesche, LL. M.

Rechtsanwalt, Fachanwalt für
Verwaltungsrecht, Düsseldorf



Verlag C. H. Beck München 2012

Vorwort

Die Anforderungen an das Planen und Bauen für Investoren werden aus verschiedenen Gründen immer komplexer. In vielen Städten werden die Entwicklungsflächen für zukünftige Bauvorhaben knapp. Überdies gestaltet sich seit der Finanzkrise die Finanzierung der Vorhaben schwieriger. Nicht zuletzt sind auch die Anforderungen der Kommunen an derartige Bauvorhaben gestiegen: Projekte sollen einer nachhaltigen Stadtentwicklung zuträglich sein, eine entsprechende Energie- und Ressourceneffizienz vorweisen sowie insgesamt städtische Ziele unterstützen. Im Gegenzug wurden u.a. mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem städtebaulichen Vertrag Instrumente geschaffen, die es Investoren ermöglichen, viel effizienter eigene Zielvorstellungen in einem Verhandlungsprozess mit den Kommunen zu erreichen, ohne dass dabei die kommunalen Ressourcen zu stark in Anspruch genommen werden.

Eine wesentliche Konsequenz der gestiegenen Komplexität des Planens und Bauens ist die wachsende Bedeutung der formellen, materiellen und prozessualen Konfliktlagen im Bauverwaltungsrecht. Die Bauherren und ihre Berater stellt dies bei jedem Bauvorhaben vor neue Herausforderungen. Ein erfolgreicher Bau- und Planungsprozess erfordert mehr denn je Kenntnisse im sicheren Umgang mit möglichen Problemlagen und auch Lösungsmöglichkeiten im Bauverwaltungsprozess. Die Kenntnisse hierüber sind eine Schlüsselkompetenz für ein erfolgreiches Baumanagement. Die rechtzeitige Einbeziehung dieser Kenntnisse in die Planung und Realisierung von Bauvorhaben schafft einen ökonomischen Mehrwert bzw. kann dem Bauherrn Kosten in erheblichem Umfang einsparen helfen.

Dieses Buch bietet einen umfassenden Überblick über die wesentlichen Themenfelder und Problemlagen des Bauverwaltungsprozesses. Namhafte Autoren erläutern die Materie in ihrer gesamten Breite von den rechtlichen Grundlagen zur Durchführung eines Bauvorhabens bis zum Bebauungsplan und neuen investorenfreundlichen Instrumenten. Man kann jedem Bauherrn und jedem seiner Berater nur raten, dieses Buch aufmerksam zu lesen und vom gesammelten Wissen der Experten zu profitieren.

Düsseldorf
im Dezember 2011

Univ.-Prof. Dr. habil. Guido Spars,
Bergische Universität Wuppertal

beck-shop.de

Inhaltsübersicht

	Seite
Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungsverzeichnis	XXIII
Verzeichnis der abgekürzten Literatur	XXV
1. Teil Die Durchführung eines Bauvorhabens durch den Bauherrn	1
A. Die Errichtung eines Bauvorhabens mit Baugenehmigung (<i>Merschmeier</i>)	1
B. Änderung, Nutzungsänderung und Abbruch genehmigungsbedürftiger baulicher Anlagen (<i>Terwiesche · Lenz</i>)	50
C. Bauvorhaben aufgrund eines Planfeststellungsbeschlusses (<i>Himmelmann</i>)	83
D. Projektrealisierung durch Investoren (<i>Terwiesche</i>)	128
E. Die Ausschreibungspflicht von Grundstücksgeschäften der öffent- lichen Hand nach § 99 GWB (<i>Becker</i>)	156
F. Sonderbauten (<i>Terwiesche</i>)	168
G. Bauvorhaben ohne Baugenehmigung (<i>Terwiesche</i>)	185
2. Teil Die Verhinderung eines Bauvorhabens durch Dritte (<i>Raden</i>)	197
A. Rechtsschutz des Nachbarn	197
B. Rechtsschutz durch Bürgerinitiativen	283
C. Rechtsschutz durch Umweltvereinigungen	284
D. Rechtsschutz durch einen Grundstückseigentümer bei Inanspruchnahme des Grundstücks für das Bauvorhaben	287
3. Teil Ordnungsverfügungen des Bauordnungsamtes gegen den Bauherrn/Eigentümer	291
A. Abrissverfügung (<i>Terwiesche</i>)	291
B. Baustoppverfügung (<i>Freund</i>)	311
C. Nutzungsuntersagungsverfügung (<i>Freund</i>)	333
D. Sonstige nachträgliche Verfügungen (<i>Terwiesche</i>)	348
E. Vollstreckung von Bauordnungsverfügungen (<i>Himmelmann</i>)	359
4. Teil Der Bebauungsplan (<i>Lorz</i>)	385
A. Das Planaufstellungsverfahren	385
B. Wann benötigt der Bauherr einen Bebauungsplan?	408
C. Der Nachbar will einen Bebauungsplan verhindern	414
D. Dritte wollen einen Bebauungsplan verhindern	443
5. Teil Schadensersatz- und Entschädigungsansprüche des Bauherrn und des Grundstückseigentümers (<i>Keppler</i>)	445
A. Schadensersatz und Entschädigung für rechtswidriges Verwaltungshandeln	445
B. Entschädigung	484

6. Teil Das Umlegungsverfahren <i>(Pechtel)</i>	491
A. Einleitung	491
B. Zielsetzung und Erforderlichkeit des Umlegungsverfahrens	491
C. Allgemeine Grundsätze und rechtliche Einordnung der Umlegung. .	494
D. Planerische Voraussetzungen der Umlegung	495
E. Ablauf des Umlegungsverfahrens.	497
F. Rechtsmittel	511
G. Vereinfachte Umlegung	517
H. Freiwillige Umlegung	517
Stichwortverzeichnis	519

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	XXIII	
Verzeichnis der abgekürzten Literatur	XXV	
	Rdn.	Seite
1. Teil Die Durchführung eines Bauvorhabens durch den Bauherrn	1	1
A. Die Errichtung eines Bauvorhabens mit Baugenehmigung (<i>Merschmeier</i>) .	2	1
I. Ausnahmen von der Baugenehmigungspflicht	3	1
1. Ausnahme von der Erlaubnispflicht	3	1
2. Freistellungsverfahren	4	2
3. Konzentrationswirkung anderer Sachentscheidungen	5	2
II. Erforderlichkeit einer Baugenehmigung	6	2
1. Der Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung	7	2
a) Rechtsnatur der Baugenehmigung	8	3
aa) Allgemeines	8	3
bb) Sonderfall: Teilbaugenehmigung	16	5
b) Verfahrensfragen	17	6
c) Prüfungsumfang und Reichweite der Baugenehmigung	20	7
III. Der baurechtliche Vorbescheid	33	11
IV. Die Verweigerung der Baugenehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde	41	13
1. Entgegenstehen von Vorschriften des Bauplanungsrechts (§§ 29 bis 38 BauGB)	42	13
a) Vorhaben (§§ 29 BauGB)	42	13
b) Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, § 30 BauGB	43	14
aa) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ..	46	15
bb) Maß der baulichen Nutzung (§ 16 bis 21 BauNVO) ...	82	27
cc) Bauweise (§ 22 BauNVO)	84	28
dd) Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)	85	28
ee) Ausnahme (§ 31 I BauGB)	86	29
ff) Befreiung (§ 31 II BauGB)	87	29
gg) Sicherung der Erschließung	94	32
c) Vorhaben im unbeplanten Innenbereich, § 34 BauGB	95	32
aa) Innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils	96	32
bb) Einhalten bzw. Überschreiten des durch die nähere Umgebung gezogenen Rahmens	104	35
d) Vorhaben im Außenbereich, § 35 BauGB	109	36
2. Entgegenstehen von Vorschriften des Bauordnungsrechts ...	126	42
a) Abstandflächenvorschriften	127	42
b) Stellplätze/Garagen	129	44
c) Brandschutz	130	45
3. Entgegenstehen anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften ...	133	45
a) Natur- und Landschaft	134	45
b) Straßen- und Wegerecht	135	46
c) Straßenverkehrsrecht	136	46
d) Luftverkehrsrecht	137	46
e) Immissionsschutzrecht	138	47
V. Rechtsschutzfragen	142	48

B. Änderung, Nutzungsänderung und Abbruch genehmigungsbedürftiger baulicher Anlagen (<i>Terwiesche</i>)	145	50
I. Änderung einer baulichen Anlage	145	50
1. Bauliche Anlage	145	50
2. Begriff der Änderung	149	51
3. Abgrenzung zur Errichtung einer baulichen Anlage	151	52
4. Änderung und Bestandsschutz	152	53
5. Prüfung des Gesamtvorhabens nach einer Änderung als Einheit	154	54
II. Nutzungsänderung einer baulichen Anlage	155	54
1. Begriff der Nutzungsänderung	155	54
2. Bestandsschutz	162	57
3. Prüfung des Gesamtvorhabens nach der Nutzungsänderung als Einheit	163	57
4. Stellplätze und Garagen	165	59
5. Rechtsfolge einer unzulässigen Nutzungsänderung	166	59
III. Abbruch einer baulichen Anlage	169	60
1. Abbruch	169	60
2. Abbruch und Denkmalschutz	171	60
IV. Denkmalschutzrechtliche Hindernisse (<i>Lenz</i>)	175	62
1. Überblick	175	62
2. Begriff des Denkmals	178	63
3. Unterschutzstellung	185	64
4. Genehmigungspflichtige Maßnahmen	188	66
5. Voraussetzungen der Genehmigung	196	68
6. Exkurs: Urheberrecht des Architekten	199	69
7. Einzelfälle	200	69
8. Insbesondere: Abbruch eines Denkmals	204	70
9. Genehmigungsverfahren und Zuständigkeiten	209	73
10. Eingriffsermächtigungen der Denkmalbehörden	216	75
11. Finanzielle Förderungsmöglichkeiten im Überblick	217	75
V. Rechtsschutz bei verweigerter Änderungs-, Nutzungsänderungs-, Abbruch- und denkmalschutzrechtlicher Erlaubnis	221	76
1. Verweigerter Änderungs-, Nutzungsänderungs- und Abbruchgenehmigung	221	76
a) Widerspruch	221	76
b) Verpflichtungsklage	223	78
aa) Zulässigkeit einer Verpflichtungsklage	224	78
bb) Begründetheit der Verpflichtungsklage	230	79
2. Verweigerter denkmalschutzrechtlicher Erlaubnis	233	80
3. Einstweilige Anordnung auf Erteilung einer „vorläufigen Baugenehmigung“ gem. § 123 VwGO	236	81
C. Bauvorhaben aufgrund eines Planfeststellungsbeschlusses (<i>Himmelmann</i>)	237	83
I. Grundlagen	237	83
II. Rechtswirkungen des Planfeststellungsbeschlusses	240	83
1. Konzentrationswirkung	241	84
2. Gestaltungswirkung	243	84
3. Duldungs- bzw. Ausschlusswirkung	245	85
4. Enteignungsrechtliche Vorwirkung	247	85
III. Plangenehmigungen	253	86
IV. Das Planfeststellungsverfahren	261	88
1. Verfahrensbeteiligte	262	88
2. Vorbereitung des Planfeststellungsverfahrens	265	89
3. Einreichung der Planunterlagen	266	89
4. Behördenbeteiligung sowie Beteiligung von Umweltvereinigungen	277	91

	Rdn.	Seite
a) Behördenbeteiligung	277	91
b) Beteiligung von Naturschutzvereinigungen	281	93
c) Frist für die Abgabe behördlicher Stellungnahmen sowie der Stellungnahme von Umweltvereinigungen	283	93
5. Öffentlichkeitsbeteiligung	286	94
6. Einwendungen	290	94
7. Präklusion nicht ordnungsgemäß oder rechtzeitig erhobener Einwendungen	298	98
8. Erörterung des Plans	301	98
9. Änderung des eingereichten Plans	308	99
10. Stellungnahme der Anhörungsbehörde sowie zusammen- fassende Darstellung der Umweltauswirkungen	312	100
V. Der Planfeststellungsbeschluss	316	100
1. Rechtscharakter	316	100
2. Inhalt	318	101
3. Planrechtfertigung	320	102
4. Planbindungen	323	102
5. Planerische Abwägung	339	106
a) Einzelheiten zu Abwägungsfehlern	343	107
aa) Optimierungsgebote	344	107
bb) Planungsalternativen	346	107
cc) Konfliktbewältigung	347	108
b) Entscheidungsvorbehalte	350	108
6. Schutzauflagen	358	110
7. Entschädigungsregelung	366	112
VI. Überschneidung der Planungskompetenzen verschiedener Planungsträger	368	113
1. Abgrenzung der Zuständigkeit verschiedener Planungsträger	368	113
2. Folgemaßnahmen und Bündelung von Vorhaben	371	113
3. Abschnittsweise Planfeststellung	377	119
VII. Rechtsschutz	379	119
1. Vorhabenträger	381	119
2. Drittbetroffene	383	120
a) Mittelbar Betroffene	387	120
b) Eigentümer, denen gegenüber dem Planfeststellungs- beschluss enteignungsrechtliche Vorwirkung zukommt	388	121
c) Gemeinden	389	121
d) Maßgeblicher Beurteilungszeitpunkt	390	121
3. Beachtlichkeit von Abwägungsfehlern	392	122
4. Vorläufiger Rechtsschutz	399	123
a) Anordnung bzw. Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung einer Klage	399	123
b) Einstweilige Anordnung insbesondere im Zusammen- hang mit Planergänzungsansprüchen	403	124
5. Gegenstandswert	404	124
6. Anmerkung: Plangenehmigungen	406	127
D. Projektrealisierung durch Investoren (<i>Terwiesche</i>)	407	128
I. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan	407	128
1. Katalog vorhabenbezogener Bebauungspläne	407	128
2. Zweck und Rechtswirkungen	408	128
3. Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	414	130
a) Antrag des Investors	414	130
b) Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)	415	130
c) Durchführungsvertrag	416	131

	Rdn.	Seite
4. Erschließung	418	139
5. Rechtsschutz	419	139
a) Die Stadt verweigert die Aufstellung eines vorhaben- bezogenen Bebauungsplans	419	139
b) Ein Dritter wendet sich gegen einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan	420	140
c) Das Vorhaben scheitert aus Gründen in der Sphäre der Stadt	422	142
d) Das Vorhaben scheitert aus Gründen in der Sphäre des Investors	423	142
II. Städtebauliche Verträge	424	143
1. Katalog städtebaulicher Verträge gem. § 11 BauGB	425	143
a) Vorbereitungs- und Durchführungsverträge, § 11 I 2 Nr. 1 BauGB	425	143
b) Förderungs- und Sicherungsverträge, § 11 Abs. I 2 Nr. 2 BauGB	426	144
c) Kostenübernahme- (Folgekosten-)verträge, § 11 I 2 Nr. 3 BauGB	427	144
d) Kraft-Wärme-Kopplungs-Verträge, § 11 I 2 Nr. 4 BauGB ..	430	145
2. Unzulässige Vertragsinhalte	431	145
a) Angemessenheitsgebot und Koppelungsverbot	432	146
b) Keine Verpflichtung zum Aufstellen eines Bebauungs- plans mit bestimmten Inhalt	434	147
3. Rechtsschutz bei Vertragsstörungen	435	147
E. Die Ausschreibungspflicht von Grundstücksgeschäften der öffentlichen Hand nach § 99 GWB (<i>Becker</i>)	441	156
I. Einführung	441	156
II. Der Einfluss des Vergaberechts auf den Städtebau auf der Grundlage der sog. Ahlhorn-Rechtsprechung des OLG Düsseldorf	442	157
III. Die Ausschreibungspflicht von Grundstücksgeschäften der öffentlichen Hand nach § 99 GWB vor dem Hintergrund der grundlegenden Entscheidung des EuGH vom 25.3.2010	443	157
1. Die Reform des § 99 GWB	443	157
2. Die Vereinbarkeit des § 99 GWB mit dem europäischen Vergaberecht	445	158
a) Der Vorlagebeschluss des OLG Düsseldorf an den EuGH ..	445	158
b) Die Kernaussagen des EuGH in der Sache „Helmut Müller“ ..	446	158
c) Antworten auf offene Fragen und Praxistipps	447	159
aa) Anforderungen an eine „Bauverpflichtung“	448	159
bb) Anforderungen an eine „Entgeltleistung“	450	160
cc) Die Leistung des Auftragnehmers muss dem Auftraggeber „unmittelbar wirtschaftlich zugutekommen“	454	161
dd) Die Baukonzession	463	162
ee) Zur Ausschreibungspflicht von Verträgen im Bereich des kooperativen Städtebaurechts	466	163
ff) Die Berechnung des Schwellenwertes	475	165
IV. Transparenzfordernisse aus dem europäischen Primärrecht	479	167
V. Zusammenfassung	480	167
F. Sonderbauten (<i>Terwiesche</i>)	481	168
I. Krankenhäuser	482	168
II. Hochhäuser	483	169
1. Bauplanungsrecht	483	169
2. Bauordnungsrecht	485	169

	Rdn.	Seite
III. Windkraftanlagen	486	170
1. Bauplanungs- und Immissionsschutzrecht	486	170
2. Bauordnungsrecht	500	175
IV. Müllverbrennungsanlagen	501	175
1. Bauplanungs- und Immissionsschutzrecht	501	175
2. Bauordnungsrecht	504	176
V. Gast- und Versammlungsstätten	505	177
1. Gaststätten	509	178
2. Versammlungsstätten	512	180
VI. Beherbergungsstätten	513	180
1. Bauplanungsrecht	513	180
2. Bauordnungsrecht	516	181
VII. Verkaufsstätten	517	181
VIII. Intensivtierhaltung und Biogasanlagen	518	181
1. Bauplanungs- und Immissionsschutzrecht	518	181
2. Bauordnungsrecht	523	183
IX. Munitionszerlegungsbetriebe	524	184
1. Bauplanungs- und Immissionsschutzrecht	524	184
2. Bauordnungsrecht	525	184
X. Rechtsschutz	526	184
G. Bauvorhaben ohne Baugenehmigung (<i>Terwiesche</i>)	531	185
I. Die genehmigungsfreien Bauvorhaben	533	186
1. Typen von bauaufsichtlichen Verfahren	533	186
2. Genehmigungs- (verfahrens)freie Vorhaben	534	186
3. Genehmigungsfreistellungs- oder Anzeigeverfahren	537	187
II. Öffentliche Bauherren	541	188
1. Einleitung	541	188
2. Baubeginn bei Zustimmung	544	189
3. Öffentliches Bauvorhaben und erforderliche fachgesetzliche Genehmigungen	545	189
III. Rechtsschutz	550	191
1. Klage des Bauherrn auf Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen bei genehmigungsfreien Bauvorhaben	550	191
2. Rechtsschutz des Nachbarn bei Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen	554	193
3. Rechtsschutz des Nachbarn bei genehmigungsfreien Vorhaben und baurechtswidrigen Zuständen	557	194
2. Teil Die Verhinderung eines Bauvorhabens durch Dritte (<i>Raden</i>)	566	197
A. Rechtsschutz des Nachbarn	566	197
I. Allgemeines	566	197
II. Begriff des Nachbarn	576	199
1. Grundsätzliches	576	199
2. Begriffsinhalt	579	199
a) Gesetzliche Regelungen	579	199
aa) Baden-Württemberg	580	200
bb) Bayern	582	200
cc) Hessen	583	200
dd) Niedersachsen	584	200
ee) Nordrhein-Westfalen	585	200
ff) Sachsen	586	200
gg) Zusammenfassung	587	200
b) Begriffsdefinitionen	588	200
bb) Dinglich Berechtigte	593	202
cc) Obligatorisch Berechtigte	612	206

	Rdn.	Seite
dd) Eingerichteter und ausgeübter Gewerbebetrieb	622	208
ee) Bauherr und Grundstückseigentümer	626	209
III. Rechtsschutz bei noch nicht vollendetem Bauvorhaben	627	209
1. Grundsätzliches	627	209
2. Widerspruch	629	209
a) Grundsätzliches	629	209
b) Notwendigkeit des Widerspruchsverfahrens	630	210
c) Zulässigkeit des Widerspruchs	640	211
aa) Statthaftigkeit	641	211
bb) Zuständige Behörde	643	211
cc) Form	644	212
dd) Frist	654	214
d) Begründetheit des Widerspruchs	685	221
aa) Prüfungsmaßstab	685	221
bb) Rechtswidrigkeit der Baugenehmigung	688	222
cc) Rechtsverletzung	690	222
dd) Präklusion	691	222
3. Anfechtungsklage	695	224
a) Grundsätzliches	695	224
b) Zulässigkeit der Anfechtungsklage	696	224
aa) Form der Klageerhebung	696	224
bb) Begründung der Klage	708	226
cc) Frist der Klageerhebung	710	227
dd) Klagebefugnis	725	229
c) Begründetheit der Anfechtungsklage	730	230
aa) Grundsätzliches	730	230
bb) Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung	731	230
cc) Rechtsverletzung	735	230
4. Nachbarschützende Vorschriften des Bauverwaltungsrechts	738	232
a) Grundsätzliches	738	232
b) Verfahrensrechte	745	234
c) Materielles Recht	750	236
aa) Bauplanungsrecht	750	236
bb) Bauordnungsrecht	787	249
cc) Grundrechte	791	250
5. Aufschiebende Wirkung und sofortige Vollziehbarkeit	793	250
a) Sofortige Vollziehbarkeit	793	250
b) Rechtsschutz	795	251
aa) Verwaltungsbehördlicher Rechtsschutz	795	251
bb) Gerichtlicher Rechtsschutz	813	255
6. Rechtsschutz gegen einen Planfeststellungsbeschluss	843	264
a) Grundsätzliches	843	264
b) Ausschluss des Widerspruchsverfahrens	844	265
c) Anfechtungsklage	845	265
aa) Klagefrist	846	265
bb) Klagebegründungsfrist	848	266
cc) Präklusion	849	266
dd) Nachbarschützende Vorschriften des Planfeststellungsrechts	852	267
ee) Aufhebung oder Planergänzung	856	268
d) Vorläufiger Rechtsschutz	857	269
7. Baustoppverfügung durch die Bauaufsichtsbehörde nach Aussetzung der Vollziehung der Baugenehmigung und Fortsetzung der genehmigten Tätigkeit durch den Bauherrn	860	270
a) Grundsätzliches	860	270
b) Erlass einer Baustoppverfügung	861	270

	Rdn.	Seite
aa) Rechtsgrundlage für die Anordnung einer Baustopp	861	270
bb) Antragserfordernis	865	271
cc) Sachbescheidungsinteresse	866	271
dd) Prüfungsmaßstab	867	272
ee) Rechtsschutz des Bauherrn	872	273
ff) Rechtsschutz des Nachbarn	873	273
8. Gerichtliche Verhinderung von Vollzugsmaßnahmen nach Aussetzung des Vollzugs der Baugenehmigung	874	274
a) Grundsätzliches	874	274
b) Statthaftigkeit eines gerichtlichen Antrags	876	274
c) Prüfungsmaßstab und Regelungsinhalt	878	275
9. Erlass einer Baustoppverfügung wegen Abweichens von der Baugenehmigung	880	275
a) Grundsätzliches	880	275
b) Rechtsgrundlage	882	276
c) Antrag	883	276
d) Voraussetzungen für eine Baueinstellungsverfügung	884	276
e) Ermessen	886	276
f) Rechtsschutz des Nachbarn bei Ablehnung einer Baustoppverfügung	888	277
10. Verwirklichung des Bauvorhabens ohne Baugenehmigung	891	279
11. Rechtsschutz bei Vorhaben, die keiner Baugenehmigung bedürfen	892	279
a) Grundsätzliches	892	279
b) Baueinstellungsverfügung	894	280
c) Rechtsschutz des Nachbarn	898	281
IV. Rechtsschutz bei vollendetem Bauvorhaben	901	281
1. Widerspruch	901	281
2. Anfechtungsklage	903	282
3. Vorläufiger Rechtsschutz	904	282
B. Rechtsschutz durch Bürgerinitiativen (<i>Raden</i>)	906	283
I. Begriff der Bürgerinitiative	906	283
II. Beteiligungsfähigkeit	907	283
C. Rechtsschutz durch Umweltvereinigungen (<i>Raden</i>)	911	284
I. Grundsätzliches	911	284
II. Anerkannte Umweltvereinigungen	914	285
2. Zulässige Rechtsbehelfe	917	286
a) Entscheidungen im Sinne des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes	918	286
b) Entscheidungen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und der Naturschutz-/Landschaftsgesetze der Länder	921	287
D. Rechtsschutz durch einen Grundstückseigentümer bei Inanspruchnahme des Grundstücks für das Bauvorhaben (<i>Raden</i>)	923	287
3. Teil Ordnungsverfügungen des Bauordnungsamtes gegen den Bauherrn/Eigentümer	928	291
A. Abrissverfügung (<i>Terwiesche</i>)	928	291
I. Materielle Voraussetzungen	928	291
1. Bauordnungsrechtliche Generalklausel keine Ermächtigungsgrundlage	928	291
2. Ermächtigungsgrundlage	929	291
3. Formelle und materielle Illegalität	930	291
4. Ermessen	933	293
5. Störerauswahl	937	295

	Rdn.	Seite
6. Bestimmtheit	941	296
7. Verhältnismäßigkeit	942	296
II. Bestandsschutz	945	297
III. Für die bauliche Anlage existiert eine Baugenehmigung	954	299
1. Feststellungswirkung der Baugenehmigung	954	299
2. Aufhebung der Baugenehmigung gem. §§ 48; 49 VwVfG	957	301
3. Abhilfeentscheidung gem. § 72 VwGO	958	301
IV. Für die bauliche Anlage existiert keine Baugenehmigung	959	301
1. Das Vorhaben ist genehmigungsfrei	959	301
2. Das Vorhaben ist genehmigungspflichtig	962	302
V. Duldung	963	302
VI. Verwirkung	966	303
VII. Rechtsschutz des Bauherrn/Eigentümers gegen die		
Abrissverfügung	968	305
1. Widerspruch	968	305
2. Anfechtungsklage	971	306
3. Vorläufiger Rechtsschutz	972	307
4. Formelle Anforderungen an die Anordnung der sofortigen		
Vollziehung	974	308
5. Materielle Anforderungen an die Anordnung der sofortigen		
Vollziehung	975	308
B. Baustoppverfügung (<i>Freund</i>)	981	311
I. Formelle Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen	983	311
1. Zuständigkeit	983	311
2. Verfahren: Anhörung des Betroffenen	984	312
3. Form und Wirksamkeit	985	312
II. Materielle Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen	987	313
1. (Bauliche) Anlage	987	313
2. (Bau-) Arbeiten	988	313
a) Begriff	988	313
b) Zeitliche Eingrenzung	990	314
3. Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften	995	315
a) Formelle Rechtsverstöße	996	316
aa) Hauptfall: Bauen ohne Baugenehmigung	997	316
bb) Weitere gesetzliche Regelfälle	999	317
b) Materielle Rechtsverstöße	1005	318
4. Inhaltliche Bestimmtheit	1008	319
5. Adressat der Baustoppverfügung	1009	319
6. Ermessen	1011	320
a) Entschließungsermessen/Regelerlassen der Behörde	1012	320
b) Auswahlermessen	1019	322
III. Sofortige Vollziehung von Baustoppverfügungen	1022	324
IV. Rechtsschutz gegen Baustoppverfügungen	1025	325
1. Widerspruch	1026	325
2. Anfechtungsklage	1027	326
3. Antrag auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung ..	1031	328
V. Zuwiderhandlungen gegen Baustoppverfügungen/		
Vollstreckung der Baustopps	1038	332
1. Allgemeine Verwaltungsvollstreckung	1039	332
2. Besondere Befugnisse nach den Landesbauordnungen	1040	332
VI. Ansprüche Dritter auf Durchsetzung von Baustoppverfügungen ..	1041	332
C. Nutzungsuntersagungsverfügung (<i>Freund</i>)	1045	333
I. Formelle Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen	1048	334
1. Zuständigkeit	1048	334

	Rdn.	Seite
2. Verfahren: Anhörung des Betroffenen	1049	334
3. Form und Wirksamkeit	1050	334
II. Materielle Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen	1051	334
1. (Bauliche) Anlage	1051	334
2. Nutzung	1052	334
a) Begriff	1052	334
b) Zeitliche Eingrenzung	1055	335
3. Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften	1056	336
a) Formelle Rechtsverstöße	1057	336
aa) Formelle Rechtsverstöße ausreichend	1057	336
bb) Hauptfall: Nutzung ohne Baugenehmigung	1058	336
cc) Sonderproblem: Bestandsschutz	1059	337
b) Materielle Rechtsverstöße	1069	340
4. Inhaltliche Bestimmtheit	1070	340
5. Adressat	1071	340
6. Ermessen	1076	341
a) Entschließungsermessen/Regelermessen der Behörde	1077	342
b) Auswahlermessen	1079	343
III. Sofortige Vollziehung	1081	344
IV. Rechtsschutz gegen Nutzungsuntersagungsverfügungen	1082	344
1. Widerspruch	1083	344
2. Anfechtungsklage	1085	345
3. Antrag auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung ..	1087	345
V. Zuwiderhandlungen gegen Nutzungsuntersagungsverfügungen/Vollstreckung	1088	347
VI. Ansprüche Dritter auf Erlass von Nutzungsuntersagungsverfügungen	1090	347
D. Sonstige nachträgliche Verfügungen (<i>Terwiesche</i>)	1091	348
I. Brandschutz	1103	351
1. Vorbeugender Brandschutz	1104	352
2. Nachträglicher Brandschutz	1106	352
3. Abweichungen und Befreiungen von Brandschutzanforderungen	1111	355
a) Bauordnungsrechtliche Abweichung	1112	355
b) Bauplanungsrechtliche Befreiung	1116	356
c) Ermessen des Bauaufsichtsamtes	1118	357
II. Gefährdung von Leib, Leben und Gesundheit	1120	357
III. Änderung der baulichen Anlage in eine Versammlungsstätte	1121	358
IV. Rechtsschutz bei nachträglichen Verfügungen	1123	358
1. Begründung der nachträglichen Verfügung	1123	358
2. Eilverfahren zur Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung, § 80 V VwGO	1124	359
E. Vollstreckung von Bauordnungsverfügungen (<i>Himmelmann</i>)	1125	359
I. Voraussetzungen für die Vollstreckung	1125	359
1. Verwaltungszwang bezüglich Handlungen, Duldungen oder Unterlassungen	1127	360
2. Entscheidung über die Ausübung von Verwaltungszwang	1132	361
3. Anordnung der sofortigen Vollziehung	1134	361
II. Zwangsmittel	1145	363
1. Auswahl zwischen den verschiedenen Zwangsmitteln	1146	364
2. Anforderungen aufgrund des Verhältnismäßigkeitsprinzips ..	1150	365
3. Ersatzvornahme	1154	365
4. Zwangsgeld	1162	367
5. Ersatzzwangshaft	1167	368
6. Unmittelbarer Zwang	1173	369

	Rdn.	Seite
III. Abschnitte des Zwangsverfahrens	1178	369
1. Androhung des Zwangsmittels	1178	369
2. Festsetzung des Zwangsmittels	1193	373
3. Anwendung der Zwangsmittel	1196	373
4. Einstellung des Zwangsverfahrens	1197	373
IV. Sofortiger Vollzug und unmittelbare Ausführung	1200	374
V. Rechtsschutz des Bauherren oder sonstigen Verpflichteten gegen Maßnahmen der Verwaltungsvollstreckung	1210	376
1. Rechtsschutz beim Vorliegen eines Verwaltungsakts	1211	376
2. Rechtsschutz gegen Realakte sowie vorbeugender Rechts- schutz gegen Vollstreckungsmaßnahmen	1215	377
VI. Rechtsschutz von Nachbarn gegen das Unterlassen der Verwaltungsvollstreckung	1221	378
VII. Erlass einer einstweiligen Anordnung mit Bezug auf ein Tätigwerden der Bauordnungsbehörde	1224	380
4. Teil Der Bebauungsplan (Lorz)	1234	385
A. Das Planaufstellungsverfahren	1234	385
I. Der Planaufstellungsbeschluss	1236	385
II. Vorgezogene Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit	1243	388
1. Die frühzeitige Behördenbeteiligung	1244	388
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	1246	389
III. Die förmliche Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung	1251	390
1. Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	1252	391
2. Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit	1256	392
3. Gemeinsamkeiten und Sonderfälle der Beteiligungsverfahren	1266	396
a) Beteiligung im Planänderungsverfahren	1268	396
b) Beteiligung im vereinfachten und im beschleunigten Verfahren	1270	397
IV. Die Umweltprüfung	1275	399
V. Der Satzungsbeschluss	1284	402
VI. Genehmigungsverfahren	1288	403
VII. Ausfertigung, Bekanntmachung und Inkrafttreten	1293	405
VIII. Bauleitplanung und Bürgerbegehren	1297	406
B. Wann benötigt der Bauherr einen Bebauungsplan?	1300	408
I. Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)	1302	408
II. Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB)	1309	410
III. Anspruch und Klage auf Aufstellung eines Bebauungsplans	1313	411
IV. Anregung zur Aufstellung eines Bebauungsplans	1317	412
V. Beteiligungsmöglichkeiten des Bauherrn im Planaufstellungs- verfahren	1318	412
C. Der Nachbar will einen Bebauungsplan verhindern	1324	414
I. Gründe für die Verhinderung eines Bebauungsplans	1325	414
II. Der Bebauungsplan ist noch nicht bekanntgemacht	1327	415
1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung	1328	415
2. Förmliche Bürgerbeteiligung und Präklusion	1329	415
III. Der Bebauungsplan ist bekanntgemacht	1332	416
1. Geltendmachung von Rechtsverletzungen gegenüber der Baubehörde	1333	416
a) Beachtliche Rechtsverletzungen	1335	417
aa) Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften	1337	418
bb) Verstoß gegen das Entwicklungsgebot	1349	422
cc) Der Sonderfall des beschleunigten Verfahrens	1353	423
dd) Fehler in der Abwägung	1356	424

	Rdn.	Seite
b) Fristen	1383	433
c) Formvorschriften	1387	435
2. Gerichtliches Normenkontrollverfahren	1390	435
a) Fristen	1391	436
b) Antragsbefugnis und Präklusion	1394	437
c) Begründetheit und Rechtsfolgen	1404	441
d) Einstweilige Anordnungen	1410	442
D. Dritte wollen einen Bebauungsplan verhindern	1412	443
I. Der Grundstückseigentümer will einen Bebauungsplan verhindern	1413	443
II. Interessenverbände und sonstige Dritte wollen einen Bebauungsplan verhindern	1415	444
5. Teil Schadensersatz- und Entschädigungsansprüche des Bauherrn und des Grundstückseigentümers (Keppeler)	1418	445
A. Schadensersatz und Entschädigung für rechtswidriges Verwaltungshandeln	1418	445
I. Grundsätze des Amtshaftungsanspruchs	1419	445
1. Die Amtspflichtverletzung	1422	446
a) Einzelne Amtspflichten	1423	446
b) Drittgerichtetheit	1429	447
2. Verschulden	1432	448
3. Kausalität und Zurechnungszusammenhang	1442	449
4. Höhe des Schadensersatzanspruchs	1450	451
5. Haftungsausschlüsse	1457	453
a) Anderweitige Ersatzmöglichkeit	1457	453
b) Vorrang des Primärrechtsschutzes	1461	453
c) Spruchrichterprivileg	1469	455
6. Verjährung	1470	455
7. Rechtsschutz bei verweigertem Schadensersatz	1473	456
8. Weitere Anspruchsgrundlagen	1479	457
a) Enteignungsgleicher Eingriff	1480	458
b) Ansprüche nach Polizei- oder Ordnungsbüroengesetzen	1489	459
c) Ansprüche nach dem Staatshaftungsgesetz in den neuen Bundesländern	1495	460
d) Ansprüche aus der Verletzung verwaltungsrechtlicher Schuldverhältnisse	1499	461
e) Verhältnis zum Amtshaftungsanspruch	1500	461
II. Fallkonstellationen	1501	461
1. Die Baugenehmigung wurde nicht oder nur verzögert erteilt	1501	461
a) Drittschutz	1503	462
b) Sachlicher Schutzbereich	1506	462
c) Kausalität	1507	463
d) Ersatzfähiger Schaden	1511	463
e) Sonderfall: Die Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens	1515	464
f) Sonderfall: Die Versagung aufgrund einer unwirksamen Satzung	1521	465
g) Sonderfall: Die Versagung aufgrund einer Veränderungssperre	1526	466
h) Sonderfall: Rechtswidrige Rücknahme oder Widerruf der Baugenehmigung	1534	467
i) Ersatzansprüche bei genehmigungsfreiem Bauen	1536	468
2. Die erteilte Baugenehmigung ist rechtswidrig	1537	468
a) Drittschutz	1538	468
b) Sachlicher Schutzbereich	1543	469

	Rdn.	Seite
c) Haftungsausschlüsse	1556	471
d) Verjährung	1558	472
e) Ersatzansprüche bei genehmigungsfreiem Bauen	1559	472
f) Weitere Anspruchsgrundlagen	1560	472
g) Sonderfall: Rücknahme eines rechtswidrigen Verwaltungsakts	1561	472
3. Falsche Auskünfte oder fehlende Hinweise	1562	473
a) Drittschutz	1566	473
b) Sachlicher Schutzbereich	1568	474
c) Haftungsausschlüsse	1572	474
d) Unterlassen gebotener Hinweise	1573	475
e) Weitere Anspruchsgrundlagen	1575	475
4. Fehlerhafte Bauleitplanung	1577	476
a) Drittschutz	1578	476
b) Sachlicher Schutzbereich	1583	477
c) Kausalität	1584	477
d) Verschulden	1585	477
e) Haftungsausschlüsse	1587	477
f) Überplanung von Altlasten und bergschadensgefährdeter Gebiete	1590	478
g) Sonderfall: Schäden aufgrund einer Veränderungssperre	1599	480
h) Sonderfall: Aufwendungen in Erwartung einer künftigen Planung	1601	480
i) Weitere Anspruchsgrundlagen	1602	481
5. Sonstiges	1604	481
a) Erschließung	1604	481
b) Bauaufsicht	1605	481
c) Genehmigungsvorbehalte in Sanierungsgebieten	1606	481
d) Vermessung	1607	482
III. Muster einer Klageschrift wegen rechtswidriger Verzögerung einer Baugenehmigung	1609	482
B. Entschädigung	1610	484
I. Planungsschadensrecht gem. §§ 39 ff. BauGB	1611	484
1. Entschädigung für Minderungen des Grundstückswertes	1612	484
a) Änderungen der baurechtlichen Nutzbarkeit, insbesondere Herabzonungen	1612	484
b) Festsetzung einer bestimmten fremdnützigen Nutzung	1620	486
c) Entschädigung für bestimmte Gebote	1624	487
2. Entschädigung für nutzlose Aufwendungen	1625	487
3. Entschädigungsanspruch und -verfahren	1629	487
II. Enteignung gem. §§ 85 ff. BauGB	1634	488
1. Zulässigkeit der Enteignung	1635	488
a) Zwecke	1635	488
b) Wohl der Allgemeinheit	1638	488
c) Transitorische Enteignung	1640	489
2. Höhe der Entschädigung	1641	489
3. Enteignungsverfahren	1645	490
III. Rechtsschutz bei verweigerter Entschädigung	1647	490
6. Teil Das Umlegungsverfahren (Prechtel)	1648	491
A. Einleitung	1648	491
B. Zielsetzung und Erforderlichkeit des Umlegungsverfahrens	1649	491
C. Allgemeine Grundsätze und rechtliche Einordnung der Umlegung	1657	494
D. Planerische Voraussetzungen der Umlegung	1663	495

	Rdn.	Seite
E. Ablauf des Umlegungsverfahrens	1666	497
I. Ablaufschaubild	1667	497
II. Anordnung der Umlegung	1668	497
III. Umlegungsbeschluss	1669	498
1. Umlegungsstelle	1669	498
2. Anhörung	1670	499
3. Rechtswirkungen des Umlegungsbeschlusses	1672	499
4. Beteiligte des Umlegungsverfahrens	1673	500
5. Bezeichnung des Umlegungsgebiets	1676	501
6. Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses	1677	501
7. Verfügungs- und Veränderungssperre	1678	501
8. Gesetzliches Vorkaufsrecht gemäß § 24 I Nr. 2 BauGB	1682	502
9. Umlegungsvermerk	1683	503
IV. Bestandskarte und Bestandsverzeichnis	1684	503
V. Verteilungsverfahren	1687	504
1. Umlegungs- und Verteilungsmasse	1687	504
2. Grundsätze der Verteilung gemäß § 56 BauGB	1691	505
3. Wertmaßstab gemäß § 57 BauGB	1692	505
4. Flächenmaßstab gemäß § 58 BauGB	1696	506
5. Bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen	1699	506
6. Neuordnung von dinglichen und schuldrechtlichen Rechten, § 61 BauGB	1700	506
VI. Umlegungsplan	1701	507
1. Erörterung mit den Eigentümern	1706	508
2. Umlegungskarte	1709	508
3. Umlegungsverzeichnis	1711	509
VII. Inkrafttreten gem. § 71 BauGB	1713	509
VIII. Berichtigung der öffentlichen Bücher und Vollziehung des Umlegungsplans	1714	510
1. Berichtigung der öffentlichen Bücher	1714	510
2. Vollziehung des Umlegungsplans	1716	510
IX. Nachträgliche Änderung des Umlegungsplans gem. § 73 BauGB ..	1717	510
F. Rechtsmittel.	1718	511
I. Vorverfahren	1719	511
II. Sachliche Zuständigkeit	1720	511
III. Adressat des Antrags auf gerichtliche Entscheidung	1721	511
IV. Örtliche Zuständigkeit	1722	511
V. Antragsgegenstand	1723	512
VI. Übersicht über den Rechtsweg in der Umlegung	1724	512
VII. Rechtsmittelfähige Verwaltungsakte im Umlegungsverfahren ...	1725	512
1. Umlegungsanordnung	1727	513
2. Umlegungsbeschluss	1728	513
3. Bestandskarte und dem Bestandsverzeichnis	1730	514
4. Ablehnung und Genehmigung aufgrund § 51 BauGB	1731	514
5. Umlegungsplan	1732	514
6. Bekanntmachung der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans ..	1733	514
7. Vorzeitige Besitzeinweisung	1734	515
8. Vollzugsmaßnahmen der Gemeinde	1735	515
VIII. Antragsfrist	1736	515
IX. Antragsbefugnis	1737	515
X. Form und Inhalt	1738	516
G. Vereinfachte Umlegung	1742	517
H. Freiwillige Umlegung	1747	517
Literaturverzeichnis		519