

Praktikumsskript

Ausgewählte Themen

zum

Öffentlichen Baurecht

Stand 02.01.2024

für

Herrn Michael Schwarz

Repetitio est mater studiorum

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Abschnitt: Inhalt und Fallrelevanz des öffentlichen Baurechts.....	5
1. Definition	5
2. Abgrenzung zum privaten Baurecht.....	5
3. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht; Rechtsquellen.....	5
4. Fallrelevanz.....	9
2. Abschnitt: Die Bauleitplanung.....	10
1. Definition.....	10
2. Der Flächennutzungsplan (F-Plan).....	11
2.1 Inhalt; mögliche Festsetzungen.....	11
2.2 Formelle und materielle Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen.....	12
2.3 Genehmigungspflicht und Wirksamkeit.....	12
2.4 Rechtsnatur und Wirkung.....	13
2.5 Rechtsschutz.....	13
3. Der Bebauungsplan (B-Plan).....	14
3.1 Rechtsgrundlage; Planungshoheit der Gemeinde.....	14
3.2 Formelle Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen; Fehlerfolgen gem. § 214, 215 BauGB.....	14
3.3 Materielle Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen des B-Plans.....	33
4. Gerichtliche Kontrolle von B-Plänen.....	38
A. Antrag auf abstrakte Normenkontrolle gemäß § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO.....	38
B. Inzidentkontrolle.....	42
5. Der Inhalt des Bebauungsplans – mögliche Festsetzungen.....	42
A. Rechtsverbindliche Festsetzungen.....	42
B. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	42
C. Planungsermessen.....	43
D. Baurecht auf Zeit.....	43
I. Die Art der baulichen Nutzung.....	43
II. Das Maß der baulichen Nutzung.....	45
III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	46
6. Die Sicherung der Bauleitplanung.....	49
A. Veränderungssperre (VSP).....	49
B. Zurückstellung.....	50
C. Vorläufige Untersagung.....	52
D. Beachtung der Sicherungsklausel bei Grundstücksteilung.....	52
E. Gemeindliches Vorkaufsrecht.....	52
7. Planverwirklichung; konsensuale Bauleitplanung durch Verträge; vorhabenbezogener B-Plan.....	54

3. Abschnitt: Die Baugenehmigung – formelles und materielles Bauordnungsrecht.....	55
1. Grundsatz der Genehmigungspflicht „Vorhaben und bauliche Anlagen“ i. S. d. LBO.....	56
2. Ausnahmen.....	57
3. Vereinfachtes Verfahren.....	59
4. Formelle Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen.....	59
5. Materielle Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen.....	62
6. Nebenbestimmungen; Baulast.....	66
7. Regelungsinhalt und Wirkungen.....	67
8. Erledigung, insbesondere durch Aufhebung oder Zeitablauf.....	67
9. Vorbescheid, Bebauungsgenehmigung.....	68
10. Sonstige Arten der baurechtlichen Genehmigung.....	69
 4. Abschnitt: Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben; §§ 30 – 35 BauGB	 70
1. Fallrelevanz.....	70
2. § 29 Abs. 1 BauGB – Anwendbarkeit der §§ 30 ff. BauGB; „Vorhaben und bauliche Anlagen i. S. d. BauGB“	70
3. „Die bauplanungsrechtlichen Vorschriften hängen ab von der Lage des Grundstücks“	71
4. Vorhaben im Bebauungsplangebiet.....	72
5. Vorhaben im unbeplanten Innenbereich, § 34 BauGB.....	86
6. Vorhaben im unbeplanten Außenbereich, § 35 BauGB.....	93
 5. Abschnitt: Nachbarschützende Wirkung von baurechtlichen Vorschriften	 99
1. Klausurrelevanz.....	99
2. Der Begriff des Nachbarn (i.S.d. baurechtlichen Nachbarklage).....	99
3. Ermittlung der nachbarschützenden Wirkung; Schutznormtheorie.....	100

4. Nachbarschützende Wirkung bauplanungsrechtlicher Vorschriften.....	102
A. Bebauungsplangebiet (§§ 30, 31 BauGB; BauNVO), Gebiets- erhaltungsanspruch; Gebietsprägungserhaltungsanspruch	102
B. Künftiges Bebauungsgebiet (§ 33 BauGB).....	104
C. Innenbereich (§ 34 BauGB).....	104
D. Außenbereich (§ 35 BauGB).....	105
E. Erschließung (§§ 30 – 35 BauGB).....	105
F. Rücksichtnahmegebot.....	105
B. Art. 14 GG.....	107
5. Bauordnungsrechtliche Vorschriften.....	108
6. Nachbarschutz gegen Immissionen.....	109
7. Abwehrrechte von Nachbargemeinden.....	109
8. Private Nachbarrechte.....	109

1. Abschnitt

Inhalt und Fallrelevanz des öffentlichen Baurechts

1. Definition

Unter dem öffentlichen Baurecht versteht man die Summe der Normen, die sich auf die Ordnung und Förderung der Bebauung von Grundstücken beziehen, insbesondere Vorschriften, die die Zulässigkeit und Grenzen von baulichen Anlagen, ihre Errichtung, Nutzung, Änderung, Beseitigung und ihre notwendige Beschaffenheit sowie die Ordnung und Förderung der Nutzung von Grund und Boden betreffen.

Damit dient das öffentliche Baurecht dem Interessenausgleich (vgl. etwa das Abwägungsgebot in § 1 Abs. 7 BauGB) zwischen der durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Baufreiheit des Grundstückseigentümers und dem häufig andersartigen Interesse der Allgemeinheit und des Nachbarn an einer möglichst sinnvollen und umweltschonenden Nutzung (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB) des im Bundesgebiet nur beschränkt vorhandenen Baugeländes.

2. Abgrenzung zum privaten Baurecht

Das private Baurecht bestimmt, ob und in welchen Grenzen ein Grundstück privaten Dritten gegenüber baulich genutzt werden darf (z. B. gemäß §§ 903 ff. BGB).

Zum privaten Baurecht wird teilweise auch das Bauvertragsrecht gezählt, das im Wesentlichen in §§ 631 ff. BGB geregelt ist.

3. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht; Rechtsquellen

Das öffentliche Baurecht unterteilt sich in das Bauplanungsrecht und das Bauordnungsrecht.

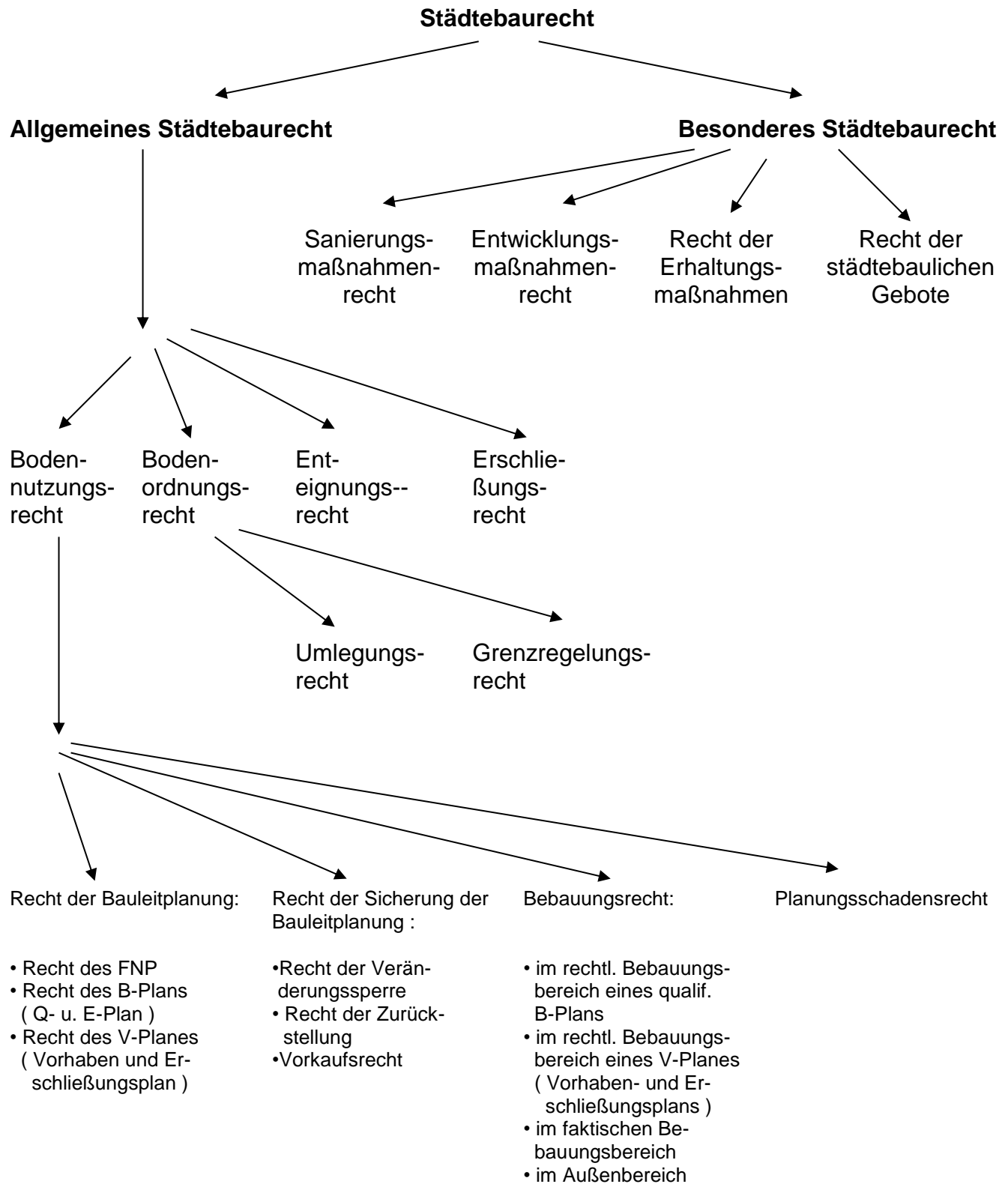
- **Bauplanungsrechtliche** Normen, auch bezeichnet als **Städtebaurecht**, regeln die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke insbesondere durch Pläne, welche die Rechtsqualität des Bodens festlegen.

Kurzformel: Bauplanungsrecht ist flächenbezogenes Recht der angemessenen Bodennutzung

Wichtige und relevante planungsrechtliche Vorschriften finden sich insbesondere in den §§ 29 – 36 BauGB sowie in den Bebauungsplänen der Gemeinden, aufgestellt nach den Anforderungen der §§ 1 – 10 BauGB. Ergänzend können heranzuziehen sein die §§ 14 – 28 BauGB, die BauGB-DVO, die BauNVO und die PlanzV.

Übersicht

Gliederung des Städtebaurechts (Bauplanungsrecht)



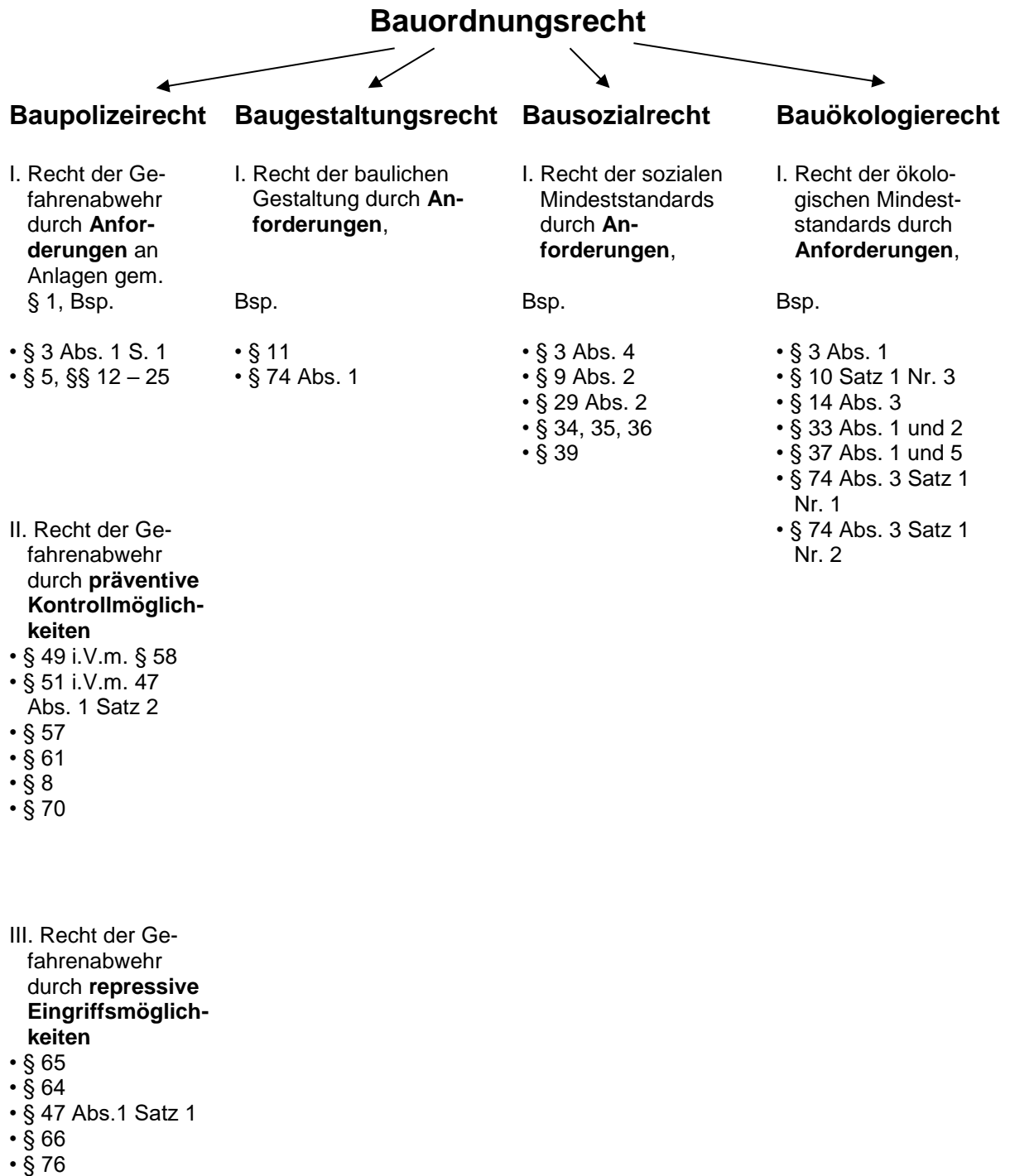
Das **Bauordnungsrecht** befasst sich mit den baulich technischen Anforderungen an ein konkretes Bauvorhaben und regelt in erster Linie die Abwehr von Gefahren, die typischerweise von der Errichtung, dem Bestand und der Nutzung baulicher Anlagen ausgehen.

Kurzformel: Bauordnungsrecht ist objektbezogenes Sonderordnungsrecht

Die Vorschriften des **materiellen** Bauordnungsrechts dienen der Gefahrenabwehr, der Verhütung von Verunstaltungen sowie der Sicherung sozialer und ökologischer Standards (z. B. Eignung von Wohnungen für Behinderte, Umweltfreundlichkeit von Bauprodukten); das **formelle** Bauordnungsrecht enthält Vorschriften über das Baugenehmigungsverfahren sowie bauordnungsrechtliche Eingriffsermächtigungen.

Das Bauordnungsrecht ist in der Landesbauordnung (LBO) geregelt (Parlamentsgesetz) sowie in darauf gestützten Rechtsverordnungen (z. B. LBOVVO, LBOAVO).

Übersicht über die Gegenstände des Bauordnungsrechts



Alle Paragraphen sind diejenigen der LBO.

4. Fallrelevanz

- I. Sofern die **Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans** oder **eines Flächennutzungsplans** zu prüfen ist, finden grds. nur bauplanungsrechtliche Vorschriften Anwendung (§§ 1 – 10, 214 ff BauGB).

Ausnahmsweise können auch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften zu prüfen sein, insbesondere solche des Umweltrechts (z. B. UVPG; §§ 18 – 20 BNatSchG – „Eingriffsregelung“).

- II. Sofern es um die **Zulässigkeit bzw. Abwehr bestimmter Bauvorhaben** geht, können sowohl Vorschriften des Bauplanungsrechts als auch solche des Bauordnungsrechts einschlägig sein.

2. Abschnitt

Die Bauleitplanung

1. Definition; Abgrenzung

Die **Bauleitplanung** regelt die allgemeine Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde.

Davon abzugrenzen ist die Fachplanung und die überörtliche Planung.

Die **Fachplanung** umfasst besondere Zulassungsverfahren vor allem im Umweltrecht, z. B. gemäß §§ 9 a und 9 b AtG (atomare End- und Zwischenlager), § 17 FStrG (Bundesfernstraßen und Bundesautobahnen), § 31 Abs. 2 KrW-/AbfG (Abfalldeponien).

Die **überörtliche Planung** erfolgt auf Bundesebene durch das Raumordnungsgesetz, auf Landesebene durch das Landesplanungsgesetz, Landesentwicklungsprogramme, Landesentwicklungspläne oder Regionalpläne. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung, also der überörtlichen Planung anzupassen.

System räumlicher Planungen

Planungsträger	Planungsart	Gesetzesgrundlage	Programm/Plan	Maßstab
Bund	Bundesraumordnung	Raumordnungsgesetz (ROG)	Raumordnungspolitischer Orientierungsrahmen	1 : 1 Mio
Land	Landesplanung	Landesplanungsgesetz	Landesentwicklungsplan	1 : 300.000
Planungsverband	Regionalplanung	Landesplanungsgesetz	Regionalplan	1 : 25.000
Gemeinde	Bauleitplanung	Baugesetzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung Planzeichenverordnung	Flächennutzungsplan (FNP) Bebauungsplan (B-Plan)	1 : 10.000 1 : 500/1.000
Bauherr	Objektplanung	Landesbauordnung (LBO) LBOVVO LBOAVO Nachbarrechtsgesetze	Bauzeichnung	1 : 100

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 2 BauGB der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

2. Der Flächennutzungsplan (F-Plan)

2.1. Inhalt; mögliche Darstellungen

- I. Im Flächennutzungsplan (F-Plan) ist für das **gesamte Gemeindegebiet** die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde **in den Grundzügen** darzustellen (§ 5 Abs. 1 S. 1 BauGB). § 5 Abs. 2 BauGB enthält hierzu einen (nicht abschließenden) Katalog von Darstellungsmöglichkeiten.

Beispiele: Bauflächen, Art der Baugebiete, Verkehrsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen, Grünflächen, Wasserflächen, Flächen für die Landwirtschaft, Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 a BauGB) etc.

Die Darstellung erfolgt in textlicher und zeichnerischer Form nach § 9 a BauGB, ergänzt durch die Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Beispiele: Bauflächen nach § 1 Abs. 1 BauNVO, Baugebiete nach § 1 Abs. 2 BauNVO

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans müssen jedenfalls so bestimmt und eindeutig sein, dass sie einen ausreichenden Rahmen für Konkretisierungen in einem Bebauungsplan und für Planungen anderer Planungsträger bilden können.

- II. Gemäß § 5 Abs. 2 b BauGB können für Darstellungen des Flächennutzungsplans mit den Rechtswirkungen des § 35 Abs. 3 S. 3 (dazu näher unten) **sachliche Teilflächennutzungspläne** aufgestellt werden. Diese besondere Art von Flächennutzungsplänen können auch unbeschadet eines bestehenden Flächennutzungsplans erlassen werden und sind nicht von dem Stand des Ursprungsflächennutzungsplans abhängig (z. B. **Konzentrationszonen** für Intensivtierhaltung, **Windenergieanlagen**, **Mobilfunkanlagen**).

- III. **Flächen für besonderen Bedarf**, insbesondere Flächen mit kontaminierten Böden (Altlasten), sollen im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden, § 5 Abs. 3 BauGB.

Bauliche Nutzungen, die sich aus anderen Planungen ergeben (z. B. Anlagen der Deutschen Bahn AG), werden **nachrichtlich** in den Flächennutzungsplan **übernommen**, § 5 Abs. 4 BauGB.

- IV. Gemäß § 5 Abs. 5 BauGB ist im Flächennutzungsplan eine **Begründung** mit den Angaben nach § 2 a BauGB beizufügen, also auch ein **Umweltbericht** als gesonderten Teil der Begründung (§ 2 a S. 3 BauGB).

2.2 Formelle und materielle Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen

Der Flächennutzungsplan unterliegt grds. den gleichen formellen und materiellen Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen wie der Bebauungsplan. Insbesondere ist grds. jede Aufstellung, Änderung oder Aufhebung eines Flächennutzungsplans von einer vorherigen Umweltprüfung abhängig. Es gelten die neuen Vorschriften über die Beteiligung der Öffentlichkeit, die Beteiligung der Behörden und die Pflicht zum sog. Monitoring (§§ 3 – 4 c BauGB) sowie die Vorschriften über die Planerhaltung gemäß §§ 214 und 215 BauGB (zu allen Vorschriften vgl. noch im Einzelnen unten beim Bebauungsplan).

2.3 Genehmigungspflicht und Wirksamkeit

- I. Gemäß § 6 Abs. 1 BauGB bedarf jeder Flächennutzungsplan der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Dies sind in Baden-Württemberg die Regierungspräsidien (§ 13 Landesverwaltungsgesetz LVG). Die Zuständigkeit wurde allerdings gemäß § 1 Abs. 2 BauGB-DVO auf die untere Verwaltungsbehörde übertragen.

Die Einzelheiten der Genehmigung, auch der fiktiven Genehmigung, ergeben sich aus § 6 Abs. 4 BauGB.

- II. Gemäß § 6 Abs. 2 BauGB darf die **Genehmigung** nur **versagt** werden, wenn der Flächennutzungsplan nicht ordnungsgemäß zustande gekommen ist (Verfahrensmängel gemäß §§ 2 – 4 c BauGB) oder diesem Gesetzbuch, den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen oder sonstigen Rechtsvorschriften widerspricht.

Sonstige Rechtsvorschriften sind insbesondere naturschutzrechtliche Schutzgebietsausweisungen, z. B. Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete.

Können Versagungsgründe nicht ausgeräumt werden, kann die höhere Verwaltungsbehörde gemäß § 6 Abs. 3 BauGB räumliche oder sachliche Teile des Flächennutzungsplans von der Genehmigung ausnehmen.

- III. Gemäß § 6 Abs. 5 S. 1 BauGB ist die Erteilung der Genehmigung ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist dem Flächennutzungsplan eine **zusammenfassende Erklärung** mit dem Inhalt von § 6 Abs. 5 S. 3 BauGB beizufügen. Gem. § 6 Abs. 5 S. 4 BauGB kann jedermann den Flächennutzungsplan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Mit der Bekanntmachung wird der Flächennutzungsplan **wirksam**, § 6 Abs. 5 S. 2 BauGB.

2.4 Rechtsnatur und Wirkung

Der Flächennutzungsplan ist keine Satzung wie der Bebauungsplan, sondern lediglich hoheitliche Maßnahme bzw. Willensäußerung sui generis. Trotzdem begründet er für die Gemeinde, die den Flächennutzungsplan aufgestellt hat, **interne Bindungen** durch das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB.

Externe Wirkungen entfaltet er für andere Planungsträger über das Anpassungsgebot aus § 7 BauGB und für den Bürger bzw. Bauherrn im Rahmen der Vorschriften der §§ 15 Abs. 3, 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 und § 35 Abs. 3 S. 3 BauGB.

2.5 Rechtsschutz

Da der Flächennutzungsplan weder Satzung nach dem BauGB noch VA ist, scheidet die abstrakte Normenkontrolle gemäß § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO ebenso aus wie die Anfechtungsklage.

Etwas anderes gilt nur für Darstellungen im Flächennutzungsplan mit den Rechtswirkungen des § 35 Abs. 3 S. 3 BauGB (z. B. Konzentrationsflächen für Windenergieanlagen); in diesem Fall ist eine abstrakte Normenkontrolle statthaft gemäß § 47 Nr. 1 VwGO analog.

- I. **Bauherr oder Nachbar** können die Rechtmäßigkeit bzw. Wirksamkeit eines Flächennutzungsplans nur im Wege der sog. **Inzidentkontrolle** überprüfen lassen.

Beispiel: Erhebt der Bauherr gegen die Ablehnung der Baugenehmigung wegen Verstoßes gegen § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 oder § 35 Abs. 3 S. 3 BauGB Verpflichtungsklage, so muss das Gericht inzident die Wirksamkeit bzw. Rechtmäßigkeit des Flächennutzungsplans überprüfen.

- II. Bei **Gemeinden** sind verschiedene Fallkonstellationen zu unterscheiden:

1. Versagung der Genehmigung gemäß **§ 6 BauGB**

Bei Ablehnung der Genehmigung gemäß § 6 BauGB kann die Gemeinde, die den Flächennutzungsplan aufgestellt hat, nach erfolglosem Vorverfahren Verpflichtungsklage auf Erlass der Genehmigung erheben.

2. Verstoß gegen **§ 2 Abs. 2 BauGB**

Eine Drittanfechtung der Genehmigungserteilung durch andere Gemeinden oder auch durch Bürger scheidet aus mangels Klagebefugnis. Sofern eine Gemeinde bei Aufstellung des Flächennutzungsplans (möglicherweise) gegen das interkommunale Rücksichtnahmegebot bzw. Abstimmungsgebot aus § 2 Abs. 2 BauGB verstoßen hat, kann die Nachbargemeinde durch vorbeugenden Rechtsschutz (nach Auffassung der Rechtsprechung wahlweise vorbeugende Feststellungsklage oder vorbeugende Unterlassungsklage) verhindern, auf der Grundlage des streitigen Flächennutzungsplans die Ortsplanung weiter zu betreiben.

3. Verstoß gegen § 7 S. 1 BauGB

Sofern öffentliche Planungsträger gegen ihre Anpassungspflicht aus § 7 S. 1 BauGB verstoßen, kann die Gemeinde, die den entsprechenden Flächennutzungsplan aufgestellt hat, Feststellungsklage erheben mit dem Antrag, festzustellen, dass die öffentlichen Planungsträger der Anpassungspflicht unterliegen. In diesem Verfahren wird dann die Wirksamkeit bzw. Rechtmäßigkeit des Flächennutzungsplans inzidenter geprüft.

3. Der Bebauungsplan (B-Plan)

3.1 Rechtsgrundlage; Planungshoheit der Gemeinde

Rechtsgrundlage für den Erlass eines B-Plans sind die §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1 S. 1 und 10 Abs. 1 BauGB. Alle drei Vorschriften konkretisieren (neben anderen Vorschriften im BauGB, z. B. § 2 Abs. 2 und § 36 BauGB) die Planungshoheit als Teil der Selbstverwaltungsgarantie der Gemeinde aus Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG.

Beachte: Der B-Plan muss wegen § 10 Abs. 1 BauGB grds. als Satzung erlassen werden.

Die Rechtsnatur des Bebauungsplans ist nicht nur relevant im Rahmen von § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO, sondern auch für die Frage, welche formellen Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen des Landesrechts neben den Vorschriften des BauGB zu prüfen sind (z. B. Vorschriften über Satzungsbeschlüsse nach der GemO).

3.2 Formelle Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen; Fehlerfolgen gem. §§ 214, 215 BauGB

Vorbemerkung: Im Folgenden sind zunächst kurz die formellen Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen dazustellen, die, jedenfalls nominell, der vom Verwaltungsakt bekannten Dreiteilung „Zuständigkeit – Verfahren – Form“ folgen.

Danach wird dargestellt, welche Folgen ein Verstoß gegen formelle Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen hat, insbesondere, ob die Verstöße beachtlich sind gemäß § 214 BauGB und ob gemäß § 215 BauGB eine Rügefrist besteht.

Klausurhinweis: Da im Rahmen einer Klausur über die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans regelmäßig mehrere Rechtsverstöße vorliegen, ist grds. nach jedem Verstoß zu prüfen, welche Fehlerfolgen sich ergeben, insbesondere unter Berücksichtigung der §§ 214 f. BauGB.

Die im Folgenden darzustellenden formellen und materiellen Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen gelten nicht nur für die **Aufstellung** von Bauleitplänen, sondern gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre **Änderung, Ergänzung** und **Aufhebung**.

Im Rahmen des Verfahrens werden **alle** Anforderungen der §§ 2 – 4 c, 10 BauGB dargestellt („normales Regelverfahren“). Besonderheiten des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB und des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB werden allenfalls am Rande erwähnt.

3.2.1 Überblick und Prüfschema

A. Rechtsgrundlage: §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1 BauGB B. Formelle Rechtmäßigkeit	Folgen bei Verstoß = Fehlerfolgen Fehlerbeachtlichkeit/Präklusion
I. Zuständige Körperschaft - Gemeinde, §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1	Zuständigkeitsmängel sind immer beachtlich, da nicht in §§ 214, 215 BauGB genannt. Auch § 4 Abs. 4 GemO bezieht sich nur auf Verfahrens- und Formfehler, nicht auf Zuständigkeitsfehler
II. Ordnungsgemäßes Planaufstellungsverfahren (Regelverfahren) <i>Beachte: Besonderheiten gem. § 13 oder gem. § 13 a</i> <ol style="list-style-type: none">1. Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 S. 1 BauGB2. Ortsübliche Bekanntmachung § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB3. Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 Verfahrensgebot (wegen §§ 2 Abs. 4 S. 1, 2 Abs. 3, 4a Abs. 1): vollständige Ermittlung der Belange des Umweltschutzes (§§ 1 Abs. 6 Nr. 7, 1a)4. Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes im Umweltbericht gem. §§ 2 Abs. 4, 2a Nr. 2<ol style="list-style-type: none">a) Verfahrensgebot (wegen §§ 2 Abs. 4 S. 1, 2 Abs. 3, 4a Abs. 1): zutreffende Bewertung	Plan unwirksam (vgl. § 47 Abs. 5 S. 2 VwGO) Unbeachtlich, ex § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 BauGB unbeachtlich Verfahrensfehler gem. § 214 Abs. 1 Nr. 1 / 215 Abs. 1 Nr. 1: Ermittlungsdefizit (<i>früher: Abwägungsdefizit</i>) Verfahrensfehler i. S. v. § 214 Abs. 1 Nr. 1 / § 215 Abs. 1 Nr. 1: <ul style="list-style-type: none">➤ Bewertungsausfall (<i>früher: Abwägungsausfall</i>)➤ Bewertungsfehleinschätzung (<i>früher Abwägungsfehleinschätzung</i>)

- b) Formgebot (wegen § 2 Abs. 4 S. 1, 2. Halbsatz. i. V. m. Anlage zu §§ 2 Abs. 4 und 2 a):
Vollständigkeit der „Beschreibung“ im Umweltbericht
- Formfehler i. S. v. § 214 Abs. 1 Nr. 3, 3. Var. (Unvollständigkeit) / 215 Abs. 1 Nr. 1
5. **Vorgezogene bzw. frühzeitige Beteiligung**
- der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1) und
 - der Behörden (§ 4 Abs. 1)
- Verfahrensgebot wegen § 4a Abs. 1
- Unbeachtlicher Verfahrensfehler (Gegenschluss aus § 214 Abs. 1 Nr. 2)
6. **Auslegungsbeschluss**
- Unbeachtlich, ex § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 BauGB
7. **Bekanntmachung** von Ort und Dauer der Auslegung
- Beachtlicher Verfahrensfehler § 214 Abs. 1 Nr. 2 / § 215 Abs. 1 Nr. 1
8. **Auslegungsbekanntmachung im Internet** (§ 4a Abs. 4 BauGB)
- Beachtlicher Verfahrensfehler § 214 Abs. 1 Nr. 2 / § 215 Abs. 1 Nr. 1
9. **Formelle Beteiligung**
- der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2) und
 - der Behörden (§ 4 Abs. 2): durch öffentliche Auslegung des B-Planentwurfs mit (vorläufiger) Begründung (§§ 2a, 3 Abs. 2 S. 1)
- a) Verfahrensgebot (wegen § 4a Abs. 1)
- Verfahrensfehler i. S. v. § 214 Abs. 1 Nr. 2 (keine/keine ordnungsgemäße Durchführung) / § 215 Abs. 1 Nr. 1
- b) Formgebot (wegen § 2a): Begründungspflicht
- grundsätzlich beachtlicher Formfehler gem. § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 / § 215 Abs. 1 Nr. 1
10. **Ermittlung und Bewertung der sonstigen Belange** (außer Belange des Umweltschutzes)
- Verfahrensgebote (wegen §§ 2 Abs. 3, 4a Abs. 1):
- a) Vollständige Ermittlung des jeweils relevanten Abwägungsmaterials
- Verfahrensfehler i.S. v. § 214 Abs. 1 Nr. 1 / § 215 Abs. 1 Nr. 1

b) Ordnungsgemäße Bewertung der ermittelten Belange (Prüfung der Anregungen § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB)

Ermittlungsdefizit (*früher: Abwägungsdefizit*)

Bewertungsausfall (*früher Abwägungsausfall*)

Bewertungsfehleinschätzung (*früher: Abwägungsfehleinschätzung*)

c) Mitteilung der Ergebnisse der Prüfung (§ 3 Abs. 2 S. 4 und 5 BauGB)

unbeachtlicher Verfahrensfehler

III. Ordnungsgemäßes Abschlussverfahren

1.a) **Satzungsbeschluss** gem. § 10 Abs. 1

Formfehler i. S. v. § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 4, 1. Fall

Zu beachten sind auch die kommunalrechtlichen Vorschriften über Satzungen und GR-Beschlüsse

Beachte z.B.: §§ 4, 18, 34, 35, 36, 37 usw. GemO

1. b) (endgültige) **Begründung** gem. § 9 Abs. 8 (i. V. m. § 2a)

Grundsätzlich beachtlicher Formfehler gem. § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 / § 215 Abs. 1 Nr. 1

1. c) **Zusammenfassende Erklärung** gem. § 10 a

Verstoß unbeachtlich

2. Ggf. **Genehmigung** der höheren Verwaltungsbehörde gem. § 10 Abs. 2

Beachtlicher Verfahrensfehler gem. § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 4, 2. Fall

3. Ordnungsgemäße **Bekanntgabe** gem. § 10 Abs. 3 und Abs. 4

Beachtlicher Formfehler gem. § 214 Abs. 1 Nr. 4, 3. Fall

3.2.2 Fehlerfolgen; Grundsatz der Planerhaltung gemäß §§ 214, 215 BauGB

Klausurhinweis: Sofern in einer Klausur ein Form- oder Verfahrensfehler bei Erstellung des B-Plans festgestellt wird, ist sofort zu prüfen, welche Folgen der Verstoß –auch nach § 4 GemO - hat (Fehlerfolge).

Dementsprechend werden zunächst die Fehlerfolgen, insbesondere der Grundsatz der Planerhaltung gemäß §§ 214, 215 BauGB zusammenfassend dargestellt sowie anschließend bei der Einzeldarstellung der jeweiligen Verfahrens- und Formvorschriften die jeweils einschlägigen Fehlerfolgen dargestellt.

I. Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB müssen Bebauungspläne als Satzung beschlossen werden, sind also materielles Gesetz. Rechtsverstöße bei materiellen Gesetzen führen, anders als bei Verwaltungsakten, **immer zur Nichtigkeit bzw. Unwirksamkeit ex tunc**.

Damit aber nicht jeder unwesentliche Verfahrens- oder Formverstoß zur Unwirksamkeit des betreffenden B-Plans führt, ist im BauGB der **Grundsatz der Planerhaltung** gesetzlich geregelt worden (vgl. auch die Überschrift über §§ 214, 215 BauGB). Gemäß §§ 214, 215 BauGB führt die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften ausnahmsweise nicht zur Unwirksamkeit des B-Plans, wenn die **Verstöße** entweder **unbeachtlich** sind (§ 214 Abs. 2 BauGB) oder wenn die **Verstöße** zwar beachtlich sind (§ 214 Abs. 1 BauGB), aber nicht rechtzeitig geltend gemacht und damit **präkludiert** werden (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Im Einzelnen gilt Folgendes:

II. § 214 Abs. 1 BauGB

1. Anwendungsbereich

a) Zeitlich: § 233 Abs. 2 BauGB

b) Sachlich:

- **§ 214 Abs. 1 BauGB** gilt nur für die **Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des BauGB** bei Aufstellung von Flächennutzungsplänen und **Satzungen nach BauGB** (z. B. gemäß § 10 = B-Plan, § 16 = Veränderungssperre, § 34 Abs. 4 = Innenbereichssatzung, § 35 Abs. 6 = Außenbereichssatzung).

Erfasst werden also nicht Verstöße gegen Zuständigkeitsvorschriften oder materielle Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen des BauGB sowie Verstöße gegen sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften wie etwa Kommunalrecht (GemO, Hauptsatzung) oder Umweltrecht.

- **§ 214 gilt nicht im Rahmen des Genehmigungsverfahrens** eines Bebauungsplans durch die höhere Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB; vgl. § 216 BauGB.

Die Genehmigung kann also auch dann zu Recht versagt werden, wenn der konkret zu prüfende Bebauungsplan an Verfahrens- oder Formfehlern leidet, die eigentlich nach § 214 Abs. 1, Abs. 2 BauGB unbeachtlich sind.

c) **Beachte:** Mängel, die Gegenstand der Regelung in § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB sind, können nicht als (materielle) Mängel der Abwägung geltend gemacht werden; § 214 Abs. 3 S. 2 letzter Halbsatz BauGB.

Im Übrigen sind Mängel im Abwägungsvorgang nur erheblich, wenn sie offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss sind; § 214 Abs. 3 S. 2, 2. Hs BauGB (sog. Angstklausel). Diese Formulierung kann, auch ausweislich der Gesetzesbegründung („ergänzende Bedeutung“), nur so verstanden werden, dass etwaige noch verbleibende materielle Mängel im Abwägungsvorgang erst dann auf ihre Beachtlichkeit hin zu prüfen sind, wenn – zunächst zu prüfende – Verfahrensfehler i. S. v. § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht vorliegen. Dies ist regelmäßig nicht der Fall.

2. § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- a) Nach dieser Vorschrift ist ein Verstoß gegen § 2 Abs. 3 BauGB nur dann beachtlich, wenn die von der Planung berührten Belange
- der Gemeinde bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen und
 - in wesentlichen Punkten nicht zutreffend ermittelt worden sind und
 - wenn der Mangel offensichtlich und auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen ist.
- b) Ein Verstoß gegen **§ 2 Abs. 3 BauGB** liegt dann vor, wenn die von der Planung berührten Belange nicht ermittelt worden sind, die nach Lage der Dinge hätten ermittelt werden müssen („**Ermittlungsdefizit**“), wenn die ermittelten Belange überhaupt nicht bewertet worden sind („**Bewertungsausfall**“) oder wenn die Bedeutung der ermittelten Belange verkannt worden ist („**Bewertungsfehleinschätzung**“).
- c) Insbesondere Ermittlungsdefizite sind nur dann beachtlich, wenn die betreffenden Belange der **Gemeinde bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen**.

Alle Ermittlungs- und Bewertungsmängel sind schließlich nur dann beachtlich, wenn sie **offensichtlich** (evident) und **auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss** gewesen sind (Ergebniskausalität).

Offensichtlich ist ein Fehler dann, wenn er aus Akten, Protokollen, Entwurfs- oder Planbegründungen oder öffentlichen Äußerungen erkennbar ist. Erforderlich ist, dass konkrete Umstände positiv und klar auf einen solchen Mangel hindeuten; es genügt nicht, wenn lediglich nicht ausgeschlossen werden kann, dass ein Verfahrensfehler vorliegt.

Beispiel: Zurückweisung von Anregungen von Fachbehörden oder von Bürgern.

3. § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- a) Nach dem **ersten Halbsatz** dieser Vorschrift ist ein Verstoß gegen bestimmte Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung grds. beachtlich.
- b) Der zweite Halbsatz regelt Ausnahmen zur grds. Beachtlichkeit von Verstößen von den im ersten Halbsatz genannten Vorschriften („Dabei ist unbeachtlich ...“); sog. **interne Unbeachtlichkeitsklausel**.

4. § 214 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

- a) Nach dem **ersten Halbsatz** dieser Vorschrift ist grds. ein Verstoß gegen die dort genannten Vorschriften über die Begründung des Flächennutzungsplans und der Satzungen sowie ihrer Entwürfe beachtlich.

- b) Gemäß dem **zweiten Halbsatz** ist dabei unbeachtlich, wenn die Begründung des Flächennutzungsplans oder der Satzung oder ihres Entwurfs unvollständig ist (sog. **interne Unbeachtlichkeitsklausel**).
- c) Nach dem **dritten Halbsatz** dieser Vorschrift ist abweichend vom 2. Halbs. eine Verletzung von Vorschriften in Bezug auf den Umweltbericht nur dann unbeachtlich, wenn die Begründung hierzu in unwesentlichen Punkten unvollständig ist (insofern **Verschärfung der internen Unbeachtlichkeitsklausel** in Bezug auf den Umweltbericht als Teil der Begründung).

5. § 214 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Nach dieser Vorschrift ist ein Verstoß gegen die dort genannten Vorschriften beachtlich.

III. § 214 Abs. 2 BauGB

Danach sind Verstöße gegen die in den Nr. 1, 2, 3 und 4 genannten Fällen unbeachtlich.

IV. § 214 a Abs. 2 a BauGB

Die Vorschrift gilt ergänzend zu § 214 Abs. 1 BauGB und nur für B-Pläne, die im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt worden sind.

V. Verstöße gegen kommunalrechtliche Verfahrens- und Formvorschriften

Bei Verstößen gegen kommunalrechtliche Verfahrens- und Formvorschriften gilt § 214 BauGB nicht; stattdessen greift das kommunalrechtliche Fehlerfolgenregime des § 4 Abs. 4 und 5 GemO.

Auszug § 4 GemO

- (4) Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes zu Stande gekommen sind, gelten ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zu Stande gekommen. Dies gilt nicht, wenn
 - 1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
 - 2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 2 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen. Bei der Bekanntmachung der Satzung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und die Rechtsfolgen hinzuweisen.

- (5) Absatz 4 gilt für anderes Ortsrecht und Flächennutzungspläne entsprechend.

VI. § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1. Zum **Anwendungsbereich** gilt das Gleiche wie oben bei § 214 Abs. 1 BauGB.

2. Tatbestandsvoraussetzungen

- Vorliegen einer nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 – 3 BauGB **beachtlichen** Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften.
- Keine Geltendmachung der Verletzung dieser Verfahrens- oder Formvorschriften innerhalb **eines Jahres** (wie § 47 Abs. 2 S. 1 VwGO) seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans (§ 6 Abs. 5 S. 2 BauGB) oder der Satzung (z. B. beim Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 3 BauGB) schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts
- **Hinweis** der Gemeinde auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen bei Inkraftsetzung des Flächennutzungsplans oder der Satzung; § 215 Abs. 2 BauGB

3. Rechtsfolgen

Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften wird unbeachtlich, d. h. wegen Fristablaufs präkludiert und kann nicht mehr zur Unwirksamkeit, z. B. des B-Plans, führen.

Klausurhinweis: Sofern in der Klausur ein Verfahrens- oder Formfehler festgestellt wird, ist zunächst zu prüfen, ob dieser nach § 214 Abs. 1, Abs. 2 BauGB beachtlich ist oder nicht (1. Schritt).

Sofern der Verstoß beachtlich ist und von § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 – 3 BauGB erfasst wird, ist sofort anschließend zu prüfen, ob die Geltendmachung nicht wegen Fristablaufs präkludiert ist gemäß § 215 Abs. 1, Abs. 2 BauGB (2. Schritt).

4. § 215 Abs. 1 S. 2 BauGB

§ 215 Abs. 1 S. 1 BauGB gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2 a BauGB beachtlich sind.

3.2.3 Zuständigkeiten

I. Sachliche Zuständigkeit

1. Die **Verbandskompetenz** zum Erlass von B-Plänen liegt grundsätzlich bei der Gemeinde; § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 S. 1 BauGB.

Ausnahmen sind möglich gemäß §§ 203 – 205 BauGB.

2. Maßgeblich für die **Organkompetenz**, d. h. zu der Frage, welches Gemeindeorgan für die Beschlüsse i. R. d. Bauleitplanung zuständig ist, ist nicht das BauGB, sondern das Kommunalrecht, also die Gemeindeordnung oder die Hauptsatzung der Gemeinde.
- II. Die **örtliche** Zuständigkeit beschränkt sich logischerweise auf das Gemeindegebiet. Dies kann zum einen Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG entnommen werden („Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft“) und zum anderen § 8 Abs. 2 i. V. m. § 5 Abs. 1 S. 1 BauGB („Gemeindegebiet“).
- III. **Fehlerfolge:** Zuständigkeitsmängel sind immer beachtlich, da nicht in §§ 214, 215 BauGB genannt.

Auch die landesrechtlichen Vorschriften des Kommunalrechts für Fehlerfolgen bei Satzungsbeschlüssen beziehen sich auch nur auf die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (§ 4 Abs. 4 GemO).

3.2.4 Aufstellungsbeschluss

- I. Das Verfahren zur Aufstellung eines B-Plans beginnt mit dem Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB, der ortsüblich bekannt zu machen ist (i. d. R. im Amtsblatt der Gemeinde – Bekanntmachungsorgan) und aufgrund dessen der Planentwurf mit Begründung ausgearbeitet wird.
 1. Dass der Aufstellungsbeschluss bereits konkrete Aussagen über den Inhalt der beabsichtigten Planung machen muss, schreibt das BauGB nicht vor. Es reicht vielmehr aus, wenn überhaupt ein Beschluss gefasst wird, dass für einen bestimmten Bereich ein B-Plan aufgestellt (bzw. geändert, ergänzt oder aufgehoben) werden soll. Hat die Gemeinde die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses mit bestimmten Angaben über den Inhalt verbunden, so muss sie bei späteren Bekanntmachungen – etwa der Offenlegung – auch nicht auf zwischenzeitliche Änderungen dieser Planinhalte hinweisen.
 2. Der **Aufstellungsbeschluss ist nicht zwingend erforderlich**, jedoch Voraussetzung für den Einsatz der Instrumente zur Sicherung der gemeindlichen Planung, namentlich der Veränderungssperre (§ 14 Abs. 1 BauGB) und der Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15 BauGB).
 3. Des Weiteren ist der Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses von Bedeutung für die Überleitungsvorschrift in § 244 Abs. 1, Abs. 2 BauGB („Verfahren für Bauleitpläne ... förmlich eingeleitet worden sind ...“) und für den frühesten Anwendungszeitpunkt von § 33 BauGB.
- II. **Fehlerfolgen**

Das Fehlen eines Aufstellungsbeschlusses ist stets unbeachtlich, da diese Vorschrift nicht von §§ 214, 215 BauGB erfasst wird; des Weiteren sind auch unbeachtlich für die Wirksamkeit des B-Plans etwaige Verstöße gegen landesrechtliche Vorschriften des Kommunalrechts.

3.2.5 Festlegung der Verfahrensart; Umweltprüfung und Umweltbericht

I. Vereinfachtes, beschleunigtes oder Regelverfahren ?

Die Gemeinde muss zunächst entscheiden, ob sie den Bebauungsplan im **Regelverfahren gemäß §§ 2 ff. BauGB** aufstellt oder ob sie im Rahmen des Anwendungsbereichs von **§ 13 BauGB** ein **vereinfachtes Verfahren** oder gemäß **§ 13 a BauGB** ein **beschleunigtes Verfahren** durchführen kann, bei dem bestimmte Verfahrensschritte des Regelverfahrens entbehrlich sind, insbesondere eine Umweltprüfung und der Umweltbericht.

Beachte: Die Umweltprüfung ist zu unterscheiden von der Umweltverträglichkeitsprüfung. Die Umweltprüfung (UP) gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist flächenbezogen, während die Umweltverträglichkeitsprüfung (UV) nach dem UVPG vorhaben-/projektbezogen ist. Zum Verhältnis von UP und UVP bei der Aufstellung von Bauleitplänen vgl. § 17 UVPG.

Sofern das Regelverfahren durchgeführt wird und der Aufstellungsbeschluss nach dem 20.07.2004 gefasst wurde (vgl. § 244 Abs. 1 BauGB), ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine **Umweltprüfung** durchzuführen.

II. Ordnungsgemäße Durchführung der Umweltprüfung

1. Gemäß § 2 Abs. 4 S. 2 BauGB legt die Gemeinde zunächst fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist (sog. **Scoping**).

Zu den Belangen des Umweltschutzes gehören insbesondere:

- Die sog. **Eingriffsregelung** in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB und die Vermeidungs- und Ausgleichsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 18 ff. BNatSchG,
- Die Verträglichkeitsprüfung im Rahmen des **Habitat- und Vogelschutzes**; §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b, 1 a Abs. 4 BauGB (ggf. i. V. m. § 34 BNatSchG),
- **umweltbezogene Auswirkungen** auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt; § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB,
- **Trennungsgebot**

Das Trennungsgebot steht in engem Zusammenhang mit den soeben aufgeführten Belangen aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB und wird abgeleitet aus **§ 50 S. 1 BImSchG**. Nach dieser Vorschrift sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermeiden werden.

Der Trennungsgrundsatz gilt zum einen für das Nebeneinander von Wohngebieten und tatsächlichen oder faktischen Industriegebieten (§ 9 BauNVO), zum anderen für das Nebeneinander von Wohngebieten und tatsächlichen oder faktischen Gewerbegebieten (§ 8 BauNVO), nicht auch für das Nebeneinander von Wohngebieten und öffentlichen Verkehrsflächen.

Ausnahmen bestehen nur für die Überplanung einer bereits bestehenden Gemengenlage, die sowohl Wohn- als auch Gewerbenutzung umfasst.

Damit gilt der Trennungsgrundsatz uneingeschränkt wohl nur für Planungen in nicht bebauten Bereichen (Neuplanung auf der grünen Wiese) oder in nicht vorbelasteten Bereichen.

- Bodenschutzklausel gemäß § 1 a Abs. 2 S. 1 BauGB und
- Umwidmungssperrklausel gemäß § 1 a Abs. 2 S. 2 BauGB.

Beachte: Die Umweltprüfung fasst als sog. **einheitliches Trägerverfahren** alle bauplanungsrechtlich relevanten umwelt- und naturschutzrechtlichen Aspekte zusammen, enthält also auch eine etwaig erforderliche **Umweltverträglichkeitsprüfung** nach dem UVPG (vgl. § 17 UVPG).

2. Sofern die Gemeinde bei Festlegung von Umfang- und Detaillierungsgrad der Ermittlung umweltrelevanter Belange (**Scoping**) zu kurz greift, also insbesondere fallrelevante Belange außer Acht lässt, verstößt sie zum einen gegen § 2 Abs. 4 S. 2 BauGB und zum anderen gegen das allgemeine Ermittlungsgebot aus § 2 Abs. 3 BauGB.

Die Folgen dieses Verfahrensfehlers (**Ermittlungsdefizit**) regeln die § 214 Abs. 1 Nr. 1 und § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

III. Ordnungsgemäßer und vollständiger Umweltbericht

1. Gemäß § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB sind die Ergebnisse der Umweltprüfung in einem (vorläufigen) **Umweltbericht** zu beschreiben und zu bewerten; dabei ist die Anlage zu §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB anzuwenden.

Dabei ist zu unterscheiden zwischen einem **vorläufigen** Umweltbericht (i. S. v. §§ 2 Abs. 4 S. 1, 2 a S. 2 Nr. 2 BauGB) und einem **endgültigen** Umweltbericht (i. S. v. § 9 Abs. 8 BauGB). Im Regelfall sind beide identisch; etwas anderes gilt jedoch dann, wenn der zunächst ausgelegte Umweltbericht aufgrund der Anhörung noch Änderungen oder Ergänzungen erfährt.

Gleiches gilt für die Begründung, dessen Teil der Umweltbericht ist.

Der Umweltbericht muss entsprechend der Anlage u. a. enthalten:

- Eine **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB ermittelt wurden, u. a. mit Angaben der:
 - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung (sog. Nullvariante) der Planung (Nr. 2 b),
 - Geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (Nr. 2 c),
 - In Betracht kommende andersartige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2 d);

- eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Nr. 3 b; sog. **Monitoring**),
 - eine **allgemein verständliche Zusammenfassung** der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage (Nr. 3 c).
2. Sofern in dem Umweltbericht überhaupt keine Bewertung der Belange des Umweltschutzes stattgefunden hat, verstößt dies gegen § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB sowie gegen das allgemeine Bewertungsgebot aus § 2 Abs. 3 BauGB.

Die **Folgen dieses Verfahrensfehlers (Bewertungsausfall)** ergeben sich aus §§ 214 Abs. 1 Nr. 1 und 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

3. Sofern die Ausführungen im Umweltbericht erkennen lassen, dass die Gemeinde den Rang eines bestimmten Umweltbelanges im Einzelfall verkannt bzw. falsch bewertet hat, liegt ein Verstoß gegen § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB sowie gegen das allgemeine Gebot der ordnungsgemäßen Bewertung in § 2 Abs. 3 BauGB vor.

Die **Folgen dieses Verfahrensfehlers (Bewertungsfehleinschätzung)** ergeben sich aus §§ 214 Abs. 1 Nr. 1 und 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

4. Gemäß § 2 a S. 2 Nr. 2 BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bebauungsplans eine (vorläufige) **Begründung** beizufügen, zu der auch ein (**vollständiger**) **Umweltbericht** entsprechend den Vorgaben der Anlage gehört.

Bei Unvollständigkeit des Umweltberichts liegt ein Verstoß vor gegen § 2 Abs. 4 S. 1, 2. Halbs. BauGB sowie gegen das ungeschriebene bzw. verwaltungsgewohnheitsrechtliche Gebot der vollständigen Begründung (bzw. Beschreibung der Umweltbelange).

Die **Folgen dieses Formmangels (Begründungsfehler)** ergeben sich aus §§ 214 Abs. 1 Nr. 3, 3. Fall und § 215 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

3.2.6 Vorgezogene bzw. frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- I. Gemäß § 3 Abs. 1 S. 1 BauGB ist die **Öffentlichkeit** möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen öffentlich zu unterrichten; außerdem ist ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Unter den Voraussetzungen von § 3 Abs. 1 S. 2 Nr. 1 und 2 BauGB kann allerdings von der Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden.

Ziel der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist, dass die Gemeinde schon im frühen Planungsstadium auf private oder sonstige Betroffenheiten aufmerksam gemacht werden kann, die Einfluss auf die weitere Ausgestaltung des Plankonzepts haben können. Insoweit muss die Planung einerseits soweit aufgearbeitet sein, dass deren „allgemeinen Ziele und Zwecke bereits darstellungsfähig sind“, andererseits braucht ein vollständiger Planentwurf mit allen Details noch nicht vorliegen.

- II. Gemäß § 4 Abs. 1 S. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Abs. 1 S. 1, 1. Halbs. BauGB zu unterrichten und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern (sog. **Scoping**).

Die Eigenschaft als Behörde oder TÖB, die zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern sind, liegt vor, wenn der Behörde oder sonstigen Einrichtung durch Gesetz oder aufgrund eines Gesetzes eine öffentliche Aufgabe zugewiesen ist, die auch die Wahrnehmung solcher Interessen umfasst, die von städtebaulichen Belangen für die Bauleitplanung sind.

Beispiele: Kammern, kommunale Wirtschaftsbetriebe, sonstige öffentliche Versorgungsträger.

Der Zweck der frühzeitigen Behördenbeteiligung ist zunächst der gleiche wie der der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Des Weiteren dient er insbesondere der vollständigen Ermittlung und zutreffenden Bewertung der von der Planung berührten Belange (§ 4 a Abs. 1 BauGB) und ermöglicht dadurch einen möglichst vollständigen Planentwurf als Grundlage der formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

- III. **Fehlerfolgen:** § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sind in § 214 Abs. 1 Br. 2 BauGB nicht genannt, so dass Verstöße in diesem Zusammenhang immer unbeachtlich sind.

3.2.7 Formelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- I. Gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB ist der Entwurf des B-Plans mit der (vorläufigen) Begründung (§ 2 a BauGB) und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, **bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen** für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen.

Dabei ist darauf hinzuweisen,

- dass **Stellungnahmen** (der Öffentlichkeit) während der Auslegungsfrist auch schriftlich abgegeben werden können;
- dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung des B-Plans unberücksichtigt bleiben können (vgl. auch § 4 a Abs. 5 S. 2 BauGB);
- dass bei Aufstellung eines B-Plans ein Antrag nach § 47 VwGO unter bestimmten Voraussetzungen unzulässig ist (Hinweis auf die formelle Präklusion gemäß § 47 Abs. 2 a VwGO).

Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen sind zu prüfen; das Ergebnis ist mitzuteilen (§ 3 Abs. 2 S. 4 BauGB).

§ 3 Abs. 2 S. 4 BauGB verlangt nicht, dass das Ergebnis der Prüfung fristgerecht eingegangener Anregungen den Einsendern vor dem Satzungsbeschluss mitgeteilt wird.

In der Praxis ist es weitgehend üblich, dass der Gemeinderat einen **Offenlegungsbeschluss** fasst. Dies ist durch das BauGB nicht zwingend vorgegeben.

Ziel der formellen Bürgerbeteiligung ist neben der **Anstoßfunktion** insbesondere die vollständige Ermittlung und zutreffende Bewertung der von der Planung berührten Belange (vgl. § 4 a Abs. 1 BauGB).

- II. Gemäß § 4 Abs. 2 S. 1 BauGB holt die Gemeinde die **Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung ein. Gemäß § 4 Abs. 2 S. 2 BauGB haben die (i. d. R. schriftlich, vgl. § 3 Abs. 2 S. 3 BauGB) aufgeforderten Stellen ihre Stellungnahmen mit dem Inhalt gemäß § 4 Abs. 2 S. 3 und 4 BauGB innerhalb eines Monats abzugeben. Gemäß § 4 a Abs. 6 S. 1 BauGB können Stellungnahmen, die im Verfahren der Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den B-Plan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.
- III. Die **Prüfung** der zum Entwurf eines Bebauungsplans **eingegangenen Anregungen** ist Bestandteil der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB; die abschließende Entscheidung darüber ist dem Satzungsbeschluss vorbehalten (§§ 10 Abs. 1, 214 Abs. 3 S. 1 BauGB).
- IV. Sofern der **Planentwurf** nach der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung **geändert oder ergänzt** wird, sind die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden erneut einzuholen; § 4 a Abs. 3 S. 1 BauGB.

Es sind jedoch folgende **Verfahrenserleichterungen** möglich:

- Es kann bestimmt werden, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können, worauf in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB hinzuweisen ist; § 4 a Abs. 3 S. 2 BauGB.
- Gemäß § 4 a Abs. 3 S. 3 BauGB kann die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt werden.
- Sofern durch die Änderung oder Ergänzung des Entwurfs des Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene

Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden; § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB.

- V. Bei der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung können nach näherer Maßgabe von § 4 a Abs. 4 BauGB ergänzend elektronische Informationstechnologien, insbesondere das **Internet**, genutzt werden.

VI. Fehlerfolgen:

1. Gemäß § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB ist eine Verletzung der Vorschriften über die Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung nach den §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 und 4a BauGB grds. beachtlich.
2. Nach der internen Unbeachtlichkeitsklausel im zweiten Halbsatz ist dies dabei unbeachtlich, wenn
 - **1. Fall:** bei Anwendung der Vorschriften einzelne Personen, Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt worden sind, die entsprechenden Belange jedoch unerheblich waren oder in der Entscheidung berücksichtigt worden sind;
 - **2. Fall:** wenn (unter Verstoß gegen § 4 Abs. 2 S. 4 BauGB) einzelne Angaben dazu, welche Arten von umweltbezogener Informationen verfügbar sind, gefehlt haben;
 - **3. Fall:** wenn bei Anwendung des § 4 a Abs. 3 S. 4 BauGB die Voraussetzungen für die Durchführung der Beteiligung nach diesen Vorschriften verkannt worden sind (so insbesondere dann, wenn die Gemeinde irrig davon ausgegangen ist, dass Grundzüge der Planung durch die Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans nicht berührt sind).
3. Sofern beachtliche Mängel i. S. v. § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB vorliegen, können diese präkludiert werden unter den Voraussetzungen von § 215 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 BauGB.

3.2.8 Gebot der vollständigen Ermittlung und ordnungsgemäßen Bewertung des (sonstigen) Abwägungsmaterials

- I. Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB (sog. Verfahrensgrundnorm) sind bei der Aufstellung des B-Plans die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Gemäß § 4 a Abs. 1 BauGB soll dies auch durch die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erreicht werden.

Beachte: Dieses allgemeine Verfahrensgebot der vollständigen Ermittlung und ordnungsgemäßen Bewertung des Abwägungsmaterials bezieht sich wegen § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB grds. nicht auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1 a BauGB.

- II. Die **Fehlerfolgen** ergeben sich gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 1 und § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

1. Sofern eine Bewertung des Abwägungsmaterials überhaupt nicht stattgefunden hat, liegt, parallel zum früheren Abwägungsausfall, ein **Bewertungsausfall** vor.
2. Wenn im konkreten Fall planungsrelevante Belange nicht ermittelt worden sind, die nach Lage der Dinge hätten ermittelt werden müssen, leidet das Aufstellungsverfahren unter einem **Ermittlungsdefizit**.

Zu den abwägungsrelevanten Belangen zählen insbesondere

- **generelle Planungsziele** gemäß § 1 Abs. 5 BauGB (sog. Nachhaltigkeitsgrundsatz),
- **konkrete Planungsleitlinien** gemäß § 1 Abs. 6 BauGB,
- Beachtung des Gebots der interkommunalen Rücksichtnahme aus § 2 Abs. 2 S. 1 BauGB,

Gemäß § 2 Abs. 2 S. 1 BauGB sind die Bauleitpläne, also auch die Bebauungspläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen.

Nach dem neu eingeführten § 2 Abs. 2 S. 2 BauGB können sich die Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen **auf ihre zentralen Versorgungsbereiche** berufen.

- Private Belange

Private Belange beschränken sich nicht auf subjektive öffentliche Rechte, sondern umfassen jedes für die Bauleitplanung bei der Abwägung beachtliche private Interesse. Dies sind insbesondere Interessen, die sich aus dem Eigentumsrecht und sonstigen dinglichen Rechten herleiten, aber auch berechnete Interessen der Pächter und Mieter.

3. Sofern die Gemeinde einen gewichtigen Belang im konkreten Fall in seiner Bedeutung zu gering bzw. als bedeutungslos im Vergleich zu widerstreitenden Belangen angesehen hat, ist der Verfahrensfehler der **Bewertungsfehleinschätzung** gegeben.

3.2.9 Satzungsbeschluss – Begründung – Zusammenfassende Erklärung

- I. Hat die **Gemeinde** alle Informationen, insbesondere die Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange ermittelt und bewertet (Verfahrenserfordernis; s. o.), bildet sie ihren endgültigen planerischen Willen (das Abwägungsergebnis) und **beschließt den B-Plan** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB **als Satzung**. Als Beleg dieser Tatsachen dient i. d. R. ein **Ausfertigungsvermerk**.

Fehlerfolgen: Gemäß § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 4, 1. Fall BauGB ist ein Verstoß gegen § 10 Abs. 1 BauGB stets beachtlich; er kann auch nicht unbeachtlich werden

durch Präklusion gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, weil diese Norm § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 BauGB nicht in Bezug nimmt.

II. Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ist dem B-Plan eine (endgültige) Begründung mit den Angaben nach § 2 a BauGB beizufügen. In ihr sind darzulegen:

- § 2 a S. 2 Nr. 1 BauGB: die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des B-Plans und
- 2 a S. 2 Nr. 2 BauGB: in dem (endgültigen) Umweltbericht nach der Anlage zu diesem Gesetzbuch die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes.

Die Begründung soll zum einen eine effektive Rechtskontrolle des Plans ermöglichen, in dem sie die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten darstellt; des Weiteren soll die Begründung die Festsetzungen des B-Plans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein. Die Begründung als Interpretationshilfe ist insbes. im Hinblick auf die Anwendung von § 15 Abs. 1 BauNVO von Bedeutung, wenn es darum geht, ob einem Gebiet vom Plangeber eine bestimmte Eigenart beigemessen wurde, die im Einzelfall konkreten Vorhaben entgegensteht.

Fehlerfolgen:

Gemäß § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 3, 1. Halbs. BauGB ist ein Verstoß gegen § 9 Abs. 8 BauGB grds. beachtlich. Nach dem 2. Halbs. dieser Vorschrift ist es dabei unbeachtlich, wenn die Begründung des B-Plans unvollständig ist (sog. interne Unbeachtlichkeitsklausel); gemäß § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 3, 3. Halbs. BauGB darf der Umweltbericht allerdings nur in unwesentlichen Punkten unvollständig sein.

Soweit die Begründung, auch außerhalb des Umweltberichts, in wesentlichen Punkten unvollständig ist, hat die Gemeinde auf Verlangen Auskunft zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird; § 214 Abs. 1 S. 2 BauGB.

III. Gemäß § 10 a BauGB ist dem B-Plan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem B-Plan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Fehlerfolgen:

Ein Verstoß gegen § 10 a BauGB ist stets unbeachtlich, weil § 214 Abs. 1 BauGB diese Vorschrift nicht in Bezug nimmt.

3.2.10 Genehmigung - Bekanntgabe

- I. Gemäß § 10 Abs. 2 S. 1 BauGB bedürfen bestimmte B-Pläne der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (in BW gem. § 1 Abs. 1 BauGB-DVO den Landratsämtern als untere Verwaltungsbehörde übertragen). Es sind dies B-Pläne nach

- § 8 Abs. 2 S. 2 BauGB (sog. selbständiger B-Plan),
- § 8 Abs. 3 S. 2 BauGB (vorgezogener B-Plan),
- § 8 Abs. 4 S. 4 BauGB (vorzeitiger B-Plan)

Für Einzelheiten des Genehmigungsverfahrens verweist § 10 Abs. 2 S. 2 BauGB auf die entsprechende Anwendung von § 6 Abs. 2 und Abs. 4 BauGB.

1. Gemäß §§ 10 Abs. 2 S. 2, 6 Abs. 2 BauGB darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn der B-Plan nicht ordnungsgemäß zustande gekommen ist oder diesem Gesetzbuch, den aufgrund des BauGB erlassenen oder sonstigen Rechtsvorschriften widerspricht.

Zu beachten ist **§ 216 BauGB**, wonach die §§ 214 u. 215 BauGB von der Genehmigungsbehörde nicht zu beachten sind.

2. Wird die Genehmigung versagt, kann die Gemeinde den P-Plan nicht in Kraft setzen. Die Versagung der Genehmigung muss allerdings binnen drei Monaten erfolgen und mit Gründen versehen sein, da sonst die Genehmigung gemäß §§ 10 Abs. 2, 6 Abs. 4 S. 4 BauGB als erteilt gilt (Genehmigungsfiktion). Dies setzt allerdings voraus, dass die vollständigen Unterlagen bei der Aufsichtsbehörde eingegangen sind, also Plan, Begründung, nicht berücksichtigte Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 S. 6 BauGB.

3. **Fehlerfolgen**

Gemäß § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 4, 2. Fall BauGB ist ein Verstoß gegen § 10 Abs. 2 S. 1 BauGB stets beachtlich und kann auch nicht unbeachtlich werden über § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

- II. Gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 BauGB ist bei genehmigungspflichtigen B-Plänen die Erteilung der Genehmigung und bei genehmigungsfreien B-Plänen (Regelfall) der Beschluss des B-Plans durch die Gemeinde ortsüblich **bekannt zu machen**.

1. Der B-Plan selbst ist nicht bekannt zu machen, sondern gemäß § 10 Abs. 3 S. 2 BauGB mit Begründung und zusammenfassender Erklärung nach Abs. 4 zu jedermanns Einsicht bereit zu halten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. Außerdem ist gemäß § 10 Abs. 3 S. 3 BauGB in der **Bekanntmachung** darauf hinzuweisen, wo der B-Plan eingesehen werden kann.

Zweck der sog. **Schlussbekanntmachung** ist das In-Kraft-Treten des neuen Bebauungsrechts, dies dem Normadressaten in einem näheren Bereich des Gemeindegebiets gegenüber bewusst zu machen, und denjenigen, der sich über den genauen räumlichen und gegenständlichen Regelungsgehalt des B-Plans informieren will, zu dem richtigen – bei der Gemeinde ausliegenden – Plan zu führen (sog. **Hinweisfunktion**).

2. **Fehlerfolgen**

Gem. § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 4, 3. Fall BauGB sind Verstöße gegen § 10 Abs. 3 S. 1 BauGB stets beachtlich und können auch nicht über § 215 BauGB präkludiert werden.

Sofern in der Schlussbekanntmachung der Hinweis gemäß § 215 Abs. 2 BauGB fehlt, sind die Präklusionsvorschriften aus § 215 Abs. 1 BauGB nicht anwendbar.

3. 3 Materielle Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen des B-Plans

3.3.1 Überblick und Prüfschema

C. Materielle Rechtmäßigkeit	Folgen bei Verstoß = Fehlerfolgen Fehlerbeachtlichkeit/Präklusion
I. Planrechtfertigung , d. h. Erforderlichkeit des B-Plans für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung; § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB	Plan unwirksam
II. Beachtung der Grenzen des Planungsermessens aus	
1) § 1 Abs. 4 BauGB (Anpassungspflicht an Ziele der Raumordnung)	Plan unwirksam (ggf. § 214 Abs. 4 BauGB)
2) § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB (grundsätzlich Entwicklungs- gebot aus Flächennutzungs- plan)	Grundsätzlich Plan unwirksam; Ausnahme: § 214 Abs. 2 / § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
3) § 9 BauGB, BauNVO (nur Verwendung von zulässigen Festsetzungen)	Plan unwirksam (ggf. § 214 Abs. 4 BauGB)
III. Ordnungsgemäße Abwägung der (jeweils fallrelevanten) öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB im Abwägungsergebnis, insbesondere	Abwägungsdisproportionalität
➤ Konfliktbewältigung ➤ Trennungsgebot beachtet	Plan grundsätzlich unwirksam; vgl. § 47 Abs. 5 S. 2 VwGO (ggf. § 214 Abs. 4 BauGB prüfen!)

3.3.2 Planrechtfertigung; § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB

Der Erforderlichkeitsmaßstab bezieht sich auf Ziel, Anlass und Zeitpunkt der Planung wie auch auf Umfang und Inhalt der planerischen Darstellungen und Festsetzungen. Als Gründe der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung kommen allein öffentliche Belange in Betracht, insbesondere gemäß § 1 Abs. 5 BauGB; ein ausschließlich privatnütziger B-Plan ist unzulässig und damit „nicht erforderlich“ i. S. v. § 1 Abs. 3 BauGB.

- I. Nicht erforderlich sind Festsetzungen zwecks Verhinderung bestimmter städtebaulich relevanter Nutzungen (sog. **Negativplanung**), wenn diese nicht dem wirklichen planerischen Willen der Gemeinde entsprechen, sondern nur vorgeschoben sind, um eine andere Nutzung zu verhindern.

Beispiel: Nicht erforderlich ist die Festsetzung von Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung, wenn damit nicht die Landwirtschaft gefördert, sondern lediglich eine Wohnbebauung verhindert werden soll.

Nicht erforderlich ist auch ein B-Plan, der aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen **vollzugsunfähig** ist oder auf absehbare Zeit **keine Aussicht auf Verwirklichung** bietet.

- II. Nicht (mehr) erforderlich ist der sog. funktionslose B-Plan, der zunächst „erforderlich“ war und erst später insgesamt oder im Hinblick auf einzelne Festsetzungen außer Kraft getreten ist. Das ist jedoch nur dann anzunehmen, „wenn und soweit die Verhältnisse, auf die sich die Festsetzung bezieht, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung der Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließt, und wenn diese Tatsache so offenkundig ist, dass ein in ihre Fortgeltung gesetztes Vertrauen keinen Schutz verdient“.

Beachte: Die Feststellung der Funktionslosigkeit kann auch Gegenstand eines Normenkontrollverfahrens sein (Parallele: Nichtigkeitsfeststellungsklage gem. § 43 Abs. 1, 2. Halbs. VwGO).

- III. Im Übrigen ist für die Erforderlichkeit i. S. v. § 1 Abs. 3 BauGB ausreichend, wenn der B-Plan nach der Konzeption der Gemeinde notwendig ist, um ihre planerischen Vorstellungen zu realisieren. Insofern steht der Gemeinde ein weites, grds. nicht überprüfbares **Planungsermessen** zu.

Beachte: § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB begründet ein Recht und eine Pflicht der Gemeinde zur Planaufstellung. Dem entspricht jedoch **kein Planungsanspruch des Bürgers** oder einer anderen Gebietskörperschaft (§ 1 Abs. 3 S. 2 BauGB). Auch durch Vertrag (z. B. gem. §§ 11, 12 BauGB) kann ein solcher Anspruch nicht begründet werden (§ 1 Abs. 3 S. 2, 2. Halbs. BauGB).

IV. Fehlerfolge

Der einfache oder qualifizierte B-Plan ist unwirksam, so dass die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben ausschließlich anhand des § 34 oder des § 35 BauGB geprüft werden kann.

3.3.3 (Einfachgesetzliche) Grenzen des Planungsermessens

- I. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne, also auch der B-Plan, den Zielen der Raumordnung anzupassen (**Anpassungspflicht**).

1. Der Begriff „**Ziele der Raumordnung**“ ist legal definiert in § 3 Nr. 2 ROG und wird konkretisiert durch das Landesplanungsgesetz, Landesentwicklungsprogramme oder Regionalpläne. Anders als die **Grundsätze** der Raumordnung i. S. v. § 3 Nr. 3 ROG können Ziele der Raumordnung in der Abwägung nicht gemäß § 1 Abs. 7 BauGB „weggewogen“ werden; sie sind vielmehr verbindlich, sofern sie unter Beachtung der einfachgesetzlich vorgesehenen Mitwirkungsrechte der Gemeinde festgelegt worden sind.

2. **Fehlerfolge**

Der Bebauungsplan ist unwirksam; jedoch ist ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB möglich.

- II. Bebauungspläne sind grds. aus einem (wirksamen) **Flächennutzungsplan** zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 S. 1 BauGB); sog. **Prinzip der Zweistufigkeit**.

Ausnahmen gelten für selbstständige (§ 8 Abs. 2 S. 2 BauGB), vorgezogene (§ 8 Abs. 3 S. 2 BauGB) und vorzeitige (§ 8 Abs. 4 BauGB) B-Pläne sowie für das beschleunigte Verfahren (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Bei Verstößen gegen das **Entwicklungsgebot** aus § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB sind die **Fehlerfolgen** gemäß §§ 214 Abs. 2, 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu beachten, im beschleunigten Verfahren § 214 Abs. 2 a BauGB.

- III. Den festsetzungsfähigen **Inhalt** eines B-Plans regelt § 9 BauGB i. V. m. der BauNVO abschließend.

Den Gemeinden steht **kein Festsetzungserfindungsrecht** zu. Vielmehr besteht für bauplanungsrechtliche Festsetzungen ein **Typenzwang**. Denn durch den B-Plan bestimmt die Gemeinde Inhalt und Schranken des Eigentums der im Planbereich gelegenen Grundstücke. Hierfür bedarf sie gem. Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG einer gesetzlichen Grundlage, die abschließend in § 9 BauGB geregelt ist und durch den B-Plan hinreichend bestimmt umgesetzt werden muss.

Deswegen ist es z. B. unzulässig, wenn die Gemeinde ein „Wohngebiet für Einheimische“ festsetzt. Will die Gemeinde auf die künftige Eigentümerstruktur Einfluss nehmen, so kann sie ein solches **Einheimischenmodell** aber zum Gegenstand eines (**städtebaulichen**) **Vertrags** mit den Grundstückseigentümern machen mit dem Ziel, dass sie die Ausweisung neuer Baugebiete davon abhängig macht, dass ein späterer Verkauf der Bauplätze zu einem bestimmten Prozentsatz nur an Einheimische erfolgt (vgl. **§ 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**: Wohnbedarf der ortsansässigen Bevölkerung).

IV. Vorrang der Fachplanung

Im Bereich einer nach § 38 BauGB privilegierten Anlage darf eine Gemeinde keine Festsetzungen treffen, die sich mit deren besonderen Zweckbestimmung nicht vereinbaren lassen.

Das in § 38 normierte **Fachplanungsprivileg** betrifft nämlich nicht nur die Anwendbarkeit der §§ 29 ff. BauGB, sondern beschränkt über den Wortlaut hinaus die Gemeinde auch im Gebrauch ihrer Planungshoheit in Bezug auf vorhandene Anlagen der Fachplanung.

3.3.4 Ordnungsgemäße Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange; § 1 Abs. 7 BauGB

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen, also auch bei der Aufstellung von B-Plänen die (vollständig ermittelten und ordnungsgemäß bewerteten; vgl. §§ 2 Abs. 3, 2 Abs. 4 S. 4 BauGB) öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

I. Unterschiedliche Bedeutung der Belange

Die oben dargestellten Belange können, je nach Planungssituation, eine völlig unterschiedliche Bedeutung bei der Abwägung bzw. dem Planungsergebnis (im konkret erlassenen B-Plan) haben.

- So kann ein Belang wegen Existenz eines anderen höherwertigen Belangs im Planungsergebnis völlig zurücktreten (sog. Belange unter Abwägungsvorbehalt bzw. **Berücksichtigungsgebote**).

Beispiele: §§ 1 Abs. 5, 2 Abs. 2, 2 Abs. 4 S. 4 BauGB

- Davon streng zu unterscheiden sind **zwingende gesetzliche Vorgaben**, die in jedem Fall das Planungsermessen der Gemeinde begrenzen und bei Verstoß grds. zur Unwirksamkeit des B-Plans wegen materieller Rechtswidrigkeit führen.

Beispiel: § 1 Abs. 4 BauGB

- Eine Mittelstellung nehmen die sog. **Optimierungsgebote** ein. Diese verlangen zwar eine vorrangige Berücksichtigung, sind aber je nach Lage des Einzelfalls nicht abwägungsfest. Allerdings bedarf ihre planerische Überwindung im Rahmen der Abwägung im Einzelfall der Rechtfertigung.

Beispiele: §§ 1 a Abs. 2; 247 BauGB; § 50 BImSchG (Trennungsgebot).

II. Keine Abwägungsfehler

Der B-Plan ist materiell rechtswidrig und damit unwirksam, wenn im Zeitpunkt der Beschlussfassung (§ 214 Abs. 3 S. 1 BauGB) keine ordnungsgemäße Abwägung der planungsrelevanten Belange erfolgt ist (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Das Gebot der gerechten Abwägung erfasst sowohl den Vorrang des Planens als auch den BPlan als Abwägungsergebnis. Auf beiden Stufen können Fehler auftreten. Auf der Grundlage des sog. Planungsermessens (Spielraum auf Tatbestands- und Rechtsfolgenseite) und angelehnt an die Ermessensfehlerlehre zu §§ 40 LVwVfG, 114 S. 1 VwGO (Spielraum auf Rechtsfolgenseite) ist die sog. **Abwägungsfehlerlehre** entwickelt worden.

Abwägungsfehler:

- *Abwägungsausfall:* Es ist gar keine Abwägung durchgeführt worden.
- *Abwägungsdefizit:* Es wurden nicht alle erheblichen Belange eingestellt.
- *Abwägungsfehleinschätzung* (=Fehlbewertung): Einzelne Belange wurden falsch gewichtet oder ihre Bedeutung wurde verkannt.
- *Abwägungsdisproportionalität:* Es wurde kein noch eben vertretbarer Ausgleich zwischen widerstreitenden Belangen vorgenommen

Die ersten beiden Fehlerarten Abwägungsausfall und –defizit umfassen auch den Fehler, dass die betroffenen Belange gar nicht oder nicht hinreichend ermittelt worden sind, vgl. § 3 Abs. 2 BauGB. Für die Fehlerfolge ist folgende Unterscheidung wichtig: Ausfall, Defizit und Fehlbewertung sind **formelle Abwägungsfehler**, die Disproportionalität ist der einzige **materielle Abwägungsfehler**.

1. Die endgültige Planungsentscheidung, das Abwägungsergebnis, ist zunächst dann materiell rechtswidrig und unwirksam, wenn der Ausgleich zwischen den Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtung der Belange außer Verhältnis steht (**Abwägungsdisproportionalität**).
2. Zunehmende Bedeutung hat in neuerer Zeit das **Gebot der planerischen Konfliktbewältigung** erlangt. Der Plan soll die gegebene Sachlage möglichst umfassend klären und ist daher fehlerhaft, wenn wesentliche Probleme ausgeklammert werden.

Allerdings ist es auch zulässig, im B-Plan die Bewältigung von Konflikten zurückzustellen, wenn diese wegen der Vielgestaltigkeit nach den Gegebenheiten des Einzelfalls in dem anschließenden Verwaltungsverfahren (z. B. Erteilung der Baugenehmigung) besser gelöst werden können. Eine solche „Konfliktverlagerung“ oder „**Konflikttransfer**“ ist allerdings nur zulässig, wenn die Konfliktbewältigung durch das spätere Verfahren gesichert oder wenigstens wahrscheinlich ist.

Beispiel: Zurückstellung immissionsrechtlicher Bedenken im B-Plan, wenn diese in späteren Genehmigungsverfahren (Vollzugsebene) aufgrund Gestaltungsspielräume (z. B. durch Auflagen, nachträgliche Anordnungen etc.) oder durch Anwendung von § 15 Abs. 1 BauNVO flexibler und besser gelöst werden können.

Aufbauproblem:

Unklar ist, an welcher Stelle der Falllösung ein möglicher Verstoß gegen das „Gebot der Konfliktbewältigung“ zu prüfen ist. In der Literatur werden folgende Möglichkeiten diskutiert:

1. Verstoß gegen § 1 Abs. 3 BauGB, weil nicht alles, was „erforderlich“ war, geregelt wurde
2. Verstoß gegen das Abwägungsgebot aus § 1 Abs. 7 BauGB
3. Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung als eigenständigen Planungsleitsatz
4. Abwägungsdisproportionalität, Bewertungsdefizit

III. Fehlerfolgen

Fehler im Abwägungsergebnis sind immer beachtlich (Gegenschluss aus § 214 Abs. 3 S. 2, 2. Halbs. BauGB) und können nicht präkludiert werden (Gegenschluss aus § 215 Abs. 1 S. 3 BauGB).

3.3.5 Ergänzendes Verfahren

Gemäß § 214 Abs. 4 BauGB können der Flächennutzungsplan oder die Satzung (z. B. der B-Plan) durch ein ergänzendes Verfahren zur Behebung von Fehlern auch rückwirkend in Kraft gesetzt werden.

Durch diese Norm wollte der Gesetzgeber den Inhalt von § 215 a BauGB 1998 aufrechterhalten und erheblich erweitern. Die **Erweiterungen** beziehen sich insbesondere auf die nunmehr umfassende Geltung des ergänzenden Verfahrens, auf den Flächennutzungsplan sowie auf die Möglichkeit, Flächennutzungspläne oder Satzungen **auch bei materiellen Rechtsverstößen rückwirkend** in Kraft setzen zu können.

Das ergänzende Verfahren kommt jedoch nur in Betracht, wenn der B-Plan nicht an einem grundsätzlichen Mangel leidet und unter Ausnutzung der bereits geleisteten Vorarbeiten nachgebessert werden kann.

4. Gerichtliche Kontrolle von B-Plänen

A. Antrag auf abstrakte Normenkontrolle gemäß § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO

I. Zulässigkeit des Antrags (Überblick)

- | |
|--|
| <p>I. Eröffnung des Verwaltungsrechtswegs; §§ 47 Abs. 1, 40 Abs. 1 VwGO</p> <p>II. Statthaftigkeit des Antrags bzw. richtiger Antragsgegenstand; § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Satzungen nach BauGB (z.B. B-Plan, § 10 BauGB)▪ Rechtsverordnungen gemäß § 246 Abs. 2 BauGB <p>III. Antragsbefugnis, § 47 Abs. 2 S. 1, 1. Halbs. VwGO</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Behörden sind bereits dann antragsbefugt, wenn sie mit dem Vollzug des B-Plans befasst sind oder bei Erfüllung ihrer Aufgaben hierdurch betroffen werden.▪ Natürliche und juristische Personen müssen geltend machen, durch den B-Plan oder dessen Anwendung in ihren subjektiv öffentlichen Rechten möglicherweise verletzt zu sein.<ul style="list-style-type: none">➤ Art. 14 GG: Grundstück des Antragstellers ist unmittelbar planbetroffen➤ § 1 Abs. 7 BauGB = Recht auf gerechte Abwägung: Planungsrelevanter privater Belang ist möglicherweise nicht oder nicht ausreichend abgewogen worden.➤ § 2 Abs. 2 S. 2 (i. V. m. § 1 Abs. 7) BauGB: Nachbargemeinde macht Verstoß gegen interkommunales Rücksichtnahmegebot geltend. <p>IV. Antragsfrist, § 47 Abs. 2 S. 1, 2. Halbs. VwGO</p> <p>V. Richtiger Antragsgegner, § 47 Abs. 2 S. 2 VwGO</p> <p>VI. Beteiligungs- und Prozessfähigkeit; §§ 61 und 62 VwGO</p> <p>VII. Form, §§ 81, 82 VwGO analog, ordnungsgemäße Antragsstellung.</p> |
|--|

II. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen im Einzelnen

1. Antragsbefugnis; § 47 Abs. 2 S. 1 VwGO

Natürliche oder juristische Personen müssen als Antragsteller geltend machen, „durch die Rechtsvorschrift oder deren Anwendung in ihren **Rechten verletzt** zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden.“

Behörden können nach § 47 Abs. 2 S. 1, 2. Halbs. VwGO antragsbefugt sein, ohne eine Rechtsverletzung darlegen zu müssen. Entgegen dem Wortlaut des § 47 Abs. 2 S. 1 VwGO a. E., wonach „jede“ Behörde den Normenkontrollantrag stellen kann, wird von der h. M. verlangt, dass die Behörde mit dem Vollzug der Rechtsvorschrift befasst ist (z. B. Landesplanungsbehörden) oder bei der Erfüllung ihrer Aufgaben hierdurch betroffen wird (z. B. Bauaufsichtsbehörde der Nachbargemeinde bei Beachtung des Gebots der interkommunalen Rücksichtnahme); sog. **objektives Kontrollinteresse** oder Rechtsschutzbedürfnis.

Beachte: § 47 Abs. 2, 1. Halbs. VwGO verdrängt als lex specialis § 61 VwGO.

Wie bei der Klagebefugnis muss der Antragsteller im Normenkontrollverfahren i. d. R. geltend machen, dass die möglicherweise verletzte Norm zumindest auch seinen **Individualinteressen** zu dienen bestimmt ist (**Schutznormtheorie**).

a) Unproblematisch ergibt sich die Antragsbefugnis aus Art. 14 GG, wenn sich der Antragsteller gegen Festsetzungen wendet, die **unmittelbar sein Grundstück** betreffen.

Beispiele: Festsetzungen, die die Bebaubarkeit des Grundstücks beschränken, wie etwa:

- Änderungen des Gebietscharakters
- Änderungen von Art und Maß der baulichen Nutzung
- Änderungen der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen
- Gestaltungsvorschriften.

aa) Antragsbefugt in diesem Zusammenhang sind zunächst (unstr.) der Eigentümer und sonstige **dinglich Berechtigte**.

Beachte: In diesem Fall muss das OVG (VGH) wegen **Art. 6 EMRK** (Europäische Menschenrechtskonvention) durch **Urteil** entscheiden. Das Verfahrensermessen aus § 47 Abs. 5 S. 1 VwGO ist in diesem Fall entsprechend reduziert.

bb) Aber auch **obligatorisch Berechtigte** (wie z. B. Mieter oder Pächter) eines Grundstücks sind nach heute wohl h. M. berechtigt, sich gegen eine Beschränkung ihrer Rechte durch den B-Plan zu wehren.

Beachte: Anders als die h. M. bei den baurechtlichen Nachbarklagen, wo nur ein dinglich Berechtigter klagebefugt ist.

b) Für **Privatpersonen** ist nach heute ganz h. M. weiter dann die Antragsbefugnis zu bejahen, wenn nach ihrem Vorbringen ihr „**Recht auf gerechte Abwägung**“ aus **§ 1 Abs. 7 BauGB** („private Belange“) möglicherweise verletzt ist.

Zu berücksichtigen sind jedoch nur solche Belange, die in der konkreten Planungssituation einen städtebaulich relevanten Bezug haben. Dazu gehören nicht geringwertige oder mit einem Makel behaftete Interessen sowie solche, auf deren Fortbestand kein schutzwürdiges Vertrauen besteht oder solche, die für die Gemeinde bei der Entscheidung über den Plan nicht erkennbar waren.

Beachte: Durch die Anerkennung eines „Rechts auf gerechte Abwägung“ aus § 1 Abs. 7 BauGB wird die eindeutig erklärte Absicht des Gesetzgebers, durch die Neufassung des § 47 Abs. 2 S. 1 VwGO zum

01.01.1997 („Verletzung von **Rechten** statt „Erleiden nach **Nachteilen**“) die Antragsbefugnis Privater einzuengen, unterlaufen.

Das BVerwG hat dies erkannt und führt dazu aus: „Da jedoch die Änderung einer prozessrechtlichen Bestimmung (§ 47 Abs. 2 S. 1 VwGO) keinen Einfluss auf das Bestehen eines materiell-rechtlichen Anspruchs (aus § 1 Abs. 7 BauGB) haben kann, konnte das gesetzgeberische Ziel auf diese Weise nicht erreicht werden.“

c) Ein drittschützendes „**bebauungsrechtliches Rücksichtnahmegebot**“ besteht nicht und ist wegen des (umfassenden) Rechts auf gerechte Abwägung aus § 1 Abs. 7 BauGB auch nicht erforderlich.

d) Nachbargemeinden sind als „juristische Personen“ i. S. v. § 47 Abs. 2 S. 1 VwGO antragsbefugt, wenn der angefochtene B-Plan möglicherweise das Abstimmungsgebot aus § 2 Abs. 2 S. 1 BauGB und damit auch die Planungshoheit aus Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG verletzt. Dies ist regelmäßig dann der Fall, wenn der angefochtene B-Plan „eine hinreichend bestimmte Planung nachhaltig stört, wesentliche Teile des Gemeindegebiets einer durchsetzbaren Planung entzieht oder wenn kommunale Einrichtungen durch das geplante Vorhaben erheblich beeinträchtigt werden.“

Nach dem neu eingeführten § 2 Abs. 2 S. 2 BauGB können sich die Gemeinden auch auf die ihnen **durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen** (1. Halbs.) sowie auf **Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche** berufen (2. Halbs.).

Beachte: Sofern die Gemeinde Eigentümerin eines unmittelbar oder mittelbar planbetroffenen Grundstücks ist, ergibt sich die Antragsbefugnis ausschließlich aus dem Recht auf gerechte Abwägung („private Belange“ i. S. v. § 1 Abs. 6 BauGB); Art. 14 Abs. 1 GG ist ebenso wenig anwendbar wie Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG und § 2 Abs. 2 S. 1 BauGB.

2. Nach § 47 Abs. 2 VwGO ist der Normenkontrollantrag innerhalb einer **Frist** von **einem Jahr** nach Bekanntmachung der Rechtsvorschrift zu stellen.

Die Antragsfrist ist eine Ausschlussfrist, die einer Wiedereinsetzung (§ 60 VwGO) nicht zugänglich ist.

Beachte: Auch nach Ablauf der Jahresfrist ist noch eine **Inzidentkontrolle** im Rahmen baurechtlicher Klagen (z. B. vor Anwendung von §§ 30, 31 BauGB) möglich. Insbesondere aus diesem Grund wird deshalb die Fristregelung, die erst zum 01.01.1997 eingeführt wurde, für verfassungswidrig gehalten.

Auch der geänderte § 215 Abs. 1 BauGB enthält nunmehr, angelehnt an § 47 Abs. 2 S. 2 VwGO, eine einheitliche Präklusionsfrist von einem Jahr seit Bekanntmachung des B-Plans.

Für Altfälle beachte die Überleitungsvorschrift in § 195 Abs. 7 VwGO (neu).

3. Richtiger **Antragsgegner** ist nach § 47 Abs. 2 S. 2 VwGO die Gemeinde, die den Bebauungsplan erlassen hat.

III. Begründetheit des Antrags

Der Normenkontrollantrag ist begründet, wenn die angegriffene **Rechtsvorschrift** wegen Verstoßes gegen höherrangiges Recht unwirksam ist; § 47 Abs. 5 S. 2, 1. Halbs. VwGO.

1. Prüfungsmaßstab

Im Unterschied zur Anfechtungsklage, die nur dem Individualrechtsschutz dient, ist die Normenkontrolle auch ein **objektives Rechtsbeanstandungsverfahren**. Das hat zur Folge, dass bei Beeinträchtigung der Rechte des Antragsstellers der B-Plan **insgesamt** auf seine Rechtmäßigkeit hin geprüft werden muss und nicht nur im Rahmen der subjektiven Rechte des Betroffenen.

Prüfungsmaßstab ist damit grds. das gesamte höherrangige Bundes- und Landesrecht.

Umstritten ist, inwieweit auch EG-Recht Prüfungsmaßstab sein kann.

2. Maßgeblicher Zeitpunkt

Maßgeblicher Zeitpunkt, insbesondere für die ordnungsgemäße Abwägung, ist gemäß § 214 Abs. 3 S. 1 BauGB die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der (endgültigen) Beschlussfassung.

3. Grundsatz der Planerhaltung

Sofern ein formeller oder materieller Fehler festgestellt wird, ist immer sofort zu prüfen, ob der Fehler beachtlich bzw. erheblich ist (§ 214 BauGB) und bejahendenfalls, ob er rechtzeitig gerügt wurde (§ 215 BauGB); sog. **Grundsatz der Planerhaltung**.

4. Entscheidungsinhalt (Tenor)

Sofern (mindestens) ein beachtlicher und rechtzeitig gerügter Verstoß gegen formelle oder materielle Rechtmäßigkeitsanforderungen vorliegt, ist der Antrag begründet.

a) In diesem Fall erklärt das OVG (VGH) grds. den gesamten B-Plan nach § 47 Abs. 5 S. 2, 2. Halbs. VwGO und mit allgemein verbindlicher Wirkung (inter omnes) für **unwirksam**.

Beachte: Sofern der Antrag unbegründet ist, wirkt dies nur zwischen den Parteien (inter pares) wegen § 121 VwGO.

b) Bezieht sich der Planungsfehler nur auf einen Teil des B-Plans (was insbesondere bei Verfahrensfehlern der Fall sein kann) so ist auch eine bloße Teilunwirksamkeit denkbar, wenn der angegriffene Plan teilbar ist (§ 139 BGB analog). Dabei ist darauf abzustellen, ob der gültige Teil des Plans für sich betrachtet noch eine den Anforderungen des § 1 Abs. 1 BauGB gerecht werdende, sinnvolle städtebauliche Ordnung bewirken kann und ob die Gemeinde nach ihrem im Planungsverfahren zum Ausdruck gekommenen Willen im Zweifel auch einen Plan dieses eingeschränkten Inhalts beschlossen hätte. Bei materiellen Fehlern ist die Teilbarkeit dagegen i. d. R. zu verneinen.

Prozessualer Hinweis: Aus Beschleunigungsgründen kann der Antragsteller zusätzlich zum Antrag gemäß § 47 Abs. 1 VwGO noch einen Antrag gemäß **§ 47 Abs. 6 VwGO (vorläufiger Rechtsschutz)** stellen.

B. Inzidentkontrolle

Sofern ein Bauvorhaben im Bereich eines Bebauungsplans durchgeführt werden soll oder durchgeführt worden ist, muss bei Anlass im Streitfall (Verpflichtungsklage des Bauherrn auf Erteilung der Baugenehmigung, Drittanfechtungsklage von Gemeinde oder sonstigem Dritten gegen eine Baugenehmigung) u. a. geprüft werden, ob das Vorhaben mit den gegenwärtigen oder künftigen Festsetzungen des **Bebauungsplans** vereinbar ist (z. B. §§ 30 Abs. 1, 31 Abs. 1, 33 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) bzw. ob es dem **Bebauungsplan** nicht widerspricht (§ 30 Abs. 2 BauGB). In diesem Fall kann vom Klausurbearbeiter oder vom Gericht zu prüfen sein, ob der jeweils erlassene oder zukünftige B-Plan überhaupt rechtmäßig und damit wirksam ist (sog. Inzidentkontrolle).

Klausurhinweis: Bei Klausuren und Hausarbeiten ist eine Inzidentkontrolle nur dann vorzunehmen, wenn der Sachverhalt Angaben zum Planungsverfahren macht. Sofern das nicht der Fall ist, ist von der Wirksamkeit des B-Plans auszugehen.

Im Verfahren auf Gewährung **einstweiligen Rechtsschutzes** gegenüber der einem Dritten erteilten Baugenehmigung ist grds. von der Wirksamkeit des B-Plans auszugehen. Etwas anderes gilt nur dann, wenn der B-Plan an offensichtlichen Mängeln leidet, die zu seiner Unwirksamkeit führen.

Sofern der B-Plan unwirksam ist und auch nicht durch Durchführung eines ergänzenden Verfahrens geheilt worden ist, sind §§ 30 und 33 BauGB nicht anwendbar, sondern ausschließlich § 34 oder § 35 BauGB.

Beachte: Die Inzidentkontrolle eines B-Plans ist auch dann noch möglich, wenn ein abstrakter Normenkontrollantrag gemäß § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO wegen Verstreichens der Antragsfrist gemäß § 47 Abs. 2 S. 1 VwGO nicht mehr erhoben werden kann.

5. Der Inhalt des Bebauungsplans – mögliche Festsetzungen

A. Der Bebauungsplan (B-Plan) enthält die **rechtsverbindlichen Festsetzungen** für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 S. 1 BauGB). § 9 BauGB normiert hierzu einen **abschließenden** Katalog von Festsetzungsmöglichkeiten. Ergänzend gelten über § 9 a BauGB die Vorschriften der BauNVO.

Beispiele:

Größe und Zuschnitt der Baugrundstücke, Zahl der Wohnungen, Flächen für den Gemeinbedarf, Grünflächen, Ausgleichsflächen bei Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 a BauGB).

B. Besondere Bedeutung haben die Festsetzungen über die **Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), die **überbaubaren Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) sowie die **örtlichen Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Enthält ein B-Plan die vorstehenden Festsetzungen, handelt es sich um einen sog. **qualifizierten Bebauungsplan** (§ 30 Abs. 1 BauGB), fehlt eine dieser Festsetzungen, so liegt ein sog. **einfacher Bebauungsplan** (§ 30 Abs. 3 BauGB) vor, unabhängig davon, was ansonsten im B-Plan geregelt bzw. nicht geregelt ist.

Des Weiteren sind Vorhaben i. S. v. § 30 Abs. 1 BauGB u. a. nur dann zulässig, wenn sie den „Festsetzungen“ des jeweiligen B-Plans „nicht widersprechen“.

C. Welche Festsetzungen die Gemeinde wählt, steht in ihrem **Planungsermessen.** Die Festsetzungen erfolgen entweder durch zeichnerische Darstellungen oder textliche Beschreibungen. Für Planzeichnungen gilt nach § 9 a Nr. 4 BauGB die Planzeichnungsverordnung (**PlanzV**), für die Festsetzungen im Einzelnen nach § 9 a Nr. 1 – 3 BauGB die **BauNVO**.

Beachte: Grds. darf die Gemeinde in einem B-Plan nur Festsetzungen treffen, die in § 9 BauGB bzw. der BauNVO ausdrücklich vorgesehen sind (insofern Begrenzung des Planungsermessens). Eine Ausnahme gilt gemäß § 12 Abs. 3 S. 2 BauGB nur beim sog. **vorhabenbezogenen B-Plan** im Rahmen eines **Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP)** sowie für gemeindliche Satzungen über örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 74 LBO.

D. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB (ggf. i. V. m. § 12 Abs. 3 a BauGB) kann in besonderen Fällen auch festgesetzt werden, dass bestimmte Nutzungen und Anlagen nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig (Befristung) bzw. bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind (auflösende/aufschiebende Bedingung). In diesen Fällen soll auch die Folgenutzung festgesetzt werden („**Baurecht auf Zeit**“).

Beispiele: Musical-Theater, Landes-/Bundesgartenschau.

Festsetzungen des Bebauungsplans			
Beispiele			
Art der baulichen Nutzung §§ 2 – 15 BauNVO	Maß der baulichen Nutzung §§ 16 – 21 a BauNVO	Bauweise § 22 BauNVO	überbaubare Grundstücksfläche § 23 BauNVO
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baugebiete ▪ Regelbebauung, Ausnahmebebauung ▪ Nebenanlagen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundfläche ▪ Geschossfläche ▪ Vollgeschosse ▪ Höhe ▪ Baumasse 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ offen ▪ geschlossen ▪ abweichend 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baulinien ▪ Baugrenzen ▪ Bebauungstiefen

Beachte: Wegen § 38 S. 1 BauGB schließen privilegierte **Fachplanungen** (z. B. gemäß § 17 FStrG) inhaltlich abweichende, dieselbe Fläche betreffende Festsetzungen in B-Plänen aus.

I. Die Art der baulichen Nutzung

Die Festlegung der Art der baulichen Nutzung erfolgt durch Festsetzung eines der Baugebiete nach § 1 Abs. 2 BauNVO (genauer durch Gebrauch einer der dort vorgesehenen Abkürzungen im Bauleitplan; vgl. auch den Auszug aus einem B-Plan unten).

Beispiele:

Reine Wohngebiete (WR), allgemeine Wohngebiete (WA), besondere Wohngebiete (WB), Mischgebiet (MI), Gewerbegebiete (GE), Industriegebiete (GI), Sondergebiete (SO).

Beachte: § 1 Abs. 2 BauNVO gilt direkt nur für den F-Plan, über § 1 Abs. 3 S. 1 BauNVO auch für den B-Plan.

Die Regelung ist abschließend. Die Gemeinde hat **kein Gebietserfindungsrecht**. Werden im B-Plan die in § 1 Abs. 2 BauNVO bezeichneten Gebiete festgesetzt, so werden die Vorschriften der §§ 2 – 15 BauNVO dadurch unmittelbar **Bestandteil des B-Plans** (§ 1 Abs. 3 S. 2 BauNVO; sog. **Festsetzungsautomatik**) und damit **rechtlicher Prüfungsmaßstab** im Rahmen der Tatbestandsvoraussetzung „kein Widerspruch zur Festsetzung des B-Plans“ von § 30 Abs. 1, 3 BauGB.

Beispiel: Hat die Gemeinde im B-Plan ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, so bestimmt sich die Zulässigkeit von Vorhaben grds. nach § 4 Abs. 2 BauNVO, welche Vorhaben ausnahmsweise zugelassen werden können nach § 4 Abs. 3 BauNVO.

Die §§ 2 ff. BauNVO sind im Wesentlichen einheitlich aufgebaut:

- Im jeweiligen Absatz 1 wird die allgemeine Zweckbestimmung der **Gebietsart** beschrieben,
- im jeweiligen Absatz 2 werden die allgemein zulässigen Nutzungen aufgeführt (sog. **Regelbebauung**), die grds. zugelassen werden müssen, weil sie exakt dem jeweiligen Gebietscharakter entsprechen,

Folge bei genehmigungspflichtigen Vorhaben: Grds. **gebundener Anspruch** auf Baugenehmigung gemäß § 58 Abs. 1 S. 1 LBO, § 30 Abs. 1 BauGB.

- im jeweiligen Absatz 3 werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen genannt (sog. **Ausnahmebebauung**), die gerade nicht dem jeweiligen Gebietscharakter entsprechen.

Folge bei genehmigungspflichtigen Vorhaben: Grds. nur **Ermessensanspruch** auf Erteilung der Baugenehmigung gemäß § 58 Abs. 1 S. 1 LBO, § 31 Abs. 1 BauGB (obwohl es in § 58 Abs. 1 S. 1 LBO heißt: „Die Baugenehmigung **ist zu erteilen**, wenn ...“).

Beachte: Sofern eine bauliche Nutzung nicht zur (ausdrücklich geregelten) Ausnahmebebauung gehört, ist sie grds. unzulässig. Sie kann dann nur im Einzelfall unter den strengen Voraussetzungen von § 31 Abs. 2 BauGB zugelassen werden (**Befreiung**).

Beispiele	allgemein zulässig	ausnahmsweise zulässig	generell unzulässig
reines Wohngebiet	Wohngebäude	Handwerksbetriebe	Gewerbegebiete
allgemeines Wohngebiet	Wohngebäude, Handwerksbetriebe	nicht störende Gewerbebetriebe	störende Gewerbebetriebe
Mischgebiet	Wohngebäude, Gewerbebetriebe	Vergnügungsstätten im Wohnbereich	wesentlich störende Gewerbebetriebe
Gewerbegebiet	Gewerbebetriebe	Wohnungen für Aufsichtspersonal	sonstige Wohngebäude

Als **sonstige Sondergebiete** sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 – 10 BauGB wesentlich unterscheiden (§ 11 Abs. 1 BauNVO). Zu den Einkaufszentren i. S. v. § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO gehören auch Fabrik-Verkaufs-Zentren (sog. **Factory-Outlet-Center**).

Allerdings kann die Gemeinde von den Vorgaben der BauNVO im Rahmen ihres **Planungsermessens** in gewissem Umfang **abweichen**:

- Nach § 1 Abs. 5 BauNVO kann die Gemeinde **bestimmte Nutzungsarten** von der **Regelbebauung ausschließen**, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Beispiel: Nur ausnahmsweise Zulassung oder genereller Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet (§ 8 Abs. 2 BauNVO). Einzelne Unterarten bestimmter Nutzungen können nach § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, z.B. Ausschluss von Spielhallen als Unterart der Vergnügungsstätten i. S. d. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.

- Unter denselben Voraussetzungen kann die Gemeinde umgekehrt **Ausnahmen zur Regelbebauung** erklären (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

Beispiel: Generelle Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben im allgemeinen Wohngebiet (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

- Außerdem kann die Gemeinde alle oder einzelne **Ausnahmen**, die in den Absätzen 3 der §§ 2 – 9 BauNVO vorgesehen sind, generell **ausschließen** (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Zu den weiteren abweichenden Festsetzungsmöglichkeiten vgl. § 1 Abs. 7 – 10 BauNVO.

II. Das Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung kann im B-Plan nach Maßgabe der §§ 16 – 21 a BauNVO festgesetzt werden. Dies erfolgt nach § 16 Abs. 2 BauNVO insbesondere durch

- die **Grundflächenzahl (GRZ)**;

die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche der baulichen Anlage je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO);

Beispiel: Bei GRZ 0,4 ist auf einem 1.000 qm großen Grundstück eine bauliche Anlage mit maximal 400 qm Grundfläche zulässig.

- die **Geschossflächenzahl (GFZ)**;

die angibt, wie viel Quadratmeter Geschossfläche der baulichen Anlage je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 20 Abs. 2 BauNVO);

Beispiel: Bei GFZ 0,6 ist auf einem 1.000 qm großen Grundstück eine Gesamtgeschossfläche von 600 qm zulässig, bei einem zweigeschossigen Gebäude also z. B. 300 qm je Geschoss.

- die **Zahl der Vollgeschosse** und
- die **Höhe der baulichen Anlagen**.

§ 17 BauNVO enthält Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung.

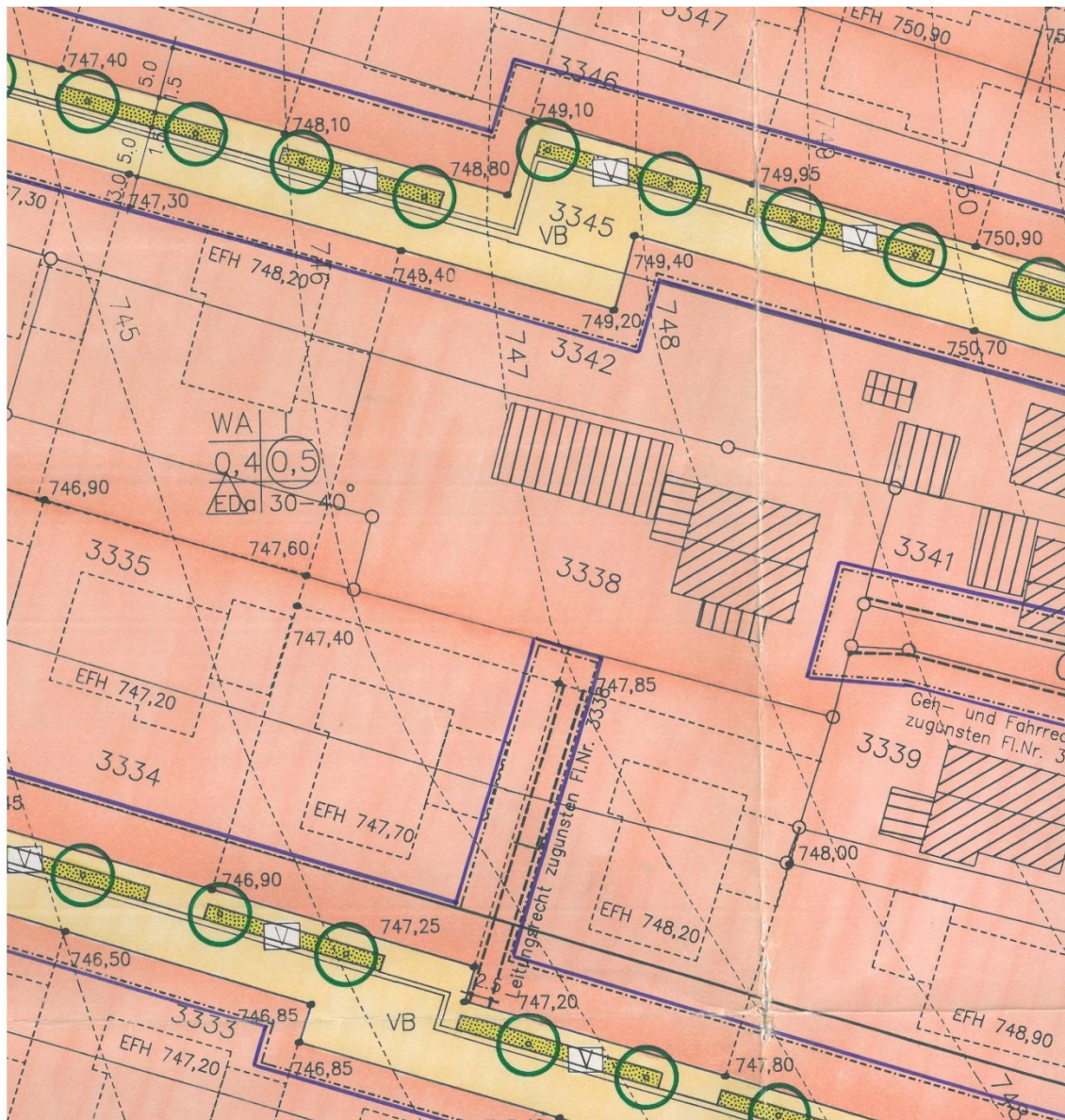
III. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise betrifft die Anordnung der Gebäude im Verhältnis zur Nachbarbebauung und ist entweder **offen** (mit seitlichem Grenzabstand) oder **geschlossen** (ohne seitlichen Grenzabstand) oder **abweichend** (z. B. offene Bauweise, aber Häuserlänge ist nicht begrenzt); § 22 BauNVO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden (§ 23 Abs. 1 BauNVO).

Zu den Definitionen und zu weiteren Einzelheiten vgl. § 23 Abs. 2 – 5 BauNVO.

Auszug aus einem B-Plan:



Inhalt der zeichnerischen Festsetzungen: Allgemeines Wohngebiet (WA) mit eingeschossiger Bauweise (I), Grundflächenzahl (GRZ) 0,4, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5, abweichende Bauweise (a: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, Dachneigung 30 – 40°.

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform/Dachneigung

Beispiel für textliche Festsetzungen:

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB:

1. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).
2. In den WR- und WA-Gebieten dürfen höchstens zwei Wohnungen je Gebäude errichtet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
3. In einem Abstand bis 50 m zur Straßenachse der L 1236 sind auf Gebäudeseiten mit Sichtverbindung zur Landesstraße in die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume Fenster der Schallschutzklasse 1 mit einem Schalldämmmaß von 25 bis 29 dB(A) einzubauen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
4. An den festgesetzten Baumstandorten ist jeweils ein großkroniger heimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Mindestumfang von 15 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 i. V. m. § 74 LBO

1. Alle Außenwandflächen sind in rotem bis braunen Sichtmauerwerk auszuführen. Bei Doppelhäusern bzw. Hausgruppen ist je Baukörper dasselbe Material zu verwenden.
2. Im gesamten Baugebiet sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 40° zulässig.

6. Die Sicherung der Bauleitplanung

Da das Planaufstellungsverfahren geraume Zeit in Anspruch nimmt, besteht die Gefahr, dass die Planungsabsichten der Gemeinde durch zwischenzeitliche Baumaßnahmen unterlaufen werden, die derzeit noch zulässig sind, aber künftig möglicherweise unzulässig sein werden. Um dies zu verhindern, aber auch um nach Erlass des B-Plans bestimmte städtebauliche Ziele erreichen zu können, enthält das BauGB verschiedene Instrumentarien zur Sicherung der Bauleitplanung (vgl. auch die Überschrift zum 2. Teil des BauGB = §§ 14 – 28).

Während der Planaufstellung kommen in Betracht: Veränderungssperre, Zurückstellung und vorläufige Untersagung (§§ 14 – 18 BauGB); **im Übrigen** sind möglich: gemeindliches Vorkaufsrecht (§§ 24 – 28 BauGB) sowie bei Teilung von Grundstücken die Durchsetzung der **Sicherungsklausel** in § 19 Abs. 2 BauGB.

A. Veränderungssperre (VSP)

- Sobald ein Beschluss über die Aufstellung (oder Änderung) eines B-Plans gefasst ist, kann die Gemeinde „zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich“ (sog. **Sicherungsbedürfnis**) durch **Satzung** (§ 16 Abs. 1 BauGB) eine **Veränderungssperre** (VSP) anordnen, um (neue) Bauvorhaben zu verhindern (§ 14 BauGB). Vorhaben i. S. d. § 29 BauGB werden dadurch für die Dauer des Planverfahrens generell unzulässig, sofern nicht gemäß § 14 Abs. 2 BauGB von der Baugenehmigungsbehörde (ggf. im Einvernehmen mit der betroffenen Gemeinde) eine Ausnahme zugelassen wird; ein entsprechender Antrag ist auch vom Bauherrn eines verfahrensfreien Vorhabens möglich. Das Ermessen im Rahmen von § 14 Abs. 2 BauGB kann nach den Grundsätzen des **Folgenbeseitigungsanspruchs** wegen Folgenbeseitigungslast auf Null reduziert sein, wenn vor Erlass der VSP ein Antrag auf Baugenehmigung rechtswidrig abgelehnt wurde.

Nur Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der VSP genehmigt worden sind (§ 14 Abs. 3, 1. Fall BauGB), Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung bleiben unberührt (§ 14 Abs. 3 S. 3, 4. Fall BauGB); Gleiches gilt auch für Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der VSP hätte begonnen werden dürfen (§ 14 Abs. 3, 2. Fall BauGB).

Auch ein erteilter Vorbescheid gemäß § 57 LBO in Form der Bebauungsgenehmigung kann den „Bestandsschutz“ gemäß § 14 Abs. 3 BauGB auslösen.

- **Voraussetzung** ist lediglich das Vorliegen eines **Aufstellungsbeschlusses** (§ 2 Abs. 1 BauGB), der notfalls nach der GemO auch im Wege einer Eilentscheidung getroffen werden kann.
- Im Übrigen sind **Veränderungssperre und Bebauungsplan** rechtlich voneinander **unabhängig**. Die Planung muss noch nicht in allen Einzelheiten festliegen, aber einen Stand erreicht haben, der ein **Mindestmaß** dessen erkennen lässt, was Inhalt des zu erwartenden B-Plans sein soll. Unzulässig ist eine VSP insbesondere, wenn der Inhalt der beabsichtigten Planung noch in keiner Weise abzusehen ist, wenn der Aufstellungsbeschluss in räumlicher Hinsicht nicht hinreichend bestimmt ist

oder wenn der räumliche Geltungsbereich der VSP den Planbereich des Aufstellungsbeschlusses überschreitet.

Bedenken gegen die Rechtmäßigkeit des (künftigen) Bebauungsplans schlagen nicht auf die Wirksamkeit der Veränderungssperre durch. Nur bei offensichtlich rechtswidriger Planung ist ausnahmsweise auch eine Veränderungssperre unwirksam.

Auch die Erteilung des Einvernehmens gemäß § 36 BauGB hindert die Gemeinde nicht, eine dem Vorhaben widersprechende Bauleitplanung zu betreiben und diese durch eine VSP zu sichern.

- Die Veränderungssperre ist **zeitlich befristet** (§ 17 BauGB: 2 Jahre mit Verlängerungsmöglichkeit). Gemäß § 17 Abs. 1 S. 2 BauGB ist auf die Zwei-Jahres-Frist der seit Zustellung der ersten Zurückstellung (§ 15 Abs. 1 S. 1 BauGB) abgelaufene Zeitraum anzurechnen, so dass eine VSP nicht für alle Normadressaten gleich lang in Kraft ist.

§ 17 Abs. 1 S. 2 BauGB gilt analog für die vorläufige Untersagung gemäß § 15 Abs. 1 S. 2 BauGB sowie dann, wenn es zu einem Zeitverlust durch verzögerte Bearbeitung oder rechtswidrige Ablehnung des Baugenehmigungsantrags gekommen ist (sog. faktische **Zurückstellung** bzw. faktische „Bausperre“)

- Bei mehr als vierjähriger Veränderungssperre entsteht eine **Entschädigungspflicht** (§ 18 BauGB).

Sofern der Bauherr den VA gemäß § 18 BauGB wegen der Höhe überprüfen lassen will, kommt der **Antrag auf gerichtliche Entscheidung** bei der **Kammer für Baulandsachen** in Betracht; § 217 Abs. 1 BauGB.

- Wird ein Vorhaben entgegen der Sperrwirkung des § 14 Abs. 1 BauGB ausgeführt, besteht ein **Anspruch der Gemeinde gegen die untere Baurechtsbehörde** auf Untersagung bzw. Einstellung der Bauarbeiten.
- Gegen die Satzung über die VSP ist der Antrag gemäß § 47 Abs. 1 VwGO statthaft (**abstrakte Normenkontrolle**). Des Weiteren kommt eine inzidente Überprüfung in Betracht, z. B. im Rahmen einer Klage auf Erteilung einer Baugenehmigung (**Inzidentkontrolle**).

B. Zurückstellung

- Wird eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB nicht beschlossen, obwohl die Voraussetzungen vorliegen, oder ist eine beschlossene Veränderungssperre noch nicht in Kraft getreten, so kann die Gemeinde bei der Baugenehmigungsbehörde die **Zurückstellung** der Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens beantragen (§ 15 Abs. 1 BauGB).

Die Zurückstellung kommt insbesondere in Betracht, wenn nur mit vereinzelten Vorhaben zu rechnen ist oder nur noch ein geringer Zeitraum bis zum Inkrafttreten der VSP oder des B-Plans zu überbrücken ist.

Nach § 15 Abs. 3 BauGB kann die Zurückstellung auch zur Sicherung der Aufstellung eines **Flächennutzungsplans mit den Rechtswirkungen des § 35 Abs. 3 S. 3 BauGB** erfolgen, sofern es um die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 – 6 BauGB geht und ein dem § 15 Abs. 1 BauGB entsprechendes Sicherungsbedürfnis besteht.

- Voraussetzung für die Zurückstellung ist ein wirksamer Planaufstellungsbeschluss und – wie bei der VSP – eine im Groben absehbare Planung. Liegen die Voraussetzungen vor, so muss die Genehmigungsbehörde die Entscheidung bis zu 12 Monate zurückstellen, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde („konkretes **Sicherungsbedürfnis**“).

Das Sicherungsbedürfnis fehlt, wenn das B-Planverfahren den Stand der Planreife erreicht hat und anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des B-Plans nicht entgegensteht, es also nach § 33 BauGB genehmigungsfähig ist.

Auf die förmliche Zurückstellung ist die Zeit anzurechnen, in der die Entscheidung faktisch durch unsachgemäße oder unterbliebene Bearbeitung verzögert worden ist.

Die Zurückstellung ist möglich, solange das B-Planverfahren noch nicht abgeschlossen und dem Bauantrag noch nicht stattgegeben worden ist, also z. B. auch nach Erklärung des Einvernehmens i. S. v. § 36 Abs. 1 BauGB, nach Ablehnung des Bauantrags im Widerspruchsverfahren oder während der gerichtlichen Klage auf Erteilung der Baugenehmigung.

- Anders als bei der VSP erfolgt daher keine ablehnende Entscheidung über den Bauantrag („materieller Versagungsgrund“), sondern nur eine **vorläufige, befristete Aussetzung** der Entscheidung („zeitweiliges Verfahrenshindernis“).
- Der Bauherr kann gegen die Zurückstellung als belastenden VA Widerspruch und **Anfechtungsklage** erheben, wobei die Zulässigkeit der Anfechtungsklage wegen § 44 a S. 1 VwGO problematisch ist.

Lehnt die Baugenehmigungsbehörde den Antrag der Gemeinde auf Zurückstellung ab, so kann die Gemeinde Verpflichtungsklage erheben. Wird die Baugenehmigungsbehörde trotz des Antrags auf Zurückstellung erteilt, kommt eine Anfechtungsklage der Gemeinde gegen die Baugenehmigungsbehörde in Betracht.

- Der **VA** auf Zurückstellung **endet** („ist erledigt“ i. S. v. § 43 Abs. 2 LVwVfG)
 - mit Ablauf der im VA bestimmten Frist,
 - spätestens nach 12 Monaten (auflösende Befristung in § 15 Abs. 1 S. 1 BauGB),
 - mit Erlass der VSP

C. Vorläufige Untersagung

- Wird kein Genehmigungsverfahren durchgeführt (z. B. bei freigestellten Vorhaben oder nur kenntnisgabepflichtigen Vorhaben), kann die Gemeinde anstelle der Zurückstellung eine vorläufige Untersagung des Vorhabens beantragen (§ 15 Abs. 1 S. 2 BauGB). Die vorläufige Untersagung steht in ihren Rechtswirkungen der Zurückstellung gleich (§ 15 Abs. 1 S. 3 BauGB), so dass auch insoweit die Maximalfrist von 12 Monaten gilt.
- Der Bauherr kann auch hier **Anfechtungsklage** gegen die vorläufige Untersagung erheben, die Gemeinde im Fall der Ablehnung Verpflichtungsklage.

D. Beachtung der Sicherungsklausel bei Grundstücksteilung

- Eine **Legaldefinition der „Teilung“** enthält § 19 Abs. 1 BauGB.
- Die Satzungsermächtigung an die Gemeinden, gemäß § 19 Abs. 1 BauGB a. F. eine **Genehmigungspflicht** für Grundstücksteilungen einzuführen, **entfällt** (Überleitungsvorschrift in § 244 Abs. 5, 6 BauGB). **Stattdessen** wurde in § 19 Abs. 2 BauGB n. F. eine **Sicherungsklausel** geregelt, die im Wesentlichen § 20 Abs. 1 BauGB a. F. entspricht und die bei Anlass durch eine Bauordnungsverfügung, gestützt auf die bauordnungsrechtliche Generalermächtigung des § 47 Abs. 1 S. 2 LBO durchgesetzt werden kann.

E. Gemeindliches Vorkaufsrecht

- Um den Grundstücksbedarf der Gemeinden (z. B. für öffentliche Verkehrsflächen) zu sichern und der Gemeinde auch im Übrigen weiten Handlungsspielraum bei der Bauleitplanung zu eröffnen, steht der Gemeinde in bestimmten Fällen ein Vorkaufsrecht zu (**§§ 24 ff. BauGB**). Außerdem besteht auf diese Weise auch die Möglichkeit, ohne die Durchführung förmlicher Enteignungsverfahren Grundstücke für städtebauliche Zwecke zu beschaffen.
- **Arten** des Vorkaufsrechts

Kraft Gesetzes besteht ein **allgemeines** Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 BauGB. Durch Satzung kann die Gemeinde unter den Voraussetzungen von § 25 Abs. 1 BauGB ein **besonderes** Vorkaufsrecht begründen.
- **Voraussetzungen** für die Ausübung eines Vorkaufsrechts sind:
 - das Bestehen eines (wirksamen) Vorkaufsrechts gemäß §§ 24 Abs. 1, 25 Abs. 1 BauGB,
 - Eintritt des Verkaufsfalls, d. h. Abschluss eines rechtswirksamen Kaufvertrags einschließlich aller notwendigen zivil- und öffentlich-rechtlichen Genehmigungen,
 - Allgemeinwohlinteresse i. S. v. §§ 24 Abs. 3, 25 Abs. 2 S. 1 BauGB,

- kein Ausschluss der Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß §§ 24 Abs. 2, 25 Abs. 2 S. 1, 26 BauGB,
 - kein Abwendungsrecht des Verkäufers gemäß § 27 Abs. 1 BauGB.
- Das Vorkaufsrecht wird **durch VA** ausgeübt, und zwar innerhalb von zwei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags (§ 28 Abs. 2 S. 1 BauGB). Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts tritt grds. die Gemeinde als Käufer in den Kaufvertrag ein (§ 28 Abs. 2 S. 2 BauGB i. V. m. § 464 Abs. 2 BGB); sog. **privatrechtsgestaltender VA**.

Ausnahmen: § 27 a Abs. 1 BauGB.

Die Gemeinde muss daher grds. den **vereinbarten Kaufpreis** zahlen. Zur Vermeidung von Rechtsmissbräuchen oder im überwiegenden öffentlichen Interesse kann der Kaufpreis auf den Verkehrswert oder ggf. auf den Entschädigungswert limitiert werden (§ 28 Abs. 3 und 4 BauGB). Im Falle des § 28 Abs. 3 S.1 BauGB hat jedoch der Verkäufer ein Rücktrittsrecht gemäß § 28 Abs. 3 S. 2 BauGB.

▪ **Rechtsschutz**

Gegen einen VA gemäß § 28 Abs. 3, 4 BauGB ist der **Antrag auf gerichtliche Entscheidung** statthaft bei der **Kammer für Baulandsachen**; § 217 Abs. 1 BauGB.

Der VA, durch den das Vorkaufsrecht ausgeübt wird, kann vom Verkäufer, aber auch vom Käufer angefochten werden.

Vorkaufssatzungen können unmittelbar gemäß § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO angegriffen werden oder inzident im Rechtbehelfsverfahren gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts.

7. Planverwirklichung; konsensuale Bauleitplanung durch Verträge; vorhabenbezogener B-Plan

A. Instrumente der **Planverwirklichung** sind (neben dem gemeindlichen Vorkaufsrecht),

- **Umlegung** (§§ 45 – 79 BauGB) und das **vereinfachte Umlegungsverfahren** gemäß §§ 80 ff. BauGB
- **Enteignung**, §§ 85 – 122 BauGB
- **Erschließung**, §§ 123 – 135 BauGB,
- **Baugebote**, §§ 175 – 179 BauGB.

Dabei sind die Grenzen zu den Instrumentarien der Plansicherung fließend; prozessual ist § 217 Abs. 1 BauGB zu beachten.

B. Konsensuale Bauleitplanung bzw. kooperatives Städtebaurecht erfolgt im Zusammenhang mit Verträgen zwischen Gemeinde und Privatpersonen

Möglich sind insbesondere:

- Städtebaulicher Vertrag, § 11 BauGB, Folgekostenvertrag;
- Durchführungsvertrag mit anschließendem Vorhaben- und Erschließungsvertrag, § 12 BauGB (**vorhabenbezogener B-Plan**);

3. Abschnitt

Die Baugenehmigung – formelles und materielles Bauordnungsrecht

Die Baugenehmigung dient der präventiven Kontrolle von Bauvorhaben. Durch ein **präventives Verbot mit Erlaubnisvorbehalt** wird die Baufreiheit nur formal eingeschränkt. Der Bauherr hat deshalb **grundsätzlich** einen **Anspruch** auf Erteilung der Baugenehmigung, **wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen** (§ 58 LBO).

Beachte: Sofern die im konkreten Fall einschlägigen „öffentlich-rechtlichen Vorschriften“ der Genehmigungsbehörde Ermessen einräumen, besteht kein gebundener Anspruch, sondern nur ein Ermessungsanspruch. So insbesondere bei der (bauplanungsrechtlichen) Ausnahme/Befreiung gemäß § 31 BauGB oder bei Abweichungen/Ausnahmen/Befreiungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften (§ 56 LBO).

Baugenehmigung – Anspruchsvoraussetzungen, Anspruchsinhalt

A. Anspruchsgrundlage (§ 58 LBO)

B. Baugenehmigung erforderlich (§ 49 LBO)

C. Kein Entgegenstehen öffentlich-rechtlicher Vorschriften = Vorliegen der formellen und materiellen Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen

D. Bei Anlass

- I. Keine Genehmigungssperre §§ 14, 15 BauGB
- II. Kein (wirksames) Bauverbot, z.B. wegen § 172 Abs. 3 S. 2 BauGB
- III. Genehmigungspflicht
 1. wegen §§ 38 oder 54 ff. LVwVfG
 2. wegen Bindungswirkung eines Vorbescheids

E. Rechtsfolge

- I. Grundsätzlich (gebundener) Vornahmeanspruch
- II. Ausnahme: Anspruch auf ermessensfehlerfreie Entscheidung, sofern baurechtliche Ermessensnormen einschlägig sind (z. B. gem. § 31 Abs. 1, 2 BauGB).

1. Grundsatz der Genehmigungspflicht; „Vorhaben und bauliche Anlagen“ i. S. d. LBO

Die Errichtung, die Änderung, die Nutzungsänderung und der Abbruch baulicher Anlagen sowie sonstiger Anlagen und Einrichtungen i. S. d. Landesbauordnung bedürfen grundsätzlich der Baugenehmigung (§ 49 LBO).

- I. **Bauliche Anlagen** sind entsprechend der Legaldefinition (§ 2 Abs. 1 LBO) mit dem Erdboden verbundene aus Bauprodukten hergestellte Anlagen (z.B. Wohnhaus, Geschäftshaus, Lagerhalle).

Eine **Verbindung mit dem Erdboden** besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Erdboden ruht (z.B. Wohncontainer) oder auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist (z.B. Turmdrehkran in Hafen- oder Industrieanlagen) oder wenn die Anlage nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden (z.B. Wohn- oder Verkaufswagen).

1. Als fiktive bauliche Anlagen werden angesehen Aufschüttungen und Ablagerungen, Ausstellungs- Lager-, und Abstellplätze, Camping-Wochenend- und Zeltplätze, Sport- und Spielflächen, Freizeit- und Vergnügungsparks sowie Stellplätze (§ 2 Abs. 1 Nr. 1 – 6 LBO: „Als bauliche Anlagen gelten auch....“)
2. Sonstige Anlagen und Einrichtungen i. S. d. LBO finden sich im Wesentlichen in Vorschriften über genehmigungsfreie Vorhaben (§§ 50, 51 LBO sowie Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO).

Beachte: Der oben dargestellte **bauordnungsrechtliche** Anlagenbegriff ist nicht identisch mit dem **bauplanungsrechtlichen Anlagenbegriff i. S. v. § 29 Abs. 1 BauGB**.

Der bauplanungsrechtliche Anlagenbegriff setzt eine auf Dauer gedachte künstlich mit dem Erdboden verbundene Anlage voraus („Bauen“), die ihrer Größe und Funktion nach geeignet ist, das Bedürfnis nach einer ihrer Zulässigkeit regelnden verbindlichen Bauleitplanung hervorzurufen („städtebauliche Relevanz“).

Bei tatsächlichen baulichen Anlagen (s. o.) sind regelmäßig beide Anlagenbegriffe erfüllt; etwas anderes gilt regelmäßig bei den sog. fiktiven baulichen Anlagen (s. o.).

- II. „**Vorhaben**“ i. S. d. Genehmigungstatbestands sind regelmäßig Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Abbruch (§§ 49 ff. LBO).

1. **Errichtung** bedeutet die erstmalige Herstellung eines Bauwerkes oder die Wiederherstellung einer zerstörten Anlage mit Hilfe von Baustoffen und Baumaterialien.
2. **Änderung** bedeutet Umbau, Ausbau, Erweiterung oder Verkleinerung einer bestehenden baulichen Anlage und zwar unabhängig davon, ob die Umgestaltung die äußere Gestalt oder die innere Einrichtung der Anlage erfasst.
3. Bei einer **Nutzungsänderung** wird der baulichen Anlage eine von der bisherigen Nutzung abweichende Zweckbestimmung gegeben, wobei die Anlage als solche unverändert bleibt.

Eine Nutzungsänderung ist jedoch nur dann bauordnungsrechtlich relevant und ggf. genehmigungspflichtig, wenn für die neue Nutzung andere oder weitergehende Anforderungen nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften bestehen (§ 50 Abs. 2 LBO). Dies ist regelmäßig nicht anzunehmen bei einer bloßen **Nutzungsintensivierung**.

2. Ausnahmen

I. „Dereguliertes und privatisiertes Bauordnungsrecht“

Die LBO ist in den letzten Jahren dazu übergegangen, früher genehmigungspflichtige Vorhaben nur noch einem vereinfachten Genehmigungsverfahren zu unterstellen oder es völlig von der Genehmigungspflicht freizustellen und nur noch eine Kenntnisgabe vorzusehen. Diese Entwicklung, die zum einen der Beschleunigung von Bauvorhaben, zum anderen der Entlastung der Verwaltung dient, umschreibt der Begriff **„dereguliertes Bauordnungsrecht“**.

Die zunehmende Genehmigungsfreiheit, insbesondere von Wohnungsbauvorhaben hat aber auch zur Folge, dass der Rechtsträger der Baugenehmigungsbehörde nicht mehr für Schäden haftet, die infolge rechtswidriger Baugenehmigung bei Bauherren oder Nachbarn entstehen. Es haftet vielmehr der Bauherr selbst oder die von ihm beauftragten Architekten oder Sachverständigen (§§ 41 ff. LBO). Ein Amtshaftungsanspruch gem. Art. 34 S. 1 GG, § 839 BGB scheidet hier auch dann aus, wenn ein staatlich anerkannter Sachverständiger eingeschaltet werden muss (§ 47 Abs. 2 LBO), denn dieser ist weder Beamter im staatshaftungsrechtlichen Sinne noch Verwaltungshelfer. Die soeben beschriebene Entwicklung wird bezeichnet als **„Privatisierung des Bauordnungsrechts“**.

II. Regelmäßig nennen die meisten Vorschriften über die Genehmigungspflicht gleichzeitig auch ausdrücklich die **Ausnahmen**.

1. Für ausdrücklich bestimmte Fälle von Genehmigungen oder Erlaubnissen nach dem Fachplanungsrecht (i. d. R. Planfeststellungsbeschlüsse i. S. d. §§ 72 LVwVfG) wird bestimmt, dass diese auch eine Baugenehmigung einschließen (z. B. § 13 BImSchG); sog. **Konzentrationswirkung**.
2. Für Planfeststellungsbeschlüsse, die nicht ausdrücklich in der entsprechenden Vorschrift aufgeführt sind, ergibt sich die **Konzentrationswirkung** i. d. R. aus § 75 Abs. 1 LVwVfG.
3. Hinsichtlich weiterer Ausnahmen wird regelmäßig auf **bestimmte Vorschriften der Landesbauordnung** verwiesen.

Vgl. § 49 LBO: ... bedürfen der Baugenehmigung, soweit in den §§ 50, 51, 69 und 70 nichts anderes bestimmt ist.

- § 50 betrifft **verfahrensfreie** Vorhaben,
- § 51 betrifft **kenntnisgabepflichtige** Vorhaben,
- § 69 **fliegende Bauten**,
- § 70 **zustimmungspflichtige** Vorhaben öffentlicher Bauherren

- a) Soweit die LBO eine **Verfahrensfreiheit** vorsieht, sind diese Verfahren auf Vorhaben beschränkt, die der Nutzungsänderung oder den Abbruch von bestimmten Gebäuden zum Gegenstand haben (§ 50 Abs. 2 und 3 i. V. m. § 2 Abs. 4 LBO). Außerdem sind Bauvorhaben von geringer bauordnungsrechtlicher oder bauplanungsrechtlicher Bedeutung verfahrensfrei (siehe Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO).
- b) In § 51 sieht die LBO kenntnisgabepflichtige Vorhaben vor. Diese Verfahren sind auf Vorhaben beschränkt, die die Errichtung (oder Änderung siehe § 2 Abs. 12 LBO) von Wohngebäuden geringerer, teilweise auch mittlerer Höhe zum Gegenstand haben. Miterfasst von der Privilegierung wird auch die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und anderen Nebenanlagen (§ 51 Abs. 1 Nr. 1 – 4 LBO).

Sofern bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind (§ 51 Abs. 2 LBO), dürfen diese Vorhaben grundsätzlich ohne Baugenehmigung errichtet werden; erforderlich ist lediglich, dass der Bauherr sein Vorhaben bei der Baurechtsbehörde zur Kenntnis gibt.

Eine Baugenehmigung ist ausnahmsweise nur dann erforderlich, wenn der Bauherr selbst von seinem Wahlrecht in § 51 Abs. 5 LBO Gebrauch macht. Bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 sowie deren Nebengebäuden und Nebenanlagen ist als weiteres Verfahren seit der Gesetzesänderung vom 18.07.2019 nur das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach § 52 LBO eröffnet.

- c) **Fliegende Bauten** bedürfen nur zu ihrer erstmaligen Aufstellung und Ingebrauchnahme einer Ausführungsgenehmigung (§ 69 Abs. 2 LBO).

Fliegende Bauten sind bauliche Anlagen, die geeignet und bestimmt sind, an verschiedenen Orten wiederholt aufgestellt und zerlegt zu werden. Dazu zählen nicht Baustelleneinrichtungen und Baugerüste (§ 69 Abs. 1 LBO).

Beispiele: Bier- und Zirkuszelte, Achterbahnen, Luftschaukeln, Tribünen.

- d) Bauliche Anlagen von öffentlichen Bauherren bedürfen unter bestimmten Voraussetzungen keiner Baugenehmigung (und unterliegen auch nicht der Bauüberwachung), sofern bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind (§ 70 Abs. 3 LBO). Nur wenn die betreffende Anlage genehmigungspflichtig wäre, bedarf sie der Zustimmung der unteren Baurechtsbehörde.

3. Vereinfachtes Genehmigungsverfahren

Das sog. Vereinfachte Genehmigungsverfahren, das heute in § 52 LBO enthalten ist, kommt bei kenntnisgabepflichtigen Errichtungsvorhaben (§ 52 Abs. 1 i. V. m. § 51 Abs. 1 Nr. 1 – 4 LBO) zur Anwendung.

Kennzeichen des vereinfachten Verfahrens sind ein **reduzierter Prüfungsumfang** und **kurze Entscheidungsfristen**.

Zu prüfen sind regelmäßig nur das Bauplanungsrecht und die sog. Kernvorschriften des Bauordnungsrechtes, nicht auch das gesamte technische Bauordnungsrecht (vgl. § 52 Abs. 2 LBO). Regelmäßig muss die Baubehörde über den Bauantrag innerhalb einer Frist von einem Monat (§ 54 Abs. 5 S. 1 LBO) nach Eingang des vollständigen Antrags entscheiden, sofern diese Frist nicht aus wichtigem Grund verlängert wird (§ 54 Abs. 6 LBO).

4. Formelle Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen

Die Baugenehmigung darf nur erteilt werden, wenn dem Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften (formeller oder materieller Art) nicht entgegenstehen (§ 58 Abs. 1 S. 1 LBO).

4.1 Zuständigkeit

- I. **Sachlich (instanziell) zuständig** ist im Zweifel die untere Baurechtsbehörde (§ 48 Abs. 1 LBO).
- II. Die **örtliche Zuständigkeit** ist nicht in der LBO geregelt, sondern im subsidiär geltenden LVwVfG. Die örtliche Zuständigkeit ergibt sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 1 LVwVfG, wonach in Angelegenheiten, die sich auf unbewegliches Vermögen oder ein ortsgebundenes Recht oder Rechtsverhältnisse beziehen, die Behörde örtlich zuständig ist, in deren Bezirk das Vermögen oder der Ort liegt.

Beachte: Ein Verstoß gegen diese Vorschrift führt gemäß § 44 Abs. 2 Nr. 3 LVwVfG zur Nichtigkeit.

4.2 Form

Die Baugenehmigung wird in Schriftform oder elektronisch in Textform nach § 126 b BGB erteilt (§ 58 Abs. 1 S. 3 LBO; Spezialvorschrift zu § 37 LVwVfG), ist aber nur in den Fällen des § 58 Abs. 1 S. 4 LBO zu begründen (Spezialvorschrift zu § 39 LVwVfG).

4.3 Verfahren

- I. Alle für die Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens oder des Kenntnissgabeverfahrens - Bearbeitung sowie Beurteilung des Bauvorhabens - erforderlichen Unterlagen und Anträge auf Abweichungen, Ausnahmen und

Befreiungen sind mit dem Bauantrag elektronisch in Textform nach § 126 b BGB bei der Baurechtsbehörde einzureichen (§ 53 Abs. 1 S. 1 und Abs. 3 LBO).

1. Nähere Anforderungen an den Bauantrag sind teilweise in der LBO selbst, teilweise in diesbezüglichen Rechtsverordnungen geregelt (z.B. LBOVVO, LBOAVO).
 2. Die LBO sieht in § 43 vor, dass Bauvorlagen für die Errichtung von Gebäuden von bauvorlageberechtigten Entwurfsverfassern erstellt werden müssen.
- II. Die Baurechtsbehörde stellt die eingereichten Anträge und Bauvorlagen unverzüglich der betroffenen Gemeinde bereit (§ 53 Satz 3 LBO).
- III. Die Gemeinde teilt der Baurechtsbehörde unverzüglich mit, dass
- die Erschließung des Vorhabens gesichert ist,
 - eine hindernde Baulast besteht oder
 - das Vorhaben in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet im Sinne des § 142 BauGB oder einem städtebaulichen Entwicklungsbereich im Sinne des § 165 BauGB oder in einem Gebiet im Sinne des § 171 d oder 172 BauGB liegt und die hierfür erforderlichen Genehmigungen nicht beantragt worden sind.
- IV. Zum Bauantrag wird die Gemeinde gehört, wenn sie nicht selbst Baurechtsbehörde ist (§ 53 Abs. 3 LBO).
- V. Die Gemeinden benachrichtigen auf Veranlassung und nach Maßgabe der Baurechtsbehörde die Eigentümer angrenzender Grundstücks (Angrenzer) gem. § 55 LBO (Spezialvorschrift zu § 28 LVwVfG).
- III. In bestimmten Fällen darf die Baugenehmigung nur erteilt werden, wenn zuvor andere **Behörden** oder **Hoheitsträger beteiligt** worden sind (sog. mehrstufige VA).
1. Unter den Voraussetzungen von § 36 Abs. 1 S. 1 BauGB darf eine Baugenehmigung von der unteren Baurechtsbehörde nur im Einvernehmen mit der (kreisangehörigen) Gemeinde erteilt werden, in der das Bauvorhaben liegt (vgl. im Einzelnen unten Ziff. 4.4).
 2. Gemäß § 36 Abs. 1 S. 4 BauGB kann in den Fällen des § 35 Abs. 2 und 4 BauGB die Landesregierung durch RechtsVO allgemein oder für bestimmte Fälle festlegen, dass die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde erforderlich ist (in der BauGB-DVO Baden-Württemberg wurde kein Gebrauch davon gemacht).
- Eine weitere Zustimmungspflicht besteht gem. § 9 Abs. 2 FStrG oder § 22 StrG.
3. Im Übrigen sind alle Fachbehörden zu beteiligen, deren Zuständigkeit in konkreten Fall ausgelöst ist (§ 53 Abs. 4 S. 1 LBO).

Beispiel: Brandschutzdienststellen, staatliches Umweltamt,
Denkmalschutzbehörden, Wasserbehörden usw.

4.4 Das Einvernehmen der Gemeinde gemäß § 36 BauGB

- I. Das Einvernehmenserfordernis schützt die Gemeinde in ihrer Planungshoheit und ist damit Konkretisierung der Selbstverwaltungsgarantie aus Art. 28 Abs. 2 S. 1 GG.
- II. Gemäß § 36 Abs. 1 S. 1 BauGB ist das Einvernehmen der Gemeinde unter zwei Voraussetzungen zur rechtmäßigen Erteilung einer Baugenehmigung erforderlich:
 - Es handelt sich um eine von der unteren Baurechtsbehörde verschiedene Gemeinde, in der das Bauvorhaben liegt.
 - Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind als „öffentlich-rechtliche Vorschriften“ u. a. zu prüfen §§ 31, 33 – 35 BauGB
- III. Das **Einvernehmen** darf nur aus den sich aus den §§ 31, 33 – 35 BauGB ergebenden Gründen **versagt** werden; vgl. **§ 36 Abs. 2 S. 1 BauGB**.
- IV. Der **Inhalt der Einvernehmenserklärung** besteht also in der Erklärung, dass die Gemeinde keine sich aus dem Bauplanungsrecht der §§ 31, 33 bis 35 BauGB ergebende Bedenken gegen das Vorhaben hat, über das im bauaufsichtlichen Verfahren zu entscheiden ist.
- V. Das Einvernehmen der Gemeinde **gilt als erteilt**, wenn es nicht binnen zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens bei der Gemeinde verweigert wird (§ 36 Abs. 2 S. 2 BauGB). Bei Fristproblemen gelten § 31 LVwVfG i. V. m. § 187 Abs. 1, § 188 Abs. 2, 1. Halbs. BGB entsprechend.

Die Zweimonatsfrist beginnt auch zu laufen, wenn die Antragsunterlagen unvollständig sind; etwas anderes gilt nur dann, wenn die Gemeinde innerhalb der Zweimonatsfrist auf die Vervollständigung der Unterlagen hinwirkt.

Das Versäumen der Frist (oder ein tatsächlich erteiltes Einvernehmen) hindert die Gemeinde nicht daran, eine VSP zu erlassen oder einen B-Plan mit einem das Vorhaben ausschließenden Inhalt aufzustellen.

Ein **Widerruf** des (fiktiven) Einvernehmens ist, jedenfalls außerhalb der Zweimonatsfrist, nicht möglich.

- VI. Sofern die Gemeinde unter Verstoß gegen § 36 Abs. 2 S. 1 BauGB ihr Einvernehmen **rechtswidrig versagt** hat, ist wie folgt zu unterscheiden:

Beispiel: Bauherr B hat beim Landratsamt als untere Baurechtsbehörde eine Baugenehmigung für ein Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB) beantragt. Die Gemeinde G verweigert ihr Einvernehmen, obwohl die Voraussetzungen von § 35 Abs. 1

BauGB erfüllt sind. Deshalb sieht sich die Baubehörde zunächst veranlasst, die Genehmigung zu versagen.

1. Im **Verwaltungsprozess** ist anerkannt, dass das Gericht bei der Verpflichtungsklage des Bauherrn auf Erteilung der Bauerlaubnis inzident auch die Rechtmäßigkeit der Versagung des Einvernehmens prüft. Wird das Einvernehmen zu Unrecht versagt, so darf das Gericht die Behörde zur Erteilung der Baugenehmigung verpflichten. Das Einvernehmen der Gemeinde wird also praktisch **durch Urteil des VG ersetzt**.
 2. Gemäß **§ 36 Abs. 2 S. 3 BauGB** besteht außerdem die Möglichkeit, dass die nach Landesrecht zuständige **Behörde** ein **rechtswidrig versagtes Einvernehmen** der Gemeinde ersetzen kann. § 54 Abs. 4 LBO enthält die maßgeblichen Regelungen. Danach **hat** die **Genehmigungsbehörde** das fehlende Einvernehmen **zu ersetzen**, wenn es rechtswidrig versagt wurde.
- VII. § 36 Abs. 1 S. 3 BauGB sichert die Planungshoheit der Gemeinde in solchen Fällen, in denen mangels Genehmigungspflicht das Einvernehmenserfordernis aus § 36 Abs. 1 S. 1 und S. 2 BauGB entfällt, wie insbesondere in den zunehmend geregelten Genehmigungsfreistellungsverfahren. Sofern sich in diesen Fällen die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 Abs. 1 BauGB richtet, müssen die Länder sicherstellen, dass die Gemeinde rechtzeitig vor Ausführung des Vorhabens über Maßnahmen zur Sicherstellung der Bauleitplanung nach den §§ 14 und 15 BauGB (Veränderungssperre bzw. Untersagung) entscheiden kann.
- VIII. Sofern das Einvernehmen rechtswidrig versagt wurde und der Bauherr dadurch einen **Verzögerungsschaden** erlitten hat, haftet die Gemeinde gem. **§ 839 BGB, Art. 34 S. 1 GG**.
- IX. § 36 BauGB ist bundesweit **nicht anwendbar** in Fällen des **§ 38 BauGB**.

5. Materielle Genehmigungsvoraussetzungen

5.1 Kein Entstehen öffentlich-rechtlicher Vorschriften

Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften (die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind) dem Bauvorhaben **nicht entgegenstehen** (§ 58 Abs. 1 S. 1 LBO).

Privatrechtliche Hindernisse sind dagegen **grundsätzlich irrelevant** (§ 58 Abs. 3 LBO).

Allerdings kann das **Sachbescheidungsinteresse** des Bauherrn fehlen, wenn das Bauvorhaben privatrechtlich offensichtlich nicht verwirklicht werden kann.

Beispiel: Eine Baugenehmigung ist öffentlich-rechtlich nicht deswegen rechtswidrig, weil sie einen privatrechtlich unzulässigen Überbau vorsieht. Die Baugenehmigung enthält über die Zulässigkeit des

Überbaus keine Regelung: Sie schließt deshalb nicht aus, dass der Nachbar sich zivilrechtlich gem. §§ 1004, 906 BGB erfolgreich gegen die Verwirklichung des Vorhabens zur Wehr setzt.

5.1.1 Bauplanungsrechtliche Vorschriften

Zu den „öffentlich-rechtlichen Vorschriften“ zählen zunächst die (flächenbezogenen) **bauplanungsrechtlichen** Normen der §§ 29 – 35 BauGB, § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO (dazu ausführlich unten)

5.1.2 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

I. Rechtsquellen

- **LBO**
- **Rechtsverordnungen**, gestützt auf (formell-gesetzliche) Ermächtigungen in der LBO (z. B. LBOVVO aufgrund von § 73 Abs. 2, 4 und 5 LBO, LBOAVO aufgrund von § 73 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 8 Nr. 2 LBO)
- **Gestaltungssatzungen** bzw. „**örtliche Bauvorschriften**“ aufgrund von § 74 LBO
- **Technische Regeln**, soweit sie durch öffentliche Bekanntmachung eingeführt sind (§ 3 Abs. 3, 17 Abs. 2 LBO)

Beispiele:

- DIN 18005 (Verkehrs- und Gewerbelärm)
- TA-Lärm
- VDI-Richtlinie 3471 betr. Geruchsimmissionen bei Tierhaltung

Beachte den **eingeschränkten Prüfungsmaßstab** beim vereinfachten Genehmigungsverfahren (§ 52 Abs. 2 LBO).

II. Das **Bauordnungsrecht** des Landes Baden-Württemberg hat **vier Schutzzwecke**.

1. Gefahrenabwehrrecht

Dieser Schutzzweck wird besonders deutlich in der bauordnungsrechtlichen Generalklausel.

Beispiel: § 3 Abs. 1 S. 1 LBO: „Bauliche Anlagen ... sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit oder Ordnung ... nicht gefährdet wird.“

a) Wichtig in diesem Zusammenhang sind zunächst die Vorschriften über **Anforderungen an die Bauausführung**.

Beispiele:

- Betriebssicherheit der Baustellen (§ 12 LBO)
- Gewährleistung der Standsicherheit (§ 13 LBO)
- Brandschutz (§ 15 LBO)

b) Des Weiteren sind zu nennen die Vorschriften über **Bauprodukte** (§§ 17 ff. LBO) und **Abstandsflächen** (§§ 5 ff. LBO).

c) Überwiegend der Gefahrenabwehr dienen schließlich Vorschriften über **Stellplätze** und **Garagen** (§ 37 LBO).

2. Baugestaltungsrecht

Bauliche Anlagen müssen so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltend wirken (§ 11 Abs. 1 LBO).

Außerdem sind bauliche Anlagen (insbesondere **Werbeanlagen**) mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören (§ 11 Abs. 2 LBO).

3. Bausozialrecht

Dies erfolgt etwa dadurch, dass bei bestimmten baulichen Anlagen Belange von Behinderten, alten Menschen und Personen mit Kleinkindern zu berücksichtigen sind (z. B. §§ 39 und 40 LBO).

4. Bauökologierecht

Bereits in der bauordnungsrechtlichen Generalklausel wird gefordert, dass bauliche Anlagen so zu errichten oder zu ändern sind, dass die „natürlichen Lebensgrundlagen“ nicht bedroht werden (§ 3 Abs. 1 S. 1 LBO).

5.1.3 Abweichungen, Ausnahme und Befreiung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften

Von bestimmten Vorschriften der LBO sowie der bauordnungsrechtlichen RVO und Satzungen sind Abweichungen, Ausnahmen oder Befreiungen möglich (§ 56 LBO). Die Voraussetzungen der (bauordnungsrechtlichen) Befreiung sind dabei weitgehend identisch mit denen der (bauplanungsrechtlichen) Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB (dazu ausführlich unten unter Ziff. 4.1.3 III.).

5.1.4 Sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften

Zu den öffentlich-rechtlichen Vorschriften gehören nicht nur die Bauvorschriften, sondern ggf. auch andere Fachgesetze und das LVwVfG.

Beispiele:

- § 22 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG ggf. i. V. m. der 26. BImSchV = VO über elektromagnetische Felder, z. B. Sendeanlagen für Mobilfunk
- § 9 Abs. 1 und 3 FStrG
- § 8 BNatSchG
- § 19 WHG
- Landesdenkmalschutzgesetz
- § 4 GastG
- § 37 Abs. 1 LVwVfG (Bestimmtheit)

Zusammenfassend zu den formellen und materiellen Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen folgende Übersicht:

Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen der Baugenehmigung
<p>A. Rechtsgrundlage (§ 58 Abs. 1 S. 1 LBO)</p> <p>B. Formelle Rechtmäßigkeit</p> <ul style="list-style-type: none">I. ZuständigkeitII. SchriftformIII. Verfahren<ul style="list-style-type: none">1. Ordnungsgemäßer und vollständiger Bauantrag2. Ggf. Beteiligung von Angrenzern bzw. Nachbarn3. Ggf. Beteiligung von anderen Behörden bzw. Hoheitsträgern<ul style="list-style-type: none">a) Einvernehmen, z. B. gem. § 36 Abs. 1 S. 1 BauGBb) Zustimmung, z. B. gem. § 36 Abs. 1 S. 4 BauGBc) Beteiligung sonstiger Fachbehörden <p>C. Materielle Rechtmäßigkeit: Kein Entgegenstehen „öffentlich-rechtlicher Vorschriften“</p> <ul style="list-style-type: none">I. Bauplanungsrecht, z. B. §§ 30 – 35 BauGB; 15 Abs. 1 S. 2 BauNVOII. BauordnungsrechtIII. Sonstige ö.-r. Vorschriften (=Baunebenrecht), z. B. § 22 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG

5.2 Genehmigungssperre – Bauverbot - Genehmigungspflicht

Nur bei Anlass zu prüfen sind:

1. Vorläufige oder endgültige **Genehmigungssperre** wegen §§ 14, 15 Abs. 1 S. 1 BauGB.
2. **Bauverbot**, z. B. gemäß §§ 9 Abs. 7 FStrG, 144 f., 172 Abs. 3 S. 2 BauGB.
3. Vollständige oder teilweise **Genehmigungspflicht** wegen Zusicherung i. S. v. § 38 LVwVfG oder wirksamem öffentlich-rechtlichen Vertrag (§§ 54 ff. LVwVfG) oder wegen Bindungswirkung eines Bauvorbescheids.

6. Nebenbestimmungen; Baulast

Sofern im Zeitpunkt der Genehmigungserteilung einzelne „öffentlich-rechtliche Vorschriften“ noch nicht erfüllt sind, kann die Baugenehmigungsbehörde die Baugenehmigung versagen. Sie kann aber auch die Baugenehmigung erteilen und durch **Nebenbestimmungen** oder **Baulasten** (dauerhaft) sicherstellen, dass alle gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt werden.

6.1 Nebenbestimmungen

1. Ermächtigungsgrundlage für Nebenbestimmungen ist § 36 Abs. 1, 1. Halbs. LVwVfG. Sofern die Baugenehmigung ausnahmsweise eine Ermessensentscheidung ist (z. B. bei § 31 BauGB) gilt außerdem (im Übrigen“) § 36 Abs. 2 LVwVfG. Für nachträgliche Nebenbestimmungen gilt § 58 Abs. 6 LBO.
2. Keine Nebenbestimmung i. S. v. § 36 Abs. 2 Nr. 4 LVwVfG ist die **modifizierte Auflage** bzw. **modifizierte Genehmigung**, die dem Bauantragsteller nur ein Minus bzw. aliud im Vergleich zum ursprünglichen Bauantrag gewährt.

Beispiel: Flachdach statt Satteldach, Nachtrags- oder Tekturgenehmigung

6.2 Baulast

Häufig kann der Bauwillige baurechtliche Vorgaben (z. B. der Erschließung oder der Beachtung der Abstandsflächen) nur unter Einbeziehung des Nachbargrundstücks erfüllen. Neben der privatrechtlichen Grunddienstbarkeit stellt die LBO hierfür das Institut der **Baulast** zur Verfügung. Dabei handelt es sich um eine Erklärung des Grundstückseigentümers gegenüber der Baurechtsbehörde, mit der er sich zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen verpflichtet, das sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergibt (§ 71 LBO).

Beispiele:

- Duldung einer Zuwegung (Zugangsbaulast)
- Übernahme der Abstandsfläche (Abstandsflächenbaulast)
- Bereitstellung von Stellplätzen (Stellplatzbaulast)

Die Baulast begründet eine dinglich wirkende verwaltungsrechtliche Verpflichtung, die auch gegenüber dem Rechtsnachfolger wirkt (§ 71 Abs. 1 S. 2 LBO). Sie wird im Baulastenverzeichnis eingetragen (§ 72 LBO).

7. Regelungsinhalt und Wirkungen

I. Der Regelungsinhalt einer Baugenehmigung geht in zwei Richtungen:

- **Feststellung**, dass (zumindest nach Auffassung der Baugenehmigungsbehörde) öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen (arg. aus dem Genehmigungstatbestand selbst, § 58 Abs. 1 S. 1 LBO); sog. **feststellender Teil**.
- **Aufhebung** des (vorher bestehenden) präventiven Bauverbots und Erlaubnis an den Bauherren, die Herstellung, Nutzungsänderung, Änderung etc. im Rahmen der erteilten Baugenehmigung vorzunehmen; sog. **verfügender Teil**.

II. Jede (wirksame) Baugenehmigung entfaltet in ihrem Umfang eine Sicherungswirkung zugunsten des Bauherrn. Sie sichert das Recht zu bauen, selbst wenn sich zwischenzeitlich das Baurecht geändert hat und das Vorhaben nicht mehr genehmigungsfähig wäre. Nach Ausnutzung der Baugenehmigung ist zwar der „verfügende Teil“ erledigt, nicht aber der „feststellende Teil“. Das bedeutet, dass gegen eine bauliche Anlage und deren bestimmungsgemäße Nutzung keine Bauaufsichtsverfügung ergehen darf, solange die Baugenehmigung nicht aufgehoben oder anderweitig erledigt ist (sog. **passiver Bestandsschutz** oder „**Legalisierungswirkung der Bauerlaubnis**“).

III. Materielle Bindungswirkung entfaltet eine (wirksame) Baugenehmigung insbesondere im Hinblick auf ihren „feststellenden Teil“. Dies gilt nicht nur für Erlassbehörde und Bauherren, sondern auch (teilweise str.) für sonstige Behörden, Gerichte und Nachbarn.

Die Bindungswirkung entfällt, wenn eine neue, teilweise abändernde Baugenehmigung erteilt wird.

8. Erledigung, insbesondere durch Aufhebung und Zeitablauf

Die oben dargestellten Regelungsinhalte und Wirkungen der Baugenehmigung entfallen insbesondere bei Erledigung i. S. v. § 43 Abs. 2 LVwVfG.

I. Erledigung durch Zeitablauf tritt ein, wenn innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Genehmigung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung ein Jahr unterbrochen worden ist (auflösende Befristung kraft Gesetz, § 62 Abs.1 LBO).

II. Sofern eine Baugenehmigung von Anfang an rechtswidrig war oder spätere Änderungen der Sach- und Rechtslage eingetreten sind, kommt eine **Aufhebung** in Betracht.

1. Eine **Rücknahme** ist möglich gem. § 48 Abs. 1 S. 1 LVwVfG im Rahmen der Frist gem. § 48 Abs. 4 S. 1 LVwVfG. Gemäß § 48 Abs. 3 S. 1 LVwVfG ist ein Entschädigungsanspruch möglich.
2. Ein Widerruf ist möglich gem. § 49 Abs. 2 S. 1 LVwVfG (insbesondere gem. Nr. 2 – 4). Auch besteht unter den Voraussetzungen von § 49 Abs. 6 LVwVfG ein Entschädigungsanspruch des Bauherrn.
3. Soweit die Aufhebung der Baugenehmigung durch einen Rechtsbehelf des Nachbarn ausgelöst wird, ist § 50 LVwVfG zu beachten (**„Aufhebungserweiterung“**). Bei der Rücknahme einer Baugenehmigung während eines Widerspruchsverfahrens ist das behördliche **Ermessen auf Null reduziert**, wenn der Widerspruch des Dritten zulässig und begründet ist.

III. Schließlich kann noch Erledigung eintreten durch

- **Verzicht** auf die Baugenehmigung („Wegfall des Interesses“),
- Endgültigen Nichteintritt einer aufschiebenden Bedingung (bestandskräftige Ablehnung der parallel erforderlichen Gestattung; „modifizierte Schlusspunkttheorie“) oder
- Zerstörung einer baulichen Anlage („Wegfall des Regelungssubstrats“).

Beachte: Die Erledigung der Baugenehmigung führt regelmäßig zur „formellen Illegalität“ (Fehlen der erforderlichen Erlaubnis) und kann bauaufsichtliche Verfügungen auslösen.

9. Vorbescheid, Bebauungsgenehmigung

- I. Mit einem Vorbescheid (§ 57 LBO) ergeht für einen rechtlichen Teilbereich praktisch eine vorweggenommene Baugenehmigung.
- II. Bezieht sich der Vorbescheid auf die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens, spricht man von einer **Bebauungsgenehmigung**: „Antrag auf Vorbescheid, mit dem nur über die Vereinbarkeit mit den planungsrechtlichen Vorschriften entschieden werden soll.“).
- III. Der Vorbescheid entfaltet Bindungswirkung, d. h. über den in ihm behandelten Umfang des Vorhabens ist bereits abschließend entschieden, insbesondere setzt sich der Bauvorbescheid gegenüber späteren Rechtsänderungen, z. B. VSP gem. § 14 BauGB, durch.
 1. Allerdings nimmt die spätere Baugenehmigung den Inhalt des Vorbescheids in sich auf und macht die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens auch hinsichtlich der Punkte erneut anfechtbar, über die bereits im Vorbescheid zu entscheiden war, sofern

der Vorbescheid bei Erlass der Baugenehmigung noch nicht bestandskräftig war. Deshalb **muss der Nachbar**, der bislang nur den (noch nicht bestandskräftigen) Vorbescheid angefochten hat, **auch die Baugenehmigung angreifen**.

Das bedeutet aber nicht, dass sich der Bauvorbescheid mit der Erteilung der Baugenehmigung erledigt; der Nachbar hat (neben der Anfechtung der Baugenehmigung) auch weiterhin ein **Rechtsschutzbedürfnis** für die Anfechtung des Vorbescheids.

2. Die Bindungswirkung gilt drei Jahre (§ 57 Abs. 1 S. 2 LBO). Sie kann, wie die Geltungsdauer einer Bauerlaubnis, auf schriftlichen Antrag (auch rückwirkend) verlängert werden (§§ 57 Abs. 2, 62 Abs. 2 LBO) und gilt auch zugunsten des Rechtsnachfolgers des Bauherrn (§§ 57 Abs. 2, 58 Abs. 2 LBO).

IV. Rechtmäßigkeitsvoraussetzungen

- Ein Vorbescheid ergeht nur auf **Antrag** (§ 57 Abs.1 S. 1 LBO).
- Der Antrag muss bezüglich **Inhalt** und notwendigen **Unterschriften** grundsätzlich die gleichen Anforderungen wie ein Bauantrag erfüllen (§ 57 Abs. 2 LBO).
- Der Antrag ist, wie der Bauantrag, bei der Baurechtsbehörde einzureichen (§§ 57 Abs. 2, 53 Abs. 1 LBO).
- Die Gemeinde benachrichtigen auf Veranlassung und nach Maßgabe der Baurechtsbehörde die Eigentümer angrenzender Grundstücke (§§ 57 Abs.2, 55 Abs. 1 LBO).
- Sofern für die spätere Baugenehmigung das Einvernehmen (§ 36 Abs. 1 S. 1 z. B. i. V. m. § 34 BauGB) oder die Zustimmung (§ 36 Abs. 1 S. 4 BauGB) von anderen Behörden bzw. Hoheitsträgern vorliegen muss, so gilt das auch für den Vorbescheid (§§ 57 Abs. 2, 58 Abs. 1 LBO).

Grund: Ein positiver Vorbescheid darf, wie die spätere Baugenehmigung, nur erteilt werden, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften (auch formelle) nicht entgegenstehen.

10. Sonstige Arten der baurechtlichen Genehmigung

Neben dem Bauvorbescheid (als Entscheidung über **rechtliche** Teilfragen) sind noch möglich:

- **Teilbaugenehmigung** als Entscheidung über **tatsächliche** Teile eines Bauvorhabens (§ 61 LBO),
- **Typenprüfung** (§ 68 LBO),
- **Ausführungsgenehmigung** für fliegende Bauten (§ 69 LBO).

4. Abschnitt

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben; §§ 30 -35 BauGB

1. Fallrelevanz

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit spielt im Baurecht in der Regel in zwei Konstellationen eine Rolle: zum einen bei der Frage, ob die Baugenehmigung erteilt werden durfte bzw. zu erteilen ist (wenn u. a. bauplanungsrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen), zum anderen bei der Rechtmäßigkeit von Bauordnungsverfügungen (die u. a. einen Verstoß gegen baurechtliche Vorschriften voraussetzen).

2. § 29 Abs. 1 BauGB – Anwendbarkeit der §§ 30 ff. BauGB; „Vorhaben und bauliche Anlagen i. S. d. BauGB“

- I. Nach § 29 Abs. 1 BauGB richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von **Bauvorhaben**, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, nach den §§ 30 – 37 BauGB.
- II. Der Begriff der baulichen Anlage wird im BauGB nicht näher definiert, ist aber nicht mit dem **bauordnungsrechtlichen Anlagenbegriff** identisch. Während das Bauordnungsrecht vor allem auf Gesichtspunkte der Gefahrenabwehr abstellt, hängt der **bauplanungsrechtliche Anlagenbegriff** von der **städtebaulichen Relevanz** des Vorhabens ab. Entscheidend ist hier, ob durch die Anlage die in § 1 Abs. 5 und 6 BauGB genannten Belange in einer Weise beeinträchtigt werden, dass ein Bedürfnis nach planungsrechtlicher Regelung besteht. Dabei muss nicht die konkrete Anlage als solche das Planungsbedürfnis auslösen, vielmehr genügt schon die Einleitung einer bodenrechtlich unerwünschten Entwicklung.

Beispiel: Kleine Werbeschilder (sog. Bagatellanlagen) haben regelmäßig keine bodenrechtliche Relevanz. Deshalb sind sie keine baulichen Anlagen i. S. v. § 29 Abs. 1 BauGB, wohl aber i. S. d. Bauordnungsrechts.

Im **Regelfall** ist aber davon auszugehen, dass bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher **Anlagenbegriff inhaltsgleich** sind.

- III. Eine Nutzungsänderung i. S. v. § 29 Abs. 1 BauGB ist nur dann zu bejahen, wenn die Genehmigungsfrage unter bodenrechtlichem Blickwinkel erneut aufgeworfen wird. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn es zu einer „Funktionsänderung“ kommt und diese vergleichsweise erheblich höhere Lärmimmissionen für die Umgebung auslösen kann.

Beispiele: Gaststätte/Diskothek; Kino/Tanzlokal.

Gegenbeispiel: Spielwarengeschäft/Modeboutique.

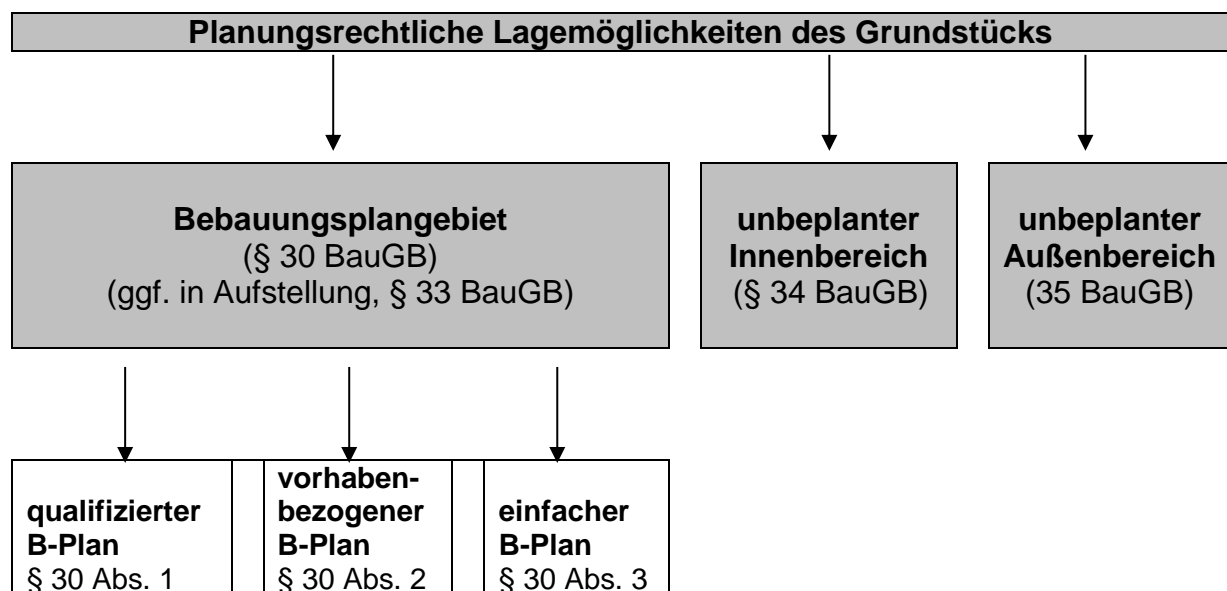
- IV. §§ 29 -37 BauGB sind nicht anwendbar auf Planfeststellungsverfahren und sonstige Verfahren mit den Rechtswirkungen der Planfeststellung für Vorhaben von überörtlicher Bedeutung, wenn die Gemeinde beteiligt wird (sog. **Vorrang der Fachplanung** gem. § 38 BauGB).

3. „Die bauplanungsrechtlichen Vorschriften hängen ab von der Lage des Grundstücks“

Die §§ 30 ff. BauGB unterscheiden insofern:

- das **Bebauungsplangebiet** (§ 30 Abs. 1, 2 BauGB; sog. „30er-Bereich“),
- den (unbeplanten) **Innenbereich** (§ 34 BauGB; sog. „34er-Bereich“) und
- den (unbeplanten) **Außenbereich** (§ 35 BauGB; sog. „35er-Bereich“).

Außerdem kann ein Vorhaben nach § 33 BauGB zulässig sein, wenn sich ein einfacher oder qualifizierter B-Plan in **Aufstellung** befindet.



4. Vorhaben im Bebauungsplangebiet

Ist für das in Rede stehende Gebiet ein (rechtmäßiger und damit wirksamer) Bebauungsplan erlassen worden, so hängt die Zulässigkeit des Vorhabens davon ab, ob es sich um einen **qualifizierten** oder **einfachen** B-Plan oder um einen sog. **vorhabenbezogenen B-Plan** handelt.

Bebauungsplangebiete gem. § 30 Abs. 1 – 3 BauGB		
↓	↓	↓
qualifizierter Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB)	einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB)	vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 30 Abs. 2 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung und - Maß der baulichen Nutzung und - überbaubare Grund- stücksflächen und - örtlichen Verkehrs- flächen	Fehlen einer der nach § 30 Abs. 1 BauGB genannten Festsetzungen	- Vorhaben- und Er- schließungsplan des Investors - Durchführungs- vertrag - Vorhabenbezoge- ner B-Plan (§ 12 BauGB)

4.1 Qualifizierter Bebauungsplan, § 30 Abs. 1 BauGB (30er-Bereich)

4.1.1 Die Voraussetzungen von § 30 Abs. 1 BauGB

I. Ein qualifizierter Bebauungsplan muss entweder allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen enthalten über

- die **Art** der baulichen Nutzung,

vgl. § 1 Abs. 2, 3 S. 1 i. V. m. §§ 2 ff. BauNVO, z. B. allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI), Gewerbegebiet (GE), Industriegebiet (GI) etc.

- das Maß der baulichen Nutzung,

Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im B-Plan stets die Grundflächenzahl (GRZ) oder die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen (vgl. § 19 BauNVO) festzusetzen, wobei die baugebietsabhängigen Obergrenzen aus § 17 Abs. 1 BauNVO zu beachten sind. Andere Festsetzungen müssen nur unter bestimmten Voraussetzungen erfolgen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) oder sind nach Maßgabe von § 16 Abs. 2 BauNVO fakultativ.

- die **überbaubaren Grundstücksflächen**,

z. B. durch Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen, wobei bereits **eine** derartige Festsetzung ausreicht.

- und über die **örtlichen Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

II. Nach § 30 Abs. 1 BauGB ist das Vorhaben zulässig, wenn es

- den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und
- die Erschließung gesichert ist.

III. Zur Erschließung i. S. d. §§ 30 – 34 BauGB genügt es, wenn der Anschluss an das öffentliche Straßennetz, die Versorgung mit Energie und Wasser sowie die Abwasserbeseitigung gewährleistet sind.

„**Gesichert**“ ist die Erschließung, sobald nach objektiven Kriterien (Ausweisung der Mittel im Haushalt der Gemeinde, Bereitstellung der erforderlichen Flächen, Stand der Erschließungsarbeiten) nach aller Erfahrung damit gerechnet werden kann, dass diese Erschließungsanlagen spätestens bis zur Fertigstellung des anschließenden Vorhabens benutzbar sein werden.

4.1.2 „Kein Widerspruch zu Festsetzungen des B-Plans“

Festsetzungen im B-Plan führen immer zur Anwendung bestimmter Vorschriften der BauNVO (dazu A.), in bestimmten Fällen auch zur Anwendung des Gebots der Gebietsverträglichkeit (dazu B.). Sofern ein baurechtliches Vorhaben gegen die jeweils anwendbaren Vorschriften der BauNVO oder gegen das Gebot der Gebietsverträglichkeit verstößt, steht es im **„Widerspruch zu Festsetzungen des B-Plans“**.

A. Festsetzungen im B-Plan und BauNVO

Das zunächst etwas kompliziert erscheinende **Zusammenspiel von Festsetzungen im B-Plan** einerseits **und Normen aus dem BauGB bzw. BauNVO** andererseits kann durch folgende Gedankenschritte erschlossen werden:

- **Schritt 1:** Welche **Festsetzungen** kann ein B-Plan enthalten? Z. B.
 - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: Art und Maß der baulichen Nutzung
 - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB: Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen
 - § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB: Verkehrsflächen
- **Schritt 2:** Durch § 9 a BauGB Ermächtigung an den zuständigen Bundesminister, **durch Rechtsverordnung Vorschriften zu erlassen über Darstellungen und Festsetzungen in den Bauleitplänen** (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan, vgl. § 1 Abs. 2 BauGB).

- **Schritt 3:** Von dieser Verordnungsermächtigung hat der zuständige Bundesminister z. B. bezüglich der **Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung** wie folgt Gebrauch gemacht:
 - a) Gem. § 1 Abs. 2 BauNVO können im **Flächennutzungsplan** (durch Abkürzungen) verschiedene Baugebiete **dargestellt** werden, z. B. Nr. 2, reine Wohngebiete (**WR**), oder Nr. Industriegebiete (**GI**).
 - b) Gem. § 1 Abs. 3 S. 1 BauNVO können die in § 1 Abs. 2 BauNVO bezeichneten Baugebiete auch im Bebauungsplan **festgesetzt** werden, z. B. **WR, GI**.
 - c) Durch die Festsetzung im B-Plan (genauer: durch Gebrauch einer der Abkürzungen aus § 1 Abs. 2 BauNVO) werden die Vorschriften der §§ 2 – 14 BauNVO (**genauer §§ 2 – 15 BauNVO**) Bestandteil des B-Plans, § 1 Abs. 3 S. 2 BauNVO (**Festsetzungsautomatik**).

Beispiele:

- Der B-Plan enthält für das Grundstück des Bauherrn die Festsetzung „reines Wohngebiet“ = WR: Dadurch werden unmittelbar alle Vorschriften der BauNVO Bestandteil des B-Plans, die sich speziell oder allgemein zum reinen Wohngebiet verhalten, also §§ 3 und 12 – 15 BauNVO.
 - Festsetzung „Industriegebiet“ = GI: unmittelbare Geltung von §§ 9, 12 – 15 BauNVO
- **Schritt 4:** Prüfung, ob kein „Widerspruch zur Festsetzung im B-Plan“, z. B. über die Art der baulichen Nutzung, reines Wohngebiet, qualifizierter B-Plan.
 - a) **Prüfungsmaßstab:** §§ 30 Abs. 1, 31 BauGB, z.B. i. V. m. §§ 3, 12-15 BauNVO
 - b) **Prüfungsreihenfolge:**
 - aa) Beachtung von § 3 BauNVO
 - (1) Vorhaben zulässig als **Regelbebauung** gem. § 30 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2, 4 BauNVO; wenn (-)
 - (2) Vorhaben zulässig als **Ausnahmebebauung** gem. § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 3 BauNVO; wenn (-)
 - (3) Vorhaben zulässig als (**Dispens** oder) **Befreiung** gem. § 31 Abs. 2 BauGB
 - bb) Bei Anlass: Vereinbarkeit mit §§ 12 – 15 BauNVO, z. B. § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO (Beachtung des Rücksichtnahmegebots)

Beachte: §§ 2 – 9 BauNVO sind alle nach der gleichen **Systematik** aufgebaut:

Abs. 1 enthält die allgemeine Umschreibung des jeweiligen Gebietscharakters;

Abs. 2 enthält Vorhaben der **Regelbebauung**, die exakt dem Gebietscharakter entsprechen und deshalb grundsätzlich zugelassen werden **müssen**;

Abs. 3 enthält Vorhaben der **Ausnahmebebauung**, die vom Gebietscharakter abweichen und deshalb nur zugelassen werden **können** (vgl. § 31 Abs. 1 BauGB).

B. Gebot der Gebietsverträglichkeit

Das insbesondere von der Rechtsprechung entwickelte „ungeschriebene Erfordernis der Gebietsverträglichkeit“ ist verletzt, wenn das konkrete Vorhaben – bezogen auf den Gebietscharakter des jeweiligen Baugebiets – aufgrund seiner typischen Nutzungsweise störend wirkt. Im Rahmen der typisierenden Betrachtungsweise ist zu fragen, ob ein Vorhaben dieser Art generell geeignet ist, die jeweils vorherrschende Nutzungsart in dem betreffenden Baugebiet zu stören. Gegenstand der Betrachtung sind die Auswirkungen, die typischerweise von einem Vorhaben der beabsichtigten Art, insbesondere nach seinem räumlichen Umfang und der Größe seines betrieblichen Einzugsbereichs, der Art und Weise der Betriebsvorgänge, dem vorhabenbedingten An- und Abfahrtsverkehr sowie der zeitlichen Dauer dieser Auswirkungen und ihrer Verteilung auf die Tages- und Nachtzeiten, ausgehen. Entscheidend ist dabei nicht, ob die mit der Nutzung verbundenen immissionsschutzrechtlichen Lärmwerte eingehalten werden; ebenso wenig kommt es auf die konkrete Bebauung in der Nachbarschaft des streitigen Vorhabens an.

§ 15 Abs. 1 BauNVO kommt erst dann zum Tragen, wenn das Gebot der Gebietsverträglichkeit beachtet ist, d. h., wenn das Vorhaben nach Art, Größe und störenden Auswirkungen generell (typischerweise) den Gebietscharakter nicht gefährdet (nicht gebietsunverträglich ist), aber im Einzelfall angesichts der konkreten Verhältnisse an Ort und Stelle der Eigenart des Baugebiets widerspricht bzw. für die Nachbarschaft mit unzumutbaren Belästigungen oder Störungen verbunden ist.

Beispiele:

1. Dialysezentrum mit 33 Behandlungsplätzen und zwei Schichtbetrieben von 06.00 – 18.00 Uhr an sechs Tagen in der Woche im allgemeinen Wohngebiet.

Das Vorhaben ist grundsätzlich zulässig als Regelbebauung gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für gesundheitliche Zwecke). Es ist jedoch aufgrund seiner Größe und Betriebsweise mit einem An- und Abfahrtsverkehr verbunden, durch den eine erhebliche Unruhe in das allgemeine Wohngebiet hineingetragen wird und damit unvereinbar mit dem Gebot der Gebietsverträglichkeit. Auf die Vereinbarkeit mit immissionsschutzrechtlichen Lärmwerten kommt es ebenso wenig an, wie auf die konkrete Bebauung der Nachbarschaft des Vorhabens; § 15 Abs. 1 BauNVO ist nicht mehr zu prüfen.

2. Zustellstützpunkt der Post mit neun offenen Stellplätzen im allgemeinen Wohngebiet.

Das Vorhaben könnte hier zulässig sein als Ausnahmebebauung gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen). Das Vorhaben verstößt jedoch gegen das Gebot der Gebietsverträglichkeit, weil es nach Umfang, Einzugsbereich und Zu- und Abgangsverkehr erhebliche Auswirkungen auf die auch im allgemeinen Wohngebiet erstrebte gebietsbezogene Wohnruhe hat (im allgemeinen Wohngebiet gebietsunverträglich ist). Auch hier soll die Beachtung immissionsschutzrechtlicher Grenzwerte unerheblich sein.

4.1.3 Regelbebauung; Ausnahme und Befreiung, § 31 BauGB

I. Zulässigkeit von Vorhaben als Regelbebauung

Sofern die Gemeinde in dem B-Plan keine abweichende Regelung i. S. d. Abs. 4 – 10 BauNVO getroffen hat, ergibt sich die zulässige Regelbebauung jeweils aus den Absätzen 2 der §§ 2 – 9 BauNVO; als Besonderheit ist § 3 Abs. 4 BauNVO zu beachten.

Beispiele:

Bauvorhaben liegt im **reinen Wohngebiet**: Grundsätzlich müssen alle Nutzungen gem. **§ 3 Abs. 2, 4 BauNVO** i. V. m. § 30 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, sofern nicht (im Einzelfall) § 15 Abs. 1 BauNVO entgegensteht (vgl. dazu noch unten Ziff. 4.1.4)

Bauvorhaben liegt im **Mischgebiet**: Grds. müssen alle Nutzungen gem. **§§ 6 Abs. 2, 3 Abs. 4 BauNVO** i. V. m. § 30 Abs. 1 BauGB zugelassen werden.

Beachte: Nach § 1 Abs. 5 BauNVO kann die Gemeinde bestimmte Nutzungsarten generell von der Regelbebauung ausschließen, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt (z. B. Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet, § 8 BauNVO). Unter derselben Voraussetzung kann die Gemeinde umgekehrt Ausnahmen zur Regel erklären (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO), z. B. nicht störende Gewerbebetriebe im allgemeinen Wohngebiet (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

Sofern das Vorhaben als Regelbebauung zulässig ist, muss noch das **Gebot der Gebietsverträglichkeit** geprüft werden.

II. Zulässigkeit von Vorhaben als Ausnahmebebauung

1. Soweit der B-Plan, insbesondere die Absätze 3 der §§ 2 ff. BauNVO, eine Ausnahme vorsehen, kann die Baugenehmigungsbehörde gem. § 31 Abs. 1 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans Ausnahmen zulassen (sog. Ausnahmebebauung). Die Erteilung einer Ausnahme steht im **Ermessen** der Behörde; dies gilt natürlich auch für eine entsprechende Baugenehmigung. Allerdings besteht regelmäßig ein Anspruch des Bauherrn auf Erteilung der Ausnahmegenehmigung, da diese, anders als die Befreiung ausdrücklich in der BauNVO vorgesehen ist (intendiertes Ermessen, Ermessensreduzierung auf Null). Die Ablehnung einer vorgesehenen Ausnahme bedarf einer besonderen Rechtfertigung, wobei ausschließlich städtebauliche Überlegungen ermessenslenkend sein dürfen.

Beispiele:

Bauvorhaben befindet sich im **Allgemeinen Wohngebiet**: Grds. können alle Nutzungen gem. **§ 4 Abs. 3 BauNVO** i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, sofern nicht (im Einzelfall) § 15 Abs. 1 BauNVO entgegensteht.

Bauvorhaben befindet sich im **Gewerbegebiet**: Grds. können alle Nutzungen gem. **§ 8 Abs. 3 BauNVO** i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden.

Sofern das Vorhaben als Ausnahmebebauung zulässig ist, ist bei Anlass zu prüfen, ob das **Gebot der Gebietsverträglichkeit** beachtet ist.

2. Nach **§ 1 Abs. 5 BauNVO** kann die Gemeinde Teile der Regelbebauung zur Ausnahme machen und nach **§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO** bestimmte Ausnahmen nach den Absätzen 3 der §§ 2 ff. BauNVO generell ausschließen.
3. Ein **Antrag** auf Erteilung einer Ausnahme muss nicht gesondert gestellt werden. Im Normalfall ist er konkludent im Antrag auf Erteilung der Baugenehmigung enthalten.

Anders beim **vereinfachten Baugenehmigungsverfahren** (§ 52 Abs. 4 LBO) und bei **verfahrensfreien Vorhaben** (§ 56 Abs. 6 LBO).
4. Sofern die Gemeinde nicht selbst die Baugenehmigung erteilt, ist gem. § 36 Abs. 1 S. 1 BauGB ihr **Einvernehmen** erforderlich.
5. **Weitere Ausnahmen** i. S. v. § 31 Abs. 1 BauGB können sich aus **§ 16 Abs. 6** und **§ 23 Abs. 2 S. 3 BauNVO** ergeben.
6. **Quasigesetzliche Ausnahmen** von im B-Plan festgesetzten Baulinien und Baugrenzen gem. § 23 Abs. 2 S. 2 und Abs. 3 Satz 2 BauNVO;

III. Zulässigkeit von Vorhaben durch Befreiung

1. Wird ein Bauvorhaben angestrebt, das weder als Regelbebauung noch als Ausnahme vorgesehen ist, beurteilt sich die Zulässigkeit nach § 31 Abs. 2 BauGB (Befreiung; früher als **Dispens** bezeichnet). Im Gegensatz zu § 31 Abs. 1 BauGB enthält § 31 Abs. 2 BauGB enge Tatbestandsvoraussetzungen. Sind sie nicht erfüllt, dann kann das Bauvorhaben nicht verwirklicht werden.

Ausnahme und Befreiung **unterscheiden** sich wie folgt:

Die **Ausnahme** ist als planimmanentes Institut im B-Plan vorgesehen und so vom planerischen Willen der Gemeinde umfasst (Beispiel: Durch die Festsetzung im B-Plan „reines Wohngebiet“ wird u. a. § 3 Abs. 3 BauNVO für anwendbar erklärt). Insofern erscheint die Ausnahme als von vornherein in Rechnung gezogene Abweichung vom Grundsatz; sie ist daher bereits beim Vorliegen besonderer Gründe, also einer typischen Sondersituation gerechtfertigt und darf als äußerste Grenze nur nicht dazu führen, dass die Abweichung zur Regel wird.

Die **Befreiung** bzw. der **Dispens** ist dagegen als planexternes Institut geschaffen worden, um einer vom Plangeber nicht vorgesehenen atypischen Sondersituation Rechnung tragen zu können. Insofern müssen hier strenge Anforderungen für eine Abweichung verlangt werden. Die atypische „Sondersituation“ muss sich aus grundstücksbezogenen (also objektiven) und nicht aus bauherrenbezogenen (also subjektiven) Verhältnissen ergeben.

- a) Nach § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann eine Befreiung erteilt werden, wenn **Gründe des Wohls der Allgemeinheit** dies erfordern. Dafür genügt es, dass zur Wahrnehmung des jeweiligen öffentlichen Interesses die Befreiung vernünftigerweise geboten ist. Also etwa für soziale, kulturelle, sportliche Sicherheits-, Umweltschutz-, Verkehrs- oder Versorgungseinrichtungen.
- b) § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB lässt Befreiungen zu, wenn die **Abweichung städtebaulich vertretbar** ist.

Vertretbar ist die Abweichung schon dann, wenn sie sich als ein nach § 1 Abs. 5 – 7, § 1 a BauGB zulässiger Inhalt eines B-Plans darstellt.

- c) Nach § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB kann befreit werden, wenn die Durchführung des B-Plans zu einer **offenbar nicht beabsichtigten Härte** führen würde.

Eine in diesem Sinne offensichtlich nicht beabsichtigte Härte liegt aber nur vor, wenn das Grundstück in bodenrechtlicher Beziehung Besonderheiten aufweist, die es im Verhältnis zu der im B-Plan getroffenen Festsetzung als Sonderfall erscheinen lassen. Dies ist anhand eines strengen Maßstabs zu beurteilen und setzt voraus, dass das Grundstück bei Einhaltung der planerischen Festsetzungen entweder gar nicht oder nur mit unzumutbaren Einschränkungen bebaubar ist. Ursache der Härte müssen grundstücksbezogene Verhältnisse, wie etwa der Grundstückszuschnitt sein; persönliche, wirtschaftliche oder familiäre Verhältnisse des Bauherrn spielen keine Rolle. Schließlich darf die Härte nicht beabsichtigt, also von der planenden Gemeinde nicht erkannt und nicht gewollt sein.

- d) In allen drei Fällen müssen **außerdem (kumulativ) die folgenden Voraussetzungen** erfüllt sein:

- aa) Durch die Befreiung dürfen die **Grundzüge der Planung nicht berührt** werden. Damit wird das im B-Plan zum Ausdruck kommende planerische Grundkonzept der Gemeinde geschützt, wobei als Orientierungshilfe der Begriff des Einfügens in § 34 Abs. 1 BauGB herangezogen werden kann.

Könnte das Vorhaben, wäre es nach § 34 BauGB zu beurteilen, nicht zugelassen werden, weil es in einem **bodenrechtlich relevanten Widerspruch zu seiner näheren Umgebung** steht, würde eine Befreiung in aller Regel die Grundzüge der Planung berühren. Das Vorhaben kann dann nur über eine Planänderung verwirklicht werden, die die widerstreitenden Interessen, die sich über die Erteilung einer Befreiung nicht harmonisieren lassen, im Wege der planerischen Abwägung zum Ausgleich bringt.

- bb) Des Weiteren muss jede Befreiung **mit den öffentlichen Belangen vereinbar** sein. Dazu zählen sämtliche in § 1 Abs. 5, 6 und § 35 Abs. 3 BauGB bezeichnete Belange. Je mehr die Planungskonzeption des B-Plans insgesamt infrage gestellt wird, desto mehr stehen öffentliche Belange einer Befreiung entgegen.

Beispiel:

Einer Befreiung stehen öffentliche Belange entgegen, wenn die Gemeinde im Bauleitplanverfahren die Anregungen eines Grundstückseigentümers, bestimmte Festsetzungen zu treffen, explizit abgelehnt hat.

- cc) Schließlich sind bei einer Befreiung auch etwaig betroffene **nachbarliche Interessen** an der Einhaltung der Festsetzungen des B-Plans gebührend zu gewichten und zu würdigen. Zu den nachbarlichen Interessen gehören alle Interessen, die nach den planungsrechtlichen Grundsätzen des § 1 Abs. 5 – 7 BauGB in Bezug auf private Belange abwägungsbeachtlich sind (**Rücksichtnahmegebot**).

Der Nachbar kann umso mehr an Rücksichtnahme verlangen, je empfindlicher seine Stellung durch eine an die Stelle der im B-Plan festgesetzten Nutzung tretende andersartige Nutzung berührt werden kann. Umgekehrt braucht derjenige, der die Befreiung in Anspruch nehmen will, umso weniger Rücksicht zu nehmen, je verständlicher und unabweisbarer die von ihm verfolgten Interessen sind. Entscheidend ist, ob die durch die Befreiung eintretenden Nachteile das Maß dessen übersteigen, was einem Nachbarn billigerweise noch zumutbar ist.

dd) § 36 Abs. 1 S. 1 BauGB zu beachten.

2. Trotz der engen Voraussetzungen, bei denen praktisch schon alle Erwägungen im Tatbestand zu berücksichtigen sind, hat die Behörde nach h. M. gleichwohl noch **Ermessen**.

Ein besonderer Antrag auf Erteilung des Dispenses ist grds. nicht erforderlich, sondern im Antrag auf Baugenehmigung konkludent enthalten. Etwas anderes gilt beim Kenntnissgabeverfahren (§ 51 Abs. 5 LBO) und bei verfahrensfreien Vorhaben (§ 56 Abs. 6 LBO).

3. **Sonstige Befreiungstatbestände**, die meist ähnlichen Voraussetzungen unterliegen, sind:

- a) Befreiung bei künftigen Gemeinbedarfsflächen von bestimmten Festsetzungen im B-Plan gem. § 32 BauGB;
- b) Abweichung vom Erfordernis des Einfügens nach § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB (§ 34 a Abs. 3 a BauGB);
- c) Befreiung bzw. Abweichung von (allen) Vorschriften des BauGB (insbesondere §§ 30 – 35) und der BauNVO bei baulichen Maßnahmen des Bundes und der Länder mit besonderer öffentlicher Zweckbestimmung (§ 37 BauGB);
- d) Befreiung bzw. Abweichung von den **Verboten des § 9 Abs. 1, 4 und 6 FStrG** (§ 9 Abs. 8 FStrG).

4.1.4 Wichtige Begriffe der BauNVO

I. Begriffe der §§ 2 – 9 BauNVO

▪ **Wohngebäude/Wohnen**

Wohngebäude sind bauliche Anlagen, die zum Wohnen geeignet und bestimmt sind. Wohnen bedeutet „auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts“.

▪ **Anlage/Betrieb dient der Versorgung des Gebiets**

Bestimmung erfolgt nach dem kundenbezogenen Einzugsbereich. Dieser ist jedenfalls dann nicht „kundennah“, wenn Anlagen/Betrieb im Hinblick auf ihre Größe auf Besucher aus einer größeren Umgebung angewiesen ist oder wenn die Kunden üblicherweise mit dem Kraftfahrzeug anreisen.

Entsprechendes gilt für Anlagen/Betriebe, die zur **Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner** bzw. den **Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets** dienen („Wohnnähe“).

▪ **Nicht (wesentlich) störende Betriebe**

Voraussetzung ist erfüllt, wenn von dem Betrieb einschließlich des Zu- und Abgangs der Kunden keine gebietsunverträglichen Immissionen i. S. v. § 15 Abs. 1 S. 2, Abs. 2 BauNVO („Störungen ...“) ausgehen.

- **Anlagen für soziale Zwecke**

Hierzu gehören u. a. auch Asylbewerberheime, wobei die Zulässigkeit im reinen Wohngebiet (§ 3 Abs. 3 Nr. 2, 1. Fall BauNVO) umstritten ist.

- **Vergnügungsstätten**

Hierzu zählen insbesondere Spielhallen, wobei die größeren kerngebietstypischen Spielhallen (**MK-Spielhallen**) und die kleinen mischgebietsverträglichen Spielhallen i. S. v. § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (**WB-Spielhallen**) zu unterscheiden sind.

Bordelle sind keine Vergnügungsstätten, sondern (i. S. d. BauNVO) Gewerbebetriebe.

- **Gewerbebetriebe**

Dazu gehören auch **Werbeanlagen** für Fremdwerbung.

II. Begriffe der §§ 12 – 15 BauNVO:

Sofern ein B-Plan Festsetzungen über die **Art der baulichen Nutzung** enthält (z. B. reines Wohngebiet), sind neben der jeweiligen Spezialvorschrift zu diesem Gebiet (z. B. § 3 BauNVO) regelmäßig auch die **allgemeinen Vorschriften** in den §§ 12 – 15 BauNVO anwendbar und bei Anlass im Rahmen des Prüfungspunktes „kein Widerspruch zu Festsetzungen des B-Plans“ zu prüfen.

Die Anwendbarkeit der §§ 12 – 15 BauNVO ergibt sich teilweise durch die Formulierung „in allen Baugebieten“ (so § 12 BauNVO), teilweise durch direkte Inbezugnahme von §§ 2 ff. BauNVO (so §§ 13, 15 BauNVO).

- **Stellplätze** und **Garagen** sind gem. § 12 Abs. 1 BauNVO in allen Baugebieten (gem. §§ 2 – 11 BauNVO) zulässig, soweit sich aus den Abs. 2 – 6 nichts anderes ergibt.
- Für die Berufsausübung **freiberuflich Tätiger** sind gem. § 13 BauNVO in Baugebieten nach den §§ 2 – 4 BauNVO **Räume**, in den Baugebieten nach den §§ 4a – 9 BauNVO auch **Gebäude** zulässig.
- Gem. § 14 Abs. 1 S. 1 (ggf. i. V. m. § 23 Abs. 5 S. 1) BauNVO sind außer den in den §§ 2 – 13 BauNVO genannten Anlagen auch **untergeordnete Nebenanlagen** zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Allerdings kann die Zulässigkeit im B-Plan eingeschränkt oder ausgeschlossen werden (§ 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO); es können aber auch Ausnahmen bzw. Zulässigkeiterweiterungen (z. B. für **Mobilfunksendeanlagen**) festgesetzt werden.

Beispiele: Müllcontainer, Antennenanlagen, Hundezwinger.

- Nach § 15 Abs. 1 S. 1 BauNVO sind die in den §§ 2 – 14 BauNVO aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen **im Einzelfall unzulässig**, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung **der Eigenart des Baugebiets widersprechen**. Das ist dann der Fall, wenn das konkrete Bauvorhaben bodenrechtlich relevante Spannungen begründen oder erhöhen kann; vgl. auch § 15 Abs. 2 BauNVO.

Beispiel: Modernes Bürogebäude in historischer Altstadtumgebung.

- Gem. § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO sind bauliche und sonstige Anlagen (**im Einzelfall**) unzulässig,
 - wenn von ihnen **Belästigungen** oder **Störungen** ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind (1. Halbs.; „Vorhaben wird Störer“) oder
 - wenn sie (selbst) solchen **Belästigungen** oder **Störungen** ausgesetzt werden (2. Halbs.; „Vorhaben wird störanfällig“).

Beachte: § 15 Abs. 1 BauNVO ist erst anwendbar, wenn eine bauliche Anlage nach den allgemeintypisierenden Vorschriften der §§ 2 – 11 BauNVO eigentlich zulässig wäre (als Regel- oder Ausnahmebebauung), aber im Einzelfall bauplanungsrechtlich unerwünscht ist (sog. „Feinfilter“), insbesondere wegen Verstoßes gegen das **Rücksichtnahmegebot** aus § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO.

Beispiel: Gartenbaubetriebe können (generell) im allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB. Sofern jedoch von einem Betrieb wegen der großen Zahl an- und abfahrender Kunden unzumutbare Lärmbelästigungen ausgehen, kann er (im Einzelfall) unzulässig sein wegen Verstoßes gegen § 15 Abs. 1 S. 2 1. Halbs. BauNVO.

Gegenbeispiel: Pflegeheim für geistig Behinderte im Wohngebiet.

4.1.5 Abweichung; § 37 BauGB

Macht die besondere öffentliche Zweckbestimmung für bauliche Anlagen des Bundes oder eines Landes es erforderlich, von den Vorschriften des BauGB (insbes. §§ 30 – 35) oder der BauNVO abzuweichen, entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde (i. d. R. das Regierungspräsidium); entsprechendes gilt, wenn das Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 14 oder § 36 BauGB nicht erreicht worden ist; § 37 Abs. 1 BauGB. Dies gilt insbesondere für Vorhaben, die der Landesverteidigung, dienstliche Zwecke der Bundespolizei oder dem zivilen Bevölkerungsschutz dienen; § 37 Abs. 2 S. 1 BauGB.

4.2 Einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB)

- I. Fehlt eine der in § 30 Abs. 1 BauGB aufgeführten Festsetzungen, so handelt es sich lediglich um einen einfachen B-Plan (§ 30 Abs. 1 BauGB).
- II. Auch hier ist ein **Vorhaben** (§ 29 Abs. 1 BauGB) nur zulässig, wenn es den **Festsetzungen** des (einfachen) B-Plans **nicht widerspricht** und die **Erschließung gesichert** ist.

- III. Ist dies nicht der Fall, so ist es grds. unzulässig, sofern nicht eine Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB oder eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden kann.
- IV. Entspricht das Vorhaben den Festsetzungen, so beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens „**im Übrigen**“ nach **§ 34** bzw. **§ 35 BauGB**. Soweit der B-Plan allerdings abschließende Festsetzungen enthält, scheiden die §§ 34, 35 BauGB als Prüfungsmaßstab aus.

Beispiel: Das Vorhaben des Bauherrn B befindet sich im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). Nach dem einfachen B-Plan ist eine viergeschossige Wohnhausbebauung zulässig (Maß der baulichen Nutzung); außerdem wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt (Art der baulichen Nutzung). Will B ein viergeschossiges Wohnhaus errichten, so entspricht dies den Festsetzungen des (einfachen) B-Plans. Nach § 30 Abs. 3 BauGB ist „im Übrigen“ § 34 BauGB zu beachten, d.h. das Vorhaben muss sich z. B. im Hinblick auf die überbaubaren Grundstücksflächen einfügen i. S. d. § 34 Abs. 1 BauGB. Das „Einfügen“ betrifft allerdings nicht mehr Art und Maß der baulichen Nutzung, da hierzu der B-Plan abschließende Festsetzungen enthält.

4.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 30 Abs. 2 BauGB; „30er-Bereich“)

- I. Ergänzt wird § 30 BauGB seit 1998 in Abs. 2 um den sog. vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf der Grundlage eines **Vorhaben- und Erschließungsplans** i. S. d. § 12 BauGB.

Ein vorhabenbezogener B-Plan muss nicht die Voraussetzungen eines qualifizierten B-Plans erfüllen, z. B. können die Festsetzungen über örtliche Verkehrsflächen fehlen.

- II. Anders als beim einfachen B-Plan ist hier ein Rückgriff auf §§ 34, 35 BauGB nicht vorgesehen. Das Bauvorhaben ist zulässig, wenn es den **Festsetzungen** des (rechtmäßigen) B-Plans **nicht widerspricht** und die **Erschließung gesichert** ist.

4.4 In Aufstellung befindlicher Bebauungsplans (§ 33 BauGB)

- I. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich grds. nach dem im jeweiligen Zeitpunkt geltenden Recht. Befindet sich ein B-Plan **in Aufstellung**, so kann sich der Bauherr nach § 33 BauGB ausnahmsweise bereits vor Inkrafttreten auf die (künftigen) Festsetzungen berufen. Ist die Planung hinreichend konkret und hat sie eine bestimmte Verfahrensstufe erreicht („Planreife“), so ist das Vorhaben unter bestimmten Voraussetzungen zwingend als zulässig zu behandeln (§ 33 Abs. 1 BauGB). In einem früheren Verfahrensstadium oder beim Verfahren gem. § 13 BauGB **kann** (str.) das Vorhaben zugelassen werden; § 33 Abs. 2, 3 BauGB.

Beachte: § 33 Abs. 1 BauGB ist nicht anwendbar, wenn die Gemeinde erklärt, alles zum Abschluss des Planaufstellungsverfahrens Erforderliche getan zu haben, aber den B-Plan nicht durch öffentliche Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft setzt.

Der Weiteren bietet § 33 BauGB keine Rechtsgrundlage, um ein gegenwärtig noch zulässiges Vorhaben unter Hinweis auf einen künftig entgegenstehenden B-Plan abzulehnen.

Die Anerkennniserklärung nach § 33 Abs. 1 Nr. 3 BauGB bewirkt, dass die Festsetzungen des künftigen B-Plans im Verhältnis zwischen Bauantragsteller und Baugenehmigungsbehörde (einschließlich Gemeinde) vorab verbindlich werden.

II. Ist ein Vorhaben umgekehrt nach § 34 oder § 35 BauGB zulässig, so kann es nicht unter Berufung auf § 33 BauGB abgelehnt werden. § 33 BauGB dient nicht den Interessen der planenden Gemeinde, denn diese hat zur Planungssicherung die Möglichkeit der Veränderungssperre bzw. Zurückstellung (§§ 14 ff. BauGB). **Daher ist zunächst zu prüfen, ob ein Vorhaben nach den §§ 34, 35 BauGB zulässig ist. Nur wenn das nicht der Fall ist, ist auf § 33 BauGB einzugehen.**

III. Sofern die Gemeinde nicht selbst die Baugenehmigung erteilt, ist ihr **Einvernehmen** gem. § 36 Abs. 1 S. 1 BauGB erforderlich.

4.5 Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet (§ 30 Abs. 1 BauGB); Rücksichtnahmegebot aus § 15 Abs. 1 BauNVO

Auch wenn ein Vorhaben prinzipiell nach den §§ 2 – 14 BauNVO (als Regel- oder Ausnahmebebauung) zulässig ist, kann es gleichwohl nach § 15 Abs. 1 BauNVO **im Einzelfall unzulässig** sein.

Im Bebauungsplangebiet findet daher grds. eine zweistufige Prüfung statt:

- **Typisierte Zulässigkeit** nach den §§ 2 ff. BauNVO,
 - **Feinabstimmung „im Einzelfall“** nach § 15 Abs. 1 BauNVO.
- a) Nach § 15 Abs. 1 S. 1 BauNVO sind an sich zulässige bauliche Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der **Eigenart des Baugebiets** widersprechen.

Nach § 15 Abs. 1 S. 2, **1. Halbs.** BauNVO sind Vorhaben auch dann unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind („**Vorhaben wird Störer**“). Das Gleiche gilt gem. § 15 Abs. 1 S. 2 **2. Halbs.** BauNVO, wenn das Vorhaben unzumutbaren Belästigungen oder Störungen **ausgesetzt** wird („**Vorhaben wird störanfällig**“).

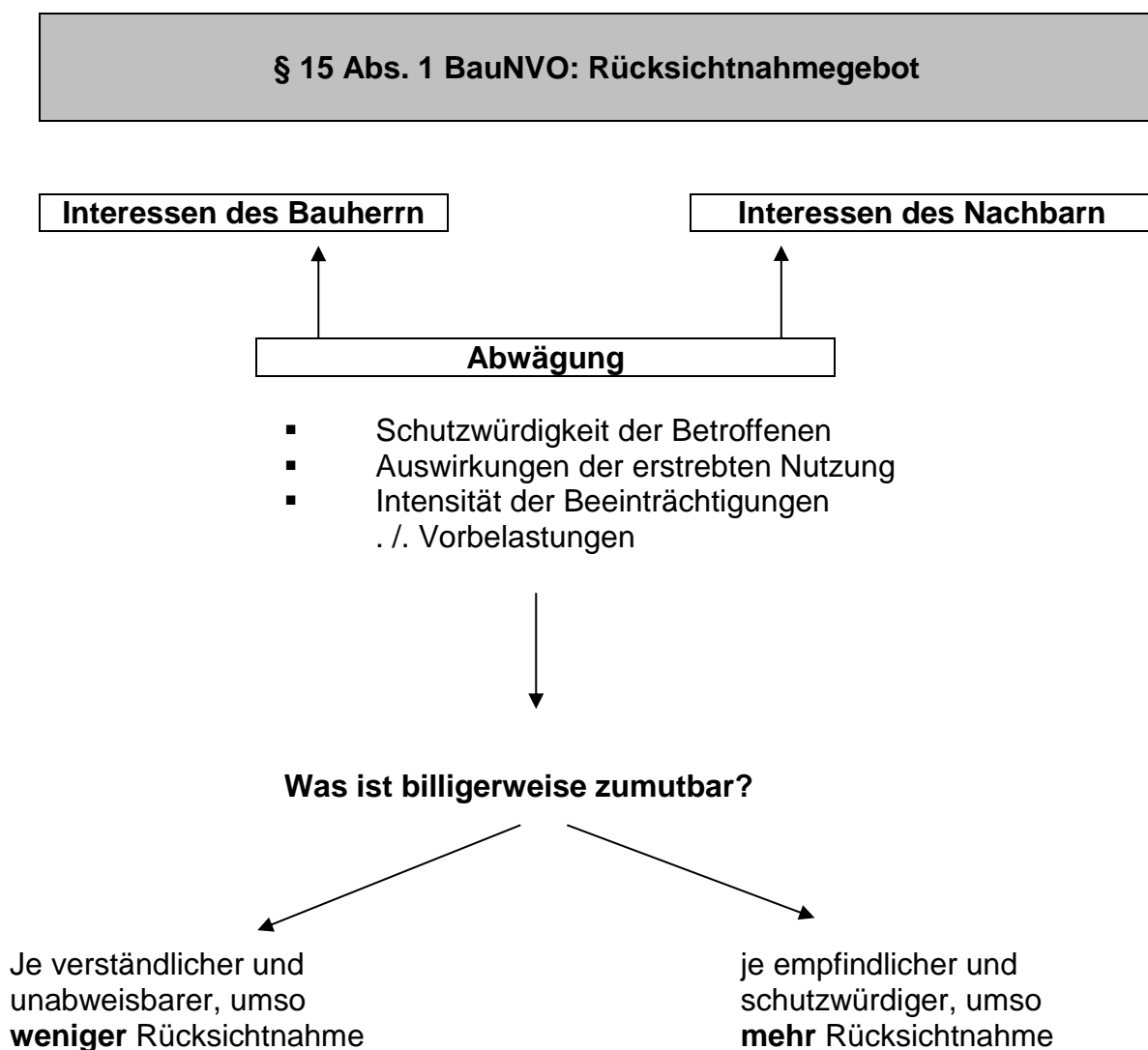
- b) § 15 Abs. 1 BauNVO stellt eine besondere Ausprägung des **Rücksichtnahmegebots** dar. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass Nutzungen, die geeignet sind, Spannungen und Störungen hervorzurufen, einander so zugeordnet werden, dass **Konflikte** möglichst **vermieden** werden.

Damit läuft § 15 Abs. 1 BauNVO auf eine **Abwägung** der Interessen des Bauherrn mit denen des Nachbarn hinaus. Bei § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO besteht deshalb die Rücksichtnahmepflicht nicht nur zulasten des Emittenten, sondern auch desjenigen, der sich den Auswirkungen solcher Immissionen aussetzt.

- c) Welche Anforderungen das Rücksichtnahmegebot stellt, hängt wesentlich von den jeweiligen **Umständen des Einzelfalls** ab; je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung dessen ist, auf den Rücksicht zu nehmen ist, umso mehr kann an Rücksichtnahme verlangt werden. Je verständlicher und unabweisbarer die mit dem Vorhaben verfolgten Interessen sind, umso weniger braucht der Bauherr Rücksicht zu nehmen.

Dabei sind die Auswirkungen der erstrebten Nutzung, das Interesse des Nachbarn an einer Verhinderung der Beeinträchtigungen und Nachteile, die Schutzwürdigkeit des Betroffenen, die Intensität der Beeinträchtigungen, die Interessen des Bauherrn und das, was beiden Seiten billigerweise zumutbar oder unzumutbar ist, gegeneinander abzuwägen.

Bei dieser **situationsbedingten Interessenabwägung** sind insbesondere bestehende **Vorbelastungen** zu berücksichtigen, allerdings nur solche, die sich aus der bauaufsichtlich genehmigten Nutzung ergeben. Denn nur die Beeinträchtigung, die eine **legale Nutzung** mit sich bringt, kann im Rahmen des vom Gebot der Rücksichtnahme geforderten Interessenausgleichs in Ansatz gebracht werden. Gegenüber Nutzungen, die zwar **faktisch** ausgeübt werden, aber nicht genehmigt worden sind und auch nicht hätten genehmigt werden können, besteht dagegen keine Rücksichtnahmepflicht.



Vorhaben im Bebauungsplangebiet (§ 30 BauGB)

<p>qualifizierter Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Vorhaben (§ 29 BauGB) entspricht Festsetzungen des B-Plans, insbesondere <ul style="list-style-type: none"> → bzgl. Art der baulichen Nutzung, § 2 ff. Abs. 2 BauNVO → bzgl. Maß der baulichen Nutzung ▶ Wenn Vorhaben Festsetzungen widerspricht: <ul style="list-style-type: none"> → Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB), wenn im B-Plan vorgesehen, insbes. §§ 2 ff. Abs. 3 BauNVO → Befreiung (§ 31 Abs. 2 BauGB) ▶ Sofern Vorhaben (generell) zulässig als Regel- oder Ausnahmebebauung: evtl. unzulässig <ul style="list-style-type: none"> → generell wegen Verstoßes gegen das Gebot der Gebietsverträglichkeit → im Einzelfall wegen Verstoßes gegen § 15 Abs. 1 BauNVO (Rücksichtnahmegebot) ▶ Erschließung gesichert
<p>vorhaben- bezogener Bebauungsplan (§ 30 Abs. 2 BauGB)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Vorhaben (§ 29 BauGB) entspricht Festsetzungen des B-Plans i.V.m. Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) ▶ Ggf. Ausnahme/Befreiung (§ 31 BauGB) ▶ Erschließung gesichert
<p>einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Vorhaben (§ 29 BauGB) entspricht Festsetzungen des einfachen B-Plans ▶ Ggf. Ausnahme/Befreiung (§ 31 BauGB) ▶ Erschließung gesichert ▶ Ergänzend („im Übrigen“) Voraussetzungen des § 34 BauGB bzw. des § 35 BauGB (je nach Lage des Grundstücks)

5. Vorhaben im unbeplanten Innenbereich, § 34 BauGB („34er-Bereich)

5.1 „Faktisches“ Baugebiet; § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. BauNVO

Im unbeplanten Innenbereich (genauer: außerhalb des Anwendungsbereichs von § 30 Abs. 1 oder § 30 Abs. 2 BauGB) hängt die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit davon ab, ob das Vorhaben (§ 29 BauGB) im Innenbereich (§ 34 BauGB) oder im Außenbereich (§ 35 BauGB) verwirklicht werden soll. Da § 35 BauGB u. a. voraussetzt, dass kein „34er-Bereich“ vorliegt, sind zunächst die Voraussetzungen von § 34 BauGB zu prüfen.

1. Es muss ein **Vorhaben i. S. v. § 29 Abs. 1 BauGB** vorliegen.

Damit sind die §§ 30 – 37 BauGB, also auch § 34 BauGB, (generell) anwendbar.

2. Es darf kein (wirksamer) qualifizierter (§ 30 Abs. 1 BauGB) oder vorhabenbezogener B-Plan (§ 30 Abs. 2 BauGB) bestehen.

Beachte: Sofern ein einfacher B-Plan besteht, sind vor § 34 BauGB die Voraussetzungen von § 30 Abs. 3 BauGB zu prüfen.

3. § 34 BauGB ist (insbesondere in Abgrenzung zu § 35 BauGB) nur dann anwendbar, wenn das Vorhaben **innerhalb eines „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“** liegt.

- a) Unproblematisch ist die Einordnung, wenn die Gemeinde (rechtmäßig) von ihrer **Satzungsbefugnis** nach § 34 Abs. 4 BauGB Gebrauch gemacht hat, so dass der Bebauungszusammenhang unabhängig von seiner tatsächlichen Qualität **rechtlich bindend** festgelegt ist.

§ 34 Abs. 4 S. 1 BauGB unterscheidet die **Klarstellungssatzung** (Nr. 1), die **Entwicklungssatzung** (Nr. 2) und die **Ergänzungssatzung** (Nr. 3). Bei der Aufstellung von Satzungen nach Nr. 2 und 3 sind die Regelungen des § 34 Abs. 4 – 6 BauGB zu beachten.

- b) Somit ist nach den Kriterien in § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB zu entscheiden, ob ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vorliegt.

- aa) Von einem „**Ortsteil**“ kann gesprochen werden, wenn ein Bebauungskomplex (**Wohnhäuser**) im Gebiet einer Gemeinde nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein **gewisses Gewicht** besitzt (i. d. R. mindestens vier Wohngebäude) und Ausdruck einer **organischen Siedlungsstruktur** (i. d. R. Vorhandensein von Erschließungsanlagen und Läden) ist.

Nicht ausreichend ist eine bloße **Splittersiedlung**, die nur aus wenigen Gebäuden besteht, deren räumliche Zuordnung eher zufällig erscheint, also keine gewachsenen baulichen Strukturen aufweist.

- bb) Ein Ortsteil ist „**im Zusammenhang bebaut**“, soweit eine tatsächliche aufeinander folgende Bebauung vorhanden ist. Baulücken sind so

lange unerheblich, wie der Eindruck der **Geschlossenheit** und **Zusammengehörigkeit** erhalten bleibt.

4. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist im Falle des § 34 BauGB nach dessen Absätzen 1 – 3 a zu beurteilen.

Dabei ist aufgrund des spezielleren Charakters mit **§ 34 Abs. 2 BauGB** zu beginnen, der im Rahmen seines Anwendungsbereichs die Voraussetzungen des § 34 Abs. 1 BauGB verdrängt. Entspricht der zu beurteilende Bereich nach der Eigenart der näheren Umgebung einem der in der BauNVO beschriebenen Baugebiete, so ist bezüglich der **Art der baulichen Nutzung allein** die entsprechende Anwendung der **BauNVO** maßgebend (**sog. Ersatz-B-Plan oder faktisches Baugebiet**).

Faustregel für die Anwendbarkeit von § 34 Abs. 2 BauGB:

Die Vorhaben in der Umgebung entsprechen der Regelbebauung der Gebiete in §§ 2 – 11 BauNVO.

Die Anwendbarkeit der BauNVO kann daher auf zwei Wegen eröffnet werden:

- **rechtlich** durch Festsetzung eines Baugebiets nach den §§ 2 ff. BauNVO (dann §§ 30 – 33 BauGB).
- **faktisch** durch tatsächliche Vergleichbarkeit mit einem der Baugebiete der BauNVO (dann § 34 Abs. 2 BauGB).

5. Bezüglich des **Maßes der baulichen Nutzung** sowie der **Bauweise** und **überbaubarer Grundstücksfläche** verbleibt es dagegen bei der Anwendbarkeit des § 34 Abs. 1 BauGB.

Ein Vorhaben ist nur zulässig, wenn es sich insoweit in die Eigenart der näheren Umgebung **einfügt**.

Beachte: Sofern sich die **Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung** oder **Erneuerung** eines zulässigerweise errichteten **Gewerbe- oder Handwerkerbetriebs** nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, sind unter den Voraussetzungen von § 34 Abs. 3 a BauGB im Einzelfall Abweichungen möglich (weiterer Fall des **aktiven Bestandsschutzes** neben § 35 Abs. 4 BauGB).

6. Gemäß § 34 Abs. 1 S. 2 BauGB müssen die Anforderungen an **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** gewahrt bleiben und das Ortsbild darf **nicht beeinträchtigt** werden.
7. Es muss auch davon auszugehen sein, dass von dem Vorhaben keine schädlichen **Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche** in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind, § 34 Abs. 3 BauGB.
8. Schließlich muss die **Erschließung gesichert** sein (§ 34 Abs. 1 S. 1 BauGB), wovon bei einem bereits bebauten Grundstück grds. auszugehen ist.

5.2 Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung, § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB

- I. Die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung richtet sich nach § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. BauNVO, wenn die nähere Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO entspricht. Wird die nähere Umgebung geprägt durch z. B. vorhandene massive Wohnnutzung einerseits und gewerbliche Nutzung durch einen störenden Druckereibetrieb andererseits, die beide parallel weder in einem Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO; grds. keine Wohnnutzung) noch in einem Mischgebiet (§ 4 BauNVO; nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) zulässig wären, ergibt sich eine **Gemengenlage**, die in keinem der Baugebiete der BauNVO geplant werden könnte. Bei Mengenlagen scheidet damit § 34 Abs. 2 BauGB als Beurteilungsgrundlage aus.
- II. Daher ist die Zulässigkeit von Vorhaben auch bzgl. der Art der baulichen Nutzung **ausschließlich nach § 34 Abs. 1 BauGB** zu beurteilen, d. h. das Vorhaben muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Ein Vorhaben kann sich grds. nur dann einfügen, wenn es sich in dem für die nähere Umgebung prägenden Rahmen bewegt. Bei dem Begriff des Einfügens geht es jedoch weniger um Einheitlichkeit als um bodenrechtliche Harmonie: Ein Vorhaben fügt sich nicht ein, wenn es geeignet ist, bodenrechtlich beachtliche Spannungen zu begründen oder vorhandene Spannungen zu erhöhen (Rechtsgedanken von § 15 Abs. 1 S. 1 BauNVO). Daher kann auch ein Vorhaben, das den Umgebungsrahmen überschreitet, zulässig sein, wenn bodenrechtlich keine Spannungen hervorgerufen werden. Umgekehrt fügt sich ein Vorhaben, das sich in dem die nähere Umgebung prägenden Rahmen hält, nicht ein, wenn das Vorhaben es an der gebotenen Rücksichtnahme auf die sonstige, d. h. vor allem auf die in seiner unmittelbaren Nähe vorhandene Bebauung, fehlen lässt (Rechtsgedanken von § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO).

„Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung“
<ul style="list-style-type: none">▪ Einhaltung des für nähere Umgebung prägenden Rahmens▪ Wenn (-), Erweiterung des Rahmens, wenn keine bodenrechtlich relevanten Spannungen▪ Wenn (+), Einschränkung des Rahmens durch das Gebot der Rücksichtnahme

1. Einhaltung des für die nähere Umgebung prägenden Rahmens

a) Festlegung des die nähere Umgebung prägenden Rahmens

aa) Nähere Umgebung

Die nähere Umgebung des Grundstücks, auf dem ein Vorhaben i. S. v. § 29 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden soll, reicht regelmäßig weiter als die unmittelbare Nachbarschaft, und zwar so weit, wie sich die Ausführung des geplanten Vorhabens auf die Umgebung auswirken kann und soweit die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder ihn zumindest beeinflusst.

Beachte: Der Umfang des Beurteilungsgebiets ist von erheblicher Bedeutung für das Merkmal des Einfügens: Je weiter die Umgebung reicht (z. B. ein emissionsträchtiger Gewerbebetrieb), umso leichter kann sich i. d. R. ein Vorhaben in sie einfügen, während ein kleineres Beurteilungsgebiet (z. B. ein kleines Wohngebäude) der Einfügung engere Grenzen zieht.

bb) Prägender Rahmen („Eigenart“)

1. Zunächst ist festzustellen, auf welche Baulichkeiten bzw. Nutzungsarten der näheren Umgebung für die Ermittlung der Eigenart abzustellen ist. Dabei hat alles außer Betracht zu bleiben, was die vorhandene Bebauung nicht prägt, was also insbesondere nach Ausdehnung, Höhe, Zahl oder Nutzungsmaß nicht die Kraft hat, die nähere Umgebung zu beeinflussen.

Beispiel: Befestigte Stellplätze

Des Weiteren sind bauliche Anlagen, die „**Fremdkörper**“ darstellen, außer Betracht zu lassen. Dies sind Baulichkeiten, die in einem auffallenden Kontrast zu der sie umgebenden, im Wesentlichen homogenen Bebauung stehen. Ein „Fremdkörper“ darf allerdings nur dann außer Betracht bleiben, wenn es wegen seiner Andersartigkeit, seines singulären Charakters, seine Umgebung nicht zu beeinflussen vermag. Besitzt er hingegen ein derartiges Gewicht und eine Größe, dass er sich auf die andersartige Umgebung prägend auswirkt, ist er nicht Fremdkörper, sondern Teil der Eigenart der näheren Umgebung.

Beispiel: Größerer Industriebetrieb in einem im Übrigen einheitlich strukturierten Wohngebiet ist kein „Fremdkörper“

2. In der so bestimmten Bebauung bzw. Nutzung der näheren Umgebung finden sich regelmäßig verschiedene **Arten** und **Maße der baulichen Nutzung** sowie verschiedene **Bauweisen** und **Grundstücksflächen**. Die Eigenart der näheren Umgebung besteht dann aus dem Rahmen, in dem sich die im Beurteilungsgebiet vorhandene Bebauung einbinden lässt.

Beispiele:

Findet sich in der näheren Umgebung des Baugrundstücks Wohngebäude sowie emittierende und nicht emittierende Gewerbebetriebe, reicht der Rahmen der Art der Bebauung vom Mischgebiet bis zum Industriegebiet.

Haben die Häuser in der als Maßstab beachtlichen Umgebung zwei, drei oder vier Vollgeschosse, schließt der Rahmen diese Zahl der Vollgeschosse ein.

Finden sich im Beurteilungsgebiet sowohl geschlossene wie auch offene Bauweise, sind beide Bauweisen planungsrechtlich, aber nicht unbedingt bauordnungsrechtlich zulässig.

- b) Prüfung, ob sich das Vorhaben hinsichtlich seiner einfügungsbedürftigen Merkmale innerhalb des Rahmens hält, der sich aus der näheren Umgebung ableitet.

Einfügungsbedürftige Merkmale sind Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll.

- aa) Ob sich ein Vorhaben hinsichtlich der **Art der baulichen Nutzung** in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, ist, obwohl die BauNVO nicht schematisch, sondern nur als Auslegungshilfe heranzuziehen ist, aufgrund einer typisierenden Betrachtung und mit Blick auf die Begriffe, die in der BauNVO enthalten sind, zu beurteilen.

Beispiele:

In einem durch gewerbliche Nutzung geprägten Gebiet können sich Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) einfügen.

In einem durch landwirtschaftliche Nutzung und Wohnnutzung geprägten Umgebung fügt sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, der eine Ferkelproduktion zum Gegenstand hat, ein.

Dagegen fügt sich in eine durch eine Schwermetallgießerei geprägte Umgebung eine Wohnbebauung nicht ein.

- bb) **Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Das planungsrechtliche Nutzungsmaß wird durch die Grund- und Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der Gebäude bestimmt (§§ 16 ff. BauNVO). In den hinsichtlich dieser Merkmale aus der Bebauung der näheren Umgebung abzuleitenden Rahmen fügt sich ein Bauvorhaben grds. nur ein, wenn es die vorhandene und damit die Eigenart der näheren Umgebung prägenden Nutzungsmaße nicht überschreitet.

Entsprechendes gilt auch für das Einfügen nach der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche.

2. Bei rahmenüberschreitenden Vorhaben:

Erweiterung des Rahmens, sofern keine bodenrechtlich relevanten Spannungen

Wird der durch die Umgebung gesetzte Rahmen überschritten, so kann das Vorhaben gleichwohl zulässig sein, wenn es keine bodenrechtlich beachtlichen Spannungen begründet oder vorhandene Spannungen nicht erhöht.

BVerwG: „Die Überschreitung des durch die Umgebung gesetzten Rahmens führt zwar nicht unbedingt, wohl aber im Regelfall zur Unzulässigkeit des Vorhabens. Denn eine Überschreitung des von der Bebauung bisher eingehaltenen Rahmens zieht in der Regel die Gefahr nach sich, dass der gegebene Zustand in negativer Hinsicht in Bewegung und damit in Unordnung gebracht wird.“

Bei einer Überschreitung des prägenden Rahmens kommt es daher darauf an, ob die gegebene Situation verschlechtert, gestört, belastet oder sonst negativ „in Bewegung“ gebracht wird.

Dies kann dadurch geschehen, dass das **Vorhaben selbst** bodenrechtlich relevante Spannungen auslöst. Bodenrechtlich relevante Spannungen können aber auch daraus resultieren, dass das Vorhaben infolge einer nicht auszuschließenden **Vorbildwirkung** geeignet ist, den gegebenen Zustand negativ zu beeinflussen.

3. Bei rahmenüberschreitenden Vorhaben:

Einschränkung des Rahmens durch Rücksichtnahmegebot

Siehe oben Ziff. 4.5 (§ 15 Abs. 1 BauNVO)

Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)

Anwendbarkeit

- ▶ Kein (qualifizierter) Bebauungsplan
- ▶ Im Zusammenhang bebauter Ortsteil
 - **Rechtlich** durch Satzung, § 34 Abs. 4 BauGB
 - **Tatsächlich** zusammenhängende Bebauung von eigenem Gewicht mit organischer Siedlungsstruktur

Voraussetzungen

▶ Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung

- ▶ Bzgl. **Art** der baulichen Nutzung

§ 34 Abs. 2 BauGB:

Vergleichbarkeit mit Bau-
gebiet nach BauNVO

▶ Regelbebauung

§ 34 Abs. 2, 1. Halbs.
BauGB i.V.m. §§ 2 ff.
Abs. 2 BauNVO:
Gebot der Gebietsver-
träglichkeit

▶ Ausnahme:

§ 34 Abs. 2, 2. Halbs.
i.V.m. § 31 Abs. 1
BauGB
i.V.m. §§ 2 ff. Abs. 3
BauNVO:
Gebot der Gebietsver-
träglichkeit

▶ Dispens:

§ 34 Abs. 2, 2. Halbs.
i.V.m. § 31 Abs. 2
BauGB

§ 34 Abs. 1 S. 1 BauGB:

bei fehlender Vergleichbarkeit
(Gemengelage)

- ▶ im **prägenden Rahmen**
der Umgebung

- ▶ **Erweiterung:**
keine bodenrechtlich
relevanten Spannungen

- ▶ **Einschränkung:**
Rücksichtnahme auf
vorhandene Nachbar-
bebauung

- ▶ Bzgl. **Maß** der baulichen Nutzung, **Bauweise, überbaubare Fläche**

- Im Rahmen der Umgebungsbebauung
- Keine bodenrechtlich relevanten Spannungen
- Rücksichtnahme auf vorhandene Nachbarbebauung
- Wenn kein Einfügen, ggf. § 34 Abs. 3 a BauGB

▶ Erschließung gesichert; § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB

▶ § 34 Abs. 1 S. 2 BauGB:

- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Keine Beeinträchtigung des Ortsbildes

▶ § 34 Abs. 3 BauGB

- Keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

Bei Anlass

- ▶ § 36 Abs. 1 BauGB

6. Vorhaben im unbeplanten Außenbereich (§ 35 BauGB); und sonstiger aktiver Bestandschutz

Der **Außenbereich** i. S. v. § 35 BauGB wird negativ definiert und liegt nur vor, wenn § 30 Abs. 1, Abs. 2 BauGB oder § 34 BauGB nicht anwendbar sind.

Sofern ein **einfacher B-Plan** i. S. v. § 30 Abs. 3 BauGB vorliegt, ist zunächst zu prüfen, ob das Vorhaben dessen Festsetzungen nicht widerspricht.

I. „Privilegierte Vorhaben“ gem. § 35 Abs. 1 BauGB

- a) Nach **Nr. 1** und **Nr. 2** sind Vorhaben privilegiert, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem Gartenbaubetrieb dienen. Den Begriff der „Landwirtschaft“ definiert § 201 BauGB.

Ein „**Dienen**“ liegt nur vor, wenn „ein vernünftiger Landwirt – auch und gerade unter Berücksichtigung des Gebots der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs – dieses Vorhaben – errichten würde und das Vorhaben durch diese Zuordnung zu dem konkreten Betrieb auch äußerlich erkennbar geprägt wird“.

Zusätzliches Erfordernis bei Nr. 1 ist, dass das Vorhaben nur einen **untergeordneten Teil der Betriebsfläche** einnehmen darf.

- b) **Nr. 3** privilegiert Versorgungsanlagen (Elektrizität, Wasser, Gas, Kläranlagen) und sonstige ortsgebundenen gewerbliche Betriebe. Nach BVerwG ist die Ortsgebundenheit für alle dort vorgesehenen Vorhaben erforderlich und nur gegeben, wenn der Betrieb nach seinem Gegenstand und Wesen „hier und so nur an der fraglichen Stelle betrieben werden kann“; z. B. Mühlenbetrieb an einem Fluss, Kiesgruben.
- c) Die Privilegierung nach **Nr. 5** erfasst Anlagen der Wind- und Wasserenergie, **Nr. 6** die energetische Nutzung von Biomasse, **Nr. 7** kerntechnische Anlagen und **Nr. 8** von solarer Strahlungsenergie.
- d) Auffangfunktion hat **Nr. 4**, die alle Vorhaben erfasst, die wegen ihrer **besonderen Anforderungen an die Umgebung** (z. B. Wetterstation), wegen ihrer **nachteiligen Wirkung auf die Umgebung** (z. B. Intensivtierhaltung, die nicht unter § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB fällt) oder wegen ihrer **besonderen Zweckbestimmung** (z. B. Jagd- und Skihütten) nur im Außenbereich ausgeführt werden „sollen“.

Erforderlich ist, dass das Vorhaben notwendigerweise im Außenbereich auszuführen ist. Daher ist z. B. ein privates Wochenendhaus, selbst wenn es der Erholung dient, nicht privilegiert, weil es sich nicht grds. von der Bebauung mit Wohngebäuden allgemeiner Art unterscheidet.

Beachte: Sofern ein **privilegiertes Vorhaben i. S. d. § 35 Abs. 1 BauGB** vorliegt, sind als weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen zu prüfen:

- Kein Entgegenstehen **öffentlicher Belange**; § 35 Abs. 3 S. 1 BauGB (dazu unten ausführlich)
- Beachtung der **Raumordnungsklauseln**
- Beachtung der sog. **Bodenschutzklausel** gem. § 35 Abs. 5 S. 1 BauGB
- Nur bei Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 Nr. 2 – 6 BauGB_
 - Verpflichtung zu **Rückbau** und **Beseitigung von Bodenversiegelungen**, § 35 Abs. 5 S. 2 BauGB
 - Kein Verstoß gegen § 35 Abs. 3 S. 3 BauGB (sog. **Planungsvorbehalt** oder **Darstellungsprivileg**)

Beispiel: Gemeinde G hat im Flächennutzungsplan (beachte § 5 Abs. 2 b BauGB) bestimmte Teile des Außenbereichs als Vorrang- oder Konzentrationsfläche für Intensivtierhaltung oder Windenergieanlagen ausgewiesen. Damit sind entsprechende Vorhaben in anderen Gebieten des Außenbereichs regelmäßig unzulässig, dem „Vorhaben stehen in der Regel öffentliche Belange“ i. S. v. § 35 Abs. 3 S. 3 BauGB entgegen.

II. „Sonstige Vorhaben“ gem. § 35 Abs. 2 BauGB

Wenn es an einer Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB fehlt, ist das Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB als „sonstiges Vorhaben“ zu beurteilen.

Zur Unterscheidung zwischen § 35 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB:

- **Privilegierte** Vorhaben sind nach § 35 Abs. 1 BauGB nur **ausnahmsweise unzulässig**, wenn öffentliche Belange **entgegenstehen**, denn sie können und sollen aus unterschiedlichen Gründen nur im Außenbereich und nicht im „30er- oder „34er-Bereich“ angesiedelt werden.

Sonstige Vorhaben sind dagegen im Außenbereich grds. unzulässig, es sei denn, öffentliche Belange werden ausnahmsweise nicht **beeinträchtigt** (§ 35 Abs. 2 BauGB), wodurch die „Reaktionsschwelle“ gegenüber Abs. 1 abgesenkt wird.

Beispiel:

„Widerspruch zu Darstellungen im F-Plan“ i. S. v. § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauGB. Bei „**sonstigen Vorhaben**“ gem. § 35 Abs. 2 BauGB reichen zu einer „Beeinträchtigung“ bereits pauschale Festsetzungen (z. B. Flächen für die Forst- und Landwirtschaft“) aus, während bei „**privilegierten Vorhaben**“ gem. § 35 Abs. 1 BauGB – nach Abwägung – nur konkrete und standortbezogene Festsetzungen (z. B. Wohnbaufläche) entgegenstehen können.

- Ein weiterer Unterschied gilt bzgl. der Erschließung. Bei sonstigen Vorhaben muss die Erschließung gesichert sein, während § 35 Abs. 1 BauGB nur voraussetzt, dass eine „ausreichende“ Erschließung gesichert ist. Hierdurch werden gegenüber §§ 30, 34 BauGB geringere Anforderungen gestellt. Das Gesetz verlangt insoweit nur Mindestanforderungen, die gerade zur Befriedigung des durch das konkrete Vorhaben ausgelösten Erschließungsbedürfnisses ausreichen.

- a) Eine **Beeinträchtigung öffentlicher Belange** liegt insbesondere in den Fällen des § 35 Abs. 3 BauGB vor, wobei die Auflistung aber **nicht abschließend** ist (vgl. „insbesondere“).

Zumeist kann in diesen Fällen auf § 35 Abs. 3 S. 1 BauGB zurückgegriffen werden, insbesondere auf:

- **Nr. 1:** Widerspruch zu Darstellungen des Flächennutzungsplans,
- **Nr. 5:** Belange des Natur-, Landschafts-, Boden- und Denkmal-Denkmalsschutzes oder Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft;
- **Nr. 7:** Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung;
- **Nr. 3:** schädliche Umwelteinwirkungen – i. S. v. § 3 BImSchG.

Ein **Rücksichtnahmegebot** (das ggf. auch nachbarschützend sein kann) wurde zunächst als „sonstiger“, nicht ausdrücklich in § 35 Abs. 3 BauGB geregelter öffentlicher Belang angesehen.

Da aber das Rücksichtnahmegebot regelmäßig im Zusammenhang mit Lärm- oder Geruchsimmissionen problematisch wird, erfolgt in neuerer Zeit die dogmatische Verortung in § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 BauGB (schädliche Umwelteinwirkungen).

- b) Sonstiger und unbenannter öffentlicher Belang i. S. v. § 35 Abs. 3 S. 1 BauGB ist z. B. ein Planerfordernis für Vorhaben gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, die Sicherheit des Luftverkehrs oder Verteidigungsbelange.

III. Gewisse öffentliche Belange (u. a. die natürliche Eigenart der Landschaft) können jedoch durch den sog. **erweiterten** oder **aktiven Bestandsschutz** gem. § 35 Abs. 4 BauGB überwunden werden (sog. **teilprivilegierte Vorhaben**).

- a) Dies gilt für bestimmte Nutzungsänderungen (§ 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 u. 4 BauGB), Ersatzbauten (Nr. 2 u. 3) und für bestandserweiternde Maßnahmen (Nr. 5 u. 6). Durch die Regelung soll sichergestellt werden, dass im Außenbereich vorhandene Bausubstanz weiterhin sinnvoll genutzt werden kann.
- b) § 35 Abs. 4 S. 1 BauGB überwindet aber nur bestimmte öffentliche Belange (z. B. Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft). Werden andere öffentliche Belange beeinträchtigt (z. B. Natur- und Landschaftsschutz), so ist eine Zulassung des Vorhabens auch nach § 35 Abs. 4 S. 1 BauGB ausgeschlossen. Insoweit ist die Regelung abschließend. Dies wird in § 35 Abs. 4 BauGB dadurch klargestellt, dass das Vorhaben „**im Übrigen außengebietsverträglich**“ im Sinne des Absatzes 2“ sein muss.

Beachte: Sofern ein Vorhaben gem. § 35 Abs. 4 BauGB zugelassen werden kann, muss es entsprechend den **Anforderungen von § 35 Abs. 5 S. 1 BauGB** (Beachtung der sog. Bodenschutzklausel) ausgeführt werden.

Außerdem muss die Baugenehmigungsbehörde durch **Sicherungsmaßnahmen gem. § 35 Abs. 5 S. 3, 4 BauGB** einen möglichen Missbrauch der Teilprivilegierung verhindern.

- IV. Bestimmte öffentliche Belange i. S. v. § 35 Abs. 3 BauGB können auch dann unbeachtlich sein, wenn dies durch gemeindliche Satzung, gestützt auf § 35 Abs. 6 S. 1 – 3 BauGB, bestimmt wird („**Erweiterung der Teilprivilegierung durch Außenbereichssatzung**“).

Hinweis: Bei der Aufstellung von Außenbereichssatzungen ist zu beachten § 35 Abs. 6 S. 4 – 6 BauGB.

- V. Verstößt ein Vorhaben gegen einfachgesetzliche Vorschriften, könnte sich seine Zulässigkeit gleichwohl aus dem Gesichtspunkt des (einfachen) Bestandsschutzes nach Art. 14 Abs. 1 GG ergeben (sog. **verfassungsrechtlicher Bestandsschutz**).

- a) Das **Wesen des Bestandsschutzes** liegt darin, dass eine einmal rechtmäßige Nutzung auch für die Zukunft eigentumskräftig geschützt ist.

- aa) Der **passive Bestandsschutz** gewährleistet das Recht, „dass ein seinerzeit im Einklang mit dem damals geltenden Recht errichtetes Bauwerk weiterhin so unterhalten und genutzt wird, wie es seinerzeit errichtet wurde, auch wenn es nach dem inzwischen zur Geltung gelangten Baurecht nicht mehr zulässig wäre. Der passive Bestandsschutz besteht in **formeller** und **materieller Form**.

- bb) Der **aktive Bestandsschutz** betrifft die Frage, ob und ggf. in welchem Umfang der Eigentümer berechtigt ist, die zur Erhaltung und zeitgemäßen Nutzung des Bauwerks notwendigen baulichen (Erweiterungs-) Maßnahmen oder (Nutzungs-) Änderungen durchzuführen.

- b) Der allgemeine (verfassungsrechtliche) Bestandsschutz aus Art. 14 Abs. 1 GG ist jedoch **nicht** (mehr) **anwendbar**, wenn eine abweichende gesetzliche Regelung vorhanden ist, die als Einschränkung i. S. d. Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG anzusehen ist. Stellt die gesetzliche Regelung (sog. **gesetzlicher Bestandsschutz**) eine wirksame, insbesondere verhältnismäßige Regelung des Inhalts und der Schranken des Eigentums dar, so schließt dies weitergehende Ansprüche nach Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG aus. Bejaht hat die Rechtsprechung eine solche Ausschlusswirkung im Planungsrecht insbesondere für die Fälle des § 35 Abs. 4 BauGB und im Bauordnungsrecht bei Abstandsflächenregelungen (§ 5 ff. LBO).

BVerwG: „Der Gesetzgeber hat in § 35 BauGB für Vorhaben im Außenbereich eine Regelung geschaffen, die danach differenziert, ob es sich um ein privilegiertes Vorhaben i. S. d. Abs. 1, ein sonstiges Vorhaben i. S. d. Abs. 2 oder ein begünstigtes

Vorhaben i. S. d. Abs. 4 handelt. Damit hat er für die bauliche Nutzung des Außenbereichs eine Inhalts- und Schrankenbestimmung i. S. d. Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG getroffen. Sind die in dieser Vorschrift genannten Tatbestandsvoraussetzungen nicht erfüllt, so scheidet Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG als Grundlage für einen Zulassungsanspruch von vornherein aus.

Beispiel: Bauherr B hatte 1955 im Einklang mit dem damals geltenden Baurecht ein gewerblich genutztes Gebäude errichtet. Aufgrund einer Änderung der Vorschriften der LBO über Abstandsflächen hält das Gebäude den jetzt erforderlichen Grenzabstand nicht (mehr) ein.

Das BVerwG hat den Anspruch auf Genehmigung einer Nutzungsänderung für eine Wohnnutzung abgelehnt, da das Abstandsflächenrecht auch auf den Altbau anzuwenden sei, nachdem er nun anderweitig genutzt werden solle. Die Vorschriften der LBO stellen aus Gründen der öffentlichen Sicherheit eine grds. verhältnismäßige Regelung i. S. d. Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG dar, so dass ein Rückgriff auf den allgemeinen Bestandsschutz aus Art. 14 GG ausgeschlossen sei. Etwaigen Unbilligkeiten im Einzelfall könne allenfalls durch eine Befreiung nach der Härteklausel des Bauordnungsrechts (§ 56 LBO) Rechnung getragen werden.

Beachte: Im Zuge der neueren Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zum Bestandsschutz (und auch wegen §§ 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 3, 39 ff. BauGB) wurde auch der früher vertretende Bebauungsanspruch aus „**eigentumskräftig verfestigter Anspruchsposition**“ ausdrücklich aufgegeben.

§ 35 Abs. 4 BauGB konkretisiert den Bestandsschutz im Außenbereich abschließend. Für weitergehende Rechte unmittelbar aus Art. 14 Abs. 1 GG besteht daneben kein Raum („kein verfassungsrechtlicher Bestandsschutz bei vorhandenem gesetzlichen Bestandsschutz“).

Beachte: Nach Auffassung des BVerwG soll der verfassungsrechtliche Bestandsschutz auch dann nicht heranzuziehen sein, wenn gesetzlicher Bestandsschutz fehlt.

Hinweis: Der Bestandsschutz ist nicht personenbezogen und gilt auch zugunsten des Einzel- oder Gesamtrechtsnachfolgers.

Vorhaben im (unbeplanten)Außenbereich (§ 35 BauGB)

Anwendbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Kein (qualifizierter) Bebauungsplan ▶ Kein Innenbereich i. S. d. § 34 BauGB
Voraussetzungen	<div style="background-color: #d3d3d3; border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 10px;">▶ Privilegierte Vorhaben, § 35 Abs. 1 BauGB)</div> <ul style="list-style-type: none"> → Vorhaben i. S. d. Nr. 1 – 8 → Öffentliche Belange stehen nicht entgegen; § 35 Abs. 3 S. 1, 2 BauGB → Beachtung der Bodenschutzklausel; § 35 Abs. 5 S. 1 BauGB → Nur bei § 35 Abs. 1 Nr. 2 – 6 BauGB: <ul style="list-style-type: none"> • Kein Verstoß gegen Planungsvorbehalt aus § 35 Abs. 3 S. 3 BauGB • Verpflichtung zu Rückbau und Beseitigung von Bodenversiegelungen; § 35 Abs. 5 S. 2 BauGB → Ausreichende Erschließung gesichert; § 35 Abs. 1 BauGB → ggf. § 36 Abs. 1 S. 1 BauGB <div style="background-color: #d3d3d3; border: 1px solid black; padding: 2px; margin-top: 10px;">▶ Sonstige Vorhaben, § 35 Abs. 2 BauGB</div> <ul style="list-style-type: none"> → Kein privilegiertes Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 BauGB → Öffentliche Belange nicht beeinträchtigt; § 35 Abs. 3 S. 1, 2 BauGB <ul style="list-style-type: none"> • Wenn ja: (erweiterter) Bestandsschutz, § 35 Abs. 4 BauGB • Wenn nein: ggf. Ausnahme durch Außenbereichssatzung, § 35 Abs. 6 S. 1 – 3 BauGB → Beachtung der Bodenschutzklausel; § 35 Abs. 5 S. 1 BauGB → Erschließung gesichert; § 35 Abs. 2 BauGB → ggf. § 36 Abs. 1 S. 1 oder § 36 Abs. 1 S. 4 BauGB

5. Abschnitt

Nachbarschützende Wirkung baurechtlicher Vorschriften

1. Klausurrelevanz

Häufiger Gegenstand von Klausuren im öffentlichen Baurecht sind Fälle, in denen sich ein oder mehrere Nachbarn gegen das bauliche Vorhaben eines Bauherrn wenden, insbesondere gegen Errichtung, Nutzung, Nutzungsänderung (sog. **baurechtliche Nachbarklage**).

A. Liegt dem Vorhaben eine **Baugenehmigung** zugrunde, so kommen als Rechtsbehelfe (Anfechtungs-)Widerspruch und **(Dritt-)Anfechtungsklage** in Betracht, im **vorläufigen (Eil-)Rechtsschutz** i. d. R. der Antrag gemäß § 80 a Abs. 3 S. 1, 1. Halbs. VwGO.

- In jedem Fall ist die Widerspruchs-, Klage- oder Antragsbefugnis gemäß § 42 Abs. 2 VwGO (analog) nur gegeben, wenn durch die angefochtene Bauerlaubnis möglicherweise **nachbarschützende Rechte** verletzt sein können.
- Alle Rechtsbehelfe sind u. a. nur dann begründet, wenn die Baugenehmigung gerade auch gegen **nachbarschützende Vorschriften** verstößt.

B. Handelt es sich um ein genehmigungsfreies Vorhaben oder um einen „**Schwarzbau**“, so kann der Nachbar **Ansprüche auf bauordnungsrechtliches Einschreiten** geltend machen und diese durch (Verpflichtungs-)Widerspruch und **(Dritt-)Verpflichtungsklage** auf Erlass einer Bauordnungsverfügung durchsetzen; im **vorläufigen (Eil-) Rechtsschutz** kann ein Antrag gemäß § 80 a Abs. 3 S. 1 oder gemäß § 123 Abs. 1 VwGO zu prüfen sein.

- Widerspruchs-, Klage- oder Antragsbefugnis gemäß § 42 Abs. 2 VwGO (analog) sind nur dann zu bejahen, wenn durch Ablehnung einer Bauordnungsverfügung möglicherweise **nachbarschützende Rechte** verletzt sein können.
- Alle Rechtsbehelfe sind u. a. nur dann begründet, wenn der Nachbar wegen der (tatsächlichen) Verletzung von **nachbarschützenden Vorschriften** einen Vornahme- oder zumindest einen Neubescheidungsanspruch hat.

2. Der Begriff des Nachbarn (i. S. d. baurechtlichen Nachbarklage)

A. Nachbar i. S. d. öffentlichen Baurechts ist nicht nur der unmittelbare Angrenzer. Entscheidend ist vielmehr der **Einwirkungsbereich des Vorhabens**, der sich nach Art und Intensität der zu erwartenden Beeinträchtigungen richtet. Der Kreis der Nachbarn richtet sich daher vielmehr nach den **Umständen des Einzelfalls**, wie sie durch die Art des Vorhabens und die Auswirkungen auf die Umgebung bestimmt werden.

„Der Drittschutz im Baurecht wurzelt im nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis. Er leitet sich daraus her, dass bestimmte Vorschriften des öffentlichen Baurechts auch der Rücksichtnahme auf individuelle Interessen oder deren Ausgleich untereinander dienen. Dies gilt für den Drittschutz unmittelbarer Grenznachbarn und für den Drittschutz anderer

Nachbarn gleichermaßen. Auf das Kriterium räumlicher Nähe kommt es nicht entscheidend an“, so das BVerwG.

B. Allerdings ist das Abwehrrecht bei der baurechtlichen Nachbarklage **grundstücks- und nicht personenbezogen**. Nachbar im Sinne des baurechtlichen Drittschutzes ist daher nur der Eigentümer oder sonst **dinglich Berechtigte** (wie Nießbraucher, Erbbauberechtigte). Einem lediglich obligatorisch berechtigten Grundstücksnutzer (z.B. Mieter, Pächter) stehen keine Abwehrrechte zu, seine Rechtsbehelfe sind mangels Klage-, Widerspruchs- bzw. Antragsbefugnis von vornherein unzulässig.

I. Dies gilt nach **h. Rspr.** trotz der vom BVerfG getroffenen Feststellung, dass das Besitzrecht des Mieters grundrechtlich durch Art. 14 GG geschützt wird. Denn dort ging es ausschließlich um private Rechte des Mieters gegenüber dem Vermieter. Eine Erweiterung des Kreises der Klagebefugten könnte die Gefahr widerstreitender Interessen zwischen dem Mieter und dem Vermieter mit sich bringen.

Im Übrigen muss die Bauaufsichtsbehörde ... lediglich die (sich) aus dem öffentlichen Baurecht ergebenden Rechte des Nachbarn berücksichtigen, nicht aber auch zivilrechtliche Berechtigungen.“

II. Die **Gegenansicht** bejaht ein Abwehrrecht des Mieters/Pächters aus Art. 14 GG, wenn durch das Vorhaben in dessen Besitzrecht eingegriffen wird.

C. Unstreitig können sich auch obligatorisch Berechtigte – wie alle Nachbarn – auf **Art. 2 Abs. 2 S. 1 GG** berufen, wenn mit dem Vorhaben gesundheitsschädliche Auswirkungen verbunden sind. Da es sich jedoch nur um eine mittelbare Beeinträchtigung handelt, liegt ein Grundrechtseingriff nur bei einer besonderen Intensität vor („schwer und unerträglich“).

3. Ermittlung der nachbarschützenden Wirkung; Schutznormtheorie

A. Die Rechtsbehelfe des Nachbarn sind nur **zulässig**, wenn er geltend machen kann, in einem subjektiv öffentlichen Recht verletzt zu sein (**Klagebefugnis**, § 42 Abs. 2 VwGO).

Im Widerspruchsverfahren ist analog § 42 Abs. 2 VwGO eine **Widerspruchsbefugnis** erforderlich; Anträge im einstweiligen Rechtsschutzverfahren verlangen eine entsprechende **Antragsbefugnis**.

B. Das setzt voraus, dass die streitentscheidenden Bauvorschriften subjektiv-rechtlichen Charakter haben. Dies richtet sich nach der allgemein zu § 42 Abs. 2 VwGO entwickelten **Schutznormtheorie**. Eine Rechtsnorm des öffentlichen Rechts hat danach subjektiv-rechtlichen Charakter, wenn sie **nicht nur die Interessen der Allgemeinheit und nicht nur faktisch** die Interessen des Einzelnen schützt, sondern nach ihrer Zweckbestimmung **zumindest auch auf den Schutz gerade dieser Individualinteressen gerichtet ist** (Finalität).

BVerwG: „Nicht jede Norm des materiellen öffentlichen Baurechts hat eine solche Zielrichtung. Vielmehr gibt es zahlreiche Normen des materiellen öffentlichen (Landes- und) Bundesbaurechts, die ausschließlich der Durchsetzung von Interessen der Allgemeinheit und gerade nicht dem Schutz individueller Interessen dienen. Deswegen

bedarf es jeweils der Klärung, ob eine baurechtliche Vorschrift ausschließlich objektiv-rechtlichen Charakter hat oder ob sie (auch) dem Schutz individueller Interessen dient, ob sie also Rücksichtnahme auf Interessen Dritter gebietet. Das kann sich unmittelbar aus dem **Wortlaut** der Norm ergeben, etwa dann, wenn sie Abwehrrechte Betroffener ausdrücklich begründet. In der Regel allerdings wird insoweit – da der Normgeber nur in Ausnahmefällen derartige Abwehrrechte ausdrücklich statuiert hat – eine **Auslegung** der Norm nach Sinn und Zweck in Betracht kommen; gelegentlich mag sich aus der Entstehungsgeschichte der Wille des historischen Normgebers ermitteln lassen, die Interessen Dritter zu schützen.“

- Faustregel bzw. Indiz für Nachbarschutz baurechtlicher Normen:

Die betreffende Norm verwendet ausdrücklich den Begriff „Nachbar bzw. Nachbarschaft“ (z.B. §§ 31 Abs. 2, 34 Abs. 3a Nr. 3 BauGB) oder **hat u. a. das Ziel, aktive oder passive Umweltkonflikte nicht entstehen zu lassen** (z.B. § 15 Abs. 1 S. 2, 1. und 2. Halbs. BauNVO; § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 BauGB – i. V. m. § 3 Abs. 1 BImSchG; § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB – „Einfügen“).

Beispiel: Nachbar N klagt gegen eine dem Bauherrn B erteilte Baugenehmigung mit der Begründung, das Bauvorhaben des B füge sich nicht in die vorhandene Bebauung ein (§ 34 BauGB) und die Genehmigung sei unter Verstoß gegen § 36 BauGB ohne Einvernehmen der Gemeinde erteilt worden, das auch im Widerspruchsverfahren nicht ersetzt worden sei (§ 36 Abs. 2 S. 3 BauGB). – Im Rahmen der Klagebefugnis kann N geltend machen, dass er in seinem subjektiven Recht aus dem sog. Rücksichtnahmegebot als Bestandteil des Merkmals „einfügen“ i.S.d. § 34 BauGB verletzt ist. Stellt das Gericht im Rahmen der Begründetheit fest, dass ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot nicht vorliegt, so ist die Klage zwingend abzuweisen. Die Baugenehmigung ist zwar wegen Verstoßes gegen § 36 BauGB objektiv rechtswidrig, jedoch dient diese Vorschrift allein dem Schutz der Planungshoheit der Gemeinde und damit ausschließlich den der Gemeinde zugeordneten Interessen. N wird dadurch nicht in seinen subjektiven Rechten verletzt.

C. Während die Rspr. früher bei der Zuerkennung nachbarlicher Abwehrrechte eher zurückhaltend war, lässt sich in den letzten Jahren zunehmend eine verstärkte Anerkennung weitreichender Nachbarrechte feststellen. Häufig begnügt sich die Praxis mit der sog. **Negativformel**, wonach die Klagebefugnis nur fehlt, wenn offensichtlich und eindeutig nach keiner Betrachtungsweise die vom Nachbarn behaupteten Rechte bestehen oder ihm zustehen können.

Danach sind heute Nachbarrechtsbehelfe **i. d. R. zulässig**. Der Umfang des subjektiven Rechts und seine Verletzung werden im Einzelnen erst im Rahmen der Begründetheit erörtert.

4. Nachbarschützende Wirkung bauplanungsrechtlicher Vorschriften

Da sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben i. d. R. nach den §§ 29 ff. BauGB beurteilt, richtet sich auch die Frage des Nachbarschutzes in erster Linie nach der **planungsrechtlichen Situation** des **Baugrundstücks**.

A. Bebauungsplangebiet (§§ 30, 31 BauGB; BauNVO); Gebietserhaltungsanspruch; Gebietsprägungserhaltungsanspruch

Als nachbarschützende Vorschriften des öffentlichen Rechts kommen zunächst die Festsetzungen der (qualifizierten) B-Pläne i. V. m. der BauNVO in Betracht.

Im Rahmen des in Aufstellung befindlichen B-Plans vermittelt § 33 BauGB als solcher keinen selbstständigen Drittschutz. Vielmehr richtet sich der Nachbarschutz danach, inwieweit die zukünftigen Festsetzungen des B-Plans Drittschutz vermitteln würden.

- Dabei haben nach h. M. Festsetzungen der Bebauungspläne hinsichtlich der **Art der baulichen Nutzung** (§§ 2 ff. BauNVO) **generell nachbarschützende Wirkung**. Ob und welche Individualinteressen dabei jeweils geschützt sind, lässt sich aus der Zielrichtung der einzelnen Gebietsarten (vgl. die Abs. 1 und 2 der §§ 2 ff. BauNVO) ableiten. Der Nachbar kann sich innerhalb des von ihm bewohnten Baugebiets gegen **jede artfremde Bebauung** wehren, unabhängig davon, ob sie ihn tatsächlich beeinträchtigt (sog. **Gebietserhaltungsanspruch**).

Festsetzungen bzgl. der Art der baulichen Nutzung sind damit generell nachbarschützend, eine **Abweichung** durch die Gemeinde ist hierbei **nicht möglich**. Damit hat das BVerwG seine Rspr. erheblich erweitert. Während früher davon ausgegangen wurde, dass nur der B-Plan als solcher Drittschutz vermitteln, ergibt sich nunmehr unmittelbar aus der BauNVO ein **bundesrechtlich garantierter Drittschutz**.

Das BVerwG geht hierbei davon aus, dass das Bodenrecht auf einen Ausgleich möglicher Nutzungskonflikte ausgerichtet ist und der Grundstückseigentümer über den Gedanken des **wechselseitigen Austauschverhältnisses** die Beachtung der dem Ausgleich dienenden öffentlich-rechtlichen Beschränkungen auch gegenüber dem Nachbarn erzwingen kann. Festsetzungen bzgl. der Art der baulichen Nutzung verbinden die Planbetroffenen zu einer rechtlichen „Schicksalsgemeinschaft“ und begründen einen **Gebietserhaltungsanspruch**.

Beispiel: Im allgemeinen Wohngebiet besteht ein Abwehrrecht gegen störende Gewerbebetriebe (vgl. § 4 Abs. 2, Abs. 3 Nr. 2 BauNVO); im Gewerbegebiet kann ein Gewerbetreibender eine allgemeine Wohnbebauung abwehren (§ 8 Abs. 2, Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

- ~~➤ Vom Gebietserhaltungsanspruch ist zu unterscheiden der **Anspruch auf gebietsverträgliche Nutzung** (sog. **Gebietsprägungserhaltungsanspruch**). Dieser aus § 15 Abs. 1 BauNVO abgeleitete Anspruch besteht immer dann, wenn das Vorhaben bezogen auf den Gebietscharakter des jeweiligen Wohngebiets störend wirkt; nicht entscheidend ist dabei, ob die jeweils geltenden immissionsschutzrechtlichen Lärmwerte eingehalten werden.~~

~~Beispiel: Dialysezentrum mit 33 Behandlungsplätzen und Zwei-Schicht-Betrieb von 6.00 – 18.00 Uhr an sechs Tagen in der Woche in einem Wohngebiet.~~

~~Ein **Gebietserhaltungsanspruch** besteht nicht, weil das Vorhaben als „Anlage für gesundheitliche Zwecke“ generell gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig ist. Es verstößt jedoch gegen das ungeschriebene Erfordernis der Gebietsverträglichkeit und kann damit von betroffenen Nachbarn (durch den **Gebietsprägungserhaltungsanspruch**) abgewehrt werden, weil es aufgrund seiner Größe und Betriebsweise mit einem An- und Abfahrtsverkehr verbunden ist, durch den eine erhebliche Unruhe in das Wohngebiet hineingetragen wird. Da das Vorhaben wegen seiner störenden Auswirkungen bereits generell (typischerweise) den Gebietscharakter gefährdet, kommt es nicht auf die konkrete Bebauung in der Nachbarschaft an, so dass – jedenfalls nach der Rspr. – ein Rückgriff auf den einzelfallbezogenen § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO entbehrlich ist.~~

~~**Beachte:** Sofern das (geplante) Vorhaben in einem anderen Plangebiet liegt, können Nachbarrechte nur unter den erheblich strengeren Anforderungen von § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO (siehe unten) geltend gemacht werden (sog. planübergreifender Nachbarschutz).~~

- Festsetzungen über das **Maß der baulichen Nutzung** (§§ 16 – 21 a BauNVO) dienen grds. nur der städtebaulichen Ordnung und haben somit rein **objektiv-rechtlichen** Charakter. Der Nachbar kann ihre Verletzung grds. nicht geltend machen, auch nicht gem. § 15 Abs. 1 S. 1 BauNVO.

Anzumerken ist jedoch, dass es stets auf die konkrete Ausgestaltung der Festsetzungen des jeweiligen B-Plans ankommt. So können auch Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung ausnahmsweise drittschützend sein, wenn sie nach der Begründung des B-Plans gerade oder zumindest auch den Nachbarn z. B. vor einer übermäßigen Beschattung schützen sollen.

- Bei Festsetzungen für die **Bauweise** (§ 22 BauNVO) ist zu differenzieren:

Da der bei **offener** Bauweise einzuhaltende Grenzabstand auch Interessen des Nachbarn dient (Brandschutz, Belüftung, Belichtung), ist er grds. drittschützend.

Der Festsetzung einer **geschlossenen** Bauweise liegen dagegen i. d. R. nur städtebauliche Erwägungen zugrunde, so dass sich daraus keine nachbarlichen Abwehrrechte ergeben.

- Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird nach § 23 BauNVO durch Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen bestimmt. Diese sind nur nachbarschützend, wenn sie nach dem Willen des Plangebers zumindest auch den Interessen des Nachbarn zu dienen bestimmt sind.

Teilweise werden seitliche und hintere Baugrenzen bzw. Baulinien (im Gegensatz zu Einschränkungen im vorderen Grundstücksbereich) grds. als nachbarschützend qualifiziert (VHG BW; BauR 1995, 514), teilweise wird eine nachbarschützende Wirkung generell abgelehnt (OVG NRW; BauR 1995, 211).

➤ **Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB)**

- **§ 31 Abs. 1 BauGB** hat aus sich heraus keine nachbarschützende Wirkung. Entscheidend ist, ob die Festsetzung, von der abgewichen wird, Drittschutz vermittelt (z.B. Ausnahme von der Art der baulichen Nutzung).

Beispiel: Nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO können im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise „nicht störende Gewerbebetriebe“ zugelassen werden. Nachbarn können hier geltend machen, dass es sich um ein (unzulässiges) störendes Vorhaben handelt, und zwar unabhängig davon, ob sie tatsächlich durch den Betrieb beeinträchtigt werden. Denn im Bebauungsplangebiet besteht ein Abwehrrecht gegen jede artfremde Nutzung.

Unklar ist, ob der sog. **Gebietsprägungserhaltungsanspruch** auch im Rahmen von § 31 Abs. 1 BauGB gilt.

- In der Regel nachbarschützende Wirkung hat dagegen **§ 31 Abs. 2 BauGB**, da die Entscheidung über die Befreiung nur „unter Würdigung nachbarlicher Interessen“ erfolgen darf.

Dies gilt uneingeschränkt bei einer Befreiung von nachbarschützenden Vorschriften, bei nicht nachbarschützenden Vorschriften nur soweit das Gebot Rücksichtnahme (siehe unten) berührt wird, das in den „nachbarlichen Interessen“ verankert ist.

Auch bei § 31 Abs. 2 BauGB ist, wie bei § 31 Abs. 1 BauGB, unklar und umstritten, ob auch hier der sog. Gebietsprägungserhaltungsanspruch gilt.

B. Künftiges Bebauungsgebiet (§ 33 BauGB)

§ 33 BauGB vermittelt Drittschutz nach Maßgabe der künftigen planerischen Festsetzungen (siehe oben A.)

Beispiel: „Reines Wohngebiet“ (= Art der baulichen Nutzung)

C. Innenbereich (§ 34 BauGB)

- Für den unbeplanten Innenbereich gilt § 34 BauGB, der nach h. M. unmittelbar **keine drittschützende Wirkung** hat, da seine Voraussetzungen an sich nur dem Interesse der Allgemeinheit an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dienen.
- **Unmittelbar nachbarschützende Wirkung** wird nach der neueren Rspr. jedoch **§ 34 Abs. 2 BauGB** i. V. m. §§ 2 ff. BauNVO zuerkannt. Aus der Gleichstellung beplanter und faktischer Baugebiete i. S. d. BauNVO hinsichtlich der **Art der baulichen Nutzung** ergibt sich, dass in diesem Umfang auch ein identischer Nachbarschutz kraft Bundesrechts festgelegt worden ist.

- Unmittelbar nachbarschützend ist auch § 34 Abs. 3 a S. 1 BauGB wegen Nr. 3 („nachbarliche Interessen“).
- **Mittelbar** kommt überdies dem Merkmal des „**Einfügens**“ i. S. d. **§ 34 Abs. 1 BauGB** nachbarschützende Wirkung zu. Einfügen kann sich ein Vorhaben u. a. nur, wenn es die gebotene Rücksicht auf die vorhandene Nachbarbebauung nimmt. Es gelten daher die Grundsätze zur nachbarschützenden Wirkung des sog. **Gebotes der Rücksichtnahme** (siehe unten).

Beispiel: Nachbar im „30er- oder „35-Bereich“ wendet sich gegen Vorhaben im „34er-Bereich“.

- Keinen Nachbarschutz, insbesondere keinen Konkurrentenschutz, entfaltet § 34 Abs. 3 BauGB.

D. Außenbereich (§ 35 BauGB)

- Weder § 35 Abs. 1 noch § 35 Abs. 2 BauGB haben eine generell nachbarschützende Wirkung (vgl. „öffentliche“ Belange).
- Aber auch hier kann als öffentlicher Belang (insbesondere § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 BauGB: Hervorrufen schädlicher Umwelteinwirkungen oder sich ihnen aussetzen) das subjektiv-rechtliche **Gebot der Rücksichtnahme** in Betracht kommen (dazu unten).

Dies gilt auch in den Fällen, wo ein geplantes Vorhaben die privilegierte Nutzung des Nachbarn gemäß § 35 Abs. 1 BauGB zu beeinträchtigen droht.

Beispiel: Nachbar im „30er- oder „34er-Bereich“ wehrt sich gegen Vorhaben im „35er-Bereich“.

E. Erschließung (§§ 30 – 35 BauGB)

Die Anforderung der gesicherten bzw. ausreichenden **Erschließung** in den §§ 30 – 35 BauGB ist grds. nicht nachbarschützend.

F. Rücksichtnahmegebot

- I. Grds. ist anerkannt, dass jedes Bauvorhaben auf die vorhandene Nachbarbebauung Rücksicht zu nehmen hat. Zunächst ist dieses **Rücksichtnahmegebot** in einer **objektiven Ausprägung** entwickelt worden: Danach muss die Behörde bei der Erteilung der Baugenehmigung die gegenläufigen Nachbarinteressen gegeneinander abwägen und die Zumutbarkeit des Vorhabens für die Nachbarschaft mit berücksichtigen.

Heute ist allgemein anerkannt, dass dem Gebot der Rücksichtnahme auch subjektive bzw. drittschützende Wirkung zukommt, und zwar, wenn in **qualifizierter und zugleich individualisierter Weise auf schutzwürdige Interessen eines erkennbar abgegrenzten Kreises Dritter Rücksicht zu nehmen ist**.

Die **Qualifizierung** betrifft die Schwere des Eingriffs, die **Individualisierbarkeit** den Kreis der Betroffenen. Der hierdurch gewährte Nachbarschutz setzt bereits vor der Schwelle ein, die durch den „schweren und unerträglichen“ (enteignenden) Eingriff in das Eigentum (Art. 14 GG) markiert wird.

Entgegen der früher überwiegend vertretenen Auffassung handelt es sich hierbei aber **nicht um einen selbstständigen Aspekt** des Nachbarschutzes, sondern das Gebot der Rücksichtnahme ist **lediglich als Ausprägung der einfachgesetzlichen Vorschriften** anzusehen. Ein von den §§ 30 ff. BauGB bzw. den Vorschriften der BauNVO losgelöstes Rücksichtnahmegebots gibt es danach nicht.

BVerwG: „Ein das gesamte Baurecht umfassendes – außergesetzliches – Rücksichtnahmegebot gibt es nicht; ein derartiges Gebot lässt sich auch nicht aus dem Verfassungsrecht ableiten. Vielmehr sind die einzelnen Vorschriften daraufhin zu prüfen, ob sie auch die individuellen Interessen Dritter schützen wollen. Deswegen sind es auch die einfach-rechtlichen Vorschriften selbst, nicht aber ein außerhalb dieser Vorschriften stehendes „Gebot der Rücksichtnahme“, die Drittschutz vermitteln.“

Der Rspr. zufolge verlangt die Anwendung des Rücksichtnahmegebots daher eine **einfachgesetzliche Norm**, deren Tatbestand objektiv voraussetzt, dass der Bauherr gerade auch auf die Interessen des Nachbarn **Rücksicht** zu nehmen hat. Die Gruppe der in diesem Sinne auszulegenden bauplanungsrechtlichen Normen ist verhältnismäßig klein und überschaubar.

Gesetzliche Konkretisierungen des Rücksichtnahmegebots			
Plangebiet	§ 34 BauGB	§ 35 BauGB	Bauordnungsrecht
<ul style="list-style-type: none"> ▪ § 15 Abs. 1 BauNVO ▪ § 31 Abs. 2 BauGB 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bestandteil d. Merkmals „einfügen“ i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rücksichtnahme auf Privilegierung i.S.d. § 35 Abs. 1 BauGB ▪ öffentlicher Belang i.S.d. § 35 Abs. 3 BauGB 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rücksichtnahmegebot als Bestandteil nachbarschützenden Bauordnungsrechts

II. Folgende Bestimmungen kommen dabei in Betracht:

1. Im Geltungsbereich eines **Bebauungsplans**:

- **§ 15 Abs. 1 S. 1 BauNVO:** „Anlage widerspricht nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der **Eigenart des Baugebiets**.“
- **§ 15 Abs. 1 S. 2, 1. Halbs. BauNVO:** „Vorhaben kann selbst zum **Störer** werden wegen unzumutbarer Belästigungen oder Störungen.“

§ 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO ist nicht unmittelbar einschlägig, wenn das Vorhaben aus anderen Gründen unzulässig ist, z. B. wegen Verstoßes gegen nicht

nachbarschützende Vorschriften. Allein die objektive Rechtswidrigkeit stellt noch keinen Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot dar. § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO ist in diesen Fällen jedoch analog anwendbar (BVerwG: „Denn wenn schon gegenüber Baugenehmigungen, die in Übereinstimmung mit den Festsetzungen eines Bebauungsplans erteilt sind, eine Verletzung des in § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO konkretisierten Rücksichtnahmegebots geltend gemacht werden kann, so muss dies erst recht im Hinblick auf Baugenehmigungen gelten, die diesen Festsetzungen nicht entsprechen.“)

- **§ 15 Abs. 1 S. 2, 2. Halbs. BauNVO:** „Vorhaben kann **störanfällig** werden, weil es sich unzumutbaren Belästigungen oder Störungen aussetzt.“
- **§ 31 Abs. 2 BauGB:** „Unter Würdigung nachbarlicher Interessen“. Dem Rücksichtnahmegebot kommt hier insbesondere Bedeutung zu bei einem Dispens von nicht nachbarschützenden Festsetzungen des B-Plans. Bei einem Dispens von nachbarschützenden Festsetzungen des B-Plans ergibt sich der Nachbarschutz ausschließlich aus der jeweiligen Festsetzung selbst bzw. aus der dazugehörigen Vorschrift der BauNVO (z. B. § 3 Abs. 1 BauNVO).

2. Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (**Innenbereich**): Rücksichtnahme als Bestandteil des Merkmals „**einfügen**“ i. S. d. § 34 Abs. 1 BauGB.

3. Im Außenbereich ist das Rücksichtnahmegebot als **öffentlicher Belang** i. S. d. § 35 Abs. 3 S. 1 BauGB (z. B. Nr. 3: „schädliche Umwelteinwirkungen“) zu berücksichtigen.

Die Unterscheidung zwischen § 35 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB macht hierbei deutlich, dass der Privilegierte besonders geschützt ist und daher eine besondere Rücksichtnahme verlangen kann; Erweiterungsinteressen im Außenbereich sind jedenfalls dann unbeachtlich, wenn sie vage und unrealistisch sind.

Beachte: Auch bei § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 BauGB sind (wie bei § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO) zwei Fallkonstellationen zu unterscheiden:

- **1. Halbs.:** Das Vorhaben kann selbst schädliche Umwelteinschränkungen hervorrufen („**Störer**“).
- **2. Halbs.:** Das geplante Vorhaben wird schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt („**störanfällig**“).

G. Art. 14 GG

I. Früher hat die Rspr. darüber hinaus im Ausnahmefall Drittschutz unmittelbar aus Art. 14 GG abgeleitet. Das Eigentumsgrundrecht schützt nicht nur vor unmittelbaren Eingriffen in die Eigentumssubstanz, sondern auch vor mittelbaren Änderungen der Grundstückssituation, wenn diese „**schwer und unerträglich**“ sind.

II. Heute wird demgegenüber zunehmend darauf abgestellt, dass sich aus Art. 14 GG **keine unmittelbaren Abwehransprüche** ergeben. Vielmehr habe der Gesetzgeber nach Art. 14 Abs. 2 S. 2 GG den näheren Inhalt der Eigentumsordnung erst zu

konkretisieren. Nachbarschutz besteht danach grds. nur, soweit ihn der Gesetzgeber (z.B. als Ausprägung des Rücksichtnahmegebots) vorsieht. Sind einfachgesetzliche drittschützende Normen vorhanden, so konkretisieren sie Inhalt und Schranken des Eigentums. Aus Art. 14 GG können sich dann keine weitergehenden (Abwehr-) Rechte ergeben.

- III. Ob damit Nachbarschutz aus Art. 14 GG im Baurecht generell ausscheidet ist umstritten. Angesichts der weitreichenden Ausprägung des Rücksichtnahmegebots dürften Nachbarabwehrrechte aus Art. 14 GG jedenfalls **keine praktische Relevanz** mehr haben.

Umstritten ist, ob dies auch dann gilt, wenn das Nachbargrundstück **unmittelbar** in Anspruch genommen wird (z.B. durch ein **Notwegerecht**).

5. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

- A. Die Vorschriften des Bauordnungsrechts dienen i. d. R. nur der öffentlichen (Bau-) Sicherheit und Ordnung und damit den Interessen der Allgemeinheit (z.B. die Vorschriften über die Baugestaltung). Ausnahmsweise können bauordnungsrechtliche Vorschriften jedoch nachbarschützenden Charakter haben, soweit sie **Individualinteressen**, wie Leben, Körper und Gesundheit der Anlieger, schützen sollen.

Dies gilt insbesondere für die

- Vorschriften über **Abstandsflächen** (§§ 5, 6 LBO), nicht jedoch bei ortsrechtlichen Vorschriften über erweiterte Abstandsflächen;
- Vorschriften über **Standicherheit** benachbarter baulichen Anlagen (§ 13 LBO);
- **Brandschutzvorschriften** (§ 15 LBO);
- Vorschriften über die **Befreiung/Abweichung** von obigen nachbarschützenden Vorschriften (§ 56 LBO);
- Bauordnungsrechtliche **Generalklausel** (§ 3 Abs. 1 LBO), soweit Individualinteressen gefährdet werden können.

Gegenbeispiel: Die **Stellplatzpflicht** ist grds. nicht nachbarschützend, sondern dient allein dem öffentlichen Interesse an der Entlastung des öffentlichen Verkehrsraumes. Nachbarschutz vermitteln die Vorschriften nur, soweit sie (wie in § 37 LBO) vorschreiben, dass durch die Anordnung der Stellplätze keine Beeinträchtigungen für die Umgebung hervorgerufen werden dürfen; entsprechende landesrechtliche Vorschriften führen nicht zum Ausschluss von § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO.

B. Auch das **Rücksichtnahmegebot** kann im Rahmen des Bauordnungsrechts zum Tragen kommen.

Beispiel: Die Vorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen (z.B. § 11 LBO) dienen grds. allein öffentlichen Interessen. Ausnahmsweise können sie i. V. m. dem Gebot der Rücksichtnahme nachbarschützende Wirkung entfalten, wenn ein Nachbar durch die Verunstaltung in besonderer Weise betroffen ist.

6. Nachbarschutz gegen Immissionen

Nachbarschutz ist u. a. möglich gegen

- Lärm,
- Verkehrslärm,
- Sportlärm,
- Elektromog durch Mobilfunkanlagen,
- Gase,
- Gerüche.

7. Abwehrrechte von Nachbargemeinden

Durch ein baurechtswidriges Vorhaben oder eine rechtswidrige Baugenehmigung können auch die Planungshoheit bzw. sonstige rechtliche Interessen der Nachbargemeinden verletzt werden.

So kann z. B. eine Baugenehmigung für ein Multiplexkino oder ein Factory-Outlet-Center (Einkaufszentrum i. S. v. § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) gravierende Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel der Nachbargemeinde haben und danach gegen das sog. **interkommunale Abstimmungsgebot** aus **§ 2 Abs. 2 S. 2 BauGB** sowie gegen §§ 34 Abs. 3, 34 Abs. 3 a S. 2 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO verstoßen.

Durch (behördliche oder gerichtliche) Aufhebung einer Bauordnungsverfügung kann die **Planungshoheit** der Gemeinde, einfachrechtlich geschützt auch durch **§ 36 Abs. 1 S. 1 BauGB**, verletzt sein.

8. Private Nachbarrechte

Neben den oben dargestellten öffentlich-rechtlichen Abwehransprüchen kann der Nachbar auch **zivilrechtliche Ansprüche auf Unterlassung bzw. Beseitigung** geltend machen. Mögliche Anspruchsgrundlagen sind insbesondere §§ 906, 1004 Abs. 1 BGB (sog. **originäres Nachbarrecht**), §§ 1004 Abs. 1, 823 Abs. 2 BGB i. V. m. einem öffentlich-rechtlichen Schutzgesetz (sog. **derivates Nachbarrecht**) sowie das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg.

