

Skripten von Alpmann Schmidt – das komplette Examenswissen, systematisch und klausurtypisch aufbereitet

## Öffentliches Baurecht

12. Auflage 2025

Das öffentliche Baurecht ist Teil des Besonderen Verwaltungsrechts. In Studium und Examen steht es in seiner Wichtigkeit dem Polizei- und Ordnungsrecht nicht nach. Als eines der bedeutsamsten Gebiete der Verwaltungspraxis wird es **oft geprüft**.

Der Zugang zum öffentlichen Baurecht wird allerdings vielfach als schwierig empfunden, da die Literatur zumeist von Baupraktikern für Baupraktiker geschrieben ist. Juristen und „Nicht-Techniker“ benötigen aber nur die rechtlichen Grundzüge. Dieses Skript richtet sich ganz nach den **Bedürfnissen im Studium**. Es findet sich (nur) das, was in der baurechtlichen Fallbearbeitung in Studium und Examen verlangt wird. Das Skript ist so konzipiert, dass es trotz der verschiedenen LBauO **bundesweit** nutzbar ist. Soweit es auf die jeweilige landesrechtliche Bauordnung ankommt, sind die jeweils einschlägigen Vorschriften aller 16 LBauO in einer **Normenleiste** nachgewiesen.

### Vorteile auf einen Blick:

- ausformulierte **Falllösungen** zu den prüfungsrelevanten Schwerpunkten
- zahlreiche Beispiele, übersichtliche Schemata und klausurtaktische Hinweise
- mit **Synopse** der wichtigsten Vorschriften **aller 16 LBauO**

### Inhalt:

- Baugenehmigung
- Bauaufsichtsrecht (u.a. Nutzungsuntersagung, Beseitigung/Abriss)
- Nachbarschutz im Baurecht („Nachbaranfechtung“)
- Bauleitplanung (u.a. Bebauungspläne)
- Besonderheiten des Bauprozesses

ISBN: 978-3-86752-931-0



€ 22,90

Sie erhalten die Karteikarten Öffentliches Baurecht zu einem vergünstigten Preis, wenn Sie sie zusammen mit diesem Skript erwerben.

Als Bundle günstiger!



Bestellung über  
[bundle.alpmann-schmidt.de](http://bundle.alpmann-schmidt.de)

S

2025

Öffentliches Baurecht

Alpmann Schmidt



Skripten

Stuttmann

# Öffentliches Baurecht

12. Auflage 2025

Alpmann Schmidt



# Rechtsprechungsübersicht RÜ

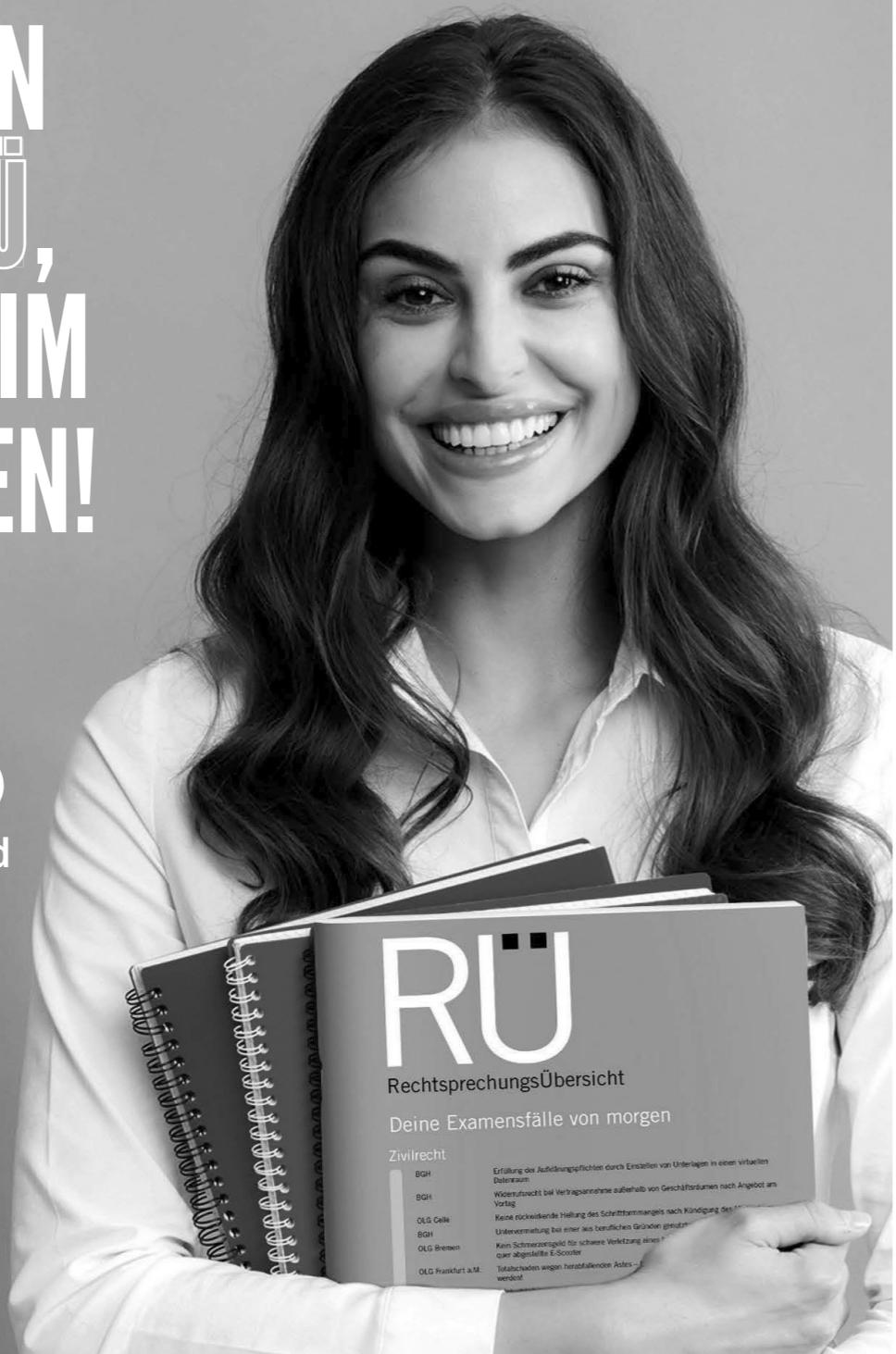
ERST IN  
DER RÜ,  
DANN IM  
EXAMEN!



Leseproben und  
Bestellungen



Die wichtigsten Entscheidungen des Monats klausurmäßig  
aufbereitet, so wie Ihr es in der Prüfung braucht



# E1 Repetitorium für das 1. Examen



Examensvorbereitung  
ist Vertrauenssache

– uns vertraut man seit 1956

überzeugt Euch selbst

Wir heißen Euch  
als Probehörer willkommen!



Weitere Informationen unter  
[www.alpmann-schmidt.de](http://www.alpmann-schmidt.de)  
oder in unseren Kursen vor Ort!



Folge uns



[www.alpmann-schmidt.de](http://www.alpmann-schmidt.de)

# Öffentliches Baurecht

## 2025

### Der Autor

**Vorsitzender Richter am Verwaltungsgericht,  
Lehrbeauftragter an der Universität Münster**

### **Dr. Martin Stuttmann**

ist seit fast 30 Jahren für Alpmann Schmidt in der Juristenausbildung tätig (Skripten, Klausuren, RÜ). Als langjähriger Lehrbeauftragter an der Universität Münster für Examenssemester kennt er das öffentliche Baurecht aus der Universitäts-, Prüfungs- und Echtpraxis. In diesem Skript hat er alles zusammengetragen, was Sie für das Examen im öffentlichen Baurecht wissen müssen – mehr ist nicht nötig.



*Zitiervorschlag: Stuttmann, Öffentliches Baurecht, Rn.*

**Dr. Stuttmann, Martin**

Öffentliches Baurecht

12., überarbeitete Auflage 2025

ISBN: 978-3-86752-931-0

Verlag: Alpmann und Schmidt Juristische Lehrgänge  
Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG, Münster

Die Vervielfältigung, insbesondere das Fotokopieren,  
ist nicht gestattet (§§ 53, 54 UrhG) und strafbar (§ 106 UrhG).  
Im Fall der Zuwiderhandlung wird Strafantrag gestellt.

Unterstützen Sie uns bei der Weiterentwicklung unserer Produkte.  
Wir freuen uns über Anregungen, Wünsche, Lob oder Kritik an:  
**[feedback@alpmann-schmidt.de](mailto:feedback@alpmann-schmidt.de)**

### **Folge uns auf unseren Social-Media-Kanälen!**

Tipps, Neuigkeiten und viele weitere Informationen rund um  
Deine Prüfungs- und Examensvorbereitung erwarten Dich!



**INHALTSVERZEICHNIS**

**Vorbemerkung** ..... 1

**1. Teil: Überblick** ..... 2

    A. Grundlagen ..... 2

    B. Prüfungsrelevanz ..... 3

    C. Das baurechtliche Grundschema ..... 3

    D. Die examensrelevanten baurechtlichen Normen ..... 5

**2. Teil: Baugenehmigung** ..... 7

**1. Abschnitt: Das Baugenehmigungsverfahren** ..... 7

    A. Wesen und Wirkung der Baugenehmigung ..... 7

    B. Baugenehmigungspflichtige Vorhaben ..... 10

    C. Formelle Baurechtmäßigkeit ..... 13

        I. Zuständigkeit ..... 14

        II. Genehmigungsverfahren ..... 14

        III. Prüfungsumfang und Verhältnis zu anderen Genehmigungen ..... 17

        IV. Vorbescheid ..... 19

**2. Abschnitt: Materielle Baurechtmäßigkeit – die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit** ..... 20

    A. Bauliche Anlage, § 29 Abs. 1 BauGB ..... 21

    B. Vorhaben im Bebauungsplangebiet, §§ 30 ff. BauGB ..... 23

        I. Bebauungspläne (Überblick) ..... 23

        II. BaunutzungsVO (BauNVO) ..... 24

            1. Baugebiete: Art der baulichen Nutzung ..... 25

            2. Begrifflichkeiten der BauNVO ..... 27

            3. Maß, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche ..... 30

        III. Zulässigkeit im BPlan-Gebiet ..... 31

            1. Qualifizierter BPlan ..... 31

                a) Plangemäßheit ..... 31

                b) Gebietsverträglichkeit ..... 33

            2. Einfacher, vorhabenbezogener und BPlan in Aufstellung ..... 35

            3. Unzulässigkeit im Einzelfall – § 15 Abs. 1 BauNVO ..... 36

            4. Zulässigkeit im Einzelfall – Ausnahme und Befreiung ..... 36

                a) Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB) ..... 36

                b) Befreiung (§ 31 Abs. 2 und 3 BauGB) ..... 37

            5. Gemeindliches Einvernehmen ..... 38

                Fall 1: Goldlager im Keller ..... 41

    C. Vorhaben im unbeplanten Innenbereich, § 34 BauGB ..... 50

        I. Unbeplanter Innenbereich ..... 50

        II. Im Zusammenhang bebauter Ortsteil ..... 50

            1. Im Zusammenhang bebaut ..... 52

            2. Ortsteil ..... 53

III. Einfügen .....	54
1. Nähere Umgebung .....	54
2. Eigenart .....	55
3. Einfügen .....	55
a) Art der baulichen Nutzung .....	56
b) Rücksichtnahme .....	57
4. Sonstige Anforderungen, § 34 Abs. 1 S. 2 BauGB .....	58
IV. Sonderregelungen, § 34 Abs. 3–6 BauGB .....	58
Fall 2: Wohnen auf dem Dorf .....	58
D. Das Gebot der Rücksichtnahme .....	65
E. Vorhaben im Außenbereich, § 35 BauGB .....	70
I. Land- und Forstwirtschaft, § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB .....	72
Fall 3: Schwimmen auf dem Lande .....	72
II. Weitere privilegierte Vorhaben i.S.v. § 35 Abs. 1 BauGB .....	77
1. Ortsgebundene Betriebe, § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB .....	77
2. Sonstige privilegierte Vorhaben, § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB .....	78
III. Sonstige Vorhaben, § 35 Abs. 2 BauGB .....	79
IV. Öffentliche Belange, § 35 Abs. 3 BauGB .....	80
V. Rückbauverpflichtung und deren Sicherstellung, § 35 Abs. 5 BauGB .....	82
<b>3. Abschnitt: Überwindung von Genehmigungshindernissen durch Baulasten ..</b>	<b>85</b>
<b>4. Abschnitt: Verhinderung der Baugenehmigung .....</b>	<b>85</b>
<b>5. Abschnitt: Bestandsschutz .....</b>	<b>89</b>
A. Rechtsgrundlage .....	89
B. Aktiver Bestandsschutz .....	90
<b>6. Abschnitt: Ersatzansprüche im Baugenehmigungsverfahren .....</b>	<b>91</b>
A. Amtshaftung .....	92
B. Ordnungsbehördliche Unrechtshaftung .....	93
<b>3. Teil: Bauaufsichtliche Ordnungsverfügungen .....</b>	<b>94</b>
A. Stilllegung .....	96
B. Nutzungsuntersagung .....	98
C. Beseitigungs-/Abrissanordnung .....	100
D. Einwendungen gegen Bauordnungsverfügungen .....	102
E. Bauordnungsrechtliche Generalermächtigung .....	104
F. Adressat der Ordnungsverfügung .....	104
Fall 4: Die zaghafte Beseitigungsverfügung .....	105
G. Passiver Bestandsschutz .....	111
I. Legalisierungswirkung der Baugenehmigung („formeller Bestandsschutz“) .....	111
II. Bauplanungsrechtliche Rechtmäßigkeit („materieller Bestandsschutz“) .....	112
H. Rechtsnachfolge .....	113
I. Zwangsmittel, sofortige Vollziehung, Duldungsverfügungen .....	113
J. Betretungsrechte .....	116

<b>4. Teil: Rechtsschutz des Bauherrn</b> .....	117
A. Widerspruch und Klage .....	117
B. Eilrechtsschutz des Bauherrn .....	118
<b>5. Teil: Baurechtlicher Nachbarschutz</b> .....	120
A. Abwehrrecht des Nachbarn – drittschützende Norm .....	121
B. Nachbar .....	122
C. Besonderheiten im Prüfungsaufbau bei Nachbarrechtsbehelfen .....	123
Fall 5: Die erdrückende Doppelhaushälfte .....	125
D. Nachbarschützende baurechtliche Normen .....	128
I. Grundrechte .....	129
II. Bestimmtheit der Baugenehmigung, § 37 Abs. 1 VwVfG .....	129
III. Gebot der Rücksichtnahme .....	129
IV. Nachbarschutz im BPlan-Gebiet (§§ 30, 31 BauGB) .....	130
1. Anspruch auf Gebietserhaltung und Gebietsprägungserhaltung .....	130
a) Gebietserhaltungsanspruch .....	130
b) Gebietsprägungserhaltungsanspruch .....	131
2. Maß, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Ausnahmen und Befreiungen .....	133
V. Nachbarschutz im unbeplanten Innenbereich, § 34 BauGB .....	134
1. § 34 Abs. 2 BauGB: Nähere Umgebung wie Baugebiet in §§ 2–9 BauNVO .....	134
2. Einfügen, § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB .....	135
VI. Nachbarschutz im Außenbereich, § 35 BauGB .....	135
VII. Nachbarschutz durch bauordnungsrechtliche Normen .....	136
1. Materielles Bauordnungsrecht .....	136
2. Formelles Bauordnungsrecht .....	138
3. Nachbaranspruch auf bauaufsichtliches Einschreiten .....	139
E. Rechtsschutz des Nachbarn .....	141
I. Widerspruch und Klage .....	141
II. Vorläufiger Rechtsschutz nach §§ 80a, 80 Abs. 5 VwGO .....	143
III. Einstweilige Anordnung nach § 123 VwGO .....	144
Fall 6: Parken und Wohnen .....	145
IV. Zivilgerichtlicher Nachbarrechtsschutz .....	154
<b>6. Teil: Bauleitplanung</b> .....	156
<b>1. Abschnitt: FPlan und BPlan im Überblick</b> .....	156
<b>2. Abschnitt: Das BPlan-Verfahren</b> .....	158
<b>3. Abschnitt: Materielle Rechtmäßigkeit des BPlans</b> .....	166
A. Erforderlichkeit, § 1 Abs. 3 BauGB .....	166
B. Zwingende Planungsvorgaben des BauGB .....	167
C. Abwägungsgebot und Abwägungsfehler .....	168
D. Fehlerfolgen – Planerhaltung, §§ 214 ff. BauGB .....	171

E. Rechtsschutz gegen BPläne .....	174
Fall 7: Industrie an der Gemeindegrenze .....	175
F. Planungsschadensrecht .....	183
<b>Synopse der wichtigsten Vorschriften der 16 Landes-Bauordnungen .....</b>	<b>184</b>
<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	<b>187</b>

## LITERATURVERZEICHNIS



Verweise in den Fußnoten auf „RÜ“ und „RÜ2“ beziehen sich auf die Ausbildungszeitschriften von Alpmann Schmidt. Dort werden Urteile so dargestellt, wie sie in den Examenklausuren geprüft werden: in der Rechtsprechungsübersicht als Gutachten und in der Rechtsprechungsübersicht 2 als Urteil/Behördenbescheid/Anwaltsschriftsatz etc.

RÜ-Leser wussten mehr: Immer wieder orientieren sich Examenklausuren an Gerichtsentscheidungen, die zuvor in der RÜ klausurmäßig aufbereitet wurden. Die aktuellsten RÜ-Treffer aus ganz Deutschland findet Ihr auf unserer Homepage.

Abonnenten haben Zugriff auf unser digitales RÜ-Archiv.  
Leseproben und Bestellungen: [shop.alpmann-schmidt.de](http://shop.alpmann-schmidt.de)



Battis	Öffentliches Baurecht und Raumordnungsrecht 8. Aufl. 2022
Battis/Krautzberger/Löhr	Baugesetzbuch, 15. Aufl. 2022
Bönker/Bischopink	BauNVO, 3. Aufl. 2024
Bracher/Reidt/Schiller	Bauplanungsrecht, 9. Aufl. 2021
Brügelmann	Baugesetzbuch Loseblatt, Stand: 2024
Busse/Kraus	Bayerische Bauordnung Loseblatt, Stand: Jan. 2024
Ernst/Zinkahn/Bielenberg/ Krautzberger	BauGB, BauNVO Loseblatt, Stand: Jan. 2024
Gädtker u.a.	BauO NRW: Kommentar, 15. Aufl. 2024
Hoppe/Bönker/Grotefels	Öffentliches Baurecht, 5. Aufl. 2024
Hornmann	Hessische Bauordnung, 4. Aufl. 2022
Hornmann/Kämper/Spannowsky	BeckOK BauNVO Online, Stand: 15.07.2024
Jäde/Dirnberger	BauGB-BauNVO, 10. Aufl. 2022
Jarass/Kment	BauGB, 3. Aufl. 2022

Kment	Öffentliches Baurecht Band I: Bauplanungsrecht, 8. Aufl. 2022
Kröninger/Aschke/Jeromin	BauGB, 5. Aufl. 2024
Muckel/Ogorek	Öffentliches Baurecht, 4. Aufl. 2020
Otto	Öffentliches Baurecht Band II: Bauordnungsrecht, Nachbarschutz, Rechtsschutz, 8. Aufl. 2023
Rabe/Pauli/Wenzel	Bau- und Planungsrecht, 7. Aufl. 2014
Schönenbroicher/Kamp/Henkel	Bauordnung Nordrhein-Westfalen, 2. Aufl. 2022
Schroeder	Baurecht NRW, 5. Aufl. 2021
Schrödter	Baugesetzbuch, 9. Aufl. 2019
Spannowsky/Manssen	BeckOK Bauordnungsrecht Bayern Online, Stand: 01.07.2024
Spannowsky/Otto	BeckOK Bauordnungsrecht Niedersachsen Online, Stand: 01.08.2024
Spannowsky/Pützenbacher	Bauordnungsrecht Hessen Online, Stand: 01.07.2024
Spannowsky/Saurenhaus	Bauordnungsrecht NRW Online, Stand: 01.07.2024
Spannowsky/Uechtritz	BeckOK BauGB Online, Stand: 01.08.2024
Spannowsky/Uechtritz	BeckOK Bauordnungsrecht Baden-Württemberg Online-Stand: 01.07.2024
Stüer	Der Bebauungsplan, 6. Aufl. 2022
Stollmann/Beaucamp	Öffentliches Baurecht, 13. Aufl. 2022
Will	Öffentliches Baurecht, 2. Aufl. 2022

Wohnungsmangel  
im Jahr 2027: 830.000<sup>1</sup>

## Vorbemerkung – Zum Gebrauch dieses Skripts

Das öffentliche<sup>2</sup> Baurecht ist ein Teil des Besonderen Verwaltungsrechts. In Studium und Examen steht es in seiner Wichtigkeit dem Polizei- und Ordnungsrecht kaum nach. Für die Rechtspraxis ist es eines der bedeutsamsten Gebiete des Verwaltungsrechts überhaupt.<sup>3</sup> Der Zugang zum öffentlichen Baurecht wird allerdings vielfach als schwierig empfunden, weil die meiste Literatur von Baupraktikern für Baupraktiker geschrieben ist. Dieses AS-Skript richtet sich dagegen ganz nach den **Bedürfnissen im Studium**. Es findet sich (nur) das, was in der baurechtlichen Fallbearbeitung in Studium und Examen (Pflichtfach und Schwerpunktbereich) verlangt wird. Die dort gestellten Fälle unterscheiden sich nämlich erheblich von denen der „Echt-Praxis“, auf die Kommentare und Erläuterungswerke ausgerichtet sind.

Baurechtliche Fälle sind in der Praxis durch umfangreiche Unterlagen gekennzeichnet, z.B. Planzeichnungen, Schnitte, Ansichten, Gutachten verschiedenster Fachrichtungen (Immissionen, Verkehrsströme, Umweltauswirkungen usw.), Lichtbilder, Karten, Protokolle von Ortsterminen und vieles mehr. Die Bauverwaltungsakten umfassen oft viele Aktenordner, die Gerichtsakten mehrere Bände. Die **Prüfungsfälle** in Studium und Examen bestehen dagegen nur aus ein bis zwei Textseiten. Pläne gehören kaum, allenfalls als kleiner Planausschnitt, zum Sachverhalt. Studium und Praxis fallen also auseinander.

Dieses Skript ist so konzipiert, dass es trotz der verschiedenen LBauO **bundesweit** nutzbar ist. **Normenleisten** weisen die 16 LBauO nach (Beispiel: Baugenehmigung):



Im Anhang findet sich zudem eine **tabellarische Übersicht**, in der die für die Ausbildung wichtigen Vorschriften aller LBauO synoptisch nebeneinander aufgeführt sind.

Dem Baurecht eilt der Ruf voraus, wenig greifbar („schwammig“) zu sein. Das Ergebnis sei rein zufällig („Glücksspiel“, „völlig unvorhersehbar“). Die Frage, ob sich ein Gebäude in die Eigenart der näheren Umgebung „einfügt“, oder ob eine bauliche Nutzung „gebietsverträglich“ ist, lässt sich in der Tat nicht so eindeutig beantworten wie die nach einer Fristversäumnis. Doch auch das öffentliche Baurecht verlangt systematische Gesetzesanwendung nach den **strengen Regeln der Subsumtion**. Daran ändert die Wertungsoffenheit der zahlreichen unbestimmten baurechtlichen Rechtsbegriffe sowie das Zusammenspiel verschiedener Gesetze (BauGB, BauNVO, LBauO und Fachgesetze) nichts.<sup>4</sup>

Das öffentliche Baurecht zeichnet sich dadurch aus, dass es besonders intensiv von der **Rspr. geprägt** ist. Der bloße Wortlaut der Norm genügt für die baurechtliche Fallbearbeitung selten. Es ist daher unabdingbar zu wissen, wie die Rspr. die baurechtlichen Tatbestandsmerkmale versteht. Diese wird vorwiegend anhand des **BVerwG** nachgewiesen, das – anders als die fünfzehn nur landesweit entscheidenden OVG/VGH – bundesweit Geltung beanspruchen kann.<sup>5</sup>

1 Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2024 des Rates der Immobilienweisen (zia-deutschland.de).

2 Privates Baurecht: v.a. §§ 903 ff., insb. §§ 907, 929, 1018 ff. BGB sowie die Nachbargesetze der Länder nach Art. 124 EGBGB (vgl. Grüneberg/Herrler, BGB, Art. 123 EGBGB) und §§ 631 ff., 650a ff. BGB (Bauvertragsrecht zzgl. VOB und HOAI).

3 Thomas/Jäger JuS 2020, 1123 (Wirtschaftskanzlei).

4 Herbolzheimer/Krüper Jura 2020, 22, 35.

5 Albert Camus, Der Fall (Rowohlt 1957/1991), S. 39: „Einer muss ja schließlich das letzte Wort haben. Sonst gäbe es für jeden Grund einen Gegengrund, und es könnte endlos so weitergehen. Macht hingegen entscheidet.“

### 3. Maß, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

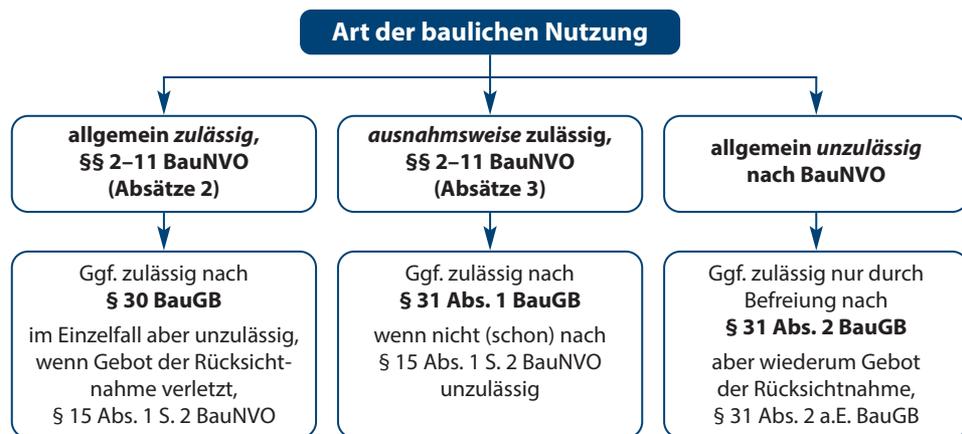
- 75** Die BauNVO regelt in §§ 16–21a auch das **Maß** der baulichen Nutzung (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Damit ist bezeichnet, wie intensiv das Grundstück baulich genutzt wird (Dörfer: große Grundstücke mit ein- bis zweigeschossigen freistehenden Häusern, Großstädte: hohe Verdichtung Wand an Wand mit mehrgeschossigen Häusern). § 16 Abs. 2 BauNVO stellt die Bezugsgrößen abschließend zur Verfügung.

*Hinweis:* Das Maß der baulichen Nutzung ist bereits ziemlich technisch. In Studium und Examen erscheint es regelmäßig nur als Zahl der erlaubten Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3, Abs. 4 BauNVO).

- 76** Die **Bauweise** bezeichnet die Grenzabstände zwischen den Gebäuden. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann gemäß § 22 BauNVO nur eine **offene** oder **geschlossene** Bauweise festgesetzt werden. „Offene Bauweise“ bedeutet Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen von maximal 50 m Länge (§ 22 Abs. 2 BauNVO). „Geschlossene Bauweise“ meint Gebäude „Wand an Wand“, also auf allen Geschossen<sup>143</sup> ohne seitlichen Grenzabstand (z.B. Reihenhäuser mit über 50 m Breite, § 22 Abs. 3 BauNVO).

- 77** Die **überbaubare Grundstücksfläche** (§ 23 BauNVO) regelt, wo auf dem Grundstück die Anlage errichtet werden kann/muss. Insofern steuern festgesetzte Baulinien, Baugrenzen, Bebauungstiefen usw.

*Hinweis:* Die im Übrigen möglichen Festsetzungen des BPlans sowie besondere Flächenfestsetzungen (Spiel- und Sportplätze, Gemeinbedarfsflächen, Ver- und Entsorgungsflächen, Verkehrsflächen, Grünflächen usw.) spielen in Studium und Examen praktisch keine Rolle.

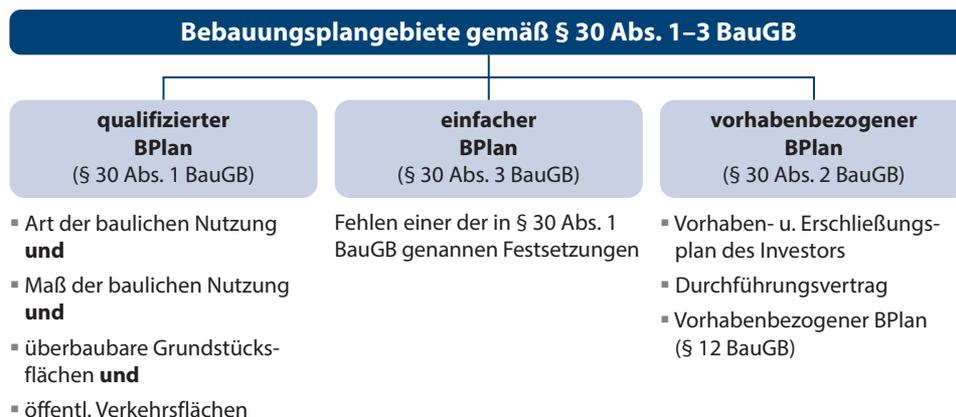


143 HessVGH BRS 35 Nr. 94.

### III. Zulässigkeit im BPlan-Gebiet

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 30 BauGB, wenn das Baugrundstück im Gebiet eines – wirksamen – BPlans liegt. Welcher der drei Absätze des § 30 BauGB einschlägig ist, richtet sich danach, ob es sich um einen sog. qualifizierten (Abs. 1), einfachen (Abs. 3) oder vorhabenbezogenen BPlan (Abs. 2, § 12 BauGB) handelt.

78



#### 1. Qualifizierter BPlan

Ein **qualifizierter** BPlan liegt vor, wenn im BPlan zu **allen** vier Festsetzungsarten, die § 30 Abs. 1 BauGB aufzählt (Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, öffentliche Verkehrsflächen), Festsetzungen getroffen sind. Im Gebiet eines solchen qualifizierten BPlans ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sämtlichen Festsetzungen des BPlans, also v.a. den Vorgaben der BauNVO, nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Soweit der BPlan keine Festsetzungen enthält, schränkt er nicht ein und steht dem Vorhaben nicht entgegen;<sup>144</sup> ein Rückgriff auf § 34 BauGB wegen „Lückenhaftigkeit“ ist ausgeschlossen.<sup>145</sup>

79

Mit **Erschließung** ist die Anbindung an das öffentliche Straßennetz und die Versorgung mit Strom und Wasser sowie die Abwasserbeseitigung gemeint.<sup>146</sup> Sie ist **gesichert**, wenn objektiv erwartet werden kann, dass die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung (nicht: bei der Entscheidung über den Bauantrag) der anzuschließenden baulichen Anlage benutzbar sind.<sup>147</sup>

#### a) Plangemäßheit

Maßgeblich sind **alle Festsetzungen** des BPlans („Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und örtliche Verkehrsfläche“). Das Vorhaben muss den Festsetzungen nicht positiv entsprechen. Ein nicht plankonformes Vorhaben **wi-**

80

<sup>144</sup> BVerwGE 42, 30, 33 ff.

<sup>145</sup> BVerwG NVwZ-RR 2016, 219; Kment I § 20 Rn. 5.

<sup>146</sup> Mitschang, in: Battis/Krautzberger/Löhr § 30 Rn. 21 m.w.N.; Rottenwallner DVBl. 2015, 410; BauR 2015, 1069.

<sup>147</sup> BVerwGE 137, 74.

**derspricht** erst, wenn es die Verwirklichung des BPlans verhindern oder wesentlich erschweren kann.<sup>148</sup>

**Beispiel:** Die Haltung von natürlicherweise lauten Pferden oder Gänsen im Freien widerspricht der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets, das Wohnruhe voraussetzt.

Auf die Zulassung eines Bauvorhabens, das der **Regelbebauung** (Absätze 2 der §§ 2 ff. BauNVO) entspricht, besteht grundsätzlich ein **Anspruch**.

**Beispiel:** In einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) will A einen Lokal eröffnen, das neben Speisen und Getränken auch Musik, Tanz, Billard und Darts bietet („Amusement“). Es ist nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO als Schank- und Speisewirtschaft (vgl. GastG) regelhaft zulässig und keine artfremde Vergnügungsstätte, gegen die sich die Nachbarn wehren könnten, wenn das Amusement den Betrieb nicht prägt.<sup>149</sup>

Lediglich Anspruch auf **ermessensfehlerfreie Entscheidung** aus § 31 Abs. 1 BauGB besteht, wenn das Vorhaben nur der **Ausnahmebebauung** entspricht (Absätze 3 der §§ 2 ff. BauNVO). Der entsprechende Antrag ist regelmäßig konkludent im Bauantrag enthalten,<sup>150</sup> die LBauO kann aber auch einen ausdrücklichen Antrag voraussetzen.<sup>151</sup> Aus Gründen der Gleichbehandlung kann das Ermessen auf Null reduziert sein.

#### Beispiele:

1. In einem allgemeinen Wohngebiet (WA) kann eine Ausnahme nach § 4 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO für ein Restaurant erteilt werden, soweit dieses überwiegend Gäste aus der näheren Umgebung und nicht überregional anzieht (vgl. § 4 Abs. 1 BauNVO).

2. Eine Tanzschule ist zwar ein sonstiger Gewerbebetrieb (§ 4 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), erhält aber keine Ausnahme im WA, wenn die Kurse auch abends stattfinden (Musik, An- und Abfahrtsverkehr, Pausengespräche).

Kann keine Ausnahme erteilt werden, kann der Bauherr schließlich noch einen Anspruch auf ermessensfehlerfreie Entscheidung über die Erteilung einer beantragten **Befreiung** (Dispens) von den planungsrechtlichen Festsetzungen haben, wenn die (strengen) Voraussetzungen des § 31 Abs. 2, 3 BauGB erfüllt sind.

#### Beispiele:

1. Von der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) wird häufig befreit, d.h., es darf anders positioniert gebaut werden.

2. Schließt der BPlan gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in einem WA alle Gewerbebetriebe bis auf Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) aus, darf diese Planungsentscheidung nicht unterlaufen werden, indem eine Pizzeria mit Lieferdienst befreit wird.

Von der Beachtung des Rücksichtnahmegebots (§ 15 Abs. 1 BauNVO) kann allerdings – zumindest im Ergebnis, vgl. Rn. 111 – weder eine Ausnahme noch eine Befreiung erteilt werden. § 15 BauNVO ist gewissermaßen das Gegenstück zu § 31 BauGB. Beide Normen dienen der Einzelfallgerechtigkeit: § 31 BauGB ermöglicht an sich planwidrige Nutzungen, § 15 Abs. 1 BauNVO schränkt an sich plankonforme Nutzungen ein.<sup>152</sup>

148 BVerwGE 42, 30 (35 f.); BVerwG BRS 59 Nr. 127.

149 VGH BW NRW-RR 20, 521.

150 BVerwG BRS 50 Nr. 171; BayVGH NVwZ 2015, 1781; OVG NRW BRS 70 Nr. 139; Schneider UPR 2015, 281, 283.

151 SächsOVG NVwZ-RR 2021, 792; BRS 81 Nr. 112; BayVGH, Beschl. v. 13.08.2020 – 15 CS 20.1512, BeckRS 2020, 20551.

152 Hebel JA 2015, 401; Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr § 31 Rn. 8.

## b) Gebietsverträglichkeit

**Ungeschriebene Tatbestandsvoraussetzung** ist stets, dass die Art der Nutzung mit dem Gebietscharakter (jeweiliger Absatz 1) verträglich sein muss (Grundsatz der **Gebietsverträglichkeit**).<sup>153</sup> Sowohl die Regelnutzung (Absätze 2) als auch die Ausnahmenutzung (Absätze 3) muss gebietsverträglich sein.<sup>154</sup> Ist das Vorhaben gebietsverträglich, darf es trotzdem nicht zugelassen werden, wenn es mit § 15 Abs. 1 BauNVO nicht zu vereinbaren ist.<sup>155</sup> Die Prüfung der Gebietsverträglichkeit kann auch mit bestimmten geschriebenen Tatbestandsmerkmalen zusammenfallen, z.B. „nicht störender Gewerbebetrieb“, § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Regelnutzung), „kleine Betriebe“, § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Ausnahmenutzung) oder „nicht erheblich belästigender Betrieb“, § 8 Abs. 1 BauNVO. Sie muss dann nicht (erneut) explizit vorgenommen werden.<sup>156</sup>

### Beispiele:

1. Ein 24/7-Stundenhotel ist im allgemeinen Wohngebiet (WA) kein „nicht störender Gewerbebetrieb“, weil der von ihm hervorgerufene überörtliche An- und Abfahrtsverkehr (typisierend) die Wohnruhe, die das WA kennzeichnet (§ 4 Abs. 1 BauNVO), in gebietsatypischer Weise stört.<sup>157</sup>

2. Ein Seniorenheim ist zwar eine Anlage für soziale/gesundheitliche Zwecke i.S.v. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO. Da Seniorenheime typischerweise besonders stöempfindlich sind (Bewohner brauchen Ruhe), sind sie in einem Gewerbegebiet nicht gebietsverträglich, weil dieses nach § 8 Abs. 1 BauNVO dem Zweck dient, gewerbliche Betriebe unterzubringen, von denen typischerweise Lärm ausgeht.<sup>158</sup>

3. Die Haltung von drei großen Hunden ist in einem WA noch gebietsverträglich, ab dem vierten Hund ist die Hundehaltung kein Annex mehr der Wohnnutzung.<sup>159</sup>

Die **Gebietsverträglichkeit** wird zweischrittig geprüft.<sup>160</sup>

- Das Vorhaben muss einer **Begriffskategorie** (Nutzungs- oder Anlagenart) der Regel- oder Ausnahmenvorschriften zuzuordnen sein (1. Schritt).
- Das Vorhaben muss der **Zweckbestimmung** des Baugebiets entsprechen (2. Schritt).

Die Prüfung der Einhaltung der Zweckbestimmung rechtfertigt sich aus dem typisierenden Ansatz der Baugebietsvorschriften der BauNVO. Die BauNVO will die oft gegenläufigen Ansprüche an die Bodennutzung zu einem verträglichen Ausgleich bringen. Dazu ordnet sie jedem Baugebiet eine bestimmte Nutzung zu, die mit ihrer allgemeinen Zweckbestimmung den Charakter des Gebiets eingrenzt. Das wechselseitige Austauschverhältnis der Grundstückseigentümer in einem Baugebiet verlangt, dass die regelhaft und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gebietsverträglich sind.<sup>161</sup> Das Gebot der Gebietsverträglichkeit wirkt sich v.a. bei Nutzungen aus, die **in fast allen Baugebieten** nach §§ 2–9 BauNVO regelhaft oder ausnahmsweise zulässig sind, nicht bei baugebietsspezifischen Nutzungen.<sup>162</sup>

153 BVerwGE 142, 1; 138, 166; 116, 155, 157 ff. (grundlegend); BVerwG NVwZ 2020, 404, 405 f.; Berkemann ZfBR 2021, 374.

154 BVerwG NVwZ 2022, 1383.

155 BVerwGE 128, 118.

156 BVerwG NVwZ 2022, 893.

157 BVerwG BRS 81 Nr. 86.

158 BVerwG BRS 65 Nr. 66.

159 OVG Saar, Beschl. v. 31.01.2024 – 2 A 177/22.

160 Lenz Jura 2020, 932 (auch zur Prüfungsrelevanz).

161 BVerwGE 142, 1; 138, 166; 116, 155; Berkemann ZfBR 2021, 374, 376.

162 BVerwG NVwZ 2020, 404, 405 f.

81

82

- 83** Welchem **Zweck** ein Baugebiet dient, ist durch **Auslegung** zu ermitteln. Deren Ausgangspunkt ist in Plangebiet der BPlan. Hinzu tritt der jeweilige Absatz 1 der §§ 2 ff. BauNVO, in dem der Baugebietszweck allgemein umschrieben ist. Um diesen zu konkretisieren, müssen die Nutzungen herangezogen werden, die nach der BauNVO zulässig sind. Denn es besteht ein sog. „**funktionaler Zusammenhang**“ zwischen der Zweckbestimmung des Baugebiets und den zugeordneten Nutzungsarten. Prägend wirken dabei v.a. die Regelnutzungen des jeweiligen Absatzes 2 der §§ 2 ff. BauNVO. Ausnahmenutzungen (Absätze 3) können die Eigenart des Baugebiets nur prägen, wenn ein besonderer funktionaler Zusammenhang zu dem Gebiet besteht.<sup>163</sup>

**Beispiele:**

**1.** Betriebsleiterwohnungen, die §§ 8 Abs. 3 Nr. 1, 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulassen, dienen spezifisch dem Gewerbe- bzw. Industriegebiet, weil sie nur dort vorkommen.

**2.** Bei den in § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke fehlt typischerweise der besondere Bezug zum Gewerbegebiet und damit der funktionale Zusammenhang. Das zeigt sich u.a. daran, dass sie auch in fast allen anderen Baugebieten zulässig sind (vgl. §§ 2 Abs. 3 Nr. 2, 3 Abs. 3 Nr. 2, 4 Abs. 2 Nr. 2, 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO usw.).<sup>164</sup>

- 84** Das Vorhaben ist mit der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets nicht verträglich, wenn ein Vorhaben dieser Art **generell** geeignet ist, ein bodenrechtlich (= städtebaulich) beachtliches **Störpotenzial** zu entfalten, das sich mit der Zweckbestimmung der (abstrakten) Gebietsfestsetzung nicht verträgt. Das Störpotenzial kann sowohl im Störungsgrad (anderer) als auch der (eigenen) Störungsempfindlichkeit liegen. Die gebotene **typisierte Betrachtung**<sup>165</sup> beruht auf dem Grundgedanken, dass auf jedem Baugrundstück in einem ausgewiesenen Baugebiet grundsätzlich die Nutzungen möglich sein sollen, die nach dem Katalog der Norm zulässig sind.<sup>166</sup> Dazu ist zu fragen,

- welche **Anforderungen** das Vorhaben **an** das Baugebiet hat,
- welche **Auswirkungen** das Vorhaben **auf** das Baugebiet hat und
- ob es den **spezifischen Gebietsbedarf** erfüllt.<sup>167</sup>

Es kommt nicht darauf an, ob das konkrete Vorhaben mit seinen Besonderheiten mit der konkreten Nachbarschaft des Baugrundstücks verträglich ist. Die konkreten Einzelfallumstände werden erst in weiteren Schritten geprüft.

**Beispiele:**

**1.** Krematorium mit Abschiedsraum in einem Gewerbegebiet: 1. Schritt: Begrifflich fällt das Vorhaben unter § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, wonach u.a. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig sind.<sup>168</sup> 2. Schritt: Es widerspricht aber dem Zweck eines Gewerbegebiets, das durch Lärm und allgemeine Geschäftigkeit geprägt ist. Denn die Bestattung setzt typischerweise ein würdevolles Umfeld voraus.<sup>169</sup>

**2.** Feuerwache im allgemeinen Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO), die bei Einsatzfahrten alle Lärmgrenzwerte überschreitet: 1. Schritt Feuerwache ist begrifflich eine Anlage für Verwaltung (nämlich des

<sup>163</sup> BVerwGE 142, 1; 138, 166; 116, 155.

<sup>164</sup> BVerwGE 142, 1.

<sup>165</sup> V. Galen/Gurlit NVwZ 2022, 777, 778.

<sup>166</sup> BVerwGE 142, 1.

<sup>167</sup> BVerwGE 138, 166; 142, 1.

<sup>168</sup> OVG NRW BRS 76 Nr. 71; BayVGH BRS 69 Nr. 68; OVG RP BRS 69 Nr. 70; offen lassend: BVerwGE 142, 1; BVerwG BRS 69 Nr. 69.

<sup>169</sup> BVerwGE 142, 1.

### Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)

<b>Anwendbarkeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ kein (qualifizierter) BPlan</li> <li>■ im Zusammenhang bebauter Ortsteil ↔ Außenbereich             <ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>rechtlich</b> durch Satzung, § 34 Abs. 4 BauGB</li> <li>■ <b>tatsächlich</b> zusammenhängende Bebauung von einigem Gewicht mit organischer Siedlungsstruktur</li> </ul> </li> </ul>		
<b>Voraussetzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung</li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ bzgl. <b>Art</b> der baulichen Nutzung             <table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 5px; vertical-align: top;"> <p><b>§ 34 Abs. 2 BauGB: Vergleichbarkeit mit Baugebiet nach BauNVO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Regelbebauung</b> nach § 34 Abs. 2 Hs. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 ff. Abs. 2 BauNVO</li> <li>– <b>Ausnahme</b> nach § 34 Abs. 2 Hs. 2 i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 ff. Abs. 3 BauNVO</li> <li>– <b>Gebietsverträglichkeit</b>, § 15 Abs. 1 S. 1 BauNVO</li> <li>– <b>Störungen/gestört werden</b>, § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO</li> <li>– <b>Dispens</b> nach § 34 Abs. 2 Hs. 2 i.V.m. § 31 Abs. 2 u. 3 BauGB</li> </ul> </td> <td style="width: 50%; padding: 5px; vertical-align: top;"> <p><b>§ 34 Abs. 1 BauGB: bei fehlender Vergleichbarkeit (Gemengelage)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– im <b>prägenden Rahmen</b> der Umgebung</li> <li>– <b>Erweiterung:</b> keine bodenrechtlich relevanten Spannungen</li> <li>– <b>Einschränkung:</b> Rücksichtnahme auf vorhandene Nachbarbebauung</li> <li>– <b>Ausnahme</b> vom Einfügen nach Abs. 3a (Wohnen, Gewerbe, Handwerk)</li> </ul> </td> </tr> </table> </li> </ul> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ bzgl. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaute Fläche: § 34 Abs. 1 BauGB             <ul style="list-style-type: none"> <li>– im Rahmen der Umgebungsbebauung</li> <li>– keine bodenrechtlich relevanten Spannungen</li> <li>– Rücksichtnahme auf vorhandene Nachbarbebauung</li> <li>– Ausnahme Abs. 3a (Wohnen, Gewerbe, Handwerk)</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>§ 34 Abs. 2 BauGB: Vergleichbarkeit mit Baugebiet nach BauNVO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Regelbebauung</b> nach § 34 Abs. 2 Hs. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 ff. Abs. 2 BauNVO</li> <li>– <b>Ausnahme</b> nach § 34 Abs. 2 Hs. 2 i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 ff. Abs. 3 BauNVO</li> <li>– <b>Gebietsverträglichkeit</b>, § 15 Abs. 1 S. 1 BauNVO</li> <li>– <b>Störungen/gestört werden</b>, § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO</li> <li>– <b>Dispens</b> nach § 34 Abs. 2 Hs. 2 i.V.m. § 31 Abs. 2 u. 3 BauGB</li> </ul>	<p><b>§ 34 Abs. 1 BauGB: bei fehlender Vergleichbarkeit (Gemengelage)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– im <b>prägenden Rahmen</b> der Umgebung</li> <li>– <b>Erweiterung:</b> keine bodenrechtlich relevanten Spannungen</li> <li>– <b>Einschränkung:</b> Rücksichtnahme auf vorhandene Nachbarbebauung</li> <li>– <b>Ausnahme</b> vom Einfügen nach Abs. 3a (Wohnen, Gewerbe, Handwerk)</li> </ul>
<p><b>§ 34 Abs. 2 BauGB: Vergleichbarkeit mit Baugebiet nach BauNVO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Regelbebauung</b> nach § 34 Abs. 2 Hs. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 ff. Abs. 2 BauNVO</li> <li>– <b>Ausnahme</b> nach § 34 Abs. 2 Hs. 2 i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 ff. Abs. 3 BauNVO</li> <li>– <b>Gebietsverträglichkeit</b>, § 15 Abs. 1 S. 1 BauNVO</li> <li>– <b>Störungen/gestört werden</b>, § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO</li> <li>– <b>Dispens</b> nach § 34 Abs. 2 Hs. 2 i.V.m. § 31 Abs. 2 u. 3 BauGB</li> </ul>	<p><b>§ 34 Abs. 1 BauGB: bei fehlender Vergleichbarkeit (Gemengelage)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– im <b>prägenden Rahmen</b> der Umgebung</li> <li>– <b>Erweiterung:</b> keine bodenrechtlich relevanten Spannungen</li> <li>– <b>Einschränkung:</b> Rücksichtnahme auf vorhandene Nachbarbebauung</li> <li>– <b>Ausnahme</b> vom Einfügen nach Abs. 3a (Wohnen, Gewerbe, Handwerk)</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Erschließung gesichert</b></li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>§ 34 Abs. 1 S. 2 BauGB:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse</li> <li>■ keine Beeinträchtigung des Ortsbildes</li> </ul> </li> </ul>		

**Kurz und bündig: Baugenehmigungsanspruch (§§ 34, 45 BauGB)****Prüfungsaufbau**

- I. Anspruchsgrundlage: Genehmigungsnorm der LBauO
- II. Baugenehmigung erforderlich: nach LBauO für Vorhaben i.S.v. § 2 LBauO grundsätzlich ja, außer wenn ausnahmsweise genehmigungsfrei (kurz ausdrücklich feststellen)
- III. Anspruch auf Baugenehmigung besteht, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen, die nach LBauO zu prüfen sind
  1. Vorhaben formell rechtmäßig beantragt
    - a) Sachliche Zuständigkeit untere Bauaufsichtsbehörde nach LBauO
    - b) Örtliche Zuständigkeit nach LBauO, allgem. Gefahrenabwehrrecht oder § 3 LVwVfG
    - c) Antrag eines Bauvorlageberechtigten: nach LBauO
  2. Vorhaben materiell rechtmäßig (v.a. bauordnungs- und bauplanungsrechtlich)
    - a) Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit gemäß §§ 29–35 BauGB
    - b) Bauordnungsrechtliche Zulässigkeit gemäß LBauO
    - c) Sonstige öffentlich-rechtliche Fachgesetze, soweit sie spezielle Vorschriften zu Bauvorhaben enthalten (z.B. BImSchG, DenkmalschG, BNatSchG, FStrG) und nach LBauO zu prüfen sind
    - d) Falls Gemeinde nicht Baugenehmigungsbehörde ist: Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs. 1 BauGB erteilt; beschränkter Prüfungsumfang: §§ 31 ff. BauGB; im Prozess: Beiladung der Gemeinde, rechtswidrig verweigertes Einvernehmen wird durch Urteil ersetzt

**Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit, §§ 34, 35 BauGB**

- I. Anwendbarkeit der §§ 30 ff. BauGB: ja bei Vorhaben (bauliche Anlage) nach § 29 Abs. 1 BauGB  
Anlagebegriff enger als § 2 LBauO, da es im BauGB nur um städtebauliche Relevanz geht → Belange des § 1 Abs. 6 BauGB mehr als nebenbei berührt? Faustregel: immer, außer bei Bagatellanlagen
- II. § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich)
  1. Kein wirksamer BPlan i.S.d. § 30 Abs. 1 und 2 BauGB vorhanden
  2. „Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB (← Abgrenzung zum Außenbereich, § 35 BauGB)
    - a) Bebauungszusammenhang: tatsächlich aufeinanderfolgende Bebauung; Baulücken egal, wenn Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit (Zusammenhang endet mit dem letzten Haus)
    - b) Bebauungszusammenhang bildet einen Ortsteil: Bebauungskomplex (Wohnhäuser) – gewisses Gewicht durch Gebäudeanzahl (mind. 6) – organische Siedlungsstruktur (z.B. Läden)  
Abgrenzung Splittersiedlung: wenige Gebäude – zufällige Anordnung – nichts Gewachsenes
  3. Falls Gebiet BauNVO-Gebiet entspricht → Art der baulichen Nutzung nur nach BauNVO, § 34 Abs. 2 BauGB ← verdrängt insofern Abs. 1 („einfügen“ nicht mehr gesondert prüfen); BauNVO = Ersatz-BPlan
    - a) Bauten der Umgebung entsprechen den Regelbeispielen des jeweiligen Gebiets nach §§ 2–9 BauNVO ohne §§ 4a, 5a, 6a BauNVO (i.d.R. eindeutig aus dem Sachverhalt erkennbar) → BauNVO durchprüfen, einschl. Ausnahmen (jeweils Absatz 3 i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB) und § 15 Abs. 1 BauNVO
    - b) Maß, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche muss sich „einfügen“ (s.u. 4 c)

**Kurz und bündig: Baugenehmigungsanspruch (Fortsetzung)**

4. Falls Gebiet keinem BauNVO-Gebiet entspricht (Gemengelage) → Nutzung muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen

ja, wenn bodenrechtlich prägender Rahmen der Umgebungsbebauung eingehalten = Vorbild vorhanden; nein, wenn Vorhaben Störungen begründet oder erhöht (bei erstem Vorhaben dieser Art: negative Vorbildwirkung für Folgevorhaben), löst es bodenrechtlich beachtliche Spannungen (Gegenbegriff) aus

- a) Nähere Umgebung: Angrenzer plus Wirkungsbereich des Vorhabens
- b) Eigenart: prägender Rahmen (nicht prägend: Untergeordnetes, Fremdkörper)
- c) Einfügen nach Art und Maß der Nutzung: Vorbild vorhanden
- d) Überschreitung des prägenden Rahmens ausnahmsweise unerheblich, wenn Situation nicht verschlechtert wird ↔ trotz Einhaltung des Rahmens kein „Einfügen“, wenn doch Rücksichtnahmegebot (aus „einfügen“, § 34 Abs. 1 BauGB) verletzt (zum Prüfungsumfang vgl. § 15 Abs. 1 BauNVO)

**III. § 35 BauGB (Außenbereich)**

1. Kein B-Plan (§ 30 BauGB), kein Innenbereich (§ 34 BauGB)
2. Privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB ← regelmäßig zulässig
  - a) § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: „Landwirtschaft“ in § 201 BauGB legaldefiniert
  - b) § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ist Auffangtatbestand (← zuletzt prüfen) und zur größtmöglichen Schonung des Außenbereichs (vgl. § 35 Abs. 5 S. 1 BauGB) eng auslegen (Außenbereich absolut zwingend?)
  - c) Öffentliche Belange (§ 35 Abs. 3 BauGB) stehen nicht entgegen (selten)
  - d) Ausreichende Erschließung gesichert (nur Mindestanforderungen)
  - e) Rückbausicherung (§ 35 Abs. 5 BauGB), außer bei Land-/Forstwirtschaft
3. Sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB – nur ganz selten zulässig
  - a) Keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange, § 35 Abs. 3 BauGB (sind regelmäßig beeinträchtigt)
 

Zu diesen gehört das Rücksichtnahmegebot in § 35 Abs. 3 Nr. 3 BauGB („schädliche Umwelteinwirkung“ in § 3 BImSchG definiert)
  - b) Beeinträchtigung ausnahmsweise unbeachtlich nach § 35 Abs. 4 BauGB (teilprivilegiertes Vorhaben); Sinn: vorhandene Bausubstanz soll weiter sinnvoll genutzt werden können
  - c) Rechtsfolge: sofern zulässig, Ermessensreduzierung auf Null = Anspruch auf Baugenehmigung

### 3. Abschnitt: Überwindung von Genehmigungshindernissen durch Baulasten

Häufig kann der Bauherr bestimmte baurechtliche Voraussetzungen nur erfüllen, wenn er für sein Vorhaben benachbarte Grundstücke in Anspruch nimmt.

178

**Beispiele: 1.** Die wegemäßige Erschließung eines Grundstücks in zweiter Reihe ist nur gesichert, wenn dauerhaft ein Weg über das Grundstück besteht, das zwischen Baugrundstück und Straße liegt. **2.** Eine Abstandfläche kann nur eingehalten werden, wenn sie teilweise von dem Nachbargrundstück übernommen wird. **3.** Ein Löschwasserteich kann nur auf dem Nachbargrundstück angelegt werden.

Der Bauherr kann sich natürlich solche Rechte durch privatrechtliche Grunddienstbarkeiten (gegen Entgelt, gegen Gewährung ähnlicher Rechte) einräumen lassen, die ins Grundbuch eingetragen werden. Im gegenseitigen Einvernehmen können sie aber von den Nachbarn jederzeit wieder aufgehoben werden. Da eine Baugenehmigung öffentlich-rechtlich legalisiert, müssen ihre Voraussetzungen auch öffentlich-rechtlich abgesichert sein. Deswegen sehen alle bis auf die BayBO sog. „**Baulasten**“ vor.

															
71	–	84	84	82	79	85	83	81	85	86	83	83	82	83	82

Dabei handelt es sich um eine Erklärung des Grundstückseigentümers gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, mit der er sich zu einem sein Grundstück betreffendes Tun, Dulden oder Unterlassen verpflichtet, das sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergibt. Die Baulast begründet eine **dinglich** wirkende verwaltungsrechtliche<sup>492</sup> Verpflichtung zu einem tatsächlichen Verhalten und stellt so die **tatsächlichen** Voraussetzungen für die Rechtmäßigkeit des Vorhabens her.<sup>493</sup> Die Baulast wirkt auch gegenüber dem Rechtsnachfolger. Baulasten werden im örtlichen Baulastenverzeichnis eingetragen. Die Bauaufsichtsbehörde kann sie mit einer Bauordnungsverfügung einschließlich Verwaltungszwangsmaßnahmen durchsetzen.<sup>494</sup> Die Baulast geht nur unter, wenn die Behörde durch VA auf sie verzichtet. Auf den Verzicht besteht ein Anspruch, wenn das öffentliche Interesse an der Baulast nachträglich entfallen ist.<sup>495</sup> Ist die Baulast nichtig, z.B. zu unbestimmt, besteht ein Anspruch auf Löschung im Baulastenverzeichnis.<sup>496</sup>

In BY gibt es keine Baulasten. Es werden privatrechtliche beschränkt persönliche Dienstbarkeiten in das Grundbuch eingetragen, die nur mit Zustimmung der Bauaufsichtsbehörde verändert werden können.

### 4. Abschnitt: Verhinderung der Baugenehmigung

Mitunter widerspricht ein beantragtes Vorhaben, das nach aktuellem Planungsstand (BPlan, §§ 34, 35 BauGB) derzeit zu genehmigen ist, den stadtplanerischen oder kommunalpolitischen (Mehrheits-)Interessen der Vorhabengemeinde.<sup>497</sup> Ist die Gemeinde nicht Bauaufsichtsbehörde, erfährt sie davon nach § 36 Abs. 1 BauGB. Der Bauantrag

179

492 Nicht zivilrechtlich, vgl. BGHZ 79, 201; 88, 91; Verhältnis Baulast – Grunddienstbarkeit: BGH NJW 2022, 1447.

493 NdsOVG BRS 57 Nr. 92.

494 BVerwG BRS 50 Nr. 109; OVG NRW, Beschl. v. 10.01.2024 – 10 A 1459/20, BeckRS 2024, 217; OVG LSA NVwZ-RR 2021, 146.

495 OVG LSA NVwZ-RR 2021, 146; OVG NRW NVwZ-RR 2018, 422.

496 OVG NRW BauR 2024, 619.

497 Will Rn. 268.

darf aber nicht „liegen gelassen“ werden (s. Rn. 192). Normalerweise gelingt es der Gemeinde aus zeitlichen Gründen daher nicht, einen BPlan neu zu erlassen, der dem Vorhaben entgegensteht.<sup>498</sup> Gleiches gilt, wenn Fehler geheilt werden müssen, die einen bestehenden BPlan unwirksam machen, was zur Anwendbarkeit v.a. von § 34 BauGB führt. Die Kommune kann ihre Planungshoheit (Art. 28 Abs. 1 GG) aber anderweitig sichern. Diese Möglichkeiten kann sie auch noch nach Eingang eines Bauantrags, nach Erhebung einer Verpflichtungsklage und sogar nach einem rechtskräftigen Urteil auf Erlass einer Baugenehmigung nutzen.

- 180 Veränderungssperre.** Hat die Gemeinde zwar die Absicht, einen BPlan aufzustellen, ist dieses zeitaufwändige Verfahren aber noch nicht abgeschlossen, richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach §§ 34, 35 BauGB (soll ein vorhandener BPlan geändert werden, nach § 30 BauGB). Aktuell noch zulässige Bauvorhaben können die Planungsabsichten der Gemeinde durchkreuzen. Zu deren Sicherung kann die Gemeinde eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB als Satzung (§ 16 Abs. 1 BauGB) beschließen,<sup>499</sup> notfalls durch den Bürgermeister<sup>500</sup> oder den Hauptausschuss (z.B. §§ 60 Abs. 1, 41 Abs. 1 S. 2 lit. f/g GO NRW) in Eilzuständigkeit.<sup>501</sup> Sie führt dazu, dass Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB für die Geltungsdauer der Veränderungssperre (§ 17 Abs. 1 BauGB: zwei Jahre<sup>502</sup>) unzulässig sind.<sup>503</sup> Ein Bauantrag muss (endgültig) abgelehnt werden. Nicht genehmigungsbedürftige Bauvorhaben, über die die Baugenehmigungsbehörde die Gemeinde nach § 36 Abs. 1 S. 3 BauGB unterrichten muss, können untersagt werden.

#### Prüfungsfolge Veränderungssperre (§ 14 BauGB)

- I. **Formelle Voraussetzungen** (Verbands-/Organzuständigkeit, Satzungsbeschluss)
- II. **Aufstellungsbeschluss** für einen BPlan (§ 1 Abs. 8 BauGB)
- III. **Erforderlichkeit** der Veränderungssperre zur Sicherung der Bauleitplanung

- 181** Der **Aufstellungsbeschluss** für den BPlan muss kommunalrechtlich ordnungsgemäß gefasst sein.<sup>504</sup> Seine öffentliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB) ist materielle Voraussetzung der Veränderungssperre.<sup>505</sup> Die Veränderungssperre ist nur **erforderlich**, wenn die Planung, die sie sichern soll, ein **Mindestmaß** dessen erkennen lässt, was Inhalt des zu erwartenden BPlans sein soll.<sup>506</sup> Die Veränderungssperre schützt die konkrete Planung, nicht die abstrakte Planungshoheit.<sup>507</sup> Die Gemeinde muss bereits **positive Vorstellungen** über den Inhalt des BPlans entwickelt haben, z.B. zur Art der baulichen Nutzung. Nur dann kann die Bauaufsicht über einen Antrag nach § 14 Abs. 2 S. 1

498 OVG NRW, Urt. v. 11.04.2016 – 2 D 30/15.NE: Bauantrag kann legitimer Grund für eine neue Planung sein.

499 NdsOVG NVwZ-RR 2021, 611; Stür DVBl. 2018, 221, 229.

500 § 43 Abs. 4 GO BW; Art. 37 Abs. 3 BayGO; § 52 Abs. 4 SächsGO; §§ 55 Abs. 2, 65 Abs. 4 GO SH; § 30 ThürKO.

501 Güster JA 2017, 928 f.

502 Zum Zusammenspiel mit bereits zurückgestellten Bauanträgen: Marquard NVwZ 2022, 453.

503 Battis Rn. 279.

504 Joseph/Strauß JA 2021, 87, 95 ff.

505 BVerwGE 130, 113; 79, 200; BVerwG BRS 54 Nr. 77.

506 BVerwGE 120, 138; 51, 121; BVerwG BRS 76 Nr. 108; BRS 66 Nr. 115; BRS 50 Nr. 101.

507 BVerwGE 156, 1; 144, 82; BRS 67 Nr. 119.

### 3. Abschnitt: Materielle Rechtmäßigkeit des BPlans

- 347** Die materielle Rechtmäßigkeit eines BPlans ist nur eingeschränkt überprüfbar. Es gibt kaum definierbare Tatbestandsmerkmale, unter die in herkömmlicher Art zu subsumieren wäre. Das leuchtet wegen der Zukunftsgerichtetheit aller Planung unmittelbar ein. Sie beruht auf Prognosen, Erwartungen und nicht exakt fassbaren Umständen, die sich zudem laufend verändern.<sup>1021</sup> Daher herrscht der Grundsatz der **planerischen Gestaltungsfreiheit** (planerisches Ermessen). Ähnlich wie bei Ermessensverwaltungsakten muss sich die planende Gemeinde nur an den Rahmen halten, den ihr zwingende gesetzliche Vorgaben ziehen, und die die Art und Weise vorgeben, wie das Planungsermessen verfahrensmäßig auszuüben ist. Bei Fehlern schränken die §§ 214 Abs. 1–2a, 215 BauGB den gerichtlichen Prüfungsumfang auch in materiell-rechtlicher Hinsicht ein. Die materielle Rechtmäßigkeit wird in vier Schritten geprüft.<sup>1022</sup>

#### Materielle Rechtmäßigkeit des BPlans

- I. Erforderlichkeit** des BPlans, § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB
- II. Zwingende** gesetzliche Planungsvorgaben
  1. Anpassung an die Ziele der **Raumordnung**, § 1 Abs. 4 BauGB
  2. Entwicklung aus dem **FPlan**, § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB
  3. Beschränkung auf **zugelassene Festsetzungen**, § 9 BauGB i.V.m. BauNVO
- III. Rechtmäßige Abwägung** der öffentlichen und privaten Belange, § 1 Abs. 7 BauGB
  1. Öffentliche und private Belange **ermittelt** und **bewertet**
  2. Öffentliche und private Belange gegen- und untereinander **abgewogen**
  3. **Abwägungsfehler**
    - a) Abwägungsausfall
    - b) Abwägungsdefizit
    - c) (Abwägungs-)Fehleinschätzung
    - d) Abwägungsdisproportionalität
- IV. Fehlerfolgen – Planerhaltung** trotz Fehlern, §§ 214 f. BauGB

#### A. Erforderlichkeit, § 1 Abs. 3 BauGB

- 348** BPläne sind i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB **erforderlich**, wenn sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde i.S.e. bewussten Städtebaupolitik als erforderlich angesehen werden können.<sup>1023</sup> Wenn die Gemeinde ihre Planungshoheit missbraucht, ist die Planung nicht erforderlich (Plan nie vollzugsfähig;<sup>1024</sup> nur vorgeschobene Planung;<sup>1025</sup> Gefälligkeitsplanung für privaten Investor ohne städtebauliches Ziel der Gemeinde).<sup>1026</sup> Gleich-

<sup>1021</sup> Will Rn. 30.

<sup>1022</sup> Rubel DVBl. 2016, 459 (der die Vorschriften der Planerhaltung dem dritten Schritt zuschlägt).

<sup>1023</sup> BVerwG NVwZ 2015, 1537; BVerwGE 133, 310; 119, 25, 28 ff.; 48, 56, 60.

<sup>1024</sup> OVG NRW, Urt. v. 11.04.2016 – 2 D 30/15.NE: entgegenstehender Wille eines Planbetroffenen reicht nicht.

<sup>1025</sup> BayVGH NVwZ-RR 2018, 219, 222.

<sup>1026</sup> BVerwG NVwZ 2015, 1537; BVerwGE 150, 101; grundlegend: BVerwG VerwRspr. 1970, 571, 572 f.

## Stichwortverzeichnis

Die Zahlen verweisen auf die Randnummern.

<b>Abbruch</b> .....	23 f.	Definition .....	154
Abbruch (BauGB) .....	53	Erschließung .....	79, 139, 166
Abgelehnter Bauantrag .....	98	Faustregel Zulässigkeit .....	150
Abrissverfügung .....	211	Größtmögliche Schonung .....	148, 159, 167
Abstandsfläche .....	269, 288	Landwirtschaftliche Nebenerwerbs- stellen .....	157 f.
Abstimmungsgebot .....	353	Mobilfunksendeanlage .....	74, 167
Abstrakte Normenkontrolle .....	370	Öffentliche Belange .....	150, 170
Antragsbefugnis .....	371	Ortsgebundene Betriebe .....	167
Antragsfrist .....	377	Pensionspferdehaltung .....	156, 165
Objektives Verfahren .....	378	Privilegiertes Vorhaben .....	150, 155
Verwaltungsrechtsweg .....	370	Prüfungsfolge .....	150, 177
Abwägung		Rückbauverpflichtung .....	177
Abwägungsausfall .....	358	Schädliche Umwelteinwirkungen .....	172
Abwägungsdefizit .....	358	Scheinprivilegierung .....	168
Abwägungsdisproportionalität .....	358	Schonung .....	148, 159, 167
Abwägungsergebnis .....	383	Sonstige Vorhaben .....	162, 169
Abwägungsfehleinschätzung .....	358	Außenbereichssatzung .....	164
Abwägungsfehler .....	358, 381	Außerkräfttreten (BPlan) .....	344
Abwägungsfehlerlehre .....	358	<b>Bauabnahme</b> .....	219
Abwägungsgebot .....	354	Bauantrag	
Phasen .....	355	Versagung .....	227
Abwägungsmaterial .....	355	Bauaufsicht .....	11
Abweichende Bauausführung .....	225	Bauaufsichtsbehörde .....	33
Adressat (Bauordnungsverfügung) .....	231	Baueinstellung .....	8, 201
Airbnb .....	68	Bauen (BauGB) .....	54
Aktive Duldung .....	235	Baufreigabe .....	14
Altenteilerhaus .....	160	Baufreiheit .....	2, 13
Amtshaftung .....	185	BauGB, wichtigste Normen .....	9
Änderung (BauO) .....	24	Baugebiete (BauNVO) .....	60
Anfechtung .....	316	Baugenehmigung .....	11, 13 ff.
Angrenzer .....	37, 262	Abweichende Ausführung .....	225
Anlagen für soziale Zwecke (BauNVO) .....	68	Amtshaftung .....	184 ff., 192
Annexantrag (§ 113 VwGO) .....	320	Anspruch .....	13, 80
Anspruch auf Einschreiten .....	324	Anspruchsgrundlage .....	101, 294
Antragsbefugnis (Normenkontrolle) .....	371	Antrag .....	34
Antragsfrist (Normenkontrolle) .....	377	Aufschiebende Wirkung .....	256, 302
Architekt .....	34	Baufreigabe .....	14
Art der baulichen Nutzung .....	135	Bauvorbescheid .....	50
Artfremde Bebauung .....	275	Bekanntgabe .....	301, 306
Asylbewerberunterkünfte .....	52	Beweislast .....	40, 217
Aufschiebende Wirkung .....	256	Beweispflicht .....	226
Aufstellungsbeschluss .....	181, 336	Entscheidungserheblicher Zeitpunkt .....	103, 301
Aufstellungsverfahren .....	336	Erlösigung .....	43
Ausfertigung .....	342	Erlöschen .....	28, 42
Ausgleichsentscheidung .....	355	Ermessen .....	80, 105
Auslegungsbeschluss .....	337, 346	Feststellungswirkung .....	18 f., 203
Ausnahmebebauung .....	62 ff., 80, 104, 129	Fiktion .....	36
Aussiedlerhof .....	154	Freiwilliges Genehmigungsverfahren .....	29
Außenbereich .....	6, 9, 52, 85, 148	Geltungsdauer .....	28, 43, 51, 180
Altenteilerhaus .....	160 f.		
Bedeutsame Regelungen .....	148		
Bodenversiegelung .....	177		

Grüneintragung .....	41	Ermessen .....	200
Grünstempel .....	41	Form .....	223
Klagefrist .....	309	Gleichbehandlung .....	231
Legalisierungswirkung .....	19	Materielle Baurechtswidrigkeit .....	199
Nachtragsbaugenehmigung .....	226	Musterfall .....	231
Privatrechtliche Wirkung .....	99	Prüfungsfolge .....	195, 247
Prüfungsumfang .....	18	Rechte Dritter .....	243
Rechtsnachfolger .....	20	Rechtsnachfolge .....	240
Schlusspunkt .....	45, 48	Vertrauensschutz .....	234
Schriftform .....	40	Vollstreckung .....	242
VA mit Doppelwirkung .....	254	Vollstreckungshindernis .....	243
Verbot mit Erlaubnisvorbehalt .....	13	WEG .....	222
Verfügende Wirkung .....	14	Zwangsmittel .....	242
Verhinderung .....	179	Baurechtsklausuren .....	5
Versagungsbescheid .....	227	Baustopp .....	201
Verwaltungsakt .....	14	Bauvorbescheid .....	50
Verzicht .....	28, 43	Geltungsdauer .....	51
Vollstreckungsgegenklage .....	184	Nachbaranfechtung .....	50
Vorläufig .....	252	Prüfungsumfang .....	132
Widerspruchsfrist .....	306	Verhältnis Baugenehmigung .....	50
Baugenehmigungspflichtigkeit .....	22	Wirkung .....	50
Baugrenze .....	278	Bauvorlageberechtigter .....	34
Baulandsachen .....	389	Bauweise .....	76, 278
Baulärm .....	137	Bauzustandsbesichtigung .....	219
Baulast .....	178	Bearbeitungsfrist (Bauantrag) .....	36
Bayern (BY) .....	178, 301	Bebauungsgenehmigung .....	49, 132
Bauleitplanung .....	331	Bebauungsplan (s. BPlan) .....	57
Bauliche Anlage .....	53	Bebauungsplangebiet .....	52
Bauliche Anlage (BauGB) .....	53	Bebauungsplangebiete (§ 30 BauGB) .....	78
Bauliche Anlage (BauO) .....	23	Bebauungstiefe .....	278
Abbruch .....	24	Bebauungszusammenhang .....	119
Abgrenzung zum BauGB .....	23	Befangenheit .....	341
Änderung .....	24	Befreiung .....	111, 282
Errichtung .....	24	Beiladung .....	100
Nutzungsänderung .....	26	Bekanntmachung (BPlan) .....	342
Verkaufsstand .....	23	Belassungserklärung .....	235
Werbeschild .....	23	Beseitigungsverfügung .....	211
Windräder .....	23	Ermächtigungsgrundlage .....	223
Baulinie .....	77, 278	Ermessen .....	214
Baulücke .....	119, 134	Geeignetheit .....	232
Baunachbarrecht .....	253	Genehmigungsfreie Vorhaben .....	213
BauNVO		Sofortvollzug .....	242
Dienen .....	68	Verhältnismäßigkeit .....	231
Einbeziehung in BPlan .....	63, 104	Voraussetzungen .....	211
Typisierung .....	66, 107	Bestandsschutz .....	187, 236
Wichtigste Normen .....	9	Aktiver .....	189 ff.
BauO, wichtigste Normen .....	10	Bauordnungsverfügung .....	217
Bauordnungsrecht .....	8	Fallbearbeitung .....	190
Bauordnungsverfügung .....	194	Formeller .....	237
Adressat .....	230	Materieller .....	239
Arten .....	195 f.	Passiver .....	236
Bestimmtheit .....	223	Übergesetzlich .....	228
Duldungsverfügung .....	244	Bestimmtheit .....	272
Einwendungen .....	217	Betretungsrechte .....	247
Einzelrechtsnachfolge .....	241	Betriebsleiterwohnung .....	83, 106
Entscheidungserheblicher Zeitpunkt .....	224	BlmSchG .....	137, 172, 286

Bodenrechtliche Relevanz .....	54	Doppelhaus .....	76, 268 f.
Bodenrechtliche Spannung .....	115, 128, 139	Dorfgebiet .....	135 f., 138
Bodenversiegelung .....	177	Drittschützende Vorschriften .....	258
BPlan .....	57, 59, 333	Duldung .....	218, 235
Abstimmungsgebot .....	353, 373, 381	Aktive .....	219, 235
Abwägungsergebnis fehlerhaft .....	383	Passive .....	219, 235
Abwägungsfehler .....	111, 347, 354, 381	Duldungsverfügung .....	244
Abwägungsausfall .....	358	Duldungszusage .....	235
Abwägungsdefizit .....	358, 383	Durchsuchung .....	247
Abwägungsdisproportionalität .....	358	Eigenart der näheren Umgebung .....	ff.
Abwägungsfehleinschätzung .....	358	Eigentümergebiet .....	222
Abwägungsgebot .....	353 ff.	Eilrechtsschutz des Bauherrn .....	252
Aufstellungsbeschluss .....	181, 336	Einfacher BPlan .....	85
Aufstellungsverfahren .....	335	Einfachrechtlicher Bestandsschutz .....	190
Ausfertigung .....	342	Einfügen .....	ff., 285
Auslegungsbeschluss .....	337	Einschreiten der Bauaufsicht .....	294
Außerkräfttreten .....	344	Einstweilige Anordnung .....	252, 256, 303
Befangenheit .....	341	Einvernehmen der Gemeinde .....	93 ff.
Bekanntmachung .....	342	Ersatz bei Verweigerung .....	95
Entwicklungsgebot .....	351	Haftung .....	93, 191
Erforderlichkeit .....	348	Prüfungsumfang .....	100
Ewigkeitsfehler .....	362	Widerruf .....	93
Faktische Vorabbindungen .....	382	Einwirkungsbereich .....	262
Fehlerfolgen .....	360	Entscheidungserheblicher	
Festsetzungen .....	60	Zeitpunkt .....	103, 209, 248, 301, 312
In Aufstellung .....	87	Bauordnungsverfügung .....	224
Interkommunales Abstimmungs-		Entwicklungsgebot .....	351
gebot .....	373	Entwurfsverfasser .....	34 f.
Interkommunales Rücksichtnahme-		Erforderlichkeit (BPlan) .....	348
gebot .....	353	Ermessen .....	294, 325
Offensichtliche Fehler .....	382	Intendiert .....	200, 327
Planergänzung .....	365, 380	Reduzierung auf Null .....	295
Planerhaltung .....	347	Errichtung (BauO) .....	24
Planerische Gestaltungsfreiheit .....	347	Ersatzverkündung .....	342
Planerische Konfliktbewältigung .....	384	Erschließung .....	79, 86, 106, 139, 166
Präklusion .....	337	Ewigkeitsfehler .....	362
Prüfungsfolge .....	347	Faktische Vorabbindungen .....	382
Qualifizierter BPlan .....	79	Fehlerfolgen (BPlan) .....	360
Raumordnung .....	347, 350	Ferienwohnung .....	67 f., 73
Rügefrist .....	364	Festsetzungen .....	60, 333 f.
Sachlich unbeachtliche Fehler .....	380	Festsetzungserfindungsrecht .....	352
Satzung .....	131, 340	Feststellungsklage .....	248, 250 f.
Textliche Begründung .....	59, 336	Fläche für die Landwirtschaft .....	171
Träger öffentlicher Belange .....	338	Flächennutzungsplan	
Typenzwang .....	63, 104, 352	Standortzuweisung .....	171
Vorhabenbezogener BPlan .....	85	Flächennutzungsplan (s. FPlan)	
Wichtigste Normen .....	9	Folgenbeseitigungslast .....	328
Zeitlich unbeachtliche Fehler .....	380	Formelle Baurechtmäßigkeit .....	31
Bürgerbeteiligung .....	337 ff.	Fortsetzungsfeststellungsklage .....	250
Darstellungen .....	333 f., 351	FPlan .....	58, 171, 332
Dauerhaftigkeit .....	54	Darstellungen .....	332 f.
Dauerverwaltungsakt .....	209	Freie Berufe (BauNVO) .....	67, 71 ff.
Dienen (BauNVO) .....	68	Futtergrundlage .....	156
Dienstbarkeit (s. Baulast)			
Dispens .....	67, 91, 111, 139		

Garagen (BauNVO) .....	67, 123 f.	Kleintierhaltung (BauNVO) .....	74
s. auch Stellplätze .....	313	Kommunalverfassungsgesetz .....	335
Gebiet .....	68	Konzentrationswirkung .....	29, 48
Gebietscharakter .....	136	<b>Lage</b> .....	6
Gebietserhaltungs- anspruch .....	275 f., 285 f., 311 f.	Landwirtschaft .....	156 ff.
Gebietsgewährleistungsanspruch s. Gebietserhaltungsanspruch .....	277	Pensionspferde .....	156
Gebietsprägungserhaltungsanspruch .....	277	Legalisierungswirkung .....	19
Gebietsverträglichkeit.....	66, 105, 129	Letztes Haus .....	119
Gebot der Rücksichtnahme .....	140 ff.	<b>Maß baulicher Nutzung (BauNVO)</b> .....	75
Geeignetheit .....	232	Maß der baulichen Nutzung .....	278
Gemeinde als Bauherrin .....	30	Materielle Baurechtmäßigkeit .....	52
Gemeindeordnung .....	335	Materieller Bestandsschutz .....	239
Gemeindliches Einvernehmen Rechtsschutz der Gemeinde .....	97	Mieter .....	260
Gemengelage .....	130	Mieter (Bauordnungsverfügung) .....	244
Genehmigungsbedürftige Vorhaben.....	22	Miteigentümer .....	317
Genehmigungspflicht.....	12	Mobilfunksendeanlage .....	74, 167
Genehmigungsverfahren, freiwillig .....	29	Musterfall (Bauordnungsverfügung) .....	231
Gerüche .....	136 ff.	<b>Nachbar</b> .....	259
Geschlossene Bauweise .....	76	Nießbraucher .....	260
Gesetzgebungsbefugnis .....	54	Nachbargemeinde .....	262, 373
Gesetzgebungskompetenz .....	3	Nachbarliches Gemeinschafts- verhältnis .....	275, 309
Gewerbe .....	68	Nachbarrechte Verwirkung .....	309, 319
Gewerbegebiet.....	106	Verzicht .....	307
Gewerbliche Tierhaltung .....	156 ff.	Verzicht durch Unterschrift .....	314
Gleichbehandlung (Bauordnungs- verfügung) .....	231	Nachbarrechtsschutz Begründetheit .....	264
Grenzabstand .....	266, 269, 288	Klagebefugnis .....	263
Grundschema .....	5 f.	Prüfungsaufbau .....	263 ff.
Grüneintragung .....	41	Nachbarschutz Abstandsfläche .....	288
Grünstempel .....	41	Angrenzer .....	37, 262
<b>Handwerksbetriebe (BauNVO)</b> .....	68	Annexantrag .....	320
Hausgruppen .....	76	Anspruch auf Einschreiten .....	325 ff.
Heranrückende Wohnbebauung .....	108, 175, 286	Außenbereich .....	286
<b>Im Zusammenhang bebaut</b> .....	118	Baugenehmigungsverfahren unterblieben .....	292
Inhaltsbestimmung .....	249	Bauweise .....	76, 138, 278
Innenbereich .....	118	Befreiung .....	282
Gemengelage .....	130	Bestimmtheit .....	272
Letztes Haus .....	119	BlmSchG .....	270
Innenbereich, unbeplant .....	52, 114	Drittsschützende Vorschriften .....	258
Innenbereichssatzung .....	134	Einstweilige Anordnung .....	303
Insolvenzverwalter .....	241	Einwirkungsbereich .....	262
Instandhaltung .....	25	Ermessen .....	80, 105, 294
Instandsetzung .....	25	Fallaufbau .....	254 f.
Intendiertes Ermessen .....	200, 327	Grundrechte .....	271
Interkommunales Abstimmungsgebot .....	373	LBauO .....	287
Interkommunales Rücksichtnahmegebot .....	353	Maß der baulichen Nutzung .....	278
<b>Klage</b> .....	248 ff., 300 f.	Mieter .....	260
Klagebefugnis Grundstückseigentümer .....	98	Nachbargemeinde .....	262, 373
Nichteigentümer.....	98	Offene Bauweise .....	266

Rechtsschutz .....	300 f.	PlanzeichenVO .....	59
Repressiv .....	293	Präklusion (BPlanverfahren) .....	337
Stellplätze .....	291	Privilegiertes Vorhaben .....	150, 155
Verwirkung .....	309, 319	Prüfungsrelevanz öff. BauR .....	4
Verzicht, Widerruf .....	314 ff.	<b>Qualifizierter BPlan</b> .....	79
Verzichtsanfechtung .....	316	<b>Raumordnung, Ziele</b> .....	347, 350
Vorläufiger Rechtsschutz .....	302	Rechtmäßigkeit Bauvorhaben .....	6
Zivilrecht .....	329	Rechtsnachfolge (Bauordnungs- verfügung) .....	240 f.
Nachtragsbaugenehmigung .....	226	Rechtsschutz des Nachbarn .....	300 f.
Nähere Umgebung .....	, 284	Rechtsschutzinteresse .....	248
Nassauskiesungsentscheidung .....	188	Abgelehnter Bauantrag .....	99
Nebenanlagen		Verwertbarkeit .....	99
Solaranlage .....	74	Regelbebauung .....	62, 80, 90, 104, 105, 139, 313
Nebenanlagen (BauNVO) .....	67, 74, 161	Repressiver Nachbarschutz .....	293
Nebenbestimmung .....	249	Rückbauverpflichtung	
Nebenerwerbsstellen .....	157 f.	(Außenbereich) .....	177
Negativplanung .....	181, 348	Rücksichtnahme .....	136 f., 140 ff.
Nießbraucher .....	260	Abstandsfläche .....	269
Normenkontrolle		Art der baulichen Nutzung .....	143
s. Abstrakte Normenkontrolle .....	370	Aussicht, Lage .....	110
Nutzungsänderung .....	26, 207 ff.	BlmSchG .....	137
Nutzungsintensivierung .....	27	Gerüche .....	136 ff., 147
Variationsbreite .....	26	Grenzabstand .....	269
Nutzungsaufgabe .....	28	In § 15 Abs. 1 S. 1 BauNVO .....	140
Nutzungsaufnahmeuntersagung (BW) .....	208	In § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO .....	140
Nutzungsintensivierung .....	27	In § 31 Abs. 2 BauGB .....	140
Nutzungsuntersagung .....	197 ff., 207 ff.	In § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB .....	140
Dauerverwaltungsakt .....	209	In § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 BauGB .....	140, 175
Genehmigungsfreie Vorhaben .....	209	Wertminderung .....	147
Sofortvollzug .....	242	Zumutbarkeit .....	109
<b>Offene Bauweise</b> .....	76, 266	Rücksichtnahme-	
Offensichtlichkeit, Fehler (BPlan) .....	382	gebot .....	80, 108, 136 ff., 140 ff., 269
Öffentliche Belange .....	150, 170	Rügefrist .....	364
Öffentlicher Bauherr .....	30 f.	<b>Sachliche Zuständigkeit</b> .....	33
Örtliche Zuständigkeit .....	33	Satzung.....	59, 131, 340
Ortsgebundene Betriebe .....	167	Schädliche Umwelteinwirkungen .....	148, 172
Ortsteil .....	122, 134	Scheinprivilegierung .....	168
<b>Passive Duldung</b> .....	219, 235	Schicksalsgemeinschaft .....	275, 278, 311
Pensionspferde .....	156	Schlusspunkttheorie.....	48
Pensionspferdehaltung .....	156, 165	Schöne Aussicht .....	110
Planentwurf .....	336, 340	Schonung des Außenbereichs .....	148, 159, 167
Planergänzung .....	365, 380	Schriftform .....	40
Planerhaltung .....	347, 360, 365	Schutznormtheorie .....	258
Planerische Gestaltungsfreiheit .....	347	Schwarzbau .....	119 ff., 226
Planerische Konfliktbewältigung .....	384	Schweinemastbetrieb .....	175, 257, 273
Planersatzvorschriften .....	334	Schwimmbecken .....	153
Planungsschaden		Sicherheitsleistung .....	177
BPlan-Änderung .....	387 f.	Siedlungssplitter .....	173
Planungsabsichten .....	381	Sofortige Vollziehung .....	182, 242
Planungshoheit .....	3, 58, 89, 331	Solaranlage .....	74
Planungsschaden		Sonstige privilegierte Vorhaben .....	168 f.
Nutzungsänderung .....	26, 387 f.	Sonstige Vorhaben .....	162, 169
Rechtsweg .....	389		
Planungsschadensrecht .....	387		

Splittersiedlung .....	122, 134, 173, 228	Verhinderungsplanung .....	181, 185, 348
Stellplätze		Verödung der Innenstädte .....	131
BauNVO .....	67, 70	Versagungsbescheid .....	227
BauO .....	266, 291	Versiegelung .....	206
Stilllegungsverfügung .....	195, 201 ff.	Vertrauensschutz (Bauordnungs- verfügung) .....	234
Baugenehmigungsfreies Vorhaben .....	203, 262	Verunstaltungsschutz .....	290
Ermessen .....	204	Verwaltungsakt mit Doppelwirkung .....	14, 254
Nachbarrecht .....	205	Verwaltungsinternum .....	96, 332
Sofortvollzug .....	242	Verwaltungsrechtsweg (Normenkontrolle) .....	370
Versiegelung .....	206	Verwirkung .....	218, 297, 309, 319
Voraussetzung .....	202	Verzicht .....	28, 43
Störer (Bauordnungsverfügung) .....	244	Anfechtung .....	316
Störpotenzial .....	84, 107	Widerruf .....	315
Swimming-Pool .....	153	Verzicht auf Nachbarrecht .....	307
<b>TA Lärm</b> .....	137, 145 ff.	Vollstreckung Bauordnungsverfügung .....	244
Teilrückbau .....	233 ff.	Vollstreckungsgegenklage .....	184
Tekturgenehmigung .....	226	Vollstreckungshindernis .....	243
Textliche Begründung .....	336	Vollzugsfolgenbeseitigungsanspruch .....	320
Tierhaltung, gewerblich .....	156 ff.	Vorbild .....	128, 130, 138
Torso .....	226, 233	Vorhaben .....	11 ff., 22, 53
Träger öffentlicher Belange .....	338	Vorhabenbezogener BPlan .....	85 ff.
Typenzwang .....	63, 104, 334, 352	Vorkaufsrecht .....	183
Typisierung (BauNVO) .....	66, 107	Vorläufige Baugenehmigung .....	252
<b>Überbaubare Grundstücksfläche</b> .....	77, 80, 278	Vorläufiger Rechtsschutz (§ 80 a VwGO) .....	302
Übergesetzlicher Bestandsschutz .....	228	<b>WEG</b> (Bauordnungsverfügung) .....	222
Überörtliche Planung .....	331	Werbearlage (BauNVO) .....	48, 74
Überwachungspflicht Bauaufsicht .....	194	Wertminderung .....	147
Umgebung, nähere .....		Widerruf des Verzichts .....	315
Umweltbericht .....	337	Widerspruch .....	248
Unbeachtlichkeit, sachlich		Widerspruchsfrist .....	306
(§ 214 BauGB) .....	346, 380	Windenergieanlage .....	74, 177
Unbeachtlichkeit, zeitlich (§ 215 BauGB) .....	380	Wochenendhaus .....	168
Unbeplanter Innenbereich .....	52, 114	Wohnartig .....	72
<b>Variationsbreite</b> .....	26 f., 207, 217	Wohngebäude .....	29, 68
Veränderungssperre .....	52, 102, 180 ff.	Wohnungseigentümergeinschaft .....	222, 261
Entschädigungsanspruch .....	181, 387 ff.	<b>Ziele der Raumordnung</b> .....	350
Negativplanung .....	181, 348	Zivilrechtlicher Nachbarschutz .....	293 ff.
Rechtsbehelfe .....	241	Zurückstellung .....	182, 252
Verbandskompetenz .....	379	Zuständigkeit, örtlich .....	33
Verbot mit Erlaubnisvorbehalt .....	13, 194	Zuständigkeit, sachlich .....	33
Vergnügungsstätte .....	127 ff., 131	Zustandsstörer .....	222, 244
Verhaltensstörer .....	222	Zwangsmittel .....	242 ff.
Verhinderung Baugenehmigung .....	179	Zweck des Baugebiets (BauNVO) .....	106