

S

Skripten

Stuttmann

Öffentliches Baurecht

7. Auflage **2015**

Alpmann Schmidt



Öffentliches Baurecht

2015

Dr. Martin Stuttmann,
Vorsitzender Richter am Verwaltungsgericht,
Lehrbeauftragter an der Universität Münster

Zitiervorschlag: Stuttmann, Öffentliches Baurecht, Rn.

Dr. Stuttmann, Martin

Öffentliches Baurecht

7., überarbeitete Auflage 2015

ISBN: 978-3-86752-372-1

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

Die Vervielfältigung, insbesondere das Fotokopieren der Skripten,
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.

INHALTSVERZEICHNIS

Vorbemerkung	1
1. Teil: Überblick	2
A. Grundlagen	2
B. Prüfungsrelevanz	2
C. Das baurechtliche Grundschema	3
D. Die entscheidenden baurechtlichen Normen	4
2. Teil: Baugenehmigung	7
1. Abschnitt: Das Baugenehmigungsverfahren	7
A. Wesen und Wirkung der Baugenehmigung	7
B. Baugenehmigungspflichtige Vorhaben	11
C. Formelle Baurechtmäßigkeit	13
2. Abschnitt: Materielle Baurechtmäßigkeit – die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit	14
A. Bauliche Anlage, § 29 Abs. 1 BauGB	15
B. Vorhaben im Bebauungsplangebiet	16
I. Bebauungspläne und BauNVO	16
II. Zulässigkeit nach § 30 BauGB	20
1. Qualifizierter BPlan	20
2. Einfacher, vorhabenbezogener und BPlan in Aufstellung	21
Fall 1: Terrorgefahren	22
3. Abschnitt: Überwindung von Genehmigungshindernissen durch Baulasten	36
4. Abschnitt: Verhinderung der Baugenehmigung	37
5. Abschnitt: Vorhaben im unbeplanten Innenbereich	40
Fall 2: Wohnen auf dem Dorf	43
6. Abschnitt: Anwendung der BauNVO	51
A. Begrifflichkeiten	51
B. § 15 Abs. 1 BauNVO und das Gebot der Rücksichtnahme	53
7. Abschnitt: Vorhaben im Außenbereich	58
A. Land- und Forstwirtschaft, § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	59
Fall 3: Schwimmen auf dem Lande	59
B. Weitere privilegierte Vorhaben i.S.v. § 35 Abs. 1 BauGB	64
I. Ortsgebundene Betriebe, § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB	64
II. Sonstige privilegierte Vorhaben, § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB	64
III. Rückbauverpflichtung und deren Sicherstellung, § 35 Abs. 5 BauGB	65
C. Öffentliche Belange, § 35 Abs. 3 BauGB	66
8. Abschnitt: Bestandsschutz	71

3. Teil: Bauaufsichtliche Ordnungsverfügungen	73
A. Stilllegung	75
B. Nutzungsuntersagung	77
C. Beseitigungs-/Abrissanordnung	78
D. Einwendungen gegen Bauordnungsverfügungen	80
Fall 4: Die zaghafte Beseitigungsverfügung	80
E. Rechtsnachfolge	88
F. Zwangsweise Durchsetzung von Bauordnungsverfügungen	89
G. Betretungsrechte	91
4. Teil: Rechtsschutz des Bauherrn	93
A. Widerspruch und Klage bei verweigerter Baugenehmigung	93
B. Eilrechtsschutz des Bauherrn	93
5. Teil: Baurechtlicher Nachbarschutz	95
A. Abwehrrecht des Nachbarn – drittschützende Norm	96
B. Nachbar	97
C. Besonderheiten im Prüfungsaufbau bei Nachbarrechtsbehelfen	97
Fall 5: Die erdrückende Doppelhaushälfte	100
D. Nachbarschützende baurechtliche Normen	103
I. Bestimmtheit der Baugenehmigung, § 37 Abs. 1 VwVfG	104
II. Nachbarschutz im BPlan-Gebiet (§§ 30, 31 BauGB)	104
1. Anspruch auf Gebietserhaltung und Gebietsprägungserhaltung	104
a) Gebietserhaltungsanspruch	104
b) Gebietsprägungserhaltungsanspruch	105
2. Maß, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Ausnahmen und Befreiungen	106
III. Nachbarschutz im unbeplanten Innenbereich, § 34 BauGB	107
1. § 34 Abs. 2 BauGB: Nähere Umgebung wie Baugebiet in §§ 2–9 BauNVO	107
2. Einfügen, § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB	108
IV. Nachbarschutz im Außenbereich, § 35 BauGB	108
V. Nachbarschutz durch bauordnungsrechtliche Normen	109
1. Materielles Bauordnungsrecht	109
2. Nachbaranspruch auf bauaufsichtliches Einschreiten	111
E. Rechtsschutz des Nachbarn	113
I. Widerspruch und Klage	113
II. Vorläufiger Rechtsschutz nach §§ 80a, 80 Abs. 5 VwGO	115
III. Einstweilige Anordnung nach § 123 VwGO	116
Fall 6: Parken und Wohnen	117

6. Teil: Bauleitplanung	127
1. Abschnitt: FPlan und BPlan im Überblick	127
2. Abschnitt: Das BPlan-Verfahren	129
3. Abschnitt: Materielle Rechtmäßigkeit des BPlans	135
A. Erforderlichkeit, § 1 Abs. 3 BauGB	135
B. Zwingende Planungsvorgaben des BauGB	136
C. Abwägungsgebot und Abwägungsfehler	137
D. Fehlerfolgen – Planerhaltung, §§ 214 ff. BauGB	139
E. Rechtsschutz gegen BPläne	141
Fall 7: Industrie an der Gemeindegrenze	142
Synopse	151
Stichwortverzeichnis	155

LITERATURVERZEICHNIS

Battis	Öffentliches Baurecht und Raumordnungsrecht 6. Aufl., 2014
Battis/Krautzberger/Löhr	Baugesetzbuch 12. Aufl., 2014
Bönker/Bischopink	Baunutzungsverordnung 2014
Bracher/Reidt/Schiller	Bauplanungsrecht 8. Aufl., 2013
Brügelmann	Baugesetzbuch Loseblatt, Stand: Okt. 2014
Ernst/Zinkahn/Bielenberg	BauGB Loseblatt, Stand: Nov. 2014
Ferner/Kröninger/Aschke	BauGB mit BauNVO 3. Aufl., 2013
Finkelnburg/Ortloff/Kment	Öffentliches Baurecht Band I: Bauplanungsrecht 6. Aufl., 2011
Finkelnburg/Ortloff/Otto	Öffentliches Baurecht Band II: Bauordnungsrecht, Nachbarschutz, Rechtsschutz 6. Aufl., 2010
Gädtke/Czepuck/Johlen/ Plietz/Wenzel	BauO NRW 12. Aufl., 2011
Hoppe/Bönker/Grotefels	Öffentliches Baurecht 4. Aufl., 2010
Hornmann	Hessische Bauordnung 2. Aufl. 2011
Jäde/Dirnberger/Weiss	BauGB-BauNVO 7. Aufl. 2013
Muckel/Ogorek	Öffentliches Baurecht 2. Aufl., 2014

Rabe/Pauli/Wenzel	Bau- und Planungsrecht 7. Aufl. 2014
Sauter	Landesbauordnung für Baden-Württemberg Loseblatt, Stand: April 2014
Schönenbroicher/Kamp	Bauordnung Nordrhein-Westfalen 2012
Schroeder	Baurecht NRW 2. Aufl. 2014
Schrödter	Baugesetzbuch 8. Aufl., 2015
Simon/Busse	Bayerische Bauordnung Loseblatt, Stand: Juli 2014
Spannowsky/Uechtritz	BauGB 2. Aufl., 2014
Stollmann	Öffentliches Baurecht 9. Aufl. 2013

Vorbemerkung – Zum Gebrauch dieses Skripts

Das öffentliche¹ Baurecht ist ein Teil des Besonderen Verwaltungsrechts. In Studium und Examen steht es in seiner Wichtigkeit dem Polizei- und Ordnungsrecht nicht nach. In der Rechtspraxis ist es eines der bedeutsamsten Gebiete des Verwaltungsrechts überhaupt. 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 ansonsten ausgerichtet sind. Deswegen werden BPläne und FPläne erst am Schluss erklärt.

1

Baurechtliche Fälle sind in der Praxis durch umfangreiche Unterlagen wie Planzeichnungen, Schnitte, Ansichten, Gutachten verschiedenster Fachrichtungen (Immissionen, Verkehrsströme, Umweltauswirkungen usw.), Lichtbilder, Karten, Protokolle von Ortsterminen und vieles mehr gekennzeichnet. Die Bauverwaltungsakten umfassen 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 gehörig auseinander.

Dieses Skript ist so konzipiert, dass es trotz der verschiedenen LBauO **bundesweit** nutzbar ist. Soweit es auf die jeweilige landesrechtliche Bauordnung ankommt, sind stets die jeweils einschlägigen Vorschriften aller 16 LBauO in einer **Normenleiste** nachgewiesen (Beispiel: Baugenehmigung):

															
58	68	71	67	72	72	64	72	70	75	70	73	72	71	73	71

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“). Es sei zugestanden, dass etwa die Frage, ob sich ein Gebäude in die Eigenart der näheren Umgebung „einfügt“, oder ob eine bauliche Nutzung „gebietsverträglich“ ist, nicht so eindeutig zu beantworten ist wie die Frage, ob eine Frist versäumt ist. Doch auch das öffentliche Baurecht vollzieht sich durch systematische Gesetzesanwendung nach den **strengen Regeln der Subsumtion**. Die Wertungsoffenheit der zahlreichen unbestimmten baurechtlichen Rechtsbegriffe sowie das Zusammenspiel verschiedener Gesetze (BauGB, BauNVO, LBauO und Fachgesetze) verführen allerdings oftmals dazu, die Subsumtionsregeln nicht genau zu beachten. Das Skript zeigt, wie es richtig gemacht wird.

Das öffentliche Baurecht zeichnet sich dadurch aus, dass es besonders intensiv von der **Rechtsprechung geprägt** ist. Allein mithilfe des Wortlauts der einschlägigen Normen lässt sich ein baurechtlicher Fall kaum je lösen. Es ist daher unabdingbar, zu wissen, wie die Rechtsprechung die baurechtlichen Tatbestandsmerkmale versteht. Dies wird vorwiegend anhand der Rechtsprechung des **BVerwG** nachgewiesen, die – anders als die teils variierenden Ansichten der fünfzehn OVG/VGH – bundesweit Geltung beanspruchen kann.

¹ Privates Baurecht: vor allem §§ 903 ff., insb. §§ 907, 929, 1018 ff. BGB.

1. Teil: Überblick

A. Grundlagen

- 2 Das Eigentumsgrundrecht (Art. 14 GG) umfasst das Recht, das Eigentum an Grund und Boden baulich zu nutzen („**Baufreiheit**“).² Das private Interesse an ungehemmter Bodennutzung läuft dem Allgemeininteresse an einer geordneten Bodennutzung allerdings zuwider. Akzeptable Lebensverhältnisse lassen sich nur erzielen, wenn es ein öffentliches Baurecht gibt, das die Bodennutzung am allgemeinen Wohl orientiert. Deswegen besteht die Baufreiheit von vornherein nur in den Grenzen, die das öffentliche Baurecht zieht. Die baurechtlichen Vorschriften sind Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Eigentums (Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG).
- 3 Es gibt keine einheitliche **Gesetzgebungskompetenz** für das Baurecht. Vielmehr weist Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG dem Bund die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz für das Bodenrecht zu. Zu ihm gehört etwa das Recht der städtebaulichen Planung³, die sich vor allem nach dem BauGB und der BauNVO richtet. Deren Vorschriften sind flächenbezogen. Dagegen sind die 16 Landes-Bauordnungen (LBauO), die an eine Musterbauordnung (MBO)⁴ angelehnt sind, objektbezogen. Ihre Regelungen dienen der Gefahrenabwehr und gehören zum (Sonder-)Ordnungsrecht, für das ausschließlich die Länder nach Art. 70 GG gesetzgebungskompetent sind. In den LBauO sind außerdem die Organisation, das Verfahren und die Genehmigungs- bzw. Eingriffsbefugnisse der zuständigen Behörden geregelt. Hinzu kommt das Ortsrecht der Gemeinde, in der das Bauvorhaben liegt. Ihre Planungshoheit (Art. 28 GG) üben die Gemeinden aus, indem sie Bebauungspläne (BPlan) in Form von Satzungen als örtliches Baurecht erlassen (§ 10 BauGB). Schließlich spielen oftmals die Vorgaben besonderer Fachgesetze eine Rolle, vor allem des BImSchG (ansonsten Natur- und Denkmalschutzgesetze, Landesplanungsgesetze usw.).

B. Prüfungsrelevanz

- 4 Das öffentliche Baurecht ist besonders prüfungsrelevant.⁵ Das liegt zum einen daran, dass es nicht auf zweipolige Rechtsverhältnisse (Bauherr und Baubehörde) beschränkt ist, sondern Dritte hinzutreten (Nachbarn, Gemeinde). Das führt zu verfahrens- und materiellrechtlichen Besonderheiten. Außerdem weist das Planungsrecht mit seinen oft wertungsoffenen Begriffen und seinem Bestreben, eine Vielzahl gegenläufiger Interessen rechtlich zum Ausgleich zu bringen, öffentlich-rechtliche Spezialitäten auf, die zum Prüfen einladen. Die baurechtlichen Nachbarrechtsbehelfe sind besonders bedeutsam, weil sie als Blaupausen für alle anderen öffentlichen Rechtsgebiete mit Drittbeteiligung dienen.⁶

2 BVerfGE 35, 263; Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr § 1 Rn. 7.

3 BVerfGE 3, 407 (Rechtsgutachten, dazu: Reidt, in: Bracher/Reidt/Schiller Rn. 1 ff.).

4 Laufend fortgeschrieben von der Bauministerkonferenz, vgl. www.bauministerkonferenz.de; Battis Rn. 492.

5 Dürr JuS 2007, 328; Beaucamp JA 2005, 471.

6 Böhm JA 2013, 81.

Arten von Baurechtsklausuren

- Der Bauherr verlangt von der Baubehörde die Erteilung einer Baugenehmigung.
- Bauherr wehrt sich gegen eine Bauordnungsverfügung (z.B. Nutzungsuntersagung) der Baubehörde.
- Der Nachbar greift eine Baugenehmigung an, die der Bauherr von der Baubehörde erhalten hat.
- Der Nachbar verlangt von der Baubehörde, dass sie gegen den Bauherrn einschreitet (z.B. wegen eines ungenehmigten Bauvorhabens).
- Die Gemeinde greift die Baugenehmigung an, die die Baubehörde dem Bauherrn auf ihrem Gemeindegebiet erteilt hat.
- Bauherr, Nachbar oder Nachbargemeinde greifen einen Bebauungsplan inzident oder mit der abstrakten Normenkontrolle (§ 47 VwGO) an.

C. Das baurechtliche Grundschema

Für den Bauherrn, die Baubehörde und die Nachbarn ist stets entscheidend, ob das Bauvorhaben rechtmäßig ist. Es ist rechtmäßig, wenn es **bauplanungs- und bauordnungsrechtlich** rechtmäßig ist und nicht gegen andere öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt. Hieraus leitet sich ein Grundschema der Prüfung ab, das immer wiederkehrt. Dieses Grundschema wird je nach Fallgestaltung lediglich variiert, indem einzelne Punkte eingefügt, ausgelassen oder vertieft untersucht werden. Allein bei der Überprüfung der Rechtmäßigkeit/Wirksamkeit eines BPlans gelten andere Grundsätze.

Beispielsweise wird bei Nachbarrechtsrechtsbehelfen nur geprüft, ob der Bauherr gegen nachbarschützende Vorschriften verstößt (z.B. Rücksichtnahmegebot); dagegen werden im Allgemeininteresse erlassene, nicht nachbarschützende Vorschriften nicht geprüft (z.B. ausreichende Anzahl von Stellplätzen).

Das Bauvorhaben ist rechtmäßig, soweit es nicht gegen die Vorschriften des BauGB i.V.m. der BauNVO und ggf. den BPlan sowie gegen die LBauO verstößt, also formell und materiell baurechtmäßig ist, und auch im Übrigen mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften in Einklang steht.

5

5. Abschnitt: Vorhaben im unbeplanten Innenbereich

- 88** Typischerweise haben Städte und Gemeinden nur für einen kleinen Teil ihres Gebiets BPläne erlassen. Die meisten Flächen sind unbeplant, sodass die Mehrheit der Bauvorhaben außerhalb des Plangebiets verwirklicht wird. Dort darf der Bauherr keineswegs bauen was und wie er will. Im sog. **unbeplanten Innenbereich** sorgt § 34 BauGB vielmehr dafür, dass der Bauherr sich daran ausrichtet, was es an Gebäuden in der Nachbarschaft um sein Baugrundstück bereits gibt. Die tatsächlich vorhandene benachbarte Bebauung gibt den Rahmen vor, in den sich sein Vorhaben eingliedern muss. Will der Bauherr etwas Andersartiges im Innenbereich errichten, muss er die Gemeinde dazu bewegen, einen BPlan aufzustellen.
- 89** § 34 BauGB ist nicht nur einschlägig, wenn kein BPlan besteht. Auch ein **unwirksamer BPlan** führt zur Anwendung von § 34 BauGB. Steht ein BPlan dem Bauvorhaben entgegen, wäre es aber nach § 34 BauGB zulässig, wird der Bauherr die Unwirksamkeit des BPlans einwenden, um zu § 34 BauGB zu gelangen.

Bestehen nur Zweifel an der Wirksamkeit kann es sinnvoll sein, die Zulässigkeit alternativ nach § 30 und § 34 BauGB zu prüfen und die Wirksamkeitsfrage offen zu lassen, wenn beides zum selben Ergebnis führt.

- 90** Besonders wichtig in Studium und Examen sind § 34 Abs. 1 und 2 BauGB. Nach § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB gilt: Innerhalb der im **Zusammenhang bebauten Ortsteile** ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die **Eigenart der näheren Umgebung einfügt** und die Erschließung gesichert ist. Ob das Vorhaben der **Art** nach zulässig, richtet sich gemäß § 34 Abs. 2 BauGB ausschließlich nach den §§ 2 ff. BauNVO, sofern die Eigenart der näheren Umgebung einem der in der BauNVO genannten Baugebiete entspricht. Die übrigen Elemente (Maß, Bauweise, Grundstücksfläche) müssen sich gemäß § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Hinweis: In Prüfungsaufgaben ist fast immer problematisch, ob das Vorhaben nach der **Art** der baulichen Nutzung planungsrechtlich zulässig ist. Nach der Rspr. lässt sich die Eigenart der näheren Umgebung regelmäßig aber nur durch einen Ortstermin feststellen. Der ist in Klausuren u.ä. ausgeschlossen. Deswegen beschreiben die Aufgabentexte die nähere Umgebung des Baugrundstücks mit Worten.

Der Verfasser von Prüfungsaufgaben steht vor einem Dilemma. Einerseits dürfen keine Zweifel über das von ihm angezielte Baugebiet aufkommen, damit die Aufgabe korrigierbar bleibt. So darf die Beschreibung der Umgebungsbebauung bspw. nicht vertretbar sowohl zum Ergebnis „Allgemeines Wohngebiet“ als auch „Mischgebiet“ führen. Andererseits soll der Aufgabentext das Baugebiet nicht plump vorgeben. Typischerweise sind die Baugebietsbeschreibungen in den Aufgabentexten deswegen eng an den Gebäudearten orientiert, die die jeweiligen Absätze 2 der §§ 2 ff. BauNVO (manchmal auch einzelne Gebäudearten aus den Absätzen 3) enthalten. Lassen sich die beschriebenen Gebäudearten keinem der Baugebiete zuordnen, sondern sind sie (auffällig) verschiedenen Baugebieten zuzuordnen, bedeutet das, dass kein Fall des § 34 Abs. 2 BauGB vorliegen, sondern eine sog. „Gemengelage“ gegeben sein soll, bei der auch die Art der Nutzung nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen ist.

Für Klausuren hat sich bewährt, die textliche Beschreibung zur Veranschaulichung zurück in eine grobe Planskizze zu übertragen. Es sind dazu die verschiedenen beschriebenen Gebäude einzuzichnen. Anschließend kann man in den §§ 2 ff. BauNVO das Baugebiet suchen, in dem alle aufgeführten Gebäude zulässig sind. Bei Zweifeln hilft die Baugebietszweckbestimmung im jeweiligen Absatz 1.

Beispiel: Ein Mischgebiet, § 6 BauNVO, ließe sich etwa folgendermaßen beschreiben: „Das Baugrundstück des B liegt im Nordosten eines Gebietes, das im Norden und Osten neben zwei kleinen Supermärkten [= § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO] und einem viergeschossigen Bürogebäude eines großen Versicherungskonzerns [= § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO] sowie vorwiegend aus Wohnhäusern [= § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO] besteht, während im Süden und Westen hauptsächlich Gewerbebetriebe angesiedelt sind, die relativ wenig Lärm, Geräusche oder Gerüche verursachen [= § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO].“ (Ohne [-]Zusätze)

§ 34 Abs. 1 und 2 BauGB ist nur auf Grundstücke anwendbar, die innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (**„Innenbereich“**) liegen. Alle anderen unbeplanten Grundstücke liegen im Außenbereich (§ 35 BauGB). „Im Zusammenhang bebaut“ und „Ortsteil“ sind zwei Tatbestandsmerkmale, die kumulativ erfüllt sein müssen.¹⁵⁸ **91**

Hinweis: In der Praxis ist es oft schwierig festzustellen, ob ein Grundstück noch im Innen- oder schon im Außenbereich liegt. Fast immer sind Ortstermine nötig. Wo genau die Grenzlinie im Einzelnen verläuft, ist oft eine Wertungsfrage, die gleichermaßen richtig (vertretbar), aber unterschiedlich beantwortet werden kann. Prüfungsaufgaben sind dagegen klar konstruiert. Dort genügt es typischerweise, die Tatbestandsmerkmale zu definieren und ihre Erfüllung anschließend apodiktisch zu bejahen oder zu verneinen.

Im Zusammenhang bebaut: Jede tatsächlich aufeinander folgende Bebauung, die den Eindruck der Geschlossenheit (= Zusammengehörigkeit) vermittelt.¹⁵⁹ **92**

Unbebaute, aber (bis zu vier)¹⁶⁰ bebauungsfähige Grundstücke (Baulücken im engeren Sinne) oder freie Flächen, die wegen ihrer natürlichen Beschaffenheit (stehendes oder fließendes Gewässer) oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung (Sportplätze, Erholungsflächen) einer Bebauung entzogen sind, unterbrechen den Bebauungszusammenhang nicht.¹⁶¹ Der Bebauungszusammenhang endet buchstäblich hinter dem letzten Haus; hinter dessen Rückwand beginnt der Außenbereich.¹⁶²

Ortsteil: Jeder Bebauungszusammenhang (Häuser) im Gemeindegebiet, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten (mind. sechs¹⁶³) ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.¹⁶⁴ Der Gegenbegriff zum Ortsteil ist die „Splittersiedlung“.¹⁶⁵ Splittersiedlungen, also die bloße Anhäufung von Gebäuden bzw. die unorganische Streubebauung im Außenbereich, soll nach § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 BauGB vermieden werden. **93**

Ob das „gewisse Gewicht“ erreicht wird, richtet sich letztlich nach der Umgebung. So können in ländlich geprägter Umgebung sechs Häuser genügen, während im städtischen Bereich 10 bis 12 Gebäude nötig sein mögen.¹⁶⁶ Ein Bebauungszusammenhang in Innenstadtlage ist immer ein Ortsteil.¹⁶⁷

Das Vorhaben muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, die faktisch als BPlanersatz fungiert. Die **nähere Umgebung** umfasst nicht nur die unmittelbaren Nachbargrundstücke (Angrenzer),¹⁶⁸ sondern auch die Grundstücke, auf die das Vorha-

158 BVerwG BRS 79 Nr. 113.

159 BVerwG BRS 79 Nr. 113.

160 BVerwGE 31, 20; 41, 227.

161 BVerwGE 41, 227; 44, 250.

162 BVerwG BRS 71 Nr. 81; Spannowsky, in: Spannowsky/Uechtritz § 34 Rn. 24.2.

163 BVerwG BRS 22 Nr. 76; vier genügen nicht: BVerwG BRS 56 Nr. 60.

164 BVerwG BRS 79 Nr. 113.

165 Spannowsky, in: Spannowsky/Uechtritz § 34 Rn. 27.

166 BVerwG BRS 63 Nr. 99; BRS 56 Nr. 65. Weitere Beispiele bei Mitschang/Reidt, in: Battis/Krautzberger/Löhr § 34 Rn. 16.

167 BVerwG BRS 46 Nr. 62.

168 BVerwG BRS 28 Nr. 27.

ben sich auswirken kann, sofern diese das Baugrundstück noch bodenrechtlich beeinflussen.¹⁶⁹ Sie müssen also zumindest im betreffenden Ortsteil liegen.¹⁷⁰

- 95** Die **Eigenart** der näheren Umgebung wird durch die tatsächlich vorhandene Bebauung geprägt.¹⁷¹ Sofern die bisherige Nutzung aufgegeben wird, prägt diese solange weiter bis mit einer erneuten Nutzungsaufnahme nicht mehr gerechnet werden kann.¹⁷²
- 96** Ob sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung **einfügt**, ist zweistufig zu prüfen, wobei auf der 1. Stufe die Vorentscheidung fällt, die auf der 2. Stufe nur noch ausnahmsweise korrigiert werden kann.¹⁷³
- **1. Stufe:** Hält sich das Vorhaben in jeder Hinsicht innerhalb des Rahmens, der aus seiner Umgebung hervorgeht?¹⁷⁴ Art, Maß, Bauweise und Grundstücksfläche sind gesondert daraufhin zu prüfen, ob es in der näheren Umgebung ein Vorbild für das geplante Vorhaben gibt. Es fügt sich trotzdem nicht ein, wenn es die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebungsbebauung vermissen lässt; insofern enthält der Begriff des Einfügens in den nicht beplanten Innenbereich das Gebot der Rücksichtnahme (s. Rn. 114).¹⁷⁵
 - **2. Stufe:** Geht das Vorhaben über den Rahmen hinaus, fügt es sich trotzdem ein, wenn es keine bodenrechtlichen Spannungen verursacht, die nur durch einen BPlan bewältigt werden können.¹⁷⁶ Insofern kommt es vor allem auf die in § 1 Abs. 6 BauGB angeführten städtebaulichen Belange an.¹⁷⁷ Die konkreten Wirkungen des Vorhabens in der konkreten Umgebung¹⁷⁸ dürfen also keine „bodenrechtliche Unruhe“ stiften. Das Vorhaben darf die Situation nicht verschlechtern, stören oder die Umwelt belasten.¹⁷⁹ Es verursacht schon dann eine bodenrechtliche Unruhe, wenn das Vorhaben ohne selbst zu stören aufgrund seiner negativen Vorbildwirkung (ähnliche Vorhaben haben nun ein Vorbild, auf das sie sich berufen können) in naher Zukunft eine Verschlechterung nach sich ziehen kann.¹⁸⁰
- 97** Der heftigste Streit wird üblicherweise darüber geführt, ob das Vorhaben sich nach der Art der baulichen Nutzung einfügt. Da § 34 Abs. 2 BauGB eine Spezialregelung für faktische Baugebiete vorsieht, müssen die beiden Prüfungsstufen bzgl. der Art der Nutzung nur in sog. „**Gemengelagen**“ vollständig durchlaufen werden. Eine Gemengelage zeichnet sich dadurch aus, dass in der näheren Umgebung so verschiedene Nutzungsarten vorhanden sind, dass sie keinem der Baugebiete der §§ 2 ff. BauNVO zugeordnet werden kann.¹⁸¹ Ob ein Vorhaben in einem faktischen Baugebiet (dann § 34 Abs. 2

169 BVerwGE 55, 369.

170 BVerwG BRS 39 Nr. 57.

171 BVerwGE 55, 369.

172 BVerwGE 75, 34. Zugehöriges Zeitmodell: BVerwGE 98, 235; BVerwG BRS 71 Nr. 84.

173 BVerwG BRS 56 Nr. 61.

174 BVerwGE 55, 369.

175 BVerwGE 62, 151; 55, 369; BVerwG BRS 36 Nr. 59.

176 BVerwGE 55, 369.

177 BVerwGE 55, 369.

178 BVerwGE 67, 23.

179 BVerwGE 55, 369.

180 BVerwGE 44, 102.

181 BVerwG BRS 56 Nr. 61.

BauGB i.V.m. BauNVO) oder in einer Gemengelage liegt (dann § 34 Abs. 1 BauGB allein), kann erhebliche Auswirkungen haben. In einer Gemengelage muss ein Vorbild der Nutzungsart vorhanden sein, damit sich das Vorhaben in den prägenden Rahmen einfügt. In einem faktischen Baugebiet muss das Vorhaben nur abstrakt zulässig sein; eines Vorbilds bedarf es nicht. Das gilt natürlich auch umgekehrt.

Beispiel: Gibt es in einer Gemengelage keine Vergnügungsstätte (z.B. Spielhalle), fügt sich die erste ihrer Art nach nicht ein, weil ein Vorbild fehlt. Würde man sie zulassen, würde sie ihrerseits als Vorbild für weitere Vergnügungsstätten dienen, die entsprechend § 34 Abs. 1 BauGB nicht mehr aufzuhalten wären. Diese wiederum würden zu einem Absinken des Gebiets führen. Die erste Spielhalle hätte eine „negative Vorbildwirkung“.¹⁸² Liegt dagegen ein faktisches Mischgebiet vor, ist auch die erste Spielhalle nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 Nr. 8, Abs. 3 BauNVO regelhaft oder ausnahmsweise zulässig, weil eine nur abstrakte Betrachtung stattfindet. In einem faktischen allgemeinen Wohngebiet wäre eine zweite Spielhalle unzulässig, selbst wenn es – warum auch immer – dort bereits eine Spielhalle gäbe.

Neben den wichtigen § 34 Abs. 1 und 2 BauGB enthält die Norm noch **Sonderregelungen**. § 34 Abs. 3 BauGB soll die **Verödung** der Innenstädte aufhalten. Großflächiger Einzelhandel (> 799 m² Verkaufsfläche)¹⁸³ „auf der grünen Wiese“, aber auch nicht großflächiger Einzelhandel, der über die nähere Umgebung hinauswirkt, soll verhindert werden. § 34 Abs. 3a BauGB ermöglicht als eine Art **erweiterter Bestandsschutz** die vereinfachte Weiterentwicklung von Wohngebäuden, Gewerbe- und Handwerksbetrieben, in dem vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden kann. § 34 Abs. 4–6 BauGB erlaubt der Gemeinde durch **Satzung** festzulegen, welche Teile ihres Gebiets zum **Innenbereich** gehören sollen.

98

Fall 2: Wohnen auf dem Dorf

A will auf dem straßenseitig gelegenen Teil seines Grundstücks ein Wohnhaus mit Doppelgarage errichten, das ähnliche Ausmaße haben und ähnlich aussehen soll, wie die Häuser ringsum. An der hinteren Grundstücksgrenze der großen Parzelle liegt sein noch bewohntes Elternhaus. Zwischen Straße und geplanter Hausfront ist ein Güllesilo in die Erde versenkt. Es dient dem Bruder B des A, der einen großen Milchviehbetrieb unterhält, als Umfüllstation zur Gülleausbringung. B ist mit dem Bau einverstanden. A will die Belästigungen durch die Gülle, die nur an wenigen Tagen im Jahr wahrnehmbar sind, hinnehmen.

Das Baugrundstück liegt in der ländlichen Gemeinde G, die aus 40 kleinen Wohnsiedlungen (Weilern) besteht. Zwei Drittel der 3.500 Einwohner wohnen im Hauptort. A will aber im Nebenort N bauen. Dieser besteht aus neun bebauten Anwesen mit 26 Einwohnern. Rechts und links der Gemeindeverbindungsstraße sind die Grundstücke je mit einem Wohnhaus oder einem Wohn-/Wirtschaftsgebäude, teils mit Garagen bebaut. Die Wirtschaftsgebäude dienen den landwirtschaftlichen Betrieben. Auf einem Anwesen nutzt ein Getränkegroßhändler ein ehemaliges Wirtschaftsgebäude als Lager mit Sozialräumen und Büro. Zwischen den freistehenden Gebäuden liegen unbebaute Flächen von 50 bis 80 m Breite.

¹⁸² BVerwG BRS 56 Nr. 61.

¹⁸³ BVerwGE 136, 10.

Da G Bedenken anmeldet, ob sie ihr Einvernehmen erteilen wird, will A möglichst schnell und kostengünstig Klarheit darüber, ob ein Wohnhaus mit Doppelgarage auf seinem Baugrundstück grundsätzlich errichtet werden darf. Was muss er tun und wie wird sich die Bauaufsichtsbehörde verhalten?

A. Bauvorbescheid

- 99 A kann einen **Bauvorbescheid** beantragen. Ein vollständiger Bauantrag ist wegen der zu beteiligenden Fachleute (Architekt, Statiker usw.) teuer und aufwändig, das Baugenehmigungsverfahren gestaltet sich oft langwierig. Der Bauvorbescheid dient dem Bedürfnis nach schneller, kostengünstiger und verbindlicher Beantwortung bestimmter – vor allem bereits im Vorfeld umstrittener¹⁸⁴ – baurechtlicher Fragen.

															
57	71	74	59	75	63	66	75	73	71	72	76	75	74	66	74

Da viele Bauvorhaben freigestellt sind, einem vereinfachten Genehmigungsverfahren unterliegen und andere öff.-rechtl. Genehmigungserfordernisse von der Bauaufsicht nicht mehr zu prüfen sind, ist die Bedeutung des Vorbescheids in der jüngeren Baupraxis gesunken. Gerade bei den häufigen vereinfachten Genehmigungsverfahren überschneiden sich die dort zu prüfenden Umstände mit den Fragen, die typischerweise als Bauvoranfrage gestellt werden. Damit ist es für den Bauherrn ratsamer, sofort eine Voll-Genehmigung zu beantragen.¹⁸⁵

- 100 Soweit die vom Bauherrn gestellten Fragen reichen, entscheidet der Bauvorbescheid **abschließend** über sie im Verhältnis zur Baugenehmigung. Er bindet Bauaufsicht, Nachbarn (soweit sie am Verfahren beteiligt worden sind) und Gemeinde. Gegen spätere Rechtsänderungen setzt sich der Bauvorbescheid durch (z.B. neu erlassener BPlan, Veränderungssperre). Er ist ein vorweggenommener Teil des feststellenden Ausspruchs der Baugenehmigung.

Die spätere Baugenehmigung teilt den Inhalt eines bestandskräftigen Vorbescheids nur nachrichtlich mit.¹⁸⁶ Die in einem nicht bestandskräftigen (angefochtenen) Bauvorbescheid getroffenen Regelungen übernimmt die Baugenehmigung – selbst bei zwischenzeitlichen Rechtsänderungen¹⁸⁷ – in der Art eines Zweitbescheids; sie sind damit (erneut) anfechtbar.¹⁸⁸ Ein Nachbar muss also sowohl den Vorbescheid als auch die Baugenehmigung anfechten;¹⁸⁹ die Anfechtungsklage gegen den Vorbescheid erledigt sich nicht, wenn die Baugenehmigung ergeht.¹⁹⁰

Anders als die in den LBauO auch vorgesehene Teilbaugenehmigung erteilt der Vorbescheid **keine Baufreigabe**, die Bauausführung darf also noch nicht beginnen. Welche Fragen der Bauherr bei seiner Bauvoranfrage stellt, bleibt grundsätzlich ihm überlassen, soweit die LBauO keine Einschränkungen macht.¹⁹¹

184 OVG Münster BRS 64 Nr. 206.

185 Vgl. Finkelnburg/Orloff/Kment S. 146.

186 BVerwG BRS 49 Nr. 168.

187 OVG Münster BRS 58 Nr. 52.

188 BVerwG BRS 49 Nr. 168.

189 BVerwG BRS 49 Nr. 168.

190 BVerwG BRS 57 Nr. 206.

191 BVerwG BRS 73 Nr. 150.

Zulässig sind aber nur Fragen, über die auch im Baugenehmigungsverfahren entschieden wird; abstrakte Fragen sind unzulässig (ja: Vorhaben zulässig nach § 34 BauGB?; ja: Vereinbarkeit mit LBauO?; nein: Baugrundstück im Innenbereich?).¹⁹²

Der Vorbescheid gilt je nach LBauO zwei bis vier Jahre.

Umstritten ist, ob ein eingelegter Nachbarrechtsbehelf keine Auswirkungen auf den Fristlauf hat,¹⁹³ ihn hemmt¹⁹⁴ oder unterbricht.¹⁹⁵ Die Geltungsdauer kann auf Antrag (auch rückwirkend) unbegrenzt oft verlängert werden, allerdings gilt dann die ggf. geänderte Rechtslage.¹⁹⁶

Um schnell und kostengünstig Klarheit darüber zu erzielen, ob A das Wohnhaus mit Doppelgarage wie vorgesehen errichten kann, bietet es sich an, eine Bauvoranfrage (= Antrag auf Erlass eines Bauvorbescheids) zu stellen, und zwar nur bezogen auf die hier streitige planungsrechtliche Zulässigkeit (§§ 29 ff. BauGB) des Vorhabens. Dieser Antrag ist auf den Erlass einer sog. **Bebauungsgenehmigung** gerichtet. Ist es planungsrechtlich zulässig, wäre eine Versagung des gemeindlichen Einvernehmens wegen Verstoßes gegen § 36 Abs. 2 S. 1 BauGB rechtswidrig und würde der Erteilung des Vorbescheids nicht im Wege stehen (s. Rn. 63 f.).

B. Verhalten der Bauaufsichtsbehörde

Die Bauaufsichtsbehörde wird den Bauvorbescheid erteilen, wenn A hierauf einen Anspruch hat. Einen solchen Anspruch hat A, soweit dem Bauvorhaben in dem Umfang, in dem es „abgefragt“ wird, keine öff.-rechtl. Vorschriften entgegenstehen, die von der Bauaufsichtsbehörde zu prüfen sind. Da A eine Bebauungsgenehmigung beantragt hat, an deren formellen Voraussetzungen keine Bedenken bestehen, kommt es darauf an, ob das Vorhaben nach §§ 29 ff. BauGB bauplanungsrechtlich zulässig ist. 101

I. Bei der Errichtung eines Wohnhauses mit Doppelgarage, einer baulichen Anlage, handelt es sich um ein Bauvorhaben i.S.v. **§ 29 Abs. 1 BauGB**. Die §§ 30 bis 37 BauGB sind anwendbar. Das Baugrundstück liegt in einem unbeplanten Gebiet. Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich damit nicht nach § 30 BauGB (bzw. § 33 BauGB).

II. Die **§§ 14 ff. BauGB** stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

III. Im unbeplanten Bereich hängt die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit davon ab, ob das Bauvorhaben im Innenbereich (§ 34 BauGB) oder im Außenbereich (§ 35 BauGB) verwirklicht werden soll. Es liegt im **Innenbereich**, wenn es sich im Bebauungszusammenhang eines Ortsteils i.S.v. § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB befindet. 102

1. G hat den Innenbereich nicht bereits durch Erlass einer konstitutiv wirkenden **Satzung** nach § 34 Abs. 4 BauGB rechtlich festgelegt. Deswegen ist nach allgemeinen Merkmalen zu entscheiden, ob das Bauvorhaben im Innenbereich liegt.

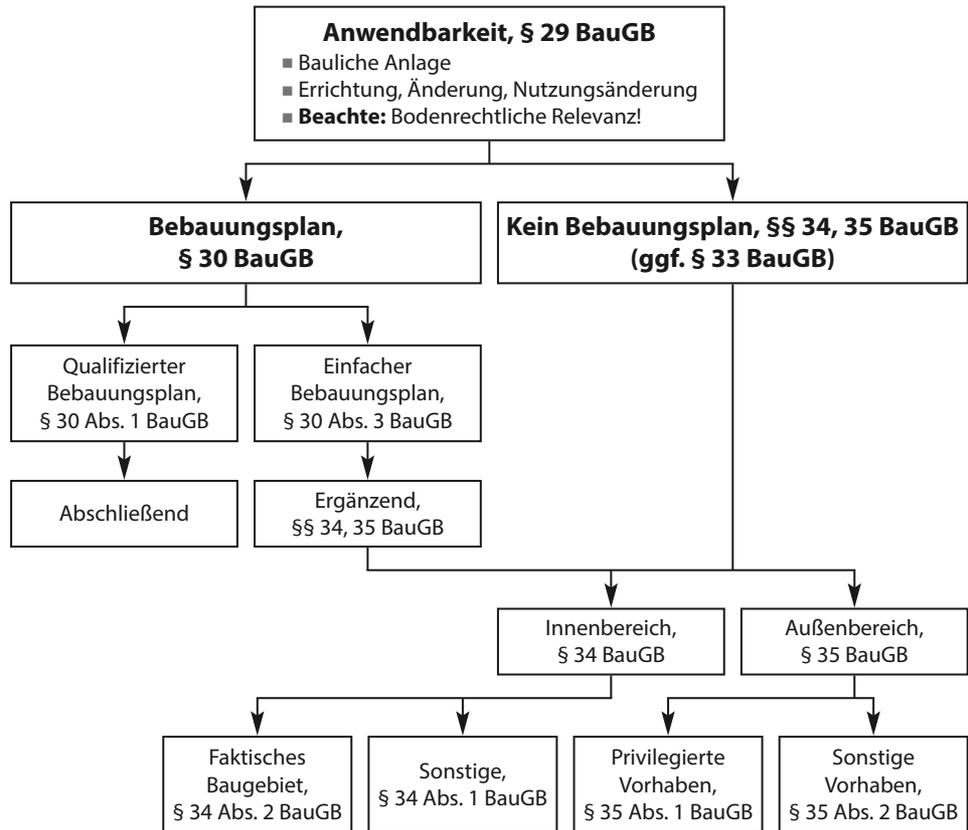
¹⁹² VGH München BRS 73 Nr. 151.

¹⁹³ VGH München VGHE 63, 151 wegen einer Besonderheit in Art. 71 BauO BY.

¹⁹⁴ OVG Bautzen BRS 59 Nr. 196.

¹⁹⁵ Hartmann, in: Schönenbroicher/Kamp § 71 Rn. 11 m.w.N.

¹⁹⁶ OVG Münster BRS 47 Nr. 40; OVG Lüneburg BRS 57 Nr. 194.



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

- I. Anspruchsgrundlage: Genehmigungsnorm der LBauO
- II. Baugenehmigung erforderlich: nach LBauO grundsätzlich ja, außer wenn ausnahmsweise genehmigungsfrei (kurz ausdrücklich feststellen)
- III. Anspruch auf Baugenehmigung besteht, wenn dem Bauvorhaben keine öff.-rechtl. 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, allgemeines Ordnungsrecht oder § 3 LVwVfG
 - c) schriftlicher Antrag: LBauO
 2. Vorhaben materiell rechtmäßig (v. a. bauordnungs- und bauplanungsrechtlich)
 - a) Vorhaben (Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder Abbruch) einer bauliche Anlage (§ 2 LBauO)
 - b) falls Gemeinde nicht Baugenehmigungsbehörde ist: Einvernehmen der Gemeinde erteilt nach § 36 Abs. 1 BauGB (im Prozess: Beiladung der Gemeinde, verweigertes Einvernehmen wird durch Urteil ersetzt)
 - c) Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit gemäß §§ 29-35 BauGB
 - d) Bauordnungsrechtliche Zulässigkeit gemäß LBauO
 - e) Sonstige öffentlich-rechtliche Fachgesetze, soweit sie spezielle Vorschriften zu Bauvorhaben enthalten (z.B. BImSchG, DenkmalschG, BNatSchG, FStrG) und nach LBauO zu prüfen sind

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit, §§ 34, 35 BauGB

- I. Anwendbarkeit der §§ 30 ff. BauGB gemäß § 29 Abs. 1 BauGB („bauliche Anlage“)

etwas enger als § 2 LBauO, da es im BauGB nur um städtebauliche Relevanz geht → Belange des § 1 Abs. 5, 6 BauGB mehr als nebenbei berührt? Faustregel: immer, außer bei Bagatellanlagen
- II. § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich)
 1. kein B-Plan i.S.d. § 30 Abs. 1 und 2 BauGB vorhanden
 2. „Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“, § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB (← Abgrenzung zum Außenbereich, § 35 BauGB)
 - a) Ortsteil: Bebauungskomplex (Wohnhäuser) – gewisses Gewicht durch Gebäudeanzahl (mind. 4) – organische Siedlungsstruktur (Erschließungsanlagen, Läden)
Gegenbegriff Splittersiedlung: wenige Gebäude – Anordnung eher zufällig – nichts Gewachsenes
 - b) im Zusammenhang bebaut: tatsächlich aufeinanderfolgende Bebauung; Baulücken egal, wenn Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit (Zusammenhang endet mit dem letzten Haus)
 3. falls Gebiet BauNVO-Gebiet entspricht → Art der baulichen Nutzung nur nach BauNVO, § 34 Abs. 2 BauGB Spezialregelung ← 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 (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 S. 2 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: unmittelbare Nachbarschaft plus Wirkungsbereich des Vorhabens
- b) Eigenart: prägender Rahmen (nicht prägend: Untergeordnetes, Fremdkörper)
- c) einfügen nach Art und Maß der Nutzung: Vorbild
- d) Überschreitung des prägenden Rahmens ausnahmsweise unerheblich, wenn Situation nicht verschlechtert wird ↔ trotz Einhaltung des Rahmens kein „Einfügen“, wenn doch Rücksichtnahmegebot verletzt, vgl. § 15 Abs. 1 BauNVO.

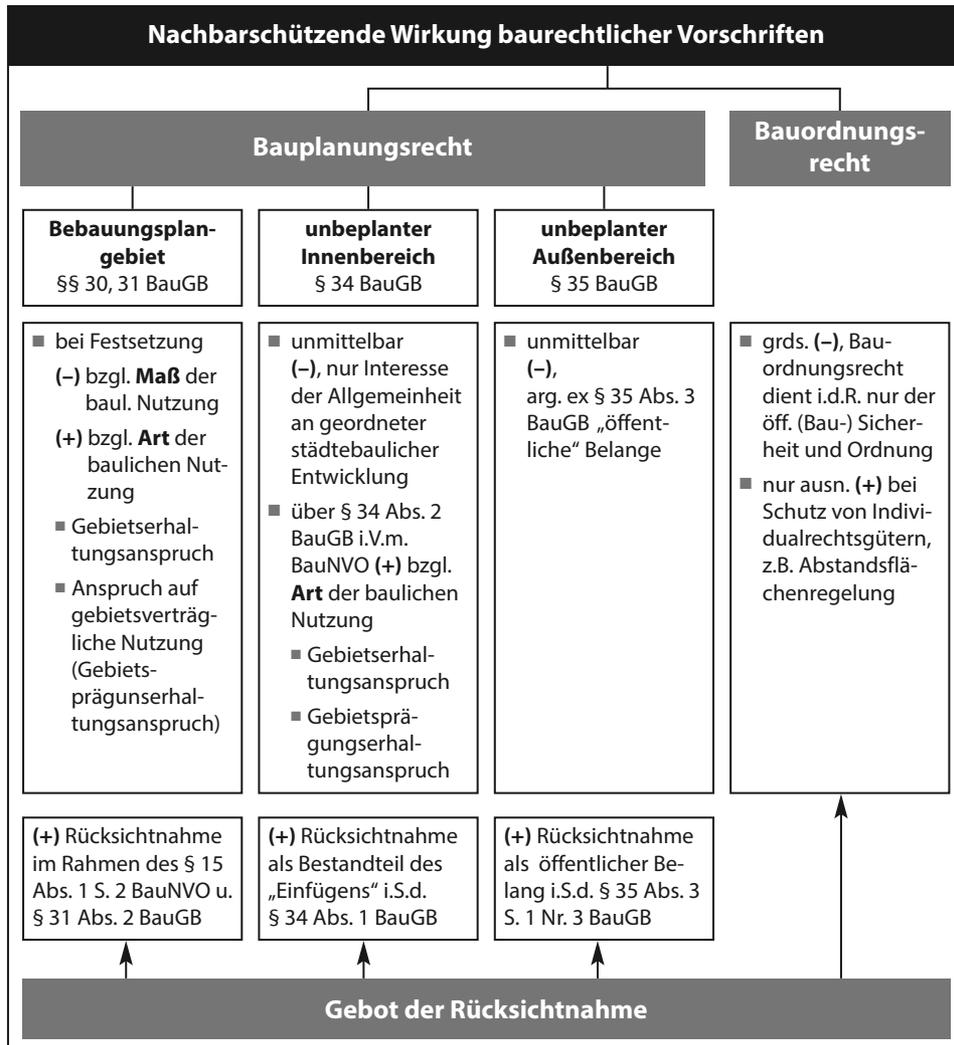
III. § 35 BauGB (Außenbereich)

- 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) ggs. Rückbausicherung (§ 35 Abs. 5 BauGB)
- 3. Sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB? nur ausnahmsweise zulässig
 - a) keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange, § 35 Abs. 3 BauGB (sind regelmäßig beeinträchtigt)

Rücksichtnahmegebot in § 35 Abs. 3 Nr. 3 BauGB prüfen („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, bedeutet können (§ 35 Abs. 2 GG) wegen Art. 14 GG müssen = Anspruch auf Baugenehmigung

Bauvorbescheid/Bebauungsgenehmigung

vorweggenommener Teil der Baugenehmigung → spätere Rechtsänderungen egal; wird Inhalt der Baugenehmigung (→ erneute Nachbaranfechtung der Baugenehmigung nötig; Rechtsschutzinteresse für isolierte Anfechtung des Vorbescheids trotzdem erhalten)



E. Rechtsschutz des Nachbarn

Hinweis: Der Rechtsschutz des Nachbarn gegen ein Bauvorhaben unterscheidet sich nicht von dem in anderen öffentlich-rechtlichen Dreiecksverhältnissen. Insofern wird jeweils auf die Darstellung im AS-Skript VwGO verwiesen. Im Folgenden werden deswegen lediglich die **baurechtstypischen und klausurrelevanten** Problemstellungen zusammenfassend behandelt.

I. Widerspruch und Klage

Gegen eine dem Bauherrn erteilte Baugenehmigung muss der Nachbar **Widerspruch** nach § 68 VwGO erheben, damit diese nicht bestandskräftig wird. Das gilt auch, soweit die Genehmigung nach der LBauO im vereinfachten Verfahren mit reduziertem Prüfungsumfang (Art. 59 BauO BY, § 68 BauO NRW) ergeht oder nach Ablauf einer Bearbei-

222

**Synopse der wichtigsten Vorschriften
der 16 Landes-Bauordnungen (LBauO)**

299

							
BW	Bay	Berl	BB	Brem	Hamb	Hess	M-V

							
Nds	NRW	RhPf	Saarl	Sachs	LSA	SH	Thür

								
Allg. Anforderungen	§ 3 I	Art. 3	§ 3 I	§ 3 I	§ 3 I	§ 3 I	§ 3 I	§ 3 I
Abstandsflächen/Grenzabstände	§§ 5–7	Art. 6	§§ 6, 6 a	§ 6	§ 6	§§ 6, 7	§§ 6, 7	§ 6
Gestaltung	§ 11 I, II	Art. 8	§ 9	§ 8	§ 9	§ 12	§ 9 I	§ 9
Werbeanlagen u. Warenautomaten	§ 11 III	Art. 8	§ 10	§ 9	§ 10	§ 13	§ 9 II	§ 10
Stellplätze und Garagen, z.T. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder	§ 37	Art. 47	§§ 50, 52	§ 43	§ 49	§§ 48, 49	§ 44	§ 49
Die am Bau Beteiligten	§§ 41 ff.	Art. 49 ff.	§§ 53 ff.	§§ 46 ff.	§§ 52 ff.	§§ 53 ff.	§§ 47 ff.	§§ 52 ff.
Aufgaben und Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörden	§§ 46–48	Art. 53	§ 1 AG-BauGB, § 4 AZG, § 2 IV ASOG, § 58 BauO	§ 51	§§ 57, 58	§ 58 BauO, § 2 BezVG i.V.m. Anordn. ü.Zust. im Bauordnungs- wesen	§§ 52 f.	§ 57 I
Baueinstellung/Stilllegung	§ 64	Art. 75	§ 78	§ 73 I	§ 78	§ 75	§ 71	§ 79
Nutzungsuntersagung	§ 65 S. 2	Art. 76 S. 2	§ 79 S. 2	§ 73 III	§ 79 I 2	§ 76 I 2	§ 72 I 2	§ 80 II
Beseitigung/Abriss	§ 65 S. 1	Art. 76 S. 1	§ 79 S. 1	§ 74	§§ 79 I 1, II	§ 76 I 1	§ 72 I 1	§ 80 I
Generalmächtigung; nachträgliche Anordnungen	§§ 47, 58 IV, 76	Art. 54 II 54 III, IV	§ 58	§§ 52, 78	§ 58 II i.V.m. III, IV	§§ 58, 76 II–IV	§ 53	§ 58
Genehmigungsbedürftige Vorhaben	§ 49	Art. 55	§ 60	§ 54	§ 59 I	§ 59 I	§ 54 I	§ 59 I
Genehmigungs-, verfahrensfreie Vorhaben; Genehmigungsverfahren; Kennnissgabe-, Anzeigeverfahren	§§ 50 f.	Art. 57 f.	§§ 62 f.	§§ 55, 58	§§ 61 ff.	§ 60 i.V.m. Anl. 2 zur HBauO	§§ 55 f.	§§ 61 f.
Bauantrag	53	64	69	62 f.	68 f.	70	60 f.	68 f.
Vereinfachtes Genehmigungsverfahren	§ 52	Art. 59	§ 64	§ 57	§ 63	§ 61	§ 57	§ 63
Abweichung, Ausnahmen, Befreiungen (von BauO)	§ 56	Art. 63	§ 68	§§ 60 f.	§ 67	§ 69	§ 63	§ 67
Beteiligung der Angrenzer bzw. Nachbarn	§ 55	Art. 66	–	§ 64	§ 70	§ 71	§ 62	§ 70
Baugenehmigung, Erteilungsvor.	§ 58	Art. 68	§ 71	§ 67	§ 72	§ 72	§ 64	§ 72
Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens	§ 54 III, IV	Art. 67	–	§ 70	–	–	§ 22 III DVO-BauGB	§ 71
Bauvorbescheid/Bebauungsgen.	§ 57	Art. 71	§ 74	§ 59	§ 75	§ 63	§ 66	§ 75

									
§ 3	§ 3 I	§§ 3, 4	§ 3 I	§ 3 I	§ 3 I	§ 3 II	§ 3 I	Allg. Anforderungen	
§ 5	§§ 6, 7	§§ 8, 9	§§ 7, 8	§ 6	§ 6	§ 6	§ 6	Abstandsflächen/Grenzabstände	
§ 10	§ 12	§ 5	§ 4	§ 9	§ 9	§ 10	§ 9	Gestaltung	
§ 50	§ 13	§ 52	§ 12	§ 10	§ 10	§ 11	§ 10	Werbeanlagen u. Warenautomaten	
§§ 46–48	§ 51	§ 47	§ 47	§ 49	§ 48	§ 50	§ 49	Stellplätze und Garagen, z.T. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder	
§§ 52 ff.	§§ 56 ff.	§§ 54 ff.	§§ 52 ff.	§§ 52 ff.	§§ 51 ff.	§§ 53 ff.	§§ 52 ff.	Die am Bau Beteiligten	
§ 57	§§ 60, 62	§§ 58, 60	§ 58 I	§ 57 I	§ 56	§ 58	§ 57	Aufgaben und Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörden	
§ 79 I 2 Nr. 1	§ 61 I 2	§ 80 I	§ 81	§ 79	§ 78	§ 59 II Nr. 1	§ 78	Baueinstellung/Stilllegung	
§ 79 I 2 Nr. 5	§ 61 I 2	§ 81 S. 1	§ 82 II	§ 80 S. 2	§ 79 S. 2	§ 59 II Nr. 4	§ 79 I 2	Nutzungsuntersagung	
§ 79 I 2 Nr. 4	§ 61 I 2	§ 81 S. 1	§ 82 I	§ 80 S. 1	§ 79 S. 1	§ 59 II Nr. 3	§ 79 I 1, II	Beseitigung/Abriss	
§§ 76, 79	§§ 61 I 2, 87	§§ 59., 82, 85	§ 57	§ 58	§ 57	§ 59 § 60	§ 58	Generalmächtigung; nachträgliche Anordnungen	
§ 59	§ 63 I	§ 61	§ 60	§ 59	§ 58 I	§ 62	§ 59	Genehmigungsbedürftige Vorhaben	
§§ 60, 62	§§ 65–67	§§ 62, 67	§§ 61–63	§§ 61 f., 76	§§ 60 f.	§ 63	§§ 60, 61	Genehmigungs-, verfahrensfreie Vorhaben; Genehmigungsverfahren; Kennnisgabe-, Anzeigeverfahren	
67, 69	69	63, 65	69, 71	68 f.	67 f.	64, 67	67 f.	Bauantrag	
§ 63	§ 68	§ 66	§ 64	§ 63	§ 62	§ 69	§ 62	Vereinfachtes Genehmigungsverfahren	
§ 66	§ 73	§ 69	§ 68	§ 67	§ 66	§ 71	§ 66	Abweichung, Ausnahmen, Befreiungen (von BauO)	
§ 68	§ 74	§ 68	§ 71	§ 70	§ 69	§ 72	§ 69	Beteiligung der Angrenzer bzw. Nachbarn	
§ 70	§ 75	§ 70	§ 73	§ 72	§ 71	§ 73	§ 71	Baugenehmigung, Erteilungsvor.	
§ 2 DVO-BauGB	§ 2 III BauGB-DVO	§ 71	§ 72	§ 71	§ 70	§ 1 II LVO z. Übertr. v. Zust. auf nachg. Beh.	§ 70	Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens	
§ 73	§ 71	§ 72	§ 76	§ 75	§ 74	§ 66	§ 74	Bauvorbescheid/Bebauungsgen.	

Stichwortverzeichnis

Die Zahlen verweisen auf die Randnummern.

Abbruch	26	Landwirtschaftliche Nebenerwerbs-	
Abbruch (BauGB)	41	stellen	128
Abgelehnter Bauantrag	62	Mobilfunksendeanlage	137
Abrissverfügung	165	Öffentliche Belange	141 ff.
Abrundungssatzung	98	Ortsgebundene Betriebe	137
Abstandsfläche	204, 216	Pensionspferdehaltung	135
Abstimmungsgebot	294	Privilegiertes Vorhaben	125
Abstrakte Normenkontrolle	282	Prüfungsfolge	122, 145
Antragsbefugnis	285	Rückbauverpflichtung	140
Antragsfrist	291	Schädliche Umwelteinwirkungen	143
Objektives Verfahren	292	Scheinprivilegierung	138
Verwaltungsrechtsweg	283	Schonung	129
Abwägung		Sonstige Vorhaben	132
Abwägungsausfall	271	Außenbereichssatzung	134
Abwägungsdefizit	271	Außerkräfttreten (BPlan)	261
Abwägungsdisproportionalität	271	Bauabnahme	181
Abwägungsergebnis	298	Bauaufsicht	11
Abwägungsfehleinschätzung	271	Bauaufsichtsbehörde	35
Abwägungsfehler	271	Baueinstellung	156
Abwägungsfehlerlehre	271	Bauen (BauGB)	42
Abwägungsgebot	270	Baufreigabe	16
Abweichende Bauausführung	171	Baufreiheit	2, 15
Adressat (Bauordnungsverfügung)	175	BauGB, wichtigste Normen	8
Aktive Duldung	181	Baugebiete (BauNVO)	47
Aktiver Bestandsschutz	148	Baugenehmigung	10 ff.
Altenteilerhaus	130	Abweichende Ausführung	171
Amtshaftung	85	Amtshaftung	85
Änderung (BauO)	26	Anspruch	13, 57
Anfechtung	236	Anspruchsgrundlage	66
Angrenzer	37, 198	Antrag	36
Anlagen für soziale Zwecke (BauNVO)	108	Aufschiebende Wirkung	194
Annexantrag (§ 113 VwGO)	240	Baufreigabe	16
Anspruch auf Einschreiten	245	Bauvorbescheid	99 ff.
Antragsbefugnis (Normenkontrolle)	285	Bekanntgabe	227
Antragsfrist (Normenkontrolle)	291	Entscheidungserheblicher Zeitpunkt	68
Architekt	36	Erledigung	23
Art der baulichen Nutzung	103	Erlöschen	22
Artfremde Bebauung	207	Ermessen	57, 70
Aufschiebende Wirkung	194	Feststellungswirkung	18
Aufstellungsbeschluss	254	Fiktion	21
Aufstellungsverfahren	253	Freiwilliges Genehmigungsverfahren	32
Ausfertigung	260	Geltungsdauer	23, 30
Auslegungsbeschluss	255	Grüneintragung	17
Ausnahmebebauung	48, 57	Grünstempel	17
Aussiedlerhof	124	Klagefrist	227
Außenbereich	40, 121 f.	Legalisierungswirkung	19
Altenteilerhaus	130	Nachtragsgenehmigung	172
Bedeutsame Regelungen	121	Privatrechtliche Wirkung	62
Bodenversiegelung	140	Prüfungsumfang	18
Definition	124	Schlusspunkt	18
Faustregel Zulässigkeit	122	Schriftform	39
Größtmögliche Schonung	121		

VA mit Doppelwirkung	14	Zwangsmittel	184
Verbot mit Erlaubnisvorbehalt	13	Baurechtsklausuren	4
Verfügende Wirkung	16	Baustopp	156
Verhinderung	81	Bauvorbescheid	99
Versagungsbescheid	173	Geltungsdauer	100
Verwaltungsakt	16	Nachbaranfechtung	100
Verzicht	23, 30	Prüfungsumfang	100 f.
Vollstreckungsgegenklage	85	Verhältnis Baugenehmigung	100
Vorläufig	190	Wirkung	100
Widerspruchsfrist	227	Bauvorlageberechtigter	36
Baugenehmigungspflichtigkeit	24	Bauweise	209
Baugrenze	209	Bauzustandsbesichtigung	181
Baulast	80	Bearbeitungsfrist (Bauantrag)	21
Brandenburg	80	Bebauungsgenehmigung	100
Bauleitplanung	249	Bebauungsplan (s. BPlan)	46
Bauliche Anlage	41	Bebauungsplangebiet	40
Bauliche Anlage (BauGB)	41	Bebauungsplangebiete (§ 30 BauGB)	55
Bauliche Anlage (BauO)	25	Bebauungstiefe	209
Abbruch	26	Bebauungszusammenhang	92 f.
Abgrenzung zum BauGB	25	Befangenheit	259
Änderung	26	Befreiung	76, 210
Errichtung	26	Beiladung	63
Nutzungsänderung	28	Bekanntgabe	227
Verkaufsstand	25	Bekanntmachung (BPlan)	260
Werbeschild	25	Belassungserklärung	181
Windenergieanlage	25	Beseitigungsverfügung	165
Baulinie	209	Ermächtigungsgrundlage	169
Baulücke	92, 102	Ermessen	167
Baunachbarrecht	191	Geeignetheit	178
BauNVO		Genehmigungsfreie Vorhaben	166
Dienen	108	Sofortvollzug	184 f.
Einbeziehung in BPlan	49, 69	Verhältnismäßigkeit	177
Typisierung	50, 72	Voraussetzungen	165 f.
Wichtigste Normen	9	Bestandsschutz	146
BauO, wichtigste Normen	10	Bauordnungsverfügung	168
Bauordnungsrecht	10	Fallbearbeitung	149
Bauordnungsverfügung	151	Formell	148
Adressat	175	Materiell	148
Arten	152	Passiv	148
Bestimmtheit	169	Übergesetzlich	174
Duldungsverfügung	186 f.	Bestimmtheit	206
Einwendungen	168	Betretungsrechte	187
Einzelrechtsnachfolge	182	Betriebsleiterwohnung	71
Entscheidungserheblicher Zeitpunkt	170	BlmSchG	104, 143, 214
Ermessen	155	Bodenrechtliche Relevanz	42
Form	169	Bodenrechtliche Spannung	96
Gleichbehandlung	177	Bodenversiegelung	140
Materielle Baurechtswidrigkeit	154	BPlan	46, 251
Musterfall	177	Abstimmungsgebot	294
Prüfungsfolge	151, 187	Abwägungsergebnis fehlerhaft	296
Rechte Dritter	185	Abwägungsfehler	271, 294
Rechtsnachfolge	182	Abwägungsausfall	271
Vertrauensschutz	180	Abwägungsdefizit	271
Vollstreckung	186	Abwägungsdisproportionalität	271
Vollstreckungshindernis	186	Abwägungsfehleinschätzung	271
WEG	176	Abwägungsgebot	270

Aufstellungsbeschluss	254
Aufstellungsverfahren	253
Ausfertigung	260
Auslegungsbeschluss	255
Außerkräfttreten	261
Befangenheit	259
Bekanntmachung	260
Entwicklungsgebot	267
Erforderlichkeit	264
Ewigkeitsfehler	274
Faktische Vorabbindungen	295
Fehlerfolgen	273
Festsetzungen	47
In Aufstellung	60
Interkommunales Abstimmungsgebot	287
Interkommunales Rücksichtnahme- gebot	269
Offensichtliche Fehler	295
Planergänzung	277, 293
Planerhaltung	262
Planerische Gestaltungsfreiheit	263
Planerische Konfliktbewältigung	297
Präklusion	255
Prüfungsfolge	263
Qualifizierter BPlan	56
Raumordnung	266
Rügefrist	276
Sachlich unbeachtliche Fehler	293
Satzung	258
Textliche Begründung	254
Träger öffentlicher Belange	256
Typenzwang	268
Vorhabenbezogener BPlan	59
Wichtigste Normen	8
Zeitlich unbeachtliche Fehler	293
Bürgerbeteiligung	255
Darstellungen	251
Dauerhaftigkeit	42
Dauerverwaltungsakt	164
Dienen (BauNVO)	108
Dienstbarkeit (s. Baulast)	
Dispens	76
Doppelhaus	54
Dorfgebiet	105
Drittbeschützende Vorschriften	196
Duldung	181
Aktive	181
Passive	181
Duldungsverfügung	186
Duldungszusage	181
Durchsuchung	187
Eigenart der näheren Umgebung	95
Eigentümerge Mehrheit	176
Eilrechtsschutz des Bauherrn	190
Einfacher BPlan	58
Einfachrechtlicher Bestandsschutz	149
Einfügen	96, 213
Einschreiten der Bauaufsicht	220
Einstweilige Anordnung	190, 224
Einvernehmen der Gemeinde	63
Ersatz bei Verweigerung	64
Haftung	64
Prüfungsumfang	63
Widerruf	64
Einwirkungsbereich	198
Entscheidungserheblicher Zeitpunkt (Bauordnungsverfügung)	68, 170, 188, 232
Entwicklungsgebot	267
Entwurfsverfasser	36
Erforderlichkeit (BPlan)	264
Ermessen	221, 242, 245
Intendiert	155
Reduzierung auf Null	221
Errichtung (BauO)	26
Ersatzverkündung	260
Erschließung	56, 78, 106, 136
Ewigkeitsfehler	274
Faktische Vorabbindungen	295
Fehlerfolgen (BPlan)	273
Festsetzungen	47, 251, 252
Festsetzungserfindungsrecht	268
Feststellungsklage	189
Fläche für die Landwirtschaft	142
Flächennutzungsplan s. FPlan	
Folgenbeseitigungslast	248
Formelle Baurechtmäßigkeit	34
Formeller Bestandsschutz	148
Fortsetzungsfeststellungsklage	87
FPlan	45, 250
Darstellungen	251
Freie Berufe (BauNVO)	52, 111
Futtergrundlage	126
Garagen (BauNVO)	52, 233
S. auch Stellplätze	
Gebiet	108
Gebietscharakter	51
Gebietserhaltungsanspruch	207, 213, 231
Gebietsgewährleistungsanspruch s. Gebietserhaltungsanspruch	
Gebietsprägungserhaltungsanspruch	208
Gebietsverträglichkeit	50, 70
Gebot der Rücksichtnahme	114
Geeignetheit	178
Gemeinde als Bauherr	32
Gemeindeordnung	253
Gemeindliches Einvernehmen Rechtsschutz der Gemeinde	65
Gemengelage	97

Genehmigungsverfahren, freiwillig	31	Miteigentümer	237
Genehmigungsbedürftige Vorhaben	24	Mobilfunkseanlage	113, 137
Genehmigungspflicht	11 f.	Musterfall (Bauordnungsverfügung)	177
Gerüche	104 f.	Nachbar	197 f.
Geschlossene Bauweise	54	Nachbargemeinde	198
Gesetzgebungsbefugnis	42	Nachbarliches Gemeinschaftsverhältnis	229
Gesetzgebungskompetenz	3	Nachbarrechtsschutz	
Gewerbegebiet	71	Begründetheit	200
Gewerbe	108	Klagebefugnis	199
Gewerbliche Tierhaltung	126	Prüfungsaufbau	199 f.
Gleichbehandlung		Nachbarschutz	
(Bauordnungsverfügung)	177	Abstandsfläche	216
Grenzabstand	201, 204, 216	Angrenzer	198
Grundschema	5 f.	Annexantrag	240
Grüneintragung	17	Anspruch auf Einschreiten	245
Grünstempel	17	Außenbereich	214
Handwerksbetriebe (BauNVO)	108	Baugenehmigungsverfahren	
Hausgruppen	54	unterblieben	219
Heranrückende Wohnbebauung	144	Bauweise	209
Im Zusammenhang bebaut	92	Befreiung	210
Inhaltsbestimmung	189	Bestimmtheit	206
Innenbereich	91	BlmSchG	214
Abrundungssatzung	98	Drittsschützende Vorschriften	196
Gemengelage	97	Einstweilige Anordnung	224
Letztes Haus	92	Einwirkungsbereich	198
Innenbereich, unbeplant	88	Ermessen	221
Insolvenzverwalter	183	Fallaufbau	194
Instandhaltung	27	Grundrechte	205
Instandsetzung	27	LBauO	215 f.
Intendiertes Ermessen	155, 247	Maß der baulichen Nutzung	209
Interkommunales Abstimmungsgebot	287	Mieter	197
Interkommunales Rücksichtnahmegebot	269	Nachbargemeinde	198
Klage	222	Offene Bauweise	201
Klagebefugnis		Rechtsschutz	222
Grundstückseigentümer	61	Repressiv	220
Nichteigentümer	61	Stellplätze	218
Kleintierhaltung (BauNVO)	113	Verwirkung	239
Kommunalverfassungsgesetz	253	Verzicht	228
Konzentrationswirkung	31	Verzicht, Widerruf	235
Lage	75	Verzichtsanfechtung	236
Landesbauordnungen (LBauOen)		Vorläufiger Rechtsschutz	223
Synopsis	300	Zivilrecht	220
Landwirtschaft	126	Nachbarunterschrift	228
Legalisierungswirkung	19	Nachtragsbaugenehmigung	172
Letztes Haus	92	Nähere Umgebung	94
Maß baulicher Nutzung (BauNVO)	53	Nassauskiesungsentscheidung	147
Maß der baulichen Nutzung	209	Nebenanlagen (BauNVO)	52, 113, 131
Materielle Baurechtmäßigkeit	40	Nebenbestimmung	189
Materieller Bestandsschutz	148	Nebenerwerbsstellen	128
Mieter	197	Negativplanung	264
Mieter (Bauordnungsverfügung)	186	Normenkontrolle	
		s. Abstrakte Normenkontrolle	
		Nutzungsänderung	28, 162
		Nutzungsintensivierung	29
		Nutzungsuntersagung	162

Dauerverwaltungsakt	164	Sachliche Zuständigkeit	35
Genehmigungsfreie Vorhaben	164	Satzung	46, 258
Sofortvollzug	184	Schädliche Umwelteinwirkungen	143
Offene Bauweise	54, 201	Scheinprivilegierung	138
Offensichtlichkeit, Fehler (BPlan)	295	Schicksalsgemeinschaft	207
Öffentliche Belange	141	Schlusspunkttheorie	18
Öffentlicher Bauherr	32	Schöne Aussicht	75
Örtliche Zuständigkeit	35	Schonung des Außenbereichs	129
Ortsgebundene Betriebe	137	Schriftform	39
Ortsteil	93, 102	Schutznormtheorie	196
Passive Duldung	181	Schwarzbau	172
Passiver Bestandsschutz	148	Schweinemastbetrieb	144, 195
Pensionssperdehaltung	135	Schwimmbecken	123
Planentwurf	254	Sicherheitsleistung	140
Planergänzung	277, 280, 293	Siedlungssplitter	145
Planerhaltung	262, 273 ff.	Sofortige Vollziehung	184
Planerische Gestaltungsfreiheit	263	Sonstige privilegierte Vorhaben	138
Planerische Konfliktbewältigung	297	Sonstige Vorhaben	132
Planersatzvorschriften	252	Splittersiedlung	93, 102, 145, 174
Planungsabsichten	294	Stellplätze	
Planungshoheit	3, 45, 249	BauNVO	52, 110
PlanzeichenVO	46	BauO	201, 218
Präklusion (BPlanverfahren)	255	Stilllegungsverfügung	156
Privilegiertes Vorhaben	125	Baugenehmigungsfreies Vorhaben	158
Prüfungsrelevanz öff. BauR	4	Ermessen	159
Qualifizierter BPlan	55 f.	Nachbarrecht	160
Raumordnung, Ziele	266	Sofortvollzug	184
Rechtmäßigkeit Bauvorhaben	5	Versiegelung	161
Rechtsnachfolge (Bauordnungsverfügung) ...	182	Voraussetzung	157
Rechtsschutz des Nachbarn	222	Störer (Bauordnungsverfügung)	175
Rechtsschutzinteresse	188	Störpotenzial	72
Abgelehnter Bauantrag	62	Swimming-Pool	123
Verwertbarkeit	62	Synopse LBauOen	300
Regelbebauung	48	TA Lärm	104
Repressiver Nachbarnschutz	220	Teilrückbau	179
Rückbauverpflichtung (Außenbereich)	140	Textliche Begründung	254
Rücksichtnahme	103, 114	Tierhaltung, gewerblich	126
Abstandsfläche	204	Torso	172
Art der baulichen Nutzung	116	Träger öffentlicher Belange	256
Aussicht, Lage	75	Typenzwang	49, 252, 268
Grenzabstand	204	Typisierung	50
In § 15 Abs. 1 S. 1 BauNVO	114, 117	Typisierung (BauNVO)	50, 72
In § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO	114, 118 ff.	Überbaubare Grundstücksfläche	209
In § 31 Abs. 2 BauGB	114	Übergesetzlicher Bestandsschutz	174
In § 34 Abs. 1 S. 1 BauGB	114	Überörtliche Planung	249
In § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 BauGB	114, 144	Überwachungspflicht Bauaufsicht	150
Prüfungsfolge	120	Umgebung, nähere	94
Wertminderung	120	Umweltbericht	254
Zumutbarkeit	74	Unbeachtlichkeit, sachlich (§ 214 BauGB)	293
Rücksichtnahmegebot	51, 73, 114, 205	Unbeachtlichkeit, zeitlich (§ 215 BauGB)	293
Rügefrist	276	Unbeplanter Innenbereich	40, 88
		Unterschrift Nachbar	228
		Variationsbreite	162

Veränderungssperre	82	Vorhaben	41
Entschädigungsanspruch	82	Vorhabenbezogener BPlan	59
Rechtsbehelfe	82	Vorkaufsrecht	84
Verbot mit Erlaubnisvorbehalt	13	Vorläufige Baugenehmigung	190
Vergnügungstätte	97, 108	Vorläufiger Rechtsschutz (§ 80a VwGO)	223
Verhinderung Baugenehmigung	81	Wahrung des Gebietscharakters	51
Verhinderungsplanung	82, 86, 264	WEG (Bauordnungsverfügung)	176
Verödung der Innenstädte	98	Werbeanlage (BauNVO)	113
Versagungsbescheid	173	Wertminderung	120, 193
Versiegelung	161	Widerruf des Verzichts	235
Vertrauensschutz		Widerspruch	188, 222
(Bauordnungsverfügung)	180	Widerspruchsfrist	227
Verunstaltungsschutz	217	Windenergieanlage	113, 140
Verwaltungsakt mit Doppelwirkung	14, 192	Wochenendhaus	138
Verwaltungsinternum	250	Wohnartig	111
Verwaltungsrechtsweg (Normenkontrolle)	283	Wohngebäude (BauNVO)	108
Verwirkung	229, 239	Wohnungseigentümergeinschaft	176
Verzicht	30	Ziele der Raumordnung	266
Anfechtung	236	Zivilrechtlicher Nachbarschutz	220
Auf Nachbarrechte	228	Zurückstellung	83
Widerruf	235	Zuständigkeit, örtlich	35
Vollstreckung Bauordnungsverfügung	184	Zuständigkeit, sachlich	35
Vollstreckungsgegenklage	85	Zwangsmittel	184
Vollstreckungshindernis	186	Zweck des Baugebiets (BauNVO)	71
Vollzugsfolgenbeseitigungsanspruch	242		
Vorbild	105		