

1.	Drei Prüfebenen	2
2.	Drei Grundstückskategorien (§§ 30, 34, 35)	2
3.	Abgrenzung Bebauungsplan/Innenbereich/Außenbereich	3
4.	B-Plan-Gebieten (§ 30 BauGB)	4
4.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff. BauNVO)	5
4.3	Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl (§§ 19, 20 BauNVO)	6
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)	6
4.5	Bauweise (§ 22 BauNVO)	7
4.6	Befreiung und Ausnahme (§ 31)	7
4.7	Feinsteuern (§ 15 BauNVO)	7
5.	Nicht beplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)	8
5.1	Umgebungsbebauung	9
5.2	Art der baulichen Nutzung	10
5.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Flächen	11
5.4	Gebot der Rücksichtnahme	11
6.	Außenbereich (§ 35)	12
7.	Erschließung	13
8.	Zurückstellung und Veränderungssperre (§§ 14 ff.)	15
9.	Bauturbo	16
10.	Bauordnungsrecht	16
11.	Sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften	18
12.	Genehmigungsverfahren	19
13.	Rechtsschutz	21
13.1	Abgelehnter Bauvorbescheid/Bauantrag	21
13.2	Baustopp/Nutzungsuntersagung/nachträgliche Anordnungen	22
13.3	Widerspruch des Nachbarn	23
14.	Aufstellung von Bebauungsplänen	25

1. Drei Prüfebenen

Die Prüfung, ob für ein Bauvorhaben ein Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung besteht, erfolgt auf drei Ebenen:

- Bauplanungsrecht
- Bauordnungsrecht
- sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften (Fachrecht).

Beim Bauplanungsrecht geht es um grundsätzliche Fragen. Darf auf dem Grundstück überhaupt gebaut werden und wenn ja, welche Nutzungen sind zulässig und wie groß darf gebaut werden? Beim Bauordnungsrecht geht es u.a. um bautechnische Fragen (Brandschutz, Rettungswege, aber auch um Abstandsvorschriften, die Zahl notwendiger Stellplätze sowie Gestaltungsfragen). Welche sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften relevant sein können, hängt sehr stark vom Einzelfall ab (Denkmalschutz, Immissionsschutz, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete etc.).

2. Drei Grundstückskategorien (§§ 30, 34, 35)¹

Für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit kommt es entscheidend auf die Lage des Baugrundstücks in einem der folgenden Bereiche an, weil sich daran unterschiedliche Genehmigungsvoraussetzungen knüpfen:

- Bebauungsplan-Gebiet
- nicht beplanter Innenbereich
- Außenbereich.

Liegt das Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, richtet sich die Zulässigkeit nach § 30 in Verbindung mit dem jeweiligen B-Plan. Gibt es keinen Bebauungsplan, ist weiter zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Innenbereichslage gem. § 34 vorliegen. Ist das der Fall und befindet sich das Baugrundstück im nicht beplanten Innenbereich, richtet sich die Zulässigkeit nach § 34, wobei es - vereinfacht gesagt - darauf ankommt, ob sich das Vorhaben in die Umgebungsbebauung einfügt. Liegt das Grundstück weder im Geltungsbereich eines B-Plans noch im nicht beplanten Innenbereich, befindet es sich automatisch im Außenbereich gem. § 35. Hier wird zwischen privilegierten und sonstigen Vorhaben unterschieden. Privilegierte Vorhaben sind idR zulässig, während dies bei allen anderen (sonstigen) Vorhaben nur ausnahmsweise der Fall ist. Eine Sonderstellung nehmen halbprivilegierte Vorhaben (oder auch als begünstigte Vorhaben bezeichnet) ein, bei denen es sich um sonstige Vorhaben handelt, die unter erleichterten Voraussetzungen zulässig sind.

¹ §§ ohne Bezeichnung sind solche des BauGB.

Jedes Grundstück lässt sich eine der drei Kategorien zuordnen, so dass es sich um die wesentliche Weichenstellung für die Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit handelt.

3. Abgrenzung Bebauungsplan/Innenbereich/Außenbereich

Die Klärung der Frage, ob das Baugrundstück im Geltungsbereich eines B-Plans liegt. Diese Frage lässt sich meistens über die Internetseiten der Kommunen oder die einschlägigen Geo-Portale auf Landesebene klären. Ansonsten sind die Gemeinden verpflichtet, jederzeit Auskunft zu ihren Bebauungsplänen zu geben bzw. die Möglichkeit der Einsichtnahme zu geben (§§ 10 Abs. 3, 10a Abs. 2).

Die Frage, ob ein Grundstück, das sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans befindet, im Innen- oder im Außenbereich liegt, ist häufig wesentlich schwieriger zu beantworten. Zugleich hat die Beantwortung eine zentrale Bedeutung, weil im Innenbereich eine Bebauung generell ohne weiteres möglich ist, während sich dies im Außenbereich auf die privilegierten Vorhaben beschränkt. Für die Abgrenzung ist maßgeblich, ob sich das Grundstück in einem Bebauungszusammenhang befindet, der einem Ortsteil angehört. Ist das der Fall, handelt es sich um ein Innenbereichsgrundstück, andernfalls liegt das Grundstück im Außenbereich.

Der Begriff des Ortsteils ist nicht im politischen Sinn, d.h. als Teil einer Gemeinde zu verstehen. Ortsteil ist vielmehr jeder Bereich einer Gemeinde mit einer geschlossenen, zusammenhängenden Bebauung, die trotz vorhandener etwaiger Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt, ein gewisses städtebauliches Gewicht hat und eine organische Siedlungsstruktur aufweist. Dafür ist eine gewisse Anzahl von Gebäuden notwendig, wobei nur solche Gebäude berücksichtigt werden, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen. Das sind neben Wohngebäuden auch Verwaltungsgebäude oder Gewerbebetriebe, sofern es sich nicht um reine Lagerflächen handelt. Dementsprechend können Schrebergärten keinen Ortsteil bilden, während dies bei einer Wochenend- und Ferienhaussiedlung der Fall sein kann. In Abhängigkeit von den örtlichen Verhältnissen, kann man von ca. 10 Gebäuden als Richtschnur für die Annahme eines Ortsteils ausgehen. In eng besiedelten Bereichen kann die Zahl aber deutlich höher liegen (z.B. 30 in Nordrhein-Westfalen).

Eine organische Siedlungsstruktur fehlt bei einer regellosen Bebauung, die nicht geeignet ist, einen Rahmen für die (mögliche) bauliche Entwicklung zu setzen. Das ist z.B. der Fall, wenn das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche sowie die Bauweise, nicht einmal ansatzweise eine Regelmäßigkeit erkennen lassen.

Handelt es sich danach um einen Ortsteil, endet der Bebauungszusammenhang grundsätzlich hinter dem letzten Baukörper. Besondere topografische Gegebenheiten wie etwa Geländehindernisse, Erhebungen oder Einschnitte (Dämme, Böschungen, Gräben, Flüsse usw.) oder eine Straße können dazu führen, dass der Bebauungszusammenhang nicht am

letzten Baukörper endet, sondern dass ihm noch ein oder mehrere unbebaute Grundstücke bis zu der sich aus der örtlichen Situation ergebenden natürlichen Grenze zuzuordnen sind.

Wird der Bebauungszusammenhang durch eine Freifläche unterbrochen, liegt eine Baulücke und keine Außenbereichsfläche vor, wenn die aufeinander folgende Bebauung noch den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt. Das ist bei 2 bei 3 Bauplätzen oder einer Größe der Lücke unter 100 m häufig noch der Fall. Dabei ist die Dabei kommt auch auf die Struktur der Umgebungsbebauung an. So kann es für einen Bebauungszusammenhang ausreichen, wenn eine Baulücke bestimmter Größe zwischen großzügig bemessenen, mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücken liegt, während bei einer eng aneinander gereihten Bebauung eine vergleichbar große Lücke den Bebauungszusammenhang unterbricht, weil sich eine Neubebauung nicht mehr als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung darstellen würde.

Zum Außenbereich kann eine Fläche auch gehören, wenn sie ringsum von einer Bebauung umgeben ist. Man spricht dann von einem Außenbereich im Innenbereich. Genauso wie bei der Baulücke kommt es auf die Größe der nicht bebauten Fläche und die Frage an, ob das in Rede stehende (unbebaute) Grundstück noch an dem Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit des umgebenden Bebauungszusammenhangs teilnimmt. Eine ringsum von Bebauung umgebene Freifläche, die so groß ist, dass sich ihre Bebauung nicht mehr als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung aufdrängt und die deshalb nicht als Baulücke erscheint, liegt nicht innerhalb eines Bebauungszusammenhangs im Sinne des § 34 Abs. 1 Satz 1; sie ist bebauungsrechtlich Außenbereich. Je nach Einzelfall sind Flächen von 2.000 bis 3.000 qm von der Rechtsprechung nach als Baulücken (Innenbereich) angesehen worden, während bei Flächen ab 5.000 qm die Tendenz dazu geht, den bebauungszusammenhang zu verneinen und einem Außenbereich anzunehmen.

In Anbetracht des Umstands, dass die Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich eine für die Bebaubarkeit eines Grundstücks wesentliche Weichenstellung beinhaltet und aufgrund des Umstands, dass diese Abgrenzung sehr einzelfallbezogen ist, empfiehlt es sich, dazu einen Bauvorbescheid einzuholen, wenn die Lage nicht eindeutig ist, bevor kostenintensive Planungen in Auftrag gegeben oder bevor ein Erwerb des Grundstücks stattfindet.

4. B-Plan-Gebieten (§ 30 BauGB)

Ein B-Plan enthält idR Festsetzungen zu

- der Art der baulichen Nutzung
- dem Maß der baulichen Nutzung
- den überbaubaren Grundstücksflächen
- der Bauweise.

Daneben können zahlreiche weitere zeichnerische oder textliche Festsetzungen hinzukommen (Naturschutz, Immissionsschutz, Zahl der Wohnungen, gestalterische Festsetzungen etc., vgl. § 9).

4.1 Art der baulichen Nutzung

Welche Art der baulichen Nutzung zulässig ist, richtet sich danach, welcher Gebietstyp im B-Plan festgesetzt wird. In Betracht kommen die in der BauNVO vorgesehenen Gebietstypen gem. § 2 ff. BauNVO (z.B. ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO oder ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO). Welche Nutzungen allgemein oder nur ausnahmsweise zulässig sind, ergeben sich aus der jeweiligen Vorschrift der BauNVO. Wird ein MI-Gebiet festgesetzt, sind nach § 6 Abs. 2 BauNVO z.B. folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 6 Abs. 3 BauNVO

- Vergnügungsstätten außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen des Gebiets.

Die Kommune kann im B-Plan vorsehen, dass Nutzungen, die „eigentlich“ allgemein zulässig sind, generell unzulässig sind oder auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit herabgestuft werden. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können ebenfalls generell ausgeschlossen werden oder als allgemein zulässig hochgestuft werden (vgl. § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO).

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff. BauNVO)

Wie groß gebaut werden darf, ergibt sich vor allem aus der

- Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- Grundflächenzahl
- Geschößflächenzahl.

Die Vollgeschoss-Definition ergibt sich aus der jeweiligen Landesbauordnung. In Thüringen ist gem. § 100 Abs. 2 ThürBO ein Vollgeschoss gegeben, wenn mehr als 2/3 ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Kellergeschoss ist kein Vollgeschoss, wenn es im Mittel nicht mehr als 1,40 über die Geländeoberfläche hinausragt. Im B-Plan können auch eine absolute First- oder Traufhöhe festgesetzt werden.

4.3 Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl (§§ 19, 20 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel % des Grundstücks überbaut werden dürfen. Dabei wird grundsätzlich die gesamte Fläche des Baugrundstücks zugrunde gelegt. Bei einem Grundstück mit 1.000 qm und einer GRZ von 0,4 können 400 qm überbaut werden. Dazu zählen neben dem Hauptgebäude auch alle Nebenanlagen wie z.B. Garagen, Mülltonnenstandplatz, Gartenhaus, Terrasse, Verkehrsflächen). Allerdings darf die zulässige Grundfläche mit solchen Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden, im Beispiel also bis maximal 600 qm. Das Höchstmaß liegt bei 0,8, so dass bei einer GRZ von 0,6 die überbaubare Fläche nicht 0,9, sondern nur 0,8 beträgt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist das Pendant zur GRZ auf allen Ebenen eines Gebäudes, wobei ausschließlich die Flächen von Vollgeschossen maßgeblich sind und Nebenanlagen außer Betracht bleiben. Beträgt in dem Beispiel die GFZ 0,8 kann ein zweigeschossiges Gebäude mit jeweils 400 qm Fläche pro Ebene genehmigt werden. Lässt der B-Plan eine dreigeschossige Bebauung zu, kann die Geschoßfläche von 800 qm auf drei Vollgeschosse verteilt werden. Außerdem ist ein Dachgeschoss und/oder ein Souterrain möglich, sofern diese keine Vollgeschosse sind.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Bei den überbaubaren Grundstücksflächen geht es um die Frage, wo auf dem Grundstück gebaut werden darf. Dabei sind Baugrenzen und Baulinien zu unterscheiden. Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden. Dasselbe gilt für Baulinien, zusätzlich muss das Gebäude bis an die Linie errichtet werden. Will eine Gemeinde eine einheitliche Flucht parallel zur Straße, wird sie eine (vordere) Baulinie festsetzen, an die alle Bauherren heranbauen müssen. Häufig findet man im rückwärtigen Grundstücksbereich eine (hintere) Baugrenze, die zum Schutz des rückwärtigen Gartenbereichs eine maximale Bebauungstiefe festlegt. Werden Baugrenzen/Baulinien in Form eines geschlossenen Vierecks festgesetzt, müssen die Gebäude innerhalb dieses Vierecks („Baufenster“) errichtet werden.

Grundsätzlich können außerhalb der überbaubaren Flächen Nebenanlagen errichtet werden, es sei denn, dass die textlichen Festsetzungen etwas anderes regeln.

4.5 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Man unterscheidet die offene und die geschlossene Bauweise. Bei der offenen Bauweise sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen jeweils mit einem seitlichen Grenzabstand zulässig, wobei die Gesamtlänge eines Objekts maximal 50 m betragen darf. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand ohne die Beschränkung auf 50 m aneinandergesetzt.

Der Bebauungsplan kann je nach Planungskonzeption der Gemeinde bei der offenen Bauweise z.B. nur Einzel- bzw. nur Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer bestimmten Länge festsetzen.

4.6 Befreiung und Ausnahme (§ 31)

Entspricht ein Vorhaben nicht den Festsetzungen des B-Plans kommt eine Ausnahmegenehmigung (§ 31 Abs. 1) oder eine Befreiung (§ 31 Abs. 2) in Betracht. Eine Ausnahme setzt voraus, dass bereits der B-Plan oder die BauNVO für den jeweiligen Fall ausdrücklich eine Ausnahme vorsehen. Das ist z.B. der Fall, wenn die Höhe von Gebäuden mit 20 m festgesetzt ist und zugleich geregelt wird, dass diese Begrenzung ausnahmsweise um bis zu 3 m für technische Dachaufbauten überschritten werden darf.

Gibt es eine derartige Ausnahmeregelung nicht, kommt nur eine Befreiung von der Höhenfestsetzung in Betracht. Diese ist nur möglich, wenn dadurch Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Das wäre in dem Beispiel der Fall, wenn die Höhe von max. 20 m festgesetzt wurde, um eine Blickachse zu erhalten. Außerdem kommt eine Befreiung nicht in Betracht, wenn sie ihre Notwendigkeit nicht durch eine spezifische Grundstückssituation ergibt, weil ansonsten jeder andere Eigentümer im Geltungsbereich des Plans auch einen Anspruch auf eine Abweichung vom B-Plan hätte.

Durch den Bauturbo sind die Befreiungsmöglichkeiten für den Wohnbau jedoch deutlich gelockert worden (vgl. Ziffer 9).

4.7 Feinsteuerung (§ 15 BauNVO)

Ein Bauvorhaben, das nach den Festsetzungen des B-Plans „eigentlich“ zulässig ist, kann gleichwohl im Einzelfall unzulässig sein. § 15 BauNVO regelt dazu drei Fallgruppen. Danach ist ein an sich zulässiges Vorhaben unzulässig, wenn

- es nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widerspricht
- von ihm Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind,

- es unzumutbaren Belästigungen oder Störungen durch bestehende bauliche Anlagen und Betriebe ausgesetzt würde.

Ein Beispiel für die erste Fallgruppe ist die „Kneipenmeile“ in einem Wohngebiet. Haben sich dort in einem engen räumlichen Zusammenhang nach und nach mehrere Gaststätten angesiedelt, wäre eine weitere Kneipe nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zwar grundsätzlich zulässig. Dadurch könnte aber der Charakter eines Wohngebiets (endgültig) verloren gehen, was zur Unzulässigkeit führen kann. Das Gleiche gilt für ein Ärztehaus/Tagesklinik (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO). Je nach Größe kann eine solche Einrichtung dem Charakter eines Wohngebiets widersprechen.

Die zweite Fallgruppe betrifft das Gebot der Rücksichtnahme. So ist z.B. der Bau einer Tankstelle in einem MI-Gebiet grds. zulässig (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO). Befindet sich aber ein Wohnhaus in der unmittelbaren Nachbarschaft und soll die Tankstelle bis in die späten Abendstunden betrieben werden, könnten dadurch unzumutbare Lärmimmissionen im Sinne der zweiten Variante hervorgerufen werden, was zur Unzulässigkeit des Vorhabens führt.

Die dritte Variante erfasst den umgekehrten Fall, wenn die ein Wohnhaus unmittelbar neben einer bestehenden Tankstelle mit Nachtbetrieb gebaut werden soll.

Ein weitere Konstellation des Rücksichtnahmegebots betrifft die „abriegelnde“ oder „erdrückende“ Wirkung und unzumutbare Beeinträchtigungen bei nach Höhe und Volumen übergroßen Baukörpern in geringem Abstand zu benachbarten Wohngebäuden. In der Rechtsprechung wird davon aber nur in Ausnahmefällen ausgegangen, z.B. bei einem elf- bzw. zwölfgeschossigen Gebäude in naher Entfernung zu einem zweieinhalb geschossigem Wohnhaus oder bei einer Siloanlage, die grenznah mit einer Höhe von 11,5 m und einer Länge von 13,3 m neben einem 7 m breiten Nachbargrundstück errichtet werden sollte. Ein Verstoß gegen das nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme unter dem Aspekt der „Einmauerung“ setzt nach der Rechtsprechung voraus, dass die genehmigte Anlage das Nachbargrundstück regelrecht abriegelt, d.h. dort ein Gefühl des „Eingemauertseins“ oder eine „Gefängnishofsituation“ hervorruft.

5. Nicht beplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)

Liegt das Baugrundstück nicht im Geltungsbereich eines B-Plans, kommt es darauf an, ob es sich iS des § 34 BauGB in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil befindet. Ist das der Fall, richtet sich die Zulässigkeitsprüfung nach § 34. Liegen die Voraussetzungen nicht vor, liegt das Grundstück zwangsläufig im Außenbereich, so dass für die Zulässigkeit § 35 BauGB einschlägig ist.

Nach § 34 BauGB ist ein Bauvorhaben grundsätzlich zulässig, wenn es nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden

soll, in dem Rahmen liegt, der sich aus der Umgebungsbebauung ergibt. Dies entspricht der Situation beim Bebauungsplan mit der Ausnahme, dass sich die Zulässigkeitskriterien nicht aus den Festsetzungen eines Bebauungsplans, sondern der tatsächlich vorhandenen Bebauung in der Umgebung des Baugrundstücks ergeben. Die Umgebungsbebauung bildet daher den Planersatz.

Da es auf die tatsächliche Bebauung ankommt, spielt alles, was man nicht optisch wahrnehmen kann, keine Rolle. Das gilt z.B. für Darstellungen des Flächennutzungsplan, städtebauliche Konzepte der Kommune, Ziele der Raumordnung.

5.1 Umgebungsbebauung

Der Einstieg in die Prüfung nach § 34 setzt die Feststellung der maßgeblichen Umgebungsbebauung voraus, da sich daraus die Zulässigkeitskriterien ergeben.

Wie weit die „nähere Umgebung“ gemäß § 34 reicht, ist eine Frage des Einzelfalls und läßt sich (leider) nicht durch eine feste Meter-Zahl angeben. Maßgeblich ist die Reichweite der wechselseitigen Prägung von Baugrundstück und Umgebung. Danach reicht die nähere Umgebung reicht so weit, wie diese die Umgebung des Baugrundstück prägt, d.h. welche Bebauung beeinflusst den Charakter des Grundstücks? Umgekehrt kommt es darauf an, wie weit das geplante Vorhaben die Umgebung prägt, d.h. wo würde ein Neubau optisch oder funktionell noch als zugehörig oder prägend wahrgenommen?

Dabei ist die Umgebungsbebauung für jedes Kriterium separat zu ermitteln. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, die die nähere Umgebung oft weiter gefasst (z.B. das gesamte Quartier oder Straßenzüge und die gegenüberliegende Bebauung). Beim Maß der baulichen Nutzung wird die Umgebung regelmäßig enger gefasst (oft nur das Straßengeviert oder die direkte Nachbarschaft). Für die Bauweise ist meist nur unmittelbare Straßenabschnitt maßgeblich. Für die überbaubaren Grundstücksflächen sind vor allem die direkt angrenzenden Grundstücke zu berücksichtigen. Es liegt ferner auf der Hand, dass größere bauliche Anlagen ihre Umgebung in einem weiteren Umfang als z.B. Einfamilienhäuser prägen. Dies gilt insbesondere dann, wenn man diese Bauvorhaben nicht nur optisch wahrnehmen kann, sondern sie z.B. wegen Lärmimmissionen oder wegen des von ihnen ausgehenden Verkehrs in einem größeren Umkreis wahrnimmt. Wie bei der Abgrenzung von Innen- und Außenbereich können natürliche Grenzen wie Straßen, Flüsse, Schienen oder markante Geländekanten die Grenze der näheren Umgebung bilden. Liegen einheitlich strukturierte, aber unterschiedliche Baugebiete nebeneinander, endet die Umgebung an der Gebietsgrenze.

Ansonsten ist grundsätzlich jede tatsächlich vorhandene Bebauung zu berücksichtigen. Das gilt selbst für Schwarzbauten, wenn diese offensichtlich dauerhaft geduldet werden. Umgekehrt zählen Bauvorhaben, die nur genehmigt, aber noch nicht gebaut sind, nicht. Eine Besonderheit sind sog. Fremdkörper oder Ausreißer. Das sind Gebäude, die völlig aus dem

Rahmen fallen (z.B. ein einzelner 10-stöckiger Turm in einer Siedlung aus Einfamilienhäusern). Diese werden bei der Zulässigkeitsprüfung nach § 34 ausgeblendet und bilden keinen Maßstab für neue Vorhaben.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Wie beim B-Plan prüft man im ersten Schritt die Zulässigkeit nach der Art der baulichen Nutzung. Dabei besteht die Besonderheit, dass die Prüfung mit Abs. 2 beginnt. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO, richtet sich die Zulässigkeit nach der jeweils maßgeblichen BauNVO-Vorschrift. Gibt es in der Umgebung also nur Wohnhäuser und ein kleines Lebensmittelgeschäft und eine Eckkneipe entsprechen die Nutzungen einem allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Da sich dieser Gebietscharakter nicht aus den Festsetzungen eines B-Plans, sondern aus der tatsächlich vorhandenen Bebauung ergibt, spricht man von einem faktischen Wohngebiet. Zulässig sind demnach alle Nutzungen, die nach § 4 Abs. 2 BauNVO in einem WA-Gebiet möglich sind. Entsprechendes gilt für die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Zulässig wären im konkreten Fall neben den schon vorhandenen Nutzungen aus dem Katalog des § 4 Abs. 2 BauNVO auch nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, auch wenn es derartige Nutzungen bisher in dem Gebiet noch nicht gibt.

Dasselbe gilt entsprechend, wenn sich in der Umgebung sowohl Wohngebäude und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gibt und beide Nutzungen in etwa im gleichen Umfang vorhanden sind. Es handelt sich dann um ein faktisches MI-Gebiet gem. § 6 BauNVO, so dass sich die Zulässigkeit nach dem kompletten Katalog des § 6 Abs. 2 BauNVO (und Abs. 3 für die Ausnahmen) richtet.

Gibt es in der Umgebung vereinzelt Wohnhäuser (15 %), eine größere Zahl an nicht störenden Gewerbebetrieben (75 %) und nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe (10 %) entsprechen die Nutzungen nicht einem, sondern drei Gebietstypen, nämlich einem Wohn-, einem Misch- und einem Gewerbegebiet. Man spricht von einer städtebaulichen Gemengelage, so dass sich die Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 richtet. Es kommt also nicht darauf an, welche Nutzungen nach der BauNVO (hier nach §§ 4, 6 und 8 BauNVO) zulässig wären. Maßgeblich ist vielmehr, ob sich das geplante Vorhaben in die Umgebungsbebauung einfügt. Das ist bei Vorhaben, die außerhalb des Rahmens liegen, der durch die Umgebungsbebauung bestimmt wird, nicht der Fall. Sie sind demnach nicht genehmigungsfähig. Wenn in dem v.g. Beispiel nur Wohnhäuser und nicht wesentlich störende bzw. nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe vorhanden sind, liegen z.B. Vergnügungsstätten oder soziale und gesundheitliche Einrichtungen außerhalb des Rahmens und wären demnach unzulässig. Würde es sich hingegen um ein faktisches MI-Gebiet handeln, könnten diese Nutzungen zugelassen werden.

Je nach Konstellation kann es (muss es aber nicht) entscheidend sein, ob die Umgebungsbebauung einem BauNVO-Gebiet gem. § 34 Abs. 2 entspricht oder es sich um eine städtebauliche Gemengelage nach § 34 Abs. 1 handelt.

5.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Flächen

Für alle weiteren Zulässigkeitsvoraussetzungen kommt es ausschließlich darauf an, ob sich das Vorhaben in die Umgebungsbebauung einfügt. Befinden sich in dem maßgeblichen Bereich zwei-, drei- und fünfgeschossige Gebäude, spannt sich der Rahmen bzgl. der zulässigen Vollgeschosse vom Zwei- bis zum Sechs-Geschoßer. Es kommt nicht darauf an, welche Geschossigkeit am häufigsten in der Umgebung vorhanden ist. Bei größeren Schwankungen in der Umgebung darf das neue Vorhaben auch nicht nur mit einer Geschoszahl gebaut werden, die sich an der Mitte zwischen der Minimal- und der Maximalzahl der Geschossigkeit orientiert. Es kann stattdessen der gesamte Rahmen ausgenutzt werden.

Entsprechendes gilt für die Baugrenzen. Wenn die anderen Gebäude zwischen 10 und 20 m von der Straße entfernt sind, bildet das den Rahmen, in dem sich das hinzutretende Vorhaben bewegen muss.

Darüber hinaus sind rahmenüberschreitende Vorhaben nicht per se ausgeschlossen, was auch für die Art der baulichen Nutzung gilt. Dafür ist aber regelmäßig eine spezifische Grundstückssituation notwendig, weil ansonsten der Rahmen für alle anderen Grundstücke in der Umgebung erweitert würde, was grds. nur über eine Bauleitplanung möglich ist. Die Überschreitung des Rahmens muss also durch irgendeine Besonderheit begründet sein, durch die sich das Baugrundstück von den Nachbargrundstücken unterscheidet. Weisen die maßgeblichen Grundstücke alle eine einheitliche Bautiefe auf, ist eine Erweiterung darüber hinaus in den hinteren Grundstücksbereich nicht möglich, wenn aufgrund identischer oder zumindest ähnlicher Grundstücksverhältnisse diese Erweiterung jedem Eigentümer gestattet werden müsste.

5.4 Gebot der Rücksichtnahme

Ein Vorhaben, dass sich nach den einschlägigen Kriterien einfügt, kann genauso wie ein Vorhaben im Geltungsbereich eines B-Plans, das dessen Festsetzungen entspricht, im Einzelfall wegen eines Verstoßes gegen das Gebot der Rücksichtnahme gleichwohl unzulässig sein. In einem faktischen Baugebiet gem. § 34 Abs. 2 ergibt sich dies wie beim B-Plan aus § 15 BauNVO. In einer städtebaulichen Gemengelage ist das Rücksichtnahmegebot Bestandteil des Merkmals des Einfügens. Wie beim B-Plan sind die wichtigsten Anwendungsfälle Lärmimmissionen und in Ausnahmefällen die erdrückende Wirkung von neu geplanten Bauvorhaben.

6. Außenbereich (§ 35)

Im Außenbereich kommt es entscheidend auf die Frage an, ob das geplante Bauvorhaben ein privilegiertes (§ 35 Abs. 1) oder ein sonstiges Vorhaben (§ 35 Abs. 2) ist. Jedes Vorhaben im Außenbereich muss sich an den öffentlichen Belangen messen. Der Unterschied zwischen den privilegierten und den sonstigen Vorhaben besteht darin, dass die öffentlichen Belange einem privilegierten Vorhaben nicht entgegenstehen dürfen. Bei den sonstigen Vorhaben reicht es bereits aus, wenn öffentliche Belange beeinträchtigt werden. Diese Differenzierung hat zur Folge, dass sich privilegierte Vorhaben meist gegen die öffentlichen Belange durchsetzen, während bei allen anderen (sonstigen) Vorhaben die öffentlichen Belange eine Genehmigung verhindern.

Zu den privilegierten Vorhaben gehören z.B. landwirtschaftliche Betriebe oder im Außenbereich standortgebundene Betriebe, was z.B. für den Kies-, Sand- oder Torfabbau gilt. Privilegiert sind ferner Betriebe, die aufgrund ihrer nachteiligen Wirkungen auf die Umgebung fernab von jeder sonstigen Bebauung angesiedelt werden (z.B. Tierkörperbeseitigungsanlagen, Betriebe zur Herstellung von Explosivstoffen). Die Privilegierung gilt ferner für Biogasanlagen, sofern bestimmte einschränkende Voraussetzungen gegeben sind, für Windkraftanlagen und für Solaranlagen parallel zu Autobahnen und Schienenwegen. Bei Windkraftanlagen erlaubt § 35 BauGB die Konzentration solcher Anlagen in Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten, die in Flächennutzungsplänen oder in Raumordnungsplänen ausgewiesen werden. Ist das der Fall, sind die Windkraftanlagen nur noch in diesen Bereichen zulässig. Wohnnutzungen sind im Außenbereich grundsätzlich nicht privilegiert, sofern sie nicht im Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen Betrieb stehen. Nicht privilegiert sind ferner die „normalen“ gewerblichen Betriebe.

Die wichtigsten öffentlichen Belange, die vor allem sonstigen Vorhaben regelmäßig entgegenstehen sind

- die Darstellungen des Flächennutzungsplans
- Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die natürliche Eigenart der Landschaft oder die Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung.

Dabei reicht es, wenn einer der öffentlichen Belange betroffen ist .

Sofern es sich nicht um einen Bereich handelt, der von der Kommune als Potentialfläche für eine künftige Bebauung im FNP, sondern als Fläche für Landwirtschaft oder als Waldfläche dargestellt ist, liegt ein Widerspruch zum FNP, führt allein dies zur Unzulässigkeit eines sonstigen Vorhabens. Das gilt aber nur für den Außenbereich. Im nicht beplanten Innenbereich spielen die Darstellungen des FNP keine Rolle.

Fast jedes Bauvorhaben führt zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft, es sei denn, dass es sich um einen durch eine bereits vorhandene Bebauung sehr stark vorbelasteten Bereich handelt.

Schließlich liegt fast immer eine Splittersiedlungs-Problematik vor. Ist bereits eine Splittersiedlung, also eine Bebauung, die aufgrund der Zahl der Gebäude oder einer fehlenden Siedlungsstruktur keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil bildet, vorhanden, führt ein zusätzliches Gebäude am Rand der Splittersiedlung zu deren Erweiterung. Handelt es sich um ein erstes Vorhaben an einem Standort würde dies den Vorgang der Zersiedelung des Außenbereichs einleiten und zur Entstehung einer Splittersiedlung führen. Das gilt auch dann, wenn ein Vorhaben im Anschluss an den Innenbereich realisiert werden soll. Gibt es innerhalb einer Splittersiedlung eine Baulücke, fällt dies unter die Verfestigung einer Splittersiedlung. Diese kann im Einzelfall zulässig sein, wenn sich das neue Gebäude dem Bestand „unterordnet“. Davon kann nicht die Rede sein, wenn die Splittersiedlung um ca. die Hälfte erweitert wird, weil die Lücke zwischen zwei vorhandenen Gebäuden geschlossen wird oder weil das neue Gebäude wesentlich größer als die Bestandsgebäude ist. Auch eine unerwünschte Vorbildwirkung kann eine Rolle spielen, wenn die Splittersiedlung noch weitere Lücken aufweist.

Letztlich gilt der Grundsatz, dass der Außenbereich mit Ausnahme der privilegierten Vorhaben von Bebauung grundsätzlich freigehalten werden soll, weshalb sonstige Vorhaben nur in sehr seltenen Fällen zulässig sind.

Etwas günstigere Voraussetzungen bestehen für die sonstigen Vorhaben, die in die Kategorie der teilprivilegierten Vorhaben gem. § 35 Abs. 4 BauGB fallen. Dazu können insbesondere

- ehemalige landwirtschaftliche Vorhaben
- erhaltenswerte, das Bild der Kulturlandschaft prägende Gebäude
- die Erweiterung bestehender gewerblicher Betriebe

zählen. Bei diesen Vorhaben spielt es keine Rolle, wenn sie Darstellungen des Flächennutzungsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Das bedeutet, dass die Geltung dieser drei für sonstige Vorhaben besonders problematische öffentliche Belange bei den teilprivilegierten Vorhaben keine Geltung haben.

7. Erschließung

Eine gesicherte Erschließung ist bei jeder Genehmigungskonstellation (also bei §§ 30, 34 und 35) Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung. Zur Erschließung im Sinne dieser Vorschriften gehören die Erreichbarkeit des Grundstücks von einer öffentlichen Straße, die Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und die Versorgung mit Elektrizität. Was im Einzelfall notwendig ist, hängt nicht zuletzt von Art des Bauvorhabens ab. Speziell im

Außenbereich sind die Anforderungen geringer. „Gesichert“ bedeutet dabei nicht, dass die Erschließung bereits fertiggestellt sein muss, aber sie muss zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Bauvorhabens funktionsfähig bereitstehen.

Für die verkehrliche Erschließung ist es nicht ausreichend, wenn das Grundstück an eine öffentliche Straße angrenzt. Die Zufahrt muss so ausgestaltet sein, dass neben Personenkraftfahrzeugen öffentliche Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (zB Müllabfuhr, Feuerwehr, Polizei, Krankenwagen) an das Grundstück heranfahren können. Ferner muss die Erschließung so dimensioniert sein, dass der durch das Vorhaben verursachte Verkehr weitgehend störungsfrei und ohne nennenswerte Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs abgewickelt werden kann. Das kann bei Vorhaben mit einem umfangreichen Kunden-/Besucherverkehr z.B. beim Bau eines Einkaufszentrums den Bau zusätzlicher Abbiegespuren oder Ampeln erforderlich machen.

Es besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Erschließung, so dass in dem Beispiel des Einkaufszentrums der Vorhabenträger darauf angewiesen ist, die zusätzlichen Abbiegespuren und Ampeln auf eigene Kosten zu realisieren. Da er damit im Bereich der öffentlichen Straße tätig wird, muss er sich dazu mit dem Straßenbaulastträger verständigen. Regelmäßig erfolgt der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags, in dem sich der Vorhabenträger verpflichtet, die notwendigen Maßnahmen auf eigene Kosten zu realisieren und der Straßenbaulastträger sich verpflichtet, die zusätzlichen Abbiegespuren sowie die Ampeln in seine Unterhaltung zu übernehmen.

Im nicht beplanten Innenbereich sowie im Außenbereich ist die Gemeinde nicht verpflichtet, ein Erschließungsangebot anzunehmen. Ist ein Vorhaben ansonsten zulässig und fehlt ausschließlich die gesicherte Erschließung, kann die Gemeinde das Vorhaben verhindern, in dem sie dem Vorhabenträger die Zustimmung für die Durchführung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen versagt. Ist für den Bau eines Discounters neben einem Supermarkt die Abbiegespur notwendig, kann die Kommune somit den Vorhabenträger ausbremsen, auch wenn ansonsten die Genehmigungsvoraussetzungen nach § 34 vorliegen.

Ist für die Erschließung die Inanspruchnahme eines privaten Nachbargrundstücks notwendig, ist zum einen eine vertragliche Regelung mit dem Nachbarn notwendig, damit z.B. über sein Grundstück eine Zufahrt verlaufen darf. Da eine vertragliche Regelung immer nur die Vertragspartner, aber nicht ihre Rechtsnachfolger bindet, ist zur Absicherung der Zufahrt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erforderlich. Diese Eintragung sichert im Fall des Verkaufs des (dienenden) Grundstücks das Nutzungsrecht auch gegenüber jedem neuen Eigentümer. Zum anderen verlangt die Baugenehmigungsbehörde für die Erteilung einer Baugenehmigung die Bewilligung einer Baulast durch den Eigentümer des Nachbargrundstücks. Diese ist Voraussetzung für die Erteilung einer Baugenehmigung/Nutzungsänderungsgenehmigung. Wer ein Grundstück erwirbt, dass ausschließlich über eine private, im Eigentum eines Dritten stehende Zuwegung erschlossen

ist, muss beim Kauf darauf achten, dass das Nutzungsrecht sowohl durch eine Dienstbarkeit im Grundbuch als auch eine Baulast im Baulastenverzeichnis gesichert ist.

8. Zurückstellung und Veränderungssperre (§§ 14 ff.)

Liegen die Genehmigungsvoraussetzungen nach §§ 30, 34 oder 35 vor und besteht deshalb ein Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung/eines Bauvorbescheids, ist damit noch nicht das letzte Wort gesprochen. Die Kommune hat nämlich die Möglichkeit, Bauvorhaben, die nicht ihren planerischen/städtebaulichen Zielen entsprechen, zu verhindern, indem sie einen B-Plan aufstellt, dessen Festsetzungen die Zulassung des beantragten Vorhabens verhindern.

Ein Beispiel ist der Bauantrag für eine Spielhalle in einem faktischen Kerngebiet. Die Spielhalle wäre nach § 34 Abs. 2, § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig. Die Kommune kann einen Aufstellungsbeschluss für einen B-Plan fassen, in dem u.a. die in einem Kerngebiet zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Der bloße Aufstellungsbeschluss ändert zunächst nichts an der Rechtslage, weil der Bauantrag bis zum Inkrafttreten des B-Plans nach § 34 genehmigt werden muss. Da die Baugenehmigungsbehörde das Verfahren nicht verzögern darf und die Aufstellung eines B-Plans mit seinen verschiedenen Verfahrensschritten häufig ein Jahr und mehr in Anspruch nimmt, würde die Kommune den Wettlauf regelmäßig verlieren.

Um die Planungshoheit der Kommune zu wahren bzw. das Aufstellungsverfahren für den B-Plan nicht in's Leere laufen zu lassen, kann die Kommune nach dem Aufstellungsbeschluss bei der Genehmigungsbehörde eine Zurückstellung des Bauantrags/Vorbescheids für die Dauer von einem Jahr beantragen (§ 15). Damit pausiert der Antrag und wird nicht weiter bearbeitet. Ist das Aufstellungsverfahren innerhalb des Jahres nicht abgeschlossen und ist die Zurückstellung ausgelaufen, kann die Kommune eine Veränderungssperre gem. § 14 beschließen. Widerspricht das geplante Bauvorhaben den Zielen des beabsichtigten B-Plans (wie im Fall der Spielhalle) kann der Antragsteller das Verfahren ruhend stellen. Ansonsten erfolgt eine Ablehnung des Antrags. Die Veränderungssperre kann bis zum Abschluss des Aufstellungsverfahrens für den B-Plan zweimal um ein Jahr verlängert werden, ohne dass die betroffenen Grundstückseigentümer zu entschädigen sind (§§ 17, 18). Der Gesamtzeitraum von Zurückstellung und entschädigungsloser Veränderungssperre kann somit 4 Jahre betragen.

Ist der Bebauungsplan vor Anlauf der 4 Jahre in Kraft getreten und enthält dieser den Ausschluss von Vergnügungsstätten, hat sich damit das Vorhaben der Errichtung einer Spielhalle endgültig erledigt. Ist das Verfahren nicht zum Abschluss gekommen, weil z.B. die Gemeinde andere B-Pläne priorisiert hat, kann ein neuer Antrag gestellt werden. Theoretisch könnte auch nach Ablauf der vier Jahre die Veränderungssperre verlängert werden (§ 17 Abs. 3). Die Kommunen scheuen aber regelmäßig die dann bestehenden

Entschädigungsansprüche, so dass ein neuer Antrag (nach wie vor auf der Basis des § 34) genehmigt werden müsste.

Nichts anderes gilt, wenn es sich um ein durch einen B-Plan ausgewiesenes Kerngebiet handelt und der B-Plan keinen Ausschluss von Vergnügungsstätten beinhaltet. In diesem Fall kann die Kommune ebenfalls einen Aufstellungsbeschluss für die Änderung des bestehenden B-Plans fassen.

Bei in einer Kommune „ungeliebten“ Vorhaben muss der Antragsteller also damit rechnen, dass die Kommune die Notbremse zieht und sie von dem Instrumentarium des Aufstellungsbeschlusses/der Zurückstellung und der Veränderungssperre Gebrauch machen kann.

Liegen für ein Vorhaben bereits eine Baugenehmigung oder ein Vorbescheid vor, setzen diese sich gegen eine später erlassene Veränderungssperre durch (§ 14 Abs. 3).

9. Bauturbo

Am 30.10.2025 sind mehrere neue gesetzliche Vorschriften in Kraft getreten, mit denen der Wohnungsbau beschleunigt bzw. zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll (sog. Bauturbo). Vereinfacht wird die Möglichkeit, Befreiungen von Festsetzungen eines B-Plans zu erteilen (§ 31 Abs. 3). Im nicht beplanten Innenbereich können in einem deutlich größeren Umfang Genehmigungen erteilt werden, wenn sich die geplanten Vorhaben nicht einfügen (§ 34 Abs. 3a und 3b). Eine noch weitergehende (zunächst bis zum 31.1.2030 befristete) Sonderregelung für den Wohnungsbau ist mit § 246e eingeführt worden. Danach kann von den Vorschriften des BauGB, der BauNVO sowie Flächennutzungs- und Bebauungsplänen abgewichen werden. Dies gilt auch für Vorhaben im Außenbereich, die in einem räumlichen Zusammenhang mit Flächen steh, die sich im Geltungsbereich von B-Plänen oder im nicht beplanten Innenbereich befinden.

Die einzige Voraussetzung für alle neuen Sondervorschriften ist es, dass die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Außerdem kann von den Sonderregelungen nur Gebrauch gemacht werden, wenn die Kommune zugestimmt hat.

10. Bauordnungsrecht

Das Bauordnungsrecht ist in der jeweiligen Landesbauordnung geregelt. Dabei geht es insbesondere um folgende Themen, die vom Architekten sowie den Fachplanern zu berücksichtigen sind:

- Brandschutz

- Rettungswege
- Technische Gebäudeausrüstung
- Standsicherheit
- Wärme-, Schall und Erschütterungsschutz
- Grenzabstände
- Stellplätze.

Neben den Abständen zwischen Gebäuden und Grundstücksgrenzen, die sich aus dem Planungsrecht (B-Plänen oder § 34) ergeben, enthält § 6 ThürBO zusätzliche Regelungen über Abstandsflächen. Diese kommen jedoch nicht zur Anwendung, wenn

- wenn nach planungsrechtlichen Rechtsvorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf,
- wenn ein Vorhaben nach § 34 zulässig ist.

Die erste Variante bezieht sich auf in einem Bebauungsplan festgesetzte oder in nicht beplanten Innenbereich vorhandene faktische Baugrenzen, Baulinien bzw. auf die Bauweise. Bei der zweiten Variante geht es darum, dass die bauordnungsrechtlichen Abstände in der Umgebungsbebauung unterschritten werden. Ist das der Fall sind die tatsächlich vorhandenen Grenzabstände maßgeblich. Zu beachten ist dabei, dass daneben Abstände aus Gründen des Brandschutzes einzuhalten sind bzw. bei einem Abstand von weniger als 2,50 m die Wand als Brandwand auszugestalten ist, so dass z.B. Fenster grundsätzlich unzulässig sind.

Ansonsten bemisst sich der bauordnungsrechtliche Grenzabstand nach der Wandhöhe (H) multipliziert mit dem Faktor 0,4, in Gewerbe- und Industriegebieten mit dem Faktor 0,2. Das Dach wurde bis zur Novelle 2024 je nach Dachneigung bei der Bestimmung der Höhe teilweise oder vollständig hinzugerechnet. Diese Regelung ist weggefallen. Stattdessen ist H das lotrechte Maß von jedem Punkt des oberen Abschlusses der Wand oder der Dachhaut bis zur Geländeoberfläche. Im Übrigen enthält § 6 ThürBO diverse Ausnahmen und Sonderregelungen, auf die bei der Planung sorgfältig zu achten ist. Da es sich bei § 6 ThürBO um eine nachbarschützende Vorschrift handelt, kann sich ein Nachbar bei Abstandsflächenverstößen mit Erfolg auf § 6 ThürBO berufen. Zu beachten ist auch, dass die Abstandsvorschriften auch dann Geltung haben, wenn zwei oder mehrere Gebäude auf einem Grundstück eines Eigentümers errichtet werden sollen.

Ein weiterer wesentlicher Punkt sind die Stellplätze für PKW und Fahrräder. Soweit nach § 52 ThürBO eine bestimmte Anzahl von Stellplätzen vorgeschrieben ist, spricht man von „notwendigen Stellplätzen“. Für die Anzahl dieser Stellplätze sehen die Anwendungshinweise zur ThürBO Richtzahlen vor, z.B. für Wohnungen 1 bis 1,5 Stellplätze pro Wohnung oder für Läden 1 Stellplatz je 30 bis 40 qm Verkaufsfläche. Je nach den Umständen des Einzelfalls (z.B. bei einer guten ÖPNV-Anbindung) kann von diesen Richtzahlen abgewichen werden.

Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück selbst oder in der Nähe (d.h. in einem Umkreis von ca. 300 m) herzustellen. Ist das nicht möglich, können die nicht realisierten Stellplätze durch eine Geldzahlung an die Kommune abgelöst werden. Die Kommune ist nicht verpflichtet, eine entsprechende Vereinbarung abzuschließen. Handelt es sich um ein Gebiet mit einer sehr angespannten Parkplatzsituation und lehnt die Kommune deshalb eine Ablösung ab, kann ein Bauvorhaben im Extremfall an den fehlenden Stellplätzen scheitern oder es müssen andere Lösungen (Verkleinerung des Baukörpers, Tiefgarage etc.) gefunden werden.

Bei Nutzungsänderungen oder bei Erweiterungen bestehender Gebäude ist der Mehrbedarf an Stellplätzen herzustellen (oder abzulösen). Fehlende Stellplätze für den Bestand sind also unerheblich. Seit der Novellierung der ThürBO 2024 ist außerdem geregelt, dass die Stellplatzpflicht entfällt, wenn zusätzliche Wohnungen durch Teilung bestehender Wohnungen oder durch Aufstockungen bzw. Dachgeschossausbau geschaffen werden. Beim Bau von Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 sind ebenfalls keine notwendigen Stellplätze zu schaffen.

Zur ThürBO gibt es „[Anwendungshinweise](#)“ des Ministeriums für Digitales und Infrastruktur, in denen sich Erläuterungen zu den einzelnen Vorschriften finden.

11. Sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften

Welche sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften für eine Baugenehmigung oder für die Realisierung eines Bauvorhabens eine Rolle spielen, hängt vom Einzelfall ab. Im Hinblick auf die Umwelt- und Naturschutzvorschriften empfiehlt es sich, in dem Landes-Geoportal abzuprüfen, ob und welche Schutzgebiete im Bereich oder in der Nähe des Baugrundstücks liegen. Vorhabenverzögernd kann sich der Artenschutz auswirken, wenn das Baugrundstück z.B. eine Hamsterwiese ist oder es sich um eine Gewerbebrache handelt, auf der sich die Eidechsen angesiedelt haben. Ob derartige Risiken bestehen, kann meistens über die Naturschutzbehörde abgefragt werden. Wer in der Nähe eines Denkmals oder im Bereich eines denkmalrechtlich geschützten Ensembles baut sollte, frühzeitig den Kontakt mit der Denkmalbehörde suchen. Bei allen Vorhaben, die mit Lärmimmissionen verbunden sind, sind die einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Vorschriften (insbesondere die TA Lärm) zu beachten. Befindet sich im Einwirkungsbereich der geplanten Anlage eine Wohnbebauung, ist fast immer eine Schallimmissionsprognose erforderlich.

Weiter darf nicht übersehen werden, dass für bestimmte größere Bauvorhaben die Verpflichtung besteht, eine UVP-Vorprüfung vorzunehmen. Kommt diese zum Ergebnis, dass erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist eine UVP durchzuführen bzw. ein Umweltbericht zu erstellen.

Welche Bauvorhaben betroffen sind, ergibt sich aus der Anlage 1 zum UVPG. Manche Bundesländer haben darüber hinaus die Vorprüfungspflicht für weitere Vorhaben eingeführt.

12. Genehmigungsverfahren

Der Bau und die Nutzungsänderung von Bauvorhaben bedürfen grundsätzlich einer Baugenehmigung. Zuständige Behörden sind bei den kleineren Kommunen die Landkreise. Die kreisfreien Städte sowie einige größere kreisangehörige Kommunen sind selbst Baugenehmigungsbehörden. Die Regelungen zum Baugenehmigungsverfahren sind in der jeweiligen Landesbauordnung enthalten.

Eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung liegt vor, wenn die Art der baulichen Nutzung wechselt, z.B. von Wohnen in Gewerbe oder umgekehrt. Wird die Art der baulichen Nutzung nicht geändert, kann gleichwohl eine Baugenehmigung in Form einer Nutzungsänderungsgenehmigung notwendig sein, wenn das geänderte Vorhaben zwar nach den gleichen Vorschriften, aber möglicherweise anders zu beurteilen ist. Wird beispielsweise ein Wohnhaus mit großen Wohnungen an Wohngemeinschaften vermietet, ändert sich die Art der baulichen Nutzung nicht. Eventuell ändert sich aber die Zahl der notwendigen Stellplätze für Autos und Fahrräder. Eventuell ändern sich ferner die Anforderungen an Rettungswege und den Brandschutz, weil die Mieter ihre Zimmer verschließen und im Brandfall Rettungswege damit nicht mehr zur Verfügung stehen. Ebenso liegt eine Nutzungsänderung vor, wenn ein Gewerbebetrieb seinen bisherigen Zweischichtbetrieb auf einen Dreischichtbetrieb umstellt und damit auch während der Nachtzeit arbeitet und nachts strengere Anforderungen für den Lärmschutz gelten.

Keine Baugenehmigung ist lediglich bei kleineren Vorhaben entbehrlich, die in § 63 ThürBO aufgezählt sind. Die Genehmigungsfreiheit bedeutet nicht, dass die materiellen Vorschriften keine Geltung haben. Für deren Einhaltung muss der Eigentümer eigenverantwortlich sorgen. So sind Schwimmbecken bis zu einer bestimmten Größe genehmigungsfrei, sofern sie nicht im Außenbereich errichtet werden. Befindet sich das Wohnhaus am Rand zum Außenbereich kann vor allem bei tiefen Grundstücken der hintere Grundstücksbereich bereits im Außenbereich liegen. Soll in einem Wohngebiet, das im Geltungsbereich eines B-Plans liegt, nachträglich eine Garage errichtet werden, ist das genehmigungsfrei. Der Bauherr muss selbst prüfen, ob der geplante Standort nicht möglicherweise außerhalb der Baugrenzen liegt und der B-Plan zusätzlich Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbietet.

Ansonsten unterscheidet die ThürBO das Genehmigungsfreistellungsverfahren (§ 64 ThürBO), das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren (§ 65 ThürBO) und das (normale) Baugenehmigungsverfahren (§ 66 ThürBO). Das Freistellungsverfahren betrifft vornehmlich kleinere Bauvorhaben in B-Plan-Gebieten. Erklärt die Gemeinde nicht innerhalb eines Monats nach Eingang der Bauunterlagen, dass ein vereinfachtes Verfahren nach § 65 ThürBO durchgeführt werden soll, darf mit der Ausführung des Vorhabens begonnen werden. Das

vereinfachte Verfahren betrifft ebenfalls kleinere Vorhaben mit dem Unterschied, dass sie nicht in B-Plan-Gebieten liegen. Erfolgt innerhalb von drei Monaten nach Einreichung vollständiger Antragsunterlagen keine Ablehnung, darf mit dem Vorhaben begonnen werden. Alle weiteren Bauvorhaben sind im normalen Genehmigungsverfahren zu prüfen. Hier ist keine Genehmigungsfiktion durch Zeitablauf vorgesehen. Der Antragsteller muss also auf die Erteilung der Baugenehmigung warten.

Vor allem bei dem Freistellungsverfahren und der Genehmigung durch Zeitablauf im vereinfachten Genehmigungsverfahren ist der Bauherr für die Einhaltung aller maßgeblichen Bauvorschriften selbst verantwortlich. Er trägt das Risiko nachträglicher Anordnungen der Baubehörde, wenn er z.B. die Festsetzungen des B-Plans nicht beachtet. Bei allen Vorhaben, bei denen sich die Vorgaben nicht eindeutig aus dem B-Plan ergeben, ist es zudem sinnvoll, vor der Antragstellung mit der Genehmigungsbehörde Kontakt aufzunehmen, um eventuelle Zweifelsfragen rechtzeitig abzuklären.

Im Genehmigungsverfahren werden neben der Kommune eine Vielzahl von Fachbehörden beteiligt, sofern deren Zuständigkeitsbereich im Genehmigungsverfahren geprüft wird. Nachbarn werden nur beteiligt, wenn sie durch Befreiungen von bauplanungsrechtlichen oder Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften betroffen sein können. Darüber hinaus kann der Bauherr beantragen, dass sein Vorhaben öffentlich bekannt gemacht wird und die Antragsunterlagen eingesehen werden können. In diesem Fall wird auch die erteilte Genehmigung im Amtsblatt der Kommune und im Internet öffentlich bekannt gemacht. Diese Verfahrensweise hat durchaus Vorteile, weil nur derjenige mit Erfolg gegen die Baugenehmigung Widerspruch einlegen bzw. später klagen kann, wenn er die Widerspruchsfrist von einem Monat nach Erscheinen des Amtsblattes eingehalten hat. Nach Ablauf des Monats weiß also der Bauherr, ob und vom wem es Widersprüche gibt.

Große praktische Bedeutung hat der Bauvorbescheid (§ 82 ThürBO). Mit dem Vorbescheid können vor Einreichung des Bauantrags einzelne Fragen des geplanten Bauvorhabens geklärt werden. Anders als beim Bauantrag kann der Vorbescheid nicht nur von einem bauvorlageberechtigten Architekten oder Bauingenieur gestellt werden. Die Antragstellung ist einfach und unkompliziert. Wichtig ist, dass die Frage(n) eindeutig beantwortet werden kann/können, da die Punkte, die Gegenstand eines Vorbescheids gewesen sind, im späteren Baugenehmigungsverfahren nicht mehr geprüft werden. Insoweit ist der Vorbescheid ein vorweggenommener Teil der Baugenehmigung. Was Gegenstand des Vorbescheids ist, hängt vom Einzelfall ab und hängt davon ab, wo der Antragsteller klärungsbedürftige und für ihn wichtige Punkte sieht.

Befindet sich das Baugrundstück in einem Bereich, dessen Zuordnung zum Innen- oder zum Außenbereich nicht eindeutig ist, kann die Fragestellung lauten: „Darf auf dem Flurstück 123/3 in der Flur 5 der Gemarkung Erfurt/Süd ein Wohnhaus errichtet werden.“ Auf diese Weise kann ohne großen Aufwand die Grundsatzfrage geklärt werden, ob das Grundstück bebaubar ist. Liegt das Grundstück klar im Innenbereich gem. § 34 BauGB und ist für den Antragsteller

wichtig, in welchem Umfang eine Bebauung möglich ist, kann die Fragestellung lauten: „Darf auf dem Flurstück 123/3 in der Flur 5 der Gemarkung Erfurt/Süd ein dreigeschossiges Wohnhaus mit einer Grundfläche von 250 qm errichtet werden.“

Ein Vorbescheid kann (genauso wie ein Bauantrag) nicht nur vom Grundstückseigentümer gestellt werden. Häufig wird daher ein Kaufinteressent einen Vorbescheid beantragen, bevor er das Grundstück erwirbt. Der Vorbescheid ist daher ein wichtiges Instrument der Risikominimierung.

13. Rechtsschutz

13.1 Abgelehnter Bauvorbescheid/Bauantrag

Ist ein Bauantrag oder ein Bauvorbescheid abgelehnt worden, kann der Antragsteller dagegen im ersten Schritt Widerspruch einlegen. Unabhängig von dieser Möglichkeit ist es in vielen Fällen sinnvoll, das Gespräch mit der Genehmigungsbehörde zu suchen, um eine Kompromisslösung anstatt eines langwierigen Widerspruchs- bzw. nachfolgenden Klageverfahrens zu finden.

Enthält die Ablehnung eine Rechtsbehelfsbelehrung muss der Widerspruch innerhalb eines Monats nach Zugang der Ablehnung eingelegt werden. Maßgeblich ist dabei der Eingang des Widerspruchs bei der Ausgangs- oder der Widerspruchsbehörde. Der Widerspruch kann mündlich bei der Behörde zu Protokoll gegeben werden. Ansonsten muss der Widerspruch schriftlich (Brief, Telefax) erfolgen oder mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehen sein. Der Widerspruch muss keine Begründung enthalten. Diese kann im Laufe des Verfahrens ohne weiteres nachgereicht werden. Aus dem Schreiben muss ich lediglich eindeutig ergeben, dass mit der Ablehnung kein Einverständnis besteht bzw. gegen die Ablehnung Widerspruch eingelegt wird.

Für die Bearbeitung des Widerspruchs zuständig ist regelmäßig die nächsthöhere Behörde. In Bausachen ist das in Thüringen das Thüringer Landesverwaltungsamt in Weimar. Die Ausgangsbehörde, also das Bauamt, das den negativen Bescheid erlassen hat, schickt sämtliche Akten an die Widerspruchsbehörde, die nach Aktenlage entscheidet. Eine mündliche Erörterung ist in Thüringen (wie in den meisten Bundesländern) nicht vorgesehen. Das Widerspruchsverfahren endet mit dem Erlass eines Widerspruchsbescheid. Ist dieser positiv, wird die Ausgangsbehörde verpflichtet, den beantragten Bauvorbescheid/die beantragte Baugenehmigung zu erlassen.

Ist eine Baugenehmigung versagt worden, weil das Bauamt z.B. von einem unzulässigen Vorhaben im Außenbereich ausgegangen ist und ist deshalb die Prüfung der anderen Genehmigungsvoraussetzungen unterblieben, prüft die Widerspruchsbehörde ausschließlich die strittige Frage der Zulässigkeit des Vorhabens nach § 35 oder nach § 34 mit verbindlicher

Wirkung für die Genehmigungsbehörde, die im weiteren Verfahren alle sonstigen Genehmigungsvoraussetzungen klären muss.

Wird der Widerspruch zurückgewiesen, kann der Antragsteller dagegen beim Verwaltungsgericht klagen. Auch hier ist die Monatsfrist nach Zustellung des Widerspruchsbescheids zu beachten, wobei es ausreichend ist, wenn innerhalb der Frist die formale Klage erhoben und eine Begründung nachgereicht wird. Ohnehin müssen die Verwaltungsgerichte - anders als das Zivilgericht - den Sachverhalt von Amts wegen umfassend prüfen, selbst wenn keine oder nur eine unzureichende Begründung vorliegt. Für das Klageverfahren beim Verwaltungsgericht besteht auch kein Anwaltszwang. Das Verwaltungsgericht entscheidet auf der Grundlage der ihm vorgelegten Behördenakten und den Stellungnahmen der Beteiligten. Vor einem Urteil erfolgt grundsätzlich eine mündliche Verhandlung. Gerade in Bausachen findet häufig ein Ortstermin statt, wenn der unmittelbare Eindruck des Baugrundstücks und der Umgebungsbebauung wichtig ist. Wird gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts Rechtsmittel eingelegt, entscheidet darüber in der Berufungsinstanz das/der jeweilige Obergerichtsverwaltungsgericht/Verwaltungsgerichtshof. Die dritte und letzte Instanz ist das Bundesverwaltungsgericht.

13.2 Baustopp/Nutzungsuntersagung/nachträgliche Anordnungen

Wird ohne oder abweichend von einer Baugenehmigung gebaut, kann die Behörde einen Baustopp oder eine Nutzungsuntersagung erlassen. Verursacht ein Gewerbebetrieb Lärmimmissionen, die in der Wohnnachbarschaft die Grenze der Zumutbarkeit übersteigen, kann eine Anordnung zur Reduzierung der Emissionen erfolgen. Der Betreiber einer Diskothek erhält eine nachträgliche Anordnung zur Durchführung weiterer Maßnahmen zum Brandschutz. Wenn der Adressat dieser Bescheide den Inhalt für unverhältnismäßig oder aus anderen Gründen für rechtswidrig hält, kann er dagegen mit einem Widerspruch vorgehen. Enthält der Bescheid, was regelmäßig der Fall ist, eine Rechtsmittelbelehrung, muss der Widerspruch innerhalb der in der Belehrung angegebenen Monatsfrist eingelegt werden. Es gilt dasselbe wie beim Widerspruch gegen einen abgelehnten Bauantrag (siehe Ziffer 13.1). Geschieht dies nicht wird der Bescheid bestandskräftig. Das bedeutet, dass der Bescheid, selbst wenn er rechtswidrig sein sollte, wirksam ist und befolgt werden muss. Geschieht dies nicht, kann die Behörde den Bescheid insbesondere mit Zwangsgeldern durchsetzen. Die Einhaltung der Frist hat also entscheidende Bedeutung.

Ein Widerspruch gegen einen behördlichen Bescheid hat grundsätzlich aufschiebende Wirkung (§ 80 Absatz 1 VwGO). Dies bedeutet, dass die Wirksamkeit des Bescheids bis zur endgültigen Klärung in einem Widerspruchs- oder einem nachfolgenden Klageverfahren ausgesetzt wird. Dieser Grundsatz gilt aber nicht immer, weil die Behörde die sofortige Vollziehung anordnen kann. In diesem Fall gilt der Grundsatz, dass der Bescheid trotz des Widerspruchs befolgt werden muss. Dies gilt solange, bis der Bescheid im

Widerspruchsverfahren oder einem nachfolgenden Klageverfahren aufgehoben worden ist. Für den Betroffenen ist es also von großer Bedeutung, ob die Behörde z.B. „nur“ eine Nutzungsuntersagung angeordnet hat oder diese zusätzlich mit der Anordnung der sofortigen Vollziehung versehen hat.

Ohne die Anordnung der sofortigen Vollziehung reicht der rechtzeitig eingelegte Widerspruch als erste Reaktion aus. Ist die sofortige Vollziehung angeordnet, ist der Bescheid zu befolgen. Parallel ist ein Eilantrag beim Verwaltungsgericht möglich, um die aufschiebende Wirkung des Widerspruchs herzustellen. Das Verwaltungsgericht prüft im Eilverfahren überschlägig die Rechtmäßigkeit des Bescheids bzw. nimmt eine Abwägung zwischen den privaten Interessen des Antragstellers und dem öffentlichen Interesse vor.

13.3 Widerspruch des Nachbarn

Gegen eine Baugenehmigung oder auch einen Bauvorbescheid können Nachbarn Widerspruch einlegen und - wenn ihr Widerspruch zurückgewiesen wird - Klage beim Verwaltungsgericht erheben (vgl. Ziffer 13.1). Beklagter in einem solchen Verfahren ist die Genehmigungsbehörde, aber auch der Inhaber der Baugenehmigung ist am Verfahren beteiligt und hat die Stellung eines Beigeladenen. Als Beigeladener kann er eigene Stellungnahmen abgeben, Anträge stellen oder Berufung einlegen.

Nachbarn sind nicht nur diejenigen, die unmittelbar angrenzen. Vielmehr können auch Eigentümer von weiter entfernt liegenden Grundstücken Widerspruch einlegen. Je größer die Entfernung zum Baugrundstück ist, umso geringer sind allerdings im Regelfall die Erfolgsaussichten. Neben den Nachbarn haben auch Umweltverbände ein Widerspruchs- und Klagerecht.

Wird die Baugenehmigung dem Nachbarn zugestellt, gilt für ihn die Frist von einem Monat. Erfolgt keine Zustellung, läuft für den Nachbarn nach Beginn der Bauarbeiten eine Frist von maximal einem Jahr für die Einlegung des Widerspruchs. Werden die Fristen versäumt, werden die Baugenehmigung/der Bauvorbescheid bestandskräftig und unanfechtbar. Ein verspäteter Widerspruch wäre unzulässig. Dies gilt auch für den Fall, dass das Nachbargrundstück zwischenzeitlich einen neuen Eigentümer hat.

Ein Widerspruch gegen einen behördlichen Bescheid hat grundsätzlich aufschiebende Wirkung (§ 80 Absatz 1 VwGO). Dies bedeutet, dass die Wirksamkeit des Bescheids bis zur endgültigen Klärung in einem Widerspruchs- oder einem nachfolgenden Klageverfahren ausgesetzt wird. Seit Anfang 2007 gibt es aber für Baugenehmigungen und Vorbescheide eine Sonderregelung in § 212 a, so dass die aufschiebende Wirkung entfällt und der Bauherr trotz des Widerspruchs mit der Realisierung des Bauvorhabens beginnen darf. Dies geschieht allerdings auf eigenes Risiko, da er damit rechnen muss, dass die Baugenehmigung im Nachhinein ganz oder teilweise aufgehoben werden kann.

Damit keine vollendeten Tatsachen geschaffen werden, die selbst bei der nachträglichen Aufhebung einer Baugenehmigung meist nicht wieder rückgängig gemacht werden, hatte der Nachbar die Möglichkeit, beim Verwaltungsgericht im Rahmen eines Verfahrens des einstweiligen Rechtsschutzes die Anordnung der aufschiebenden Wirkung seines Widerspruchs (faktisch also einen Baustopp) zu beantragen.

Besondere Bedeutung hat der Prüfungsumfang der Widerspruchsbehörde bzw. des Verwaltungsgerichts sowohl in Klageverfahren als auch in Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes. In allen Fällen erfolgt keine umfassende Prüfung der Baugenehmigung. Widerspruchsbehörde und Verwaltungsgericht prüfen ausschließlich, ob durch die Baugenehmigung Nachbarrechte des jeweiligen Nachbarn verletzt werden. Erfolg hat der Nachbar nur, wenn die Baugenehmigung oder der Vorbescheid rechtswidrig sind und er dadurch in eigenen Rechten verletzt wird (§ 113 Absatz 4 VwGO).

Nachbarschützende Vorschriften betreffen den Schutz vor Immissionen (Lärm, Gerüche), die Einhaltung der Abstandsvorschriften der Bauordnung und das Gebot der Rücksichtnahme. Nicht nachbarschützend sind im nicht beplanten Innenbereich die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Das Gleiche gilt grundsätzlich bei Bebauungsplänen, es sei denn, dass sich ausnahmsweise insbesondere aus der Begründung des B-Plans der Wille des Plangebers ergibt, mit der jeweiligen Festsetzung auch Belange des Nachbarn zu schützen. ergibt. Nicht nachbarschützend ist dementsprechend eine vordere Baugrenze. Wenn seitliche Baugrenzen ausweislich der Begründung auch den Zweck haben, im Interesse der Wohnruhe große Abstände zwischen den Gebäuden zu schaffen, vermittelt die Festsetzung hingegen Nachbarschutz. Nicht nachbarschützend sind weiter die Regelungen zum Naturschutz und in aller Regel zum Denkmalschutz.

Der Bebauungsplan für ein Wohngebiet enthält u.a. eine Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse, die auf maximal zwei begrenzt wird. Ein Bauherr bekommt eine Baugenehmigung, die neben dem Erdgeschoss und dem Obergeschoss ein Souterrain und ein ausgebautes Dachgeschoss zulassen, die beide gem. § 100 Abs. 2 Vollgeschosse sind (vgl. Ziffer 4.2). Die Abstandsflächen zum Nachbarn werden gleichwohl eingehalten. Der Nachbar, der sich selbst minutiös an den B-Plan gehalten hat, legt gegen die Baugenehmigung Widerspruch ein und stellt beim Verwaltungsgericht einen Eilantrag, um den Bau zu verhindern. Das Gericht kommt zum Ergebnis, dass die erteilte Baugenehmigung voraussichtlich rechtswidrig ist. Gleichwohl hat der Antrag des Nachbarn keinen Erfolg, weil die Festsetzung zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht nachbarschützend ist. Das Ergebnis würde anders aussehen, wenn aufgrund der Gebäudehöhe die notwendige Abstandsfläche nicht gewahrt ist. Sinn und Zweck der entsprechenden Regelung in § 6 ThürBO ist es insbesondere, eine ausreichende Belichtung und Belüftung der angrenzenden Grundstücke zu gewährleisten und dient damit neben öffentlichen Interessen auch dem Schutz der jeweiligen Nachbarn.

Eine gewisse Besonderheit stellt der Gebietserhaltungsanspruch hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung dar. Voraussetzung ist es, dass sich das Bauvorhaben in einem durch einen B-Plan festgesetzten Baugebiet (z.B. ein allgemeines Wohngebiet) oder in einem faktischen Baugebiet gem. § 34 Abs. 2 befindet (vgl. Ziffer 0). Jeder Grundstückseigentümer innerhalb dieses Gebiets hat einen Anspruch darauf, dass in dem Gebiet keine Vorhaben genehmigt werden, die dort nach der Art der baulichen Nutzung unzulässig sind. Wird in einem allgemeinen Wohngebiet ein großer Supermarkt genehmigt, ist eine solche Baugenehmigung rechtswidrig, weil es sich nicht um einen der Versorgung des Gebiets dienenden Laden gem. § 4 Abs. 2 Nr. BauNVO handelt, sondern der Markt einen deutlich darüber hinausgehenden Einzugsbereich hat. Gegen diese Genehmigung kann jeder Eigentümer in dem Wohngebiet mit Erfolg unter Berufung auf den Gebietserhaltungsanspruch mit einem Widerspruch vorgehen, ohne dass es auf eine unmittelbare Betroffenheit z.B. durch Lärmimmissionen vom Parkplatz des Supermarktes oder durch den Anliegerverkehr ankommt. Dies macht insoweit Sinn, weil sich durch die Genehmigung des Supermarktes der Gebietscharakter gem. § 34 Abs. 2 i.V. mit § 4 BauNVO in eine städtebauliche Gemeingelage gem. § 34 Abs. 1 BauGB ändert und die Gefahr besteht, dass weitere Einzelhandelsmärkte oder sonstige gewerbliche Vorhaben genehmigt werden, ohne dass es auf die einschränkenden Voraussetzungen des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ankommt.

14. Aufstellung von Bebauungsplänen

Ist ein Bauvorhaben nach der in Betracht kommenden Zulässigkeitsnorm unzulässig, kann die Zulässigkeit über die Änderung/Aufstellung eines B-Plans erreicht werden. Zuständig dafür ist die jeweilige Gemeinde. Ob die Gemeinde ein entsprechendes Verfahren einleitet, betrifft ihre Planungshoheit, so dass es keinen Rechtsanspruch auf einen B-Plan gibt. Im Rahmen ihrer Planungshoheit hat die Gemeinde weite Spielräume, mit welchem Inhalt sie einen B-Plan aufstellt. Eingeschränkt wird die Planungshoheit jedoch durch die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung. Insbesondere sind in Landesentwicklungsplänen/Raumordnungsplänen ausgewiesene Ziele zwingend einzuhalten. Das gilt entsprechend für andere gesetzliche Vorschriften z.B. im Bereich des Naturschutzes.

Das Aufstellungsverfahren ist ein längerer Prozess, der folgende Verfahrensschritte umfasst:

- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
- Frühzeitige Behördenbeteiligung
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung
- Behördenbeteiligung
- Abwägungsbeschluss
- Satzungsbeschluss

- ggfs. Anzeige- oder Genehmigungsverfahren.

Arne Friege
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Bergerhoff Rechtsanwälte
Alfred-Hess-Str. 22A
99094 Erfurt
friege@bergerhoff.de