



## **Nachbarschutz im beplanten Innenbereich und ausgewählte Aspekte der Nachverdichtung**

von  
Hans-Dieter Laser

Referat des Arbeitskreises 7  
Nachbarschutz im öffentlichen Baurecht  
im Spannungsfeld aktueller Herausforderungen  
16. Mai 2024

### **1. Einleitung:**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Kolleginnen und Kollegen,

das öffentlich-rechtliche Baurecht, die Schutznormtheorie und der Nachbarschutz gehören schon immer zu den Grundlagen der juristischen Ausbildung. Unwillkürlich ist deshalb jeder schon einmal mit diesem Rechtsgebiet in Berührung gekommen. Gleichwohl zeigt erst eine vertiefte Auseinandersetzung, welche spannenden, interessanten und lebensnahen Fragestellungen sich im öffentlichen Baurecht verbergen. Wie jede andere Rechtsmaterie ist das öffentliche Baurecht immer wieder in der Diskussion und Änderungen unterworfen und keineswegs „quasi in Stein gemeißelt“. Auch der öffentlich-rechtliche Nachbarschutz im Bauplanungsrecht, den wir heute vertieft betrachten wollen, beruht zwar auf einer gefestigten Rechtsprechung, ist aber gleichwohl einem stetigen Spannungsfeld aktueller Herausforderungen ausgesetzt. Dieses wollen wir – soweit es die Zeit zulässt wohl nur punktuell – beleuchten und miteinander diskutieren.

Der Vortrag will zunächst auf die Frage eingehen, wo oder wie im Bauplanungsrecht subjektiv-öffentliche Rechte zu finden sind. Dazu betrachten wir einzelne Festsetzungen und werfen einen kurzen Blick auf die Erteilung von Befreiungen sowie das Gebot der Rücksichtnahme, das im zweiten Referat noch genauer behandelt werden soll. In der Diskussion kann der Frage nachgegangen werden, ob der Nachbarschutz im beplanten Innenbereich ohne den Gebietserhaltungsanspruch nur ein „stumpfes Schwert“ darstellt.

Eng damit verknüpft sind die weiteren ausgewählten Aspekte. Beginnend mit der „Wannsee-Entscheidung“ des Bundesverwaltungsgerichts, die die Frage des Nachbarschutzes im Bereich des Maßes der baulichen Nutzung aufwirft und eine breite Diskussion zwischen den Polen „Paradigmenwechsel“ und „es bleibt doch alles beim Alten“ ausgelöst hat. Schließlich befassen wir uns noch kurz mit dem Gebietsprägungserhaltungsanspruch, der in verwaltungsgerichtlichen Verfahren sehr häufig zur Abwehr unerwünschter Nachverdichtung bemüht wird. Betrachtet man einzelne Fälle – gerade im Wohnungsbau – hierzu, führt dies nicht selten zu der Frage, ob den Nachbarn eine bestimmte Quantität an Wohnen nicht mehr zumutbar ist. Dazu später mehr. Lassen Sie uns zuerst ein paar Grundlagen betrachten:

## **2. Nachbarschutz, speziell im beplanten Innenbereich:**

Nachbarschutz im Zusammenhang mit einer vorhandenen Bauleitplanung wird insbesondere relevant, wenn das Bauvorhaben entweder den Festsetzungen widerspricht, eine Befreiung erteilt wurde oder ein Vorhaben, das zwar den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht, im Einzelfall aber gegen das Gebot der Rücksichtnahme nach § 15 Abs. 1 BauNVO verstößt. Bevor wir ins Detail einzelner Festsetzungen und deren Wirkung gehen, sollen zunächst ein paar zum Verständnis wichtige allgemeine Aspekte und gesicherte Aussagen zum öffentlich-rechtlichen Nachbarschutz im beplanten Innenbereich in Erinnerung gerufen werden:

Das Bauplanungsrecht unterscheidet für die Frage der Zulässigkeit von Anlagen, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben (vgl. § 29 Abs. 1 BauGB), drei Bereiche:

- Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB),
- Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB), der sogenannte Innenbereich und
- das Bauen im Außenbereich (§ 35 BauGB).

Die folgenden Betrachtungen und Ausführungen zum Nachbarschutz beschränken sich im Wesentlichen auf Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Hierzu zählen auch nach § 173 Abs. 3 Satz 1 BBauG 1960 übergeleitete baurechtliche Vorschriften und städtebauliche Pläne, soweit sie verbindliche Regelungen der in § 9 BauGB bezeichneten Art enthalten<sup>1</sup>, was bei der sogenannten Wannsee-Entscheidung<sup>2</sup> noch eine Rolle spielen wird. Interessant ist hier vor allem die Frage, wie oder wo subjektiv-öffentliche Rechte für einen Dritt- oder Nachbarschutz in Bebauungsplänen zu finden sind.

Nach § 10 Abs. 1 BauGB wird der Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die getroffenen Festsetzungen haben daher Rechtsnormqualität. Bebauungspläne werden nach § 30 BauGB in drei Arten unterschieden:

- qualifizierte Bebauungspläne nach § 30 Abs. 1 BauGB, die die dort genannten Mindestvoraussetzungen erfüllen, d.h. mindestens Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2, 3 BauNVO) und das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO), die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 Satz 1 BauNVO) und die örtlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) enthalten. Die Zulässigkeit von Vorhaben beurteilt sich in diesem Fall allein (abschließend) danach, ob das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans insgesamt<sup>3</sup> – nicht nur den Mindestvoraussetzungen – nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.
- vorhabenbezogene Bebauungspläne nach § 30 Abs. 2 i.V.m. § 12 BauGB. Für diese gilt der gleiche Zulässigkeitsmaßstab wie für qualifizierte Bebauungspläne.
- einfache Bebauungspläne nach § 30 Abs. 3 BauGB. Dies sind alle Bebauungspläne, die die Mindestvoraussetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB nicht erfüllen, d.h. eine oder mehrere der dort genannten vier Festsetzungen nicht enthalten. Die Zulässigkeit von Vorhaben in deren Bereich richtet sich neben den getroffenen Festsetzungen dann im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB, d.h. in Abhängigkeit von der Lage des Vorhabens nach den Zulässigkeitsvoraussetzungen des bauplanungsrechtlichen Innen- oder Außenbereichs.

Festsetzungen in Bebauungsplänen haben regelmäßig unterschiedliche Zielrichtungen. Häufig ergehen sie aus rein städtebaulichen oder – über die Implementierung von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB – gestalterischen Gründen. Daher kommt weder § 30 BauGB noch einem

Bebauungsplan selbst generell drittschützende Wirkung zu<sup>4</sup>. Einen allgemeinen Plange-  
währleistungs- oder Planbefolgungsanspruch gibt es nicht<sup>5</sup>. Nach § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB  
hat auch niemand einen Anspruch die Aufstellung von Bauleitplänen (§ 1 Abs. 2 BauGB)  
sowie i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB deren Änderung, Ergänzung oder Aufhebung. Für einen  
Nachbarschutz im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kommt es damit im Wesentli-  
chen darauf an, ob die Festsetzungen, gegen die das Bauvorhaben verstößt oder von denen  
eine Befreiung<sup>6</sup> erteilt wurde, nachbarschützenden Charakter haben.

Ob und Umfang des Drittschutzes einer planerischen Festsetzung hängen grundsätzlich  
vom Willen des Plangebers ab. Der örtliche Satzungsgeber darf regelmäßig selbst entschei-  
den, ob er eine Festsetzung auch zum Schutz Dritter trifft<sup>7</sup>. Dies gilt jedoch nicht ausnahms-  
los. Denn zu den Aufgaben des Bauplanungsrechts gehört es, die einzelnen Grundstücke  
einer auch im Verhältnis untereinander verträglichen Nutzung zuzuführen<sup>8</sup>. Aus dem Abwä-  
gungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB sowie der Bestimmung von Inhalt und Schranken des  
Eigentumsrechts nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG kann sich deshalb die Notwendigkeit erge-  
ben, einer Festsetzung zur Vermeidung der Nichtigkeit wegen eines Verstoßes gegen das  
Abwägungsgebot nach § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB Drittschutz zuzubilligen<sup>9</sup>. Allein, dass  
der Plangeber seiner Pflicht zur gerechten Abwägung der betroffenen Belange nachgekom-  
men ist, genügt allerdings noch nicht, den Festsetzungen Drittschutz beizumessen<sup>10</sup>. Aber  
wie findet man nun konkret heraus, ob eine Festsetzung drittschützende Wirkung hat?

Unproblematisch sind natürlich die Fälle, in denen der Plangeber einer Festsetzung unmit-  
telbar und eindeutig durch eine entsprechende Formulierung oder Begründung eine nach-  
barschützende Wirkung beimisst. Dies dürfte – wie die Praxis zeigt – jedoch eher die Aus-  
nahme sein<sup>11</sup>.

Da sich ein entsprechender Wille somit in den seltensten Fällen eindeutig und unmittelbar  
aus dem Bebauungsplan selbst ergibt, ist zu klären, wie die Drittschutzwirkung einer Fest-  
setzung ermittelt werden kann. Eine solche nachbar- oder drittschützende Wirkung ist dabei  
im Rahmen der Auslegung des Schutzzwecks der jeweiligen Festsetzung zu ermitteln<sup>12</sup>.  
Dies entscheidet sich wiederum nach dem Inhalt der jeweiligen Festsetzung eines Bebau-  
ungsplans im konkreten Einzelfall. Fehlt es dabei, wie bereits ausgeführt in den meisten  
Fällen an einer ausdrücklichen Regelung durch den Satzungsgeber, kann auf die Planbe-  
gründung<sup>13</sup>, die Entstehungsgeschichte<sup>14</sup>, auf sonstige Vorgänge im Zusammenhang mit  
der Planaufstellung<sup>15</sup> oder auf die Planzeichnung und die tatsächlichen örtlichen Verhält-  
nisse<sup>16</sup> zurückgegriffen werden. Letztlich ausschlaggebend ist, dass sich ein entsprechen-  
der Wille aus einer wertenden Beurteilung des Festsetzungszusammenhangs ergibt<sup>17</sup>.

Drittschutz ist anzunehmen, wenn der Schutzzweck der Festsetzung auf den planerischen Interessenausgleich benachbarter Grundstückseigentümer gerichtet ist<sup>18</sup>. Es kommt darauf an, ob die Nachbarn durch die Festsetzung im Sinne eines „Austauschverhältnisses“ rechtlich derart verbunden sind, dass sie im Hinblick auf den geregelten Sachverhalt zu gegenseitiger Rücksichtnahme verpflichtet sind oder insoweit eine bodenrechtliche „Schicksalsgemeinschaft“ bilden, aus der keiner der Beteiligten ausbrechend darf<sup>19</sup>. Auf ein Synallagma i.S.e. „do ut des“ kommt es hierbei nicht an<sup>20</sup>.

Ausgehend von diesen Grundlagen müssen bei der Suche nach subjektiv-öffentlichen, also drittschützenden Rechten zunächst die einzelnen Festsetzungen genauer betrachtet werden:

**a) Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung:**

Die grundsätzliche Freiheit des Satzungsgebers bei der Ausgestaltung von Festsetzungen mit subjektiv-öffentlichen Rechten findet eine erste Schranke im Bundesrecht. Denn insbesondere bei der Festsetzung der Baugebiete nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2, Abs. 3 Satz 1 und 2, §§ 2 ff. BauNVO kann es nicht vom Willen des Plangebers abhängen, ob die Planfestsetzung nachbarschützend ist. Zu den Aufgaben des Bauplanungsrechts gehört es nämlich gerade, die einzelnen Grundstücke einer auch im Verhältnis untereinander verträglichen Nutzung zuzuführen. In dem es in dieser Weise auf einen Ausgleich möglicher Bodennutzungskonflikte zielt, bestimmt das Bauplanungsrecht zugleich den Inhalt des Grundeigentums. Bauplanungsrechtlicher Nachbarschutz beruht demgemäß auf dem Gedanken des wechselseitigen Austauschverhältnisses: weil und soweit der Eigentümer eines Grundstücks in dessen Ausnutzung öffentlich-rechtlichen Beschränkungen unterworfen ist, kann er deren Beachtung grundsätzlich auch im Verhältnis zum Nachbarn durchsetzen<sup>21</sup>. Die Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten des eigenen Grundstücks wird dadurch ausgeglichen, dass auch die anderen Grundeigentümer diesen Beschränkungen unterworfen sind. Diese drittschützende Zweckrichtung ist hierbei bereits unmittelbar in der zu Gebietsfestsetzungen der bezeichneten Art ermächtigenden Gesetzesnorm angelegt<sup>22</sup>.

Die Festsetzungen eines Bebauungsplans über die Art der baulichen Nutzung stellen daher nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts den Hauptanwendungsfall<sup>23</sup> im Bauplanungsrecht für diesen Grundsatz dar. Durch sie werden die Planbetroffenen im Hinblick auf die Nutzung ihrer Grundstücke zu einer rechtlichen Schicksalsgemeinschaft verbunden<sup>24</sup>, so dass eine nicht nachbarschützende Ausgestaltung der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nach den §§ 2 ff. BauNVO gegen das Abwägungsgebot verstoßen würde<sup>25</sup>. Dementsprechend kann sich ein Nachbar im Baugebiet gegen die Zulassung einer

gebietswidrigen oder gebietsfremden Nutzung wehren. Er kann damit insbesondere unabhängig von einer konkreten Beeinträchtigung eine schleichende Umwandlung des Baugebiets verhindern<sup>26</sup>. Auf eine Unzumutbarkeit oder Erheblichkeit der Belästigung kommt es somit – anders als bei Abwehransprüchen von Betroffenen außerhalb des Gebiets – nicht an<sup>27</sup>. Der Gebietserhaltungsanspruch ist damit das stärkste Schwert für einen Nachbarn<sup>28</sup>.

Regelmäßig besteht ein solches typisches wechselseitiges Verhältnis, das die Grundstücke zu einer bau- und bodenrechtlichen Schicksalsgemeinschaft zusammenfasst, nur innerhalb desselben Plangebiets<sup>29</sup>. Der Nachbarschutz eines außerhalb der Grenzen des Plangebiets belegenen Grundstückseigentümers bestimmt sich bundesrechtlich deshalb (nur) nach dem in § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO enthaltenen Gebot der Rücksichtnahme<sup>30</sup>. Bundesrechtlich ist es aber nicht ausgeschlossen, einem Nachbarn außerhalb des Plangebiets einen plangebietsübergreifenden Nachbarschutz zu gewähren<sup>31</sup>. Dieser in der Praxis allerdings seltene Ausnahmefall kommt wiederum nur dann in Betracht, wenn der Plangeber selbst gerade auch Grundeigentümern außerhalb des Plangebiets Drittschutz vermitteln wollte<sup>32</sup>.

#### **b) Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung:**

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO. Es handelt sich hierbei um Festsetzungen zur Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO), der Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse (§ 16 Abs. 2 Nr. 2, § 20 Abs. 2, § 21 Abs. 1, 2 BauNVO), der Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3, § 20 Abs. 1 BauNVO) sowie der Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 Abs. 1 BauNVO). Geregelt werden hiermit die Ausmaße baulicher Anlagen.

Diesen Festsetzungen kommt aus sich heraus keine nachbarschützende Funktion zu<sup>33</sup>. Die Planbetroffenen werden durch Maßfestsetzungen nicht in gleicher Weise und nicht automatisch zu einer Schicksalsgemeinschaft verbunden, wie dies bei Festsetzungen über die Gebietsart der Fall ist. Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung lassen in aller Regel den Gebietscharakter unberührt und haben nur Auswirkungen auf das Baugrundstück und seine unmittelbar anschließenden Nachbargrundstücke<sup>34</sup>; nicht jedoch auf alle Grundstücke im Plangebiet. Es geht regelmäßig nicht um einen sachgerechten Ausgleich widerstreitender nachbarlicher Interessen oder eine wechselseitige Beschränkung, sondern um städtebauliche Vorstellungen des Plangebers, insbesondere der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes und dem städtebaulichen Interesse an einer bestimmten Bebauungs- und Wohndichte<sup>35</sup>. Hierbei handelt es sich aber primär gerade um öffentliche Belange.

Für die Annahme eines Drittschutzes kommt es deshalb auf den Willen des Plangebers an<sup>36</sup>, der gegebenenfalls durch Auslegung des Schutzzwecks der jeweiligen Festsetzung im konkreten Einzelfall nach den bereits genannten Maßgaben zu ermitteln ist. Das Austauschverhältnis muss gerade die spezifische Qualität des Plangebiets und damit dessen Gebietscharakter begründen oder bewahren<sup>37</sup>. Voraussetzung hierfür ist eine konzeptionelle Einbindung einer derartigen Ausweisung in den Bebauungsplan, d.h. es muss eine konzeptionelle Wechselbezüglichkeit der Grundstücksflächen zueinander gegeben sein<sup>38</sup>. So kann sich zum Beispiel ein Drittschutz ergeben, wenn die Festsetzung von Vollgeschossen nach der Plankonzeption dazu dient, dem Nachbarn die Aussicht zu erhalten oder ein Mindestmaß an Belichtung und Belüftung der benachbarten Grundstücke zu gewährleisten<sup>39</sup>. Allerdings genügt der bloße Hinweis in der Begründung des Bebauungsplans auf die Gewährleistung einer akzeptablen Sonneneinstrahlung eines in Hanglage festgesetzten Baugebiets nicht, wenn sich die Festsetzung nach den städtebaulichen Vorstellungen des Plangebers vielmehr wesentlich an der Berücksichtigung gesunder Wohnverhältnisse, den städtebaulichen Aspekten einer Hangbebauung und hierzu passenden Gestaltungsanforderungen orientiert<sup>40</sup>.

#### **c) Weitere Festsetzungen:**

Die bereits aufgezeigte Beachtung des Schutzzwecks und die Differenzierung nach der Wechselseitigkeit der Festsetzungen gilt natürlich auch für alle weiteren Festsetzungsmöglichkeiten. So kommt beispielsweise immissionschutzrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nrn. 23, 24 BauGB bereits aufgrund bundesrechtlicher Vorgabe<sup>41</sup> Drittschutz zu. Auch der wechselseitige Verzicht auf seitliche Grenzabstände an der gemeinsamen Grenze, der den Begriff des Doppelhauses in der offenen Bauweise<sup>42</sup> prägt, begründet ein nachbarliches Austauschverhältnis<sup>43</sup>, während die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1, 3 BauNVO) regelmäßig wohl keine nachbarschützende Wirkung hat<sup>44</sup>. Andererseits kann sich ein Drittschutz daraus ergeben, dass ein Bauherr, der sich nicht an die geschlossene Bauweise hält, dem angrenzenden Nachbarn unter Umständen den Anspruch auf Grenzbebauung nimmt, wenn bei einem schmalen Grundstückszuschnitt eine weitere bauliche Nutzung ohne die Berechtigung zum seitlichen Grenzanbau vollständig ausgeschlossen wäre<sup>45</sup>. Auch die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. § 23 Abs. 1 Satz 1 BauNVO) sind einer generalisierenden Betrachtung entzogen<sup>46</sup>. So steht beispielsweise bei einer gleichmäßigen, hälftigen Verteilung festgesetzter Grenzabstände auf die Nachbargrundstücke, die der Plangeber mit einer gleichmäßigen Lastenverteilung zwischen den Grundstücksnachbarn begründet und diesen gleichzeitig die Möglichkeit gewährt, „untereinander anderweitige Übereinkommen“ treffen

zu können, das nachbarliche Austauschverhältnis mehr im Vordergrund als städtebauliche Vorstellungen<sup>47</sup>. Denn letztere dürften eine derart differenzierte, an der gleichmäßigen Lastenverteilung orientierte Regelung regelmäßig nicht erfordern und könnten einer – einvernehmlichen nachbarlichen – Abweichung sogar entgegenstehen.

Festzuhalten bleibt, dass – trotz der gerade genannten Kategorisierungen – aufgrund der grundsätzlichen Gestaltungsfreiheit des Plangebers die Frage, ob eine Festsetzung dritt- oder nachbarschützenden Charakter hat, keinesfalls generalisierend, sondern nur im jeweils konkreten Einzelfall beantwortet werden kann<sup>48</sup>. Dass dies nicht immer einfach ist, belebt das Kerngeschäft der Baujuristen, führt beim Nachbarn aber sicher auch oft zu dem Eindruck, dass hierbei auf seine Interessen zu wenig Rücksicht genommen werde. Gegenüber dem oben genannten Gebietserhaltungsanspruch gleicht der „Angriff gegen ein Bauvorhaben“ in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung eher einem „stumpfen Schwert“ oder je nach Auslegung der Planunterlagen und Festsetzungen mitunter – provokant formuliert – einem Lotteriespiel. Zur Begründung eines Drittschutzes in diesen Fällen bedarf es deshalb regelmäßig von demjenigen, der sich hierauf beruft, eines erheblichen Argumentations- und Überzeugungsaufwands.

#### **d) Befreiungen:**

Besondere Bedeutung bekommt die Frage nach der drittschützenden Wirkung von Festsetzungen bei der Erteilung einer Baugenehmigung unter Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 BauGB. Danach kann die Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall den Bauherrn von Festsetzungen eines Bebauungsplans befreien (sogenannter Dispens), wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, einer der drei normierten Befreiungstatbestände vorliegt und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die besondere Bedeutung resultiert daraus, dass der Umfang des Rechtsschutzes eines Nachbarn bei Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans im Rahmen des § 31 Abs. 2 BauGB davon abhängt, ob die Festsetzungen, von denen dem Bauherrn eine Befreiung erteilt wurde, dem Nachbarschutz dienen oder nicht. Bei einer Befreiung von einer nachbarschützenden Festsetzung ist der Nachbar nämlich schon dann in seinen Rechten verletzt, wenn die Befreiung rechtswidrig ist, weil eine der Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt ist. Bei einer Befreiung von einer Festsetzung, die nicht (auch) den Zweck hat, die Rechte der Nachbarn zu schützen, sondern nur dem Interesse der Allgemeinheit an einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung dient, richtet sich der Nachbarschutz hingegen lediglich nach den Grundsätzen des im Tatbestandsmerkmal „unter Würdigung nachbarlicher Interessen“ enthaltenen Rücksichtnahmegebots (§ 31 Abs. 2 BauGB

i.V.m. § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO). Nachbarrechte werden in diesem Fall nicht schon dann verletzt, wenn die Befreiung aus irgendeinem Grund rechtswidrig ist, sondern nur dann, wenn der Nachbar durch das Vorhaben infolge der zu Unrecht erteilten Befreiung unzumutbar beeinträchtigt wird<sup>49</sup>. Es ist daher in diesen Fällen nach den oben genannten Grundsätzen regelmäßig zu prüfen, ob einer Festsetzung (auch) drittschützende Wirkung zukommt oder nicht. Die hierzu kontroverse Sicht der Beteiligten zeigt sich jedenfalls deutlich in einer Vielzahl obergerichtlicher Verfahren hierzu.

#### **e) Rücksichtnahmegebot:**

Ist die Suche nach drittschützenden Festsetzungen erfolglos geblieben, kommt unter Umständen noch ein Rückgriff auf § 15 Abs. 1 BauNVO in Betracht. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass im Hinblick auf die Anforderungen des Abwägungsgebots des § 1 Abs. 7 BauGB der Anwendungsbereich des § 15 Abs. 1 BauNVO nur eingeschränkte Bedeutung hat<sup>50</sup>. Denn eine Konfliktbewältigung auf Grundlage des Rücksichtnahmegebots setzt voraus, dass der Bebauungsplan hierfür überhaupt noch offen ist. Daran fehlt es, wenn der Nutzungskonflikt entweder auf der Ebene des Bebauungsplans bereits abgewogen worden ist, d.h. das Rücksichtnahmegebot von der planerischen Abwägung aufgezehrt wurde<sup>51</sup>, oder wenn andererseits planerische Festsetzungen so weit konkretisiert sind, dass ein Ausgleich der durch die Planung aufgeworfenen Nutzungskonflikte im Baugenehmigungsverfahren auf eine Korrektur der planerischen Festsetzungen hinauslief<sup>52</sup>. Insoweit kommt es also auf die positive planerische Entscheidung der Gemeinde an, ob der Bebauungsplan für eine Konfliktbewältigung auf der Grundlage des Rücksichtnahmegebots noch offen ist. Darüber hinaus gibt es – wie bereits kurz erwähnt – kein eigenständiges gesondertes bauplanungsrechtliches Rücksichtnahmegebot<sup>53</sup>.

Auf der Basis dieser allgemeinen und allgemeingültigen Erkenntnisse soll nun der Frage nachgegangen werden, ob es nötig ist, diesen Boden der vermeintlich gesicherten Rechtsprechung zu verlassen oder ob dieser durch die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 9. August 2018<sup>54</sup> vielleicht schon verlassen wurde. Dieses Urteil wird in zahlreichen Verfahren als Argument dafür angeführt, nunmehr für alles einen generellen und allumfassenden Drittschutz zu beanspruchen. Plakativ könnte man die Entscheidung auch so zusammenfassen: Genereller Nachbarschutz, auch wenn der Plangeber (noch) gar nicht weiß, dass es den gibt?

### **3. Die Wannsee-Entscheidung:**

„Pack die Badehose ein, nimm dein kleines Schwesterlein und dann nischt wie raus nach Wannsee“. Dieses Lied, das von Conny Froboess im Jahr 1951 erstmals gesungen wurde,

ist sicher einigen noch bekannt. Und weil der Wannsee in Berlin so schön ist, dachte sich wohl auch ein Investor, dass man dort nicht nur gut Baden, sondern auch in großem Umfang Wohnen könnte. Da dies wiederum dem Nachbarn nicht gefiel, kam der Rechtsstreit über das Bauvorhaben des Investors bis zum Bundesverwaltungsgericht. Dessen Entscheidung erregte so großes Aufsehen, dass inzwischen jeder weiß, was mit der „Wannsee-Entscheidung“ des Bundesverwaltungsgerichts gemeint ist, auch wenn es in Deutschland eher unüblich ist, Entscheidungen mit eigenständigen Namen zu versehen. Die Entscheidung datiert vom 9. August 2018<sup>55</sup> und benennt sich also nach dem Ort, an dem das angefochtene Bauvorhaben errichtet werden sollte: dem Großen Wannsee in Berlin.

In unmittelbarer Nähe zur Wannseebrücke wollte die Eigentümerin eines Ufergrundstücks auf der Grundlage des Siegerentwurfs eines städtebaulichen Wettbewerbs ein sechsgeschossiges Wohnhaus mit Gewerbeanteil und Tiefgarage errichten<sup>56</sup>. Das Baugrundstück wurde in den 1970-er Jahren viergeschossig bebaut; die Bebauung wurde jedoch seit 2009 nicht mehr genutzt und abgerissen. Eigentümer des ebenfalls unmittelbar am Wannsee gelegenen Nachbargrundstücks ist ein Segelverein, dessen Grundstück mit einem Vereinshaus sowie Wassersportanlagen bebaut ist und für Vereinszwecke genutzt wird. Beide Grundstücke liegen im Geltungsbereich eines übergeleiteten Bebauungsplans aus dem Jahr 1959, geändert 1971. Sie sind Teil eines Gebiets, das der Bebauungsplan als Sonderfläche für den Wassersport ausweist. Als Maß der baulichen Nutzung ist u.a. eine größte Baumasse von 1 m<sup>3</sup> umbauten Raumes je m<sup>2</sup> Baugrundstück, offene Bauweise und eine zulässige Geschosshöhe von zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Die Grundstückseigentümerin erhielt vom Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf in Berlin einen Bauvorbescheid, der die Zustimmung zu Befreiungen nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, u.a. einer Erhöhung von zwei auf sechs Vollgeschosse und einer Erhöhung der Baumassenzahl von 1,0 auf 4,3 beinhaltete. Offensichtlich ist hierbei, dass die erteilten Befreiungen gegen die Grundzüge der Planung verstoßen<sup>57</sup>. Nach erfolglosem Widerspruch war der Nachbar mit seiner Klage gegen den Vorbescheid vor dem Verwaltungsgericht Berlin erfolgreich. Die Berufung und die Revision der beigeladenen Bauherrin blieben erfolglos. Was ist also das „Besondere“ an der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, das ein so großes Echo verursacht hat<sup>58</sup>? erinnert man sich an die einleitenden grundsätzlichen Ausführungen, stellt man sich vielleicht die Frage, ob hier ein neuer Nachbarschutz begründet wurde oder einfach nur nicht sein darf, was nicht sein soll<sup>59</sup>.

#### **a) Übergeleiteter Bebauungsplan**

Zunächst ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Plan, von dem die Befreiungen erteilt wurden, um einen nach § 173 Abs. 3 BBauG übergeleiteten Bebauungsplan aus dem Jahr

1959 handelt. Man könnte daher anführen, dass solche Pläne schon deswegen keine drittschützenden Normen beinhalten können, weil der Gedanke des Nachbarschutzes im öffentlichen Baurecht erst ab 1960 entwickelt wurde<sup>60</sup>. Es könnte daher die oben angedeutete paradoxe Situation entstehen<sup>61</sup>, dass Nachbarschutz gewährt wird, obwohl der Plangeber dieses Rechtsinstitut so noch gar nicht kennen konnte.

Dem ist jedoch zu entgegnen, dass der Gesetzgeber mit der Überleitung eine Integration früherer Pläne in das von ihm geschaffene System des bundesrechtlichen Bauplanungsrechts erreichen will und dem die Annahme der Verfassungswidrigkeit vorkonstitutioneller Ermächtigungsgrundlagen, die jeden Nachbarschutz ausschließen, zuwiderlaufen würde. Im Hinblick auf den vom Gesetzgeber mit der Überleitung gewünschten Kontinuitätsgedanken bedürfen diese daher einer verfassungskonformen Auslegung und lückenfüllenden Ergänzung<sup>62</sup>. Es wurde daher auch schon vor der „Wannsee-Entscheidung“ angenommen, dass städtebauliche Pläne, die gemäß § 173 Abs. 3 BBauG übergeleitet worden sind, drittschützende Festsetzungen enthalten können, auch wenn ihnen oder der zu ihnen ermächtigenden gesetzlichen Regelung seinerzeit ein nachbarschützender Gehalt nicht zuerkannt wurde<sup>63</sup>. Damit war die Grundlage dafür gelegt, übergeleitete Bebauungspläne genauso zu behandeln wie Bebauungspläne, die nach Inkrafttreten des Bundesbaugesetzbuchs (BBauG; jetzt Baugesetzbuch - BauGB) vom 23. Juni 1960 erlassen wurden. Augenscheinlich kam dies bislang jedoch nur bei Festsetzungen zum Tragen, die planerische Gebietsfestsetzungen beinhalten, wenn also mit den Regelungen die einzelnen Grundstücke einer auch im Verhältnis untereinander verträglichen Nutzung zugeführt werden sollten, was nach heutigem Verständnis zu den allgemeinen Aufgaben des Bauplanungsrechts gehört<sup>64</sup>.

## **b) Objektivierter Wille**

Bei der Frage, ob die Festsetzungen drittschützenden Charakter haben, bestätigt das Bundesverwaltungsgericht in der „Wannsee-Entscheidung“ zunächst die obigen Grundsätze, wonach gegen eine fehlerhafte Befreiung von einer nachbarschützenden Festsetzung eines Bebauungsplans ein nachbarlicher Abwehrensanspruch gegeben ist, dass also bei nachbarschützenden Festsetzungen jeder Fehler bei der Anwendung des § 31 Abs. 2 BauGB zur Aufhebung einer Baugenehmigung oder eines Bauvorbescheids führen muss, während eine fehlerhafte Befreiung von einer nicht nachbarschützenden Festsetzung einen Abwehrensanspruch des Nachbarn nur auslöst, wenn die Behörde bei ihrer Ermessensentscheidung über die Befreiung nicht die gebotene Rücksicht auf seine nachbarlichen Interessen genommen hat<sup>65</sup>. Es stellt sodann in Kontinuität der bisherigen Rechtsprechung fest, dass die Frage, ob Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung auch darauf gerichtet sind, dem Schutz

des Nachbarn zu dienen, vom Willen der Gemeinde als Plangeber abhängt<sup>66</sup>. So weit, so bekannt.

Im Hinblick darauf, dass der Bebauungsplan aus einer Zeit stammt, in der man ganz allgemein noch nicht an einen nachbarlichen Drittschutz gedacht hat, knüpft das Bundesverwaltungsgericht – ohne explizit darauf einzugehen – ebenfalls an die vorherigen Ausführungen an, wonach auch übergeleitete Bebauungspläne drittschützende Festsetzungen enthalten können. Es verlangt – in Übereinstimmung mit den bisherigen Grundsätzen – für den Nachbarschutz, dass solche Festsetzungen nach der Konzeption des Plangebers in einem wechselseitigen, die Planbetroffenen zu einer rechtlichen Schicksalsgemeinschaft verbindenden Austauschverhältnis stehen müssen und bezeichnet dies als „nachträglich subjektive Aufladung“<sup>67</sup>. Bundesrecht lässt es eben auch zu, einen „objektivierten“ planerischen Willen, z.B. anhand des im Bebauungsplan zum Ausdruck gekommenen Planungskonzepts, zu ermitteln<sup>68</sup>. Den betreffenden Festsetzungen muss zumindest nach ihrem objektiven Gehalt Schutzfunktion zugunsten der an einem solchen Austauschverhältnis beteiligten Grundstückseigentümer zukommen<sup>69</sup>. Auch damit knüpft das Bundesverwaltungsgericht an seine Rechtsprechung einer subjektiv-rechtlichen Ergänzung und den maßgeblichen objektiven Gehalt der Regelung an. Hierzu hat es bereits 1996 ganz allgemein festgestellt, dass wenn bauplanerischen Festsetzungen eine Ausgleichsordnung zugrunde liegt, einer solchen Regelung nach ihrem objektiven Gehalt Schutzfunktion zugunsten des an dem Austauschverhältnis beteiligten und damit genügend bestimmten Kreises von Grundstückseigentümern zukommt<sup>70</sup>.

### **c) Auswirkungen**

Viele kritisieren das bestehende System des Nachbarschutzes<sup>71</sup>, sehen in dem Urteil einen Paradigmenwechsel und wünschen sich eine Aufgabe der bisherigen Zurückhaltung der Instanzgerichte bei der Annahme nachbarschützender Festsetzungen<sup>72</sup>. Dabei wird der Nachbarschutz wegen der herausgearbeiteten Differenzierungen, zunehmender Komplexität sowie einer bislang scharfen Trennlinie zwischen nachbarschützenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und – grundsätzlich – nicht nachbarschützenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung teilweise als nicht mehr befriedigend bewertet, insbesondere wenn sich die Baugenehmigungsbehörden in Zeiten erhöhten Siedlungsdrucks gerade in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung über die Festsetzungen eines Bebauungsplans hinwegsetzen<sup>73</sup>. Natürlich ist zu Recht erst einmal darauf hinzuweisen, dass sich die Frage nach der nachbarschützenden Wirkung von Festsetzungen eines Bebauungsplans gar nicht stellt, wenn die Baugenehmigungsbehörden alle Baugesuche ihrem Auftrag entsprechend<sup>74</sup>

rechtmäßig verbescheiden<sup>75</sup>. Praktiker, zumal solche, die wie in Bayern im Rahmen der juristischen Laufbahn im Bereich der inneren Verwaltung üblich auch schon einmal an einem Landratsamt und damit einer Baugenehmigungsbehörde tätig waren, wissen allerdings, dass das nicht immer gelingen mag.

Die Frage, ob die Rechtsprechung auch auf Bebauungspläne nach 1960 Anwendung findet, wird kontrovers diskutiert, von der Rechtsprechung aber weit überwiegend offen gelassen<sup>76</sup>. Entscheidend – und unabhängig von einem Willen oder einem Bewusstsein des Plangebers, subjektiv-rechtlichen Nachbarschutz zu begründen – kommt es jedenfalls darauf an, ob die Planbetroffenen mit der betroffenen Festsetzung tatsächlich in ein wechselseitiges nachbarliches Austauschverhältnis eingebunden wurden<sup>77</sup>. Es wird dabei darauf abgestellt, ob die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung konstitutiv und gleichberechtigt neben den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung für die Verwirklichung des Planungsziels eines besonderen Gebietscharakters erforderlich sind<sup>78</sup>. Im Rahmen dieser Auslegung kann sich ein entsprechender Wille nicht allein aus dem Plan selbst, seiner Begründung oder den Akten über die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben, sondern auch – „objektiviert“ – in dem im Bebauungsplan zum Ausdruck gekommenen Planungskonzept zu finden sein<sup>79</sup>. Dem planerischen Konzept<sup>80</sup> darf allerdings nicht nachträglich ein Inhalt beigemessen werden, der mit dem Willen des Plangebers nicht mehr übereinstimmt<sup>81</sup>. Der bei wörtlichem Verständnis des Willens naheliegende Widerspruch<sup>82</sup> löst sich dabei auf, wenn der Planungswille als Zuständigkeit der Gemeinde, durch die konkrete Ausgestaltung von Festsetzungen des Bebauungsplans über ihre nachbarschützende Wirkung entscheiden zu dürfen und in Abgrenzung zu vom Bundesgesetzgeber drittschützend ausgestalteten Regelungen, verstanden wird<sup>83</sup>. In diesem Sinne dürften auch die Leitsätze 1 und 2 der Wannsee-Entscheidung zu interpretieren sein.

Im Ergebnis führt die Wannsee-Entscheidung keineswegs zu Willkür oder Rechtsunsicherheit. Vielmehr bedarf die Frage, ob Festsetzungen eines Bebauungsplans eine nachbarschützende Wirkung zukommt, wie bisher regelmäßig der Auslegung auf Grundlage der Schutznormtheorie<sup>84</sup>.

#### **4. Gebietsprägungserhaltungsanspruch:**

Betrachten wir noch einen Aspekt, der auch in dem Verfahren um den angefochtenen Bauvorbescheid für das geplante Vorhaben am Wannsee eine Rolle gespielt hat, allerdings nur in den Vorinstanzen<sup>85</sup>: die Frage, ob und wann Quantität in Qualität umschlagen kann. Während das Verwaltungsgericht Berlin noch eine Verletzung des Gebietscharakters bejaht hat, weil der Plangeber mit den Maßbeschränkungen ein besonders reizvolles landschaftliches Gebilde sichern wollte und damit einen besonderen Gebietscharakter mit herausragender

städtebaulicher Bedeutung für die Erholung der Berliner Bevölkerung konzipierte<sup>86</sup>, sah dies das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg anders. Es führte aus, dass trotz der beachtlichen Dimension des Vorhabens und dem hochhausähnlichen Charakter allein die Größe des Gebäudes noch nicht dazu führt, dass eine neue Art der Nutzung in das Gebiet hineingetragen wird und die dort geplante Wohnnutzung ihrer Art nach zu einer anderen Wohnnutzung würde, die sich grundlegend von der unterscheidet, die der Ausweisung des Sondergebiets „Wassersport“ zugrunde liegt<sup>87</sup>. In der Praxis taucht die Frage zudem sehr oft im Zusammenhang mit Nachverdichtung und einer stärkeren baulichen Ausnutzung im Innenbereich auf. Häufig wird vorgetragen, durch die Zulassung von Mehrfamilienhäusern schlage „Quantität in Qualität“ um und es werde die typische Prägung eines Wohngebiets mit beispielsweise kleinen Siedlungshäusern oder ein „Villenviertel“ mit großzügigen Gartenbereichen zerstört. Ist das tatsächlich der Fall oder was bedeutet es, wenn man von einem Umschlagen von „Quantität in Qualität“ und dem sog. Gebietsprägungserhaltungsanspruch spricht?

Ausgangspunkt ist dabei § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO, wonach die in den §§ 2 bis 14 BauNVO aufgeführten baulichen Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Zwar wird in der Norm ausdrücklich auf den Umfang einer baulichen Anlage Bezug genommen; dies bedeutet aber nicht, dass § 15 BauNVO auch die Maßfestsetzungen ergänzt. Vielmehr geht die Vorschrift davon aus, dass im Einzelfall „Quantität in Qualität“ umschlagen kann, dass also die Größe einer baulichen Anlage die Art der baulichen Nutzung erfassen kann<sup>88</sup>. Im Einzelfall wird damit durch eine eigentlich das Maß der baulichen Nutzung betreffende Regelung die Frage nach der Art der baulichen Nutzung angesprochen<sup>89</sup>. Die Voraussetzungen für die Annahme eines solchen Umschlagens sind allerdings sehr streng,<sup>90</sup> was auch die beispielhafte Aufzählung in der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts aus dem Jahr 1995 zeigt<sup>91</sup> und mit der sich nahezu kaum ein Kläger auseinandersetzt<sup>92</sup>.

Soweit es um den Umfang eines Vorhabens geht, stellt sich im Rahmen des § 15 Abs. 1 BauNVO nur die Frage, ob das Vorhaben in dieser Beziehung in Widerspruch zur Eigenart des Baugebiets tritt. Ein solcher Widerspruch entsteht nicht durch jede Abweichung vom Bebauungsplan, sondern nur durch eine solche, die sich in Bezug auf die einzelnen Merkmale des § 15 Abs. 1 BauNVO – von besonderem Interesse ist hier der Umfang des Vorhabens – im Verhältnis zu den nach dem Bebauungsplan zulässigen, die Eigenart des Baugebiets bestimmenden Vorhaben als ein Missgriff darstellt<sup>93</sup>. Erforderlich ist eine Abweichung, die klar erkennbar einen nicht nur unwesentlichen Gegensatz zur Eigenart des Gebiets begründet<sup>94</sup>. Dies kann denkbar sein, wenn die quantitative Dimensionierung eines Vorhabens derart aus dem Rahmen fällt, dass eine in dem Baugebiet in seiner konkreten

Ausgestaltung unzumutbare Qualität im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung erreicht wird<sup>95</sup>. Die Art der baulichen Nutzung müsste dabei derart erfasst oder berührt werden, dass bei typisierender Betrachtung im Ergebnis ein Widerspruch zur Eigenart des Baugebiets angenommen werden müsste<sup>96</sup>.

Bei den oben zitierten Fällen von Wohnungsbauten ist allerdings schon zu berücksichtigen, dass die Anzahl der Wohnungen in einem Gebäude gerade kein Merkmal ist, das die Art der baulichen Nutzung mitbestimmt<sup>97</sup>. Eine im Widerspruch zur Eigenart eines (reinen oder allgemeinen) Wohngebiets stehende Intensivierung der Wohnnutzung ist kaum denkbar<sup>98</sup>, zumal auch keine Gründe ersichtlich sind, aus welchen Gründen ein Wohnen in Mehrfamilienhäusern gegenüber einem Wohnen in Ein- oder Zweifamilienhäusern negativ zu beurteilen sein könnte<sup>99</sup>. Auch einen Milieuschutz dahingehend, den Charakter eines Gebiets als Ein- oder Zweifamilienhausgebiet zu bewahren, vermittelt § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO nicht<sup>100</sup>. Gerade in den häufig auftretenden Fällen einer Wohnraum-Nachverdichtung im Innenbereich führt die gerne bemühte Formel eines Umschlagens von „Quantität in Qualität“ daher kaum zum Erfolg<sup>101</sup>.

In den zahlreichen Fällen, die für ein Umschlagen von „Quantität in Qualität“ herangezogen werden, wird im Übrigen zumeist auf den in den Festsetzungen zum Ausdruck kommenden Gebietscharakter und dessen begrenzende Rolle Bezug genommen. Damit wird aber vielmehr der allgemeine Gebietsgewährleistungsanspruch ausgelöst<sup>102</sup>. Generalisierende Antworten auf die Frage, wann Anlagen bestimmter Größenordnungen jeweils der Eigenart eines Gebiets widersprechen, lassen sich jedenfalls nicht treffen, da es auf die Umstände des zu beurteilenden Einzelfalls ankommt<sup>103</sup>.

---

<sup>1</sup> vgl. z.B. zur Überleitung bayerischer Baulinienpläne: BVerwG, B.v. 16.12.2003 – 4 B 105.03 – BauR 2004, 1266

<sup>2</sup> BVerwG, U.v. 9.8.2018 – 4 C 7.17 – BVerwGE 162, 363 = BayVBl. 2019, 855

<sup>3</sup> Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand Mai 2023, § 30 Rn. 20

<sup>4</sup> Seidel, Öffentlich-rechtlicher und privatrechtlicher Nachbarschutz, 1. Aufl. 2000, Rn. 380; Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand Mai 2023, § 30 Rn. 55

<sup>5</sup> BVerwG, U.v. 10.12.1982 – 4 C 49.79 – BayVBl. 1983, 250 = juris Rn. 16; BVerwG, B.v. 12.9.1969 – IV B 113.69 – NJW 1970, 626 = BeckRS 1969, 106802; Dirnberger in Busse/Kraus, BayBO, Stand August 2023, Art. 66 Rn. 345; Johlen in Berliner Kommentar BauGB, Stand Okt. 2023, § 30 Rn. 19

<sup>6</sup> zur Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB vgl. BVerwG, U.v. 5.8.1983 – 4 C 96.79 – BVerwGE 67, 334; U.v. 25.1.2007 – 4 C 1.06 – BVerwGE 128, 118 = juris Rn. 10

<sup>7</sup> BVerwG, U.v. 16.9.1993 – 4 C 28.91 – BVerwGE 94, 151 = juris Rn. 11

<sup>8</sup> BVerwG, U.v. 16.9.1993 – 4 C 28.91 – BVerwGE 94, 151 = juris Rn. 12

<sup>9</sup> Seidel, Öffentlich-rechtlicher und privatrechtlicher Nachbarschutz, 1. Aufl. 2000, Rn. 384

- 
- <sup>10</sup> BayVGh, B.v. 19.11.2015 – 1 CS 15.2108 – BayVBl. 2016, 710 = juris Rn. 8
- <sup>11</sup> Ramsauer, JuS 2020, 385/390
- <sup>12</sup> vgl. BVerwG, U.v. 28.10.1993 – 4 C 5.93 – NVwZ 1994, 686 = juris Rn. 25
- <sup>13</sup> BVerwG, B.v. 20.9.1984 – 4 B 202.84 NVwZ 1985, 748 = juris Rn. 6
- <sup>14</sup> vgl. BVerwG, U.v. 19.9.1986 – 4 C 8.84 – NVwZ 1987, 409 = juris Rn. 11
- <sup>15</sup> VGh BW, B.v. 30.6.2015 – 3 S 901/15 – NVwZ-RR 2015, 807 = juris Rn. 10
- <sup>16</sup> OVG Saarl., U.v. 28.8.2018 – 2 A 158/18 – juris Rn. 32
- <sup>17</sup> vgl. BayVGh, B.v. 11.8.2021 – 15 CS 21.1775 – juris Rn. 13 m.w.N.; B.v. 24.11.2023 – 15 CS 23.1816 – juris Rn. 21; B.v. 28.5.2014 – 9 CS 14.84 – juris Rn. 17; OVG RhPf., B.v. 1.8.2016 – 8 A 10264 – juris Rn. 6; OVG Berlin-Bbg., B.v. 22.2.2021 – OVG 10 S 69/20 – juris Rn. 9
- <sup>18</sup> vgl. BVerwG, B.v. 9.3.1993 – 4 B 38.93 – NVwZ 1993, 1100 = juris Rn. 3
- <sup>19</sup> OVG NW, B.v. 15.12.2023 – 10 B 645/23 – juris Rn. 48; vgl. BVerwG, B.v. 13.12.1995 – 4 B 245.95 – NVwZ 1996, 787 = juris Rn. 5
- <sup>20</sup> BVerwG, U.v. 9.8.2018 – 4 C 7.17 – BVerwGE 162, 363 = juris Rn. 20; OVG Hamburg, B.v. 25.6.2019 – 2 Bs 100/19 – NVwZ 2019, 1365 = juris Rn. 31
- <sup>21</sup> BVerwG, U.v. 11.5.1989 – 4 C 1.88 – BVerwGE 82,61 = juris Rn. 43; B.v. 28.9.2022 – 4 BN 6.22 – NVwZ 2023, 616 = juris Rn. 19
- <sup>22</sup> vgl. BVerwG, U.v. 23.8.1996 – 4 C 13.94 – BVerwGE 101, 364 = juris Rn. 53 – zu einem übergeleiteten Baustufenplan
- <sup>23</sup> BVerwG, B.v. 18.12.2007 – 4 B 55.07 – BayVBl 2008, 765 = juris Rn. 5
- <sup>24</sup> BVerwG, U.v. 29.3.2022 – 4 C 6.20 – BayVBl 2022, 859 = juris Rn. 8
- <sup>25</sup> BVerwG, U.v. 16.9.1993 – 4 C 28.91 – BVerwGE 94, 151 = juris Rn. 12
- <sup>26</sup> BVerwG, B.v. 28.9.2022 – 4 BN 6.22 – NVwZ 2023, 616 = juris Rn. 19
- <sup>27</sup> Johlen in Berliner Kommentar BauGB, Stand Oktober 2023, § 30 Rn. 20
- <sup>28</sup> Ramsauer, JuS 2020, 385/387
- <sup>29</sup> BVerwG, B.v. 15.9.2020 – 4 B 46.19 – BRS 88 Nr. 110 = juris Rn. 6
- <sup>30</sup> BVerwG, B.v. 18.12.2007 – 4 B 55.07 – BayVBl 2008, 765 = juris Rn. 6
- <sup>31</sup> BVerwG, U.v. 14.12.1973 – IV C 71.71 – BVerwGE 44, 244 = juris Rn. 28
- <sup>32</sup> BVerwG, B.v. 10.1.2013 – 4 B 48.12 – BRS 81 Nr. 182 = juris Rn. 5; VGh BW, B.v. 18.1.1995 – 3 S 3153/94 – BRS 57 Nr. 215 = juris Rn. 3
- <sup>33</sup> Johlen in Berliner Kommentar BauGB, Stand Oktober 2022, § 30 Rn. 24; BayVGh, B.v. 24.11.2023 – 15 CS 23.1816 – juris Rn. 21; B.v. 28.3.2017 – 15 ZB 16.1306 – juris Rn. 7
- <sup>34</sup> BVerwG, B.v. 23.6.1995 – 4 B 52.95 – NVwZ 1996, 170 = juris Rn. 4; U.v. 28.4.2004 – 4 C 10.03 – NVwZ 2004, 1244 = juris Rn. 27
- <sup>35</sup> vgl. VGh BW, B.v. 11.1.1995 – 3 S 3096/94 – BauR 1995, 512 = juris Rn. 3; OVG Bremen, B.v. 14.8.1995 – 1 B 64/95 – BRS 57 Nr. 128 = juris Rn. 5
- <sup>36</sup> vgl. BVerwG, B.v. 12.6.2023 – 4 B 22.22 – ZfBR 2023, 690 = juris Rn. 6; B.v. 19.10.1995 – 4 B 215.95 – NVwZ 1996, 888 = juris Rn. 3; BayVGh, B.v. 11.2.2022 – 15 ZB 22.251 – juris Rn. 6
- <sup>37</sup> Fricke/Menges, NVwZ 2024, 200/205
- <sup>38</sup> BVerwG, B.v. 21.12.1994 – 4 B 261.94 – juris Rn. 10; BayVGh, B.v. 10.1.2000 – 14 CS 99.2437 – juris Rn. 13; ThürOVG, B.v. 29.7.2021 – 1 EO 201/21 – juris Rn. 23
- <sup>39</sup> vgl. Seidel, Öffentlich-rechtlicher und privatrechtlicher Nachbarschutz, 1. Auflage 2000, § 7 Rn. 401
- <sup>40</sup> BayVGh, B.v. 24.11.2023 – 15 CS 23.1816 – juris Rn. 23
- <sup>41</sup> BVerwG, B.v. 7.9.1988 – 4 N 1.87 – BVerwGE 80, 184 = juris Rn. 22
- <sup>42</sup> § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1, 2 BauNVO
- <sup>43</sup> BVerwG, U.v. 24.2.2000 – 4 C 12.98 – BVerwGE 110, 355 = juris Rn. 27
- <sup>44</sup> Dirnberger in Busse/Kraus, BayBO, Stand Oktober 2023, Art. 66 Rn. 367; a.A. Petz in König/Roeser/Stock, BauNVO, 5. Auflage 2022, § 22 Rn. 34; offengelassen: BayVGh, B.v. 3.2.2012 – 14 CS 11.2284 – juris Rn. 39
- <sup>45</sup> BayVGh, B.v. 20.3.2006 – 25 CS 05.3180 – juris Rn. 23
- <sup>46</sup> vgl. BayVGh, B.v. 18.6.2018 – 15 ZB 17.635 – juris Rn. 16; Petz in König/Roeser/Stock, BauNVO, 5. Auflage 2022, § 23 Rn. 35
- <sup>47</sup> vgl. BayVGh, B.v. 17.12.2020 – 9 CS 20.2172 – juris Rn. 25; B.v. 28.3.2017 – 15 ZB 16.1306 – juris Rn. 10
- <sup>48</sup> vgl. BVerwG, B.v. 9.3.1993 – 4 B 38.93 – NVwZ 1993, 1100 = juris Rn. 3
- <sup>49</sup> BVerwG, B.v. 8.7.1998 – 4 B 64.98 – BayVBl 1999, 26 = juris Rn. 5; B.v. 27.8.2013 – 4 B 39.13 – BRS 81 Nr. 181 = juris Rn. 3; U.v. 29.3.2022 – 4 C 6.20 – BVerwGE 175, 192 = juris Rn. 21; BayVGh, B.v. 24.11.2023 – 15 CS 23.1816 – juris Rn. 20

- 
- <sup>50</sup> Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand August 2023, § 30 Rn. 55
- <sup>51</sup> vgl. BVerwG, U.v. 5.8.1983 – 4 C 96.79 – BVerwGE 67, 334 = juris
- <sup>52</sup> BVerwG, U.v. 12.9.2013 – 4 C 8.12 – BVerwGE, 147, 379 = juris Rn. 20
- <sup>53</sup> BVerwG, U.v. 24.9.1998 – 4 CN 2.98 – BVerwGE 107, 215 = juris Rn. 14
- <sup>54</sup> BVerwG, U.v. 9.8.2018- 4 C 7.17 – BVerwGE 162, 363 = BayVBI 2019, 855 = juris
- <sup>55</sup> BVerwG, U.v. 9.8.2018 – 4 C 7.17 – BVerwGE 162, 363 = BayVBI 2019, 855 = juris
- <sup>56</sup> zum Sachverhalt vgl. BVerwG, U.v. 9.8.2018 – 4 C 7.17 – a.a.O.; OVG Berlin-Bbg., U.v. 30.6.2017 – OVG 10 B 10.15 – BauR 2017, 2136 = NVwZ-RR 2018, 598; VG Berlin, U.v. 15.8.2013 – 13 K 306.12 – juris = BeckRS 2013, 54434
- <sup>57</sup> Lang, NVwZ 2021, 1431 unter Verweis auf die Feststellungen der Auswahlkommission des Architektenwettbewerbs sowie die Vorinstanz OVG Berlin-Bbg, U.v. 30.6.2017 – OVG 10 B 10.15 – NVwZ-RR 2018, 598 = juris Rn. 20 ff.; Schubert, ZfBR 2019, 343
- <sup>58</sup> vgl. z.B. die zahlreichen Anmerkungen, Entscheidungsbesprechungen und Aufsätze im Fundstellennachweis zur Entscheidung des BVerwG, U.v. 9.8.2018 – 4 C 7.17 bei juris und die zusammenfassende Auflistung bei Kiefer, NVwZ 2018, 1340
- <sup>59</sup> vgl. Muckel, JA 2019, 239/240; Heinemann, NVwZ 2018, 1811/1812P
- <sup>60</sup> vgl. BVerwG, U.v. 9.8.2018 – 4 C 7.17 – BVerwGE 162, 363 = juris Rn. 14
- <sup>61</sup> Wendt, jurisPR-UmwR 2/2019 Anm. 1
- <sup>62</sup> vgl. BVerwG, U.v. 23.8.1996 – 4 C 13.94 – BVerwGE 101, 364 = juris Rn. 43 f.
- <sup>63</sup> BVerwG, U.v. 23.8.1996 – 4 C 13.94 – BVerwGE 101, 364 Leitsatz 1 = juris
- <sup>64</sup> OVG NW, B.v. 30.1.2023 – 2 A 175/22 – juris Rn. 25 m.w.N.
- <sup>65</sup> BVerwG, U.v. 9.8.2018 – 4 C 7.17 – BVerwGE 162, 363 = juris Rn. 12
- <sup>66</sup> BVerwG, U.v. 9.8.2018 – 4 C 7.17 – BVerwGE 162, 363 = juris Rn. 14
- <sup>67</sup> BVerwG, U.v. 9.8.2018 – 4 C 7.17 – BVerwGE 162, 363 = juris Rn. 15 f.
- <sup>68</sup> BVerwG, B.v. 11.6.2019 – 4 B 5.19 – BRS 87 Nr. 118 = juris Rn. 4
- <sup>69</sup> VGH BW, B.v. 1.8.2023 – 3 S 2683/22 – juris Rn. 32
- <sup>70</sup> BVerwG, U.v. 23.8.1996 – 4 C 13.94 – BVerwGE 101, 364 = juris Rn. 52 f.
- <sup>71</sup> z.B. Mehde, BauR 2019, 434
- <sup>72</sup> z.B. Fricke/Menges, NVwZ 2024, 200 (204/207); Faßbender, NJW 2019, 2132/2133; Lemberg, jurisPR-Öff-BauR 12/2018 Anm. 1; Schröer/Kümmel, NVwZ 2018, 1775/1776
- <sup>73</sup> Ramsauer, JuS 2020, 385/394; Schröer/Kümmel, NVwZ 2018, 1775/1776
- <sup>74</sup> vgl. z.B. Art. 54 Abs. 2 Satz 1 BayBO
- <sup>75</sup> Gatz, jM 2019, 30 (32); Külpmann, juris-PR-BVerwG 25/2018 Anm. 1
- <sup>76</sup> vgl. BayVGH, B.v. 24.7.2020 – 15 CS 20.1332 – BayVBI 2020, 704 = juris Rn. 26; OVG Berlin-Bbg, U.v. 22.2.2021 – OVG 10 S 69/20 – juris Rn. 14; OVG NW, B.v. 15.4.2020 – 2 B 1322/19 – juris Rn. 25; ablehnend: BayVGH, B.v. 11.8.2021 – 15 CS 21.1775 – juris Rn. 18; weitergehend wohl nur OVG Hamburg, B.v. 25.6.2019 – 2 Bs 100/19 – juris Rn. 28 ff., ohne hierauf jedoch ausdrücklich einzugehen
- <sup>77</sup> VGH BW, U.v. 21.7.2020 – 8 S 702/19 – NVwZ-RR 2021, 100 = juris Rn. 34
- <sup>78</sup> Schubert, ZfBR 2019, 343/346
- <sup>79</sup> BVerwG, B.v. 11.6.2019 – 4 B 5.19 – BRS 87 Nr. 118 = juris Rn. 4
- <sup>80</sup> an einem solchen fehlt es jedenfalls im bauplanungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB: vgl. BayVGH, B.v. 2.11.2020 – 1 CS 20.1955 – juris Rn. 3
- <sup>81</sup> VGH BW, B.v. 1.8.2023 – 3 S 2683/22 – NVwZ-RR 2024, 89 = juris Rn. 32; vgl. BVerwG, U.v. 9.8.2018 – 4 C 7.17 – BVerwGE 162, 363 = juris Rn. 16; kritisch hierzu: Heinemann, NVwZ 2018, 1811/1812
- <sup>82</sup> vgl. Lang, NVwZ 2021, 1431/1433
- <sup>83</sup> Rubel, DVBI 2020, 533/534
- <sup>84</sup> vgl. Kiefer, NVwZ 2019, 1340/1343
- <sup>85</sup> vgl. BVerwG, U.v. 9.8.2018 – 4 C 7.17 – BVerwGE 162, 363 = juris Rn. 13, das nur die unterschiedlichen Begründungsansätze darstellt.
- <sup>86</sup> vgl. VG Berlin, U.v. 15.8.2023 – 13 K 306.12 – juris Rn. 35
- <sup>87</sup> vgl. OVG Berlin-Bbg, U.v. 30.6.2017 – OVG 10 B 10.15 – NVwZ-RR 2018, 598 = juris Rn. 40 f., 47
- <sup>88</sup> BVerwG, U.v. 16.3.1995 – 4 C 3.94 – NVwZ 1995, 899 = juris Rn. 17
- <sup>89</sup> Mehde, BauR 2019, 434 / 436
- <sup>90</sup> vgl. BayVGH, B.v. 9.3.2023 – 15 ZB 23.151 – juris Rn. 9; B.v. 23.2.2021 – 15 CS 21.403 – juris Rn. 67
- <sup>91</sup> vgl. BVerwG, U.v. 16.3.1995 – 4 C 3.94 – NVwZ 1995, 899 = juris Rn. 17; siehe auch: Fricke/Menges, NVwZ 2024, 200/202

- 
- <sup>92</sup> vgl. z.B. BayVGH, B.v. 22.6.2021 – 9 ZB 21.466 – juris Rn. 8
- <sup>93</sup> BVerwG, B.v. 22.11.1984 – 4 B 244.84 – NVwZ 1985, 653 = juris Rn. 4
- <sup>94</sup> vgl. VGH, BW, B.v. 1.8.2023 – 3 S 2683/22 – NVwZ-RR 2024, 89 = juris Rn. 56
- <sup>95</sup> vgl. BayVGH, B.v. 27.6.2018 – 9 ZB 16.1012 – juris Rn. 10; Johlen in Berliner Kommentar, BauGB, Stand Oktober 2023, § 30 Rn. 24
- <sup>96</sup> BayVGH, B.v. 5.12.2022 – 9 ZB 22.1076 – juris Rn. 9
- <sup>97</sup> vgl. BayVGH, B.v. 15.10.2019 – 15 ZB 19.1221 – BayVBI 2020, 273 = juris Rn. 6, 13; BVerwG, B.v. 24.4.1989 – 4 B 72.89 – NVwZ 1989 – 1060 = juris Rn. 7; NdsOVG, B.v. 28.5.2014 – 1 ME 47/14 – NVwZ-RR 2014, 756 = juris Rn. 10
- <sup>98</sup> vgl. VGH BW, B.v. 1.8.2023 – 3 S 2683/22 – NVwZ-RR 2024, 89 = juris Rn. 56
- <sup>99</sup> BayVGH, B.v. 4.3.2021 – 15 ZB 20.3151 – juris Rn. 16
- <sup>100</sup> NdsOVG, B.v. 19.1.2023 – 1 ME 1323/22 – juris Rn. 8
- <sup>101</sup> vgl. zu einem Ausnahmefall in Bezug auf die Grundzüge der Festsetzungen eines Bebauungsplans, wonach ein locker mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebautes Wohngebiet gewährleistet werden soll: BayVGH, B.v. 4.11.2009 – 9 CS 092422 – juris Rn. 6, 12
- <sup>102</sup> vgl. Ramsauer, JuS 2020, 385/389
- <sup>103</sup> Fricke/Menges, NVwZ 2024, 200/202