

# Inhaltsverzeichnis

<b>Einleitung</b>	19
A. Hintergrund und Gegenstand der Untersuchung .....	19
B. Herangehensweise und Ziel der Untersuchung.....	24
 <i>I. Teil</i>	
<b>Bundesrechtlich angelegte Nutzungsgrenzen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans</b>	
	26
A. Zulässige bauliche Nutzung im Geltungsbereich eines Bebauungsplans....	27
I. Verbindliche Bauleitplanung und an sie gestellte Anforderungen durch Bundesrecht .....	27
II. Bundesrechtlicher Typenzwang für Festsetzungen im Bebauungsplan ..	30
1. Die abgewogene Ausgestaltung möglicher Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nach der BauNVO .....	31
a) Baugebiete als Zusammenstellung verträglicher Nutzungsarten für typische Planungskonstellationen .....	31
(1) Die Baugebietstypologie der BauNVO .....	32
(2) Die in den Baugebietsvorschriften angelegte Zweckbestim- mung .....	35
(3) Der abstrakte Gebietscharakter eines Baugebiets .....	36
b) Folgewirkungen der bundesrechtlichen Baugebietstypologie .....	37
(1) Die typisierende Betrachtungsweise von Vorhaben.....	38
(2) Das Austauschverhältnis im Plangebiet .....	41
(a) Die Anerkennung der Baugebietstypologie als Ur- sprung eines Austauschverhältnisses .....	42
(b) Das heute in Literatur und Rechtsprechung anerkannte Austauschverhältnis der Grundstückseigentümer im festgesetzten Baugebiet .....	47
c) Abweichungen von der Baugebietstypologie durch Feinsteuierung	48
2. Die bundesrechtliche Zurückhaltung bei Festsetzungsmöglichkeiten im Übrigen und im Besonderen zu Quantität, Intensität und Gestal- tung der baulichen Nutzung .....	51
a) Maß der baulichen Nutzung .....	52
b) Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	53
c) Zahl der Wohnungen .....	55
III. Zusammenfassung .....	56

B.	Korrigierende Instrumente im Vollzug der Planung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung .....	58
I.	Die gesetzlich vorgesehene Einzelfallkorrektur des § 15 Abs. 1 BauNVO .....	59
1.	Funktion und Stellung der Norm .....	60
2.	Die Eigenart des Baugebiets als Schutzobjekt .....	62
3.	§ 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO als Erfordernis konkreter Gebietsverträglichkeit .....	64
4.	Die wertende Einzelfallkorrektur des § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO .....	66
II.	Das in der Rechtsprechung entwickelte Erfordernis der abstrakten Gebietsverträglichkeit .....	67
1.	Die Herleitung einer vorgelagerten Korrekturebene zu § 15 Abs. 1 BauNVO .....	68
2.	Die Anerkennung als allgemeines Erfordernis .....	70
3.	Abstrakte Gebietsunverträglichkeit .....	71
III.	Die stufenweise Anwendung der Zulässigkeitskorrektive .....	73
C.	Zusammenfassung .....	75

## *2. Teil*

### **Die Anerkennung einer drittschützenden Funktion der Nutzungsgrenzen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kraft Bundesrechts**

A.	Die Heranziehung der Rechtssätze des einfachen Rechts als Grundlage des Drittschutzes .....	79
I.	Schutznormtheorie .....	82
II.	Restriktive Anwendung zur Ableitung subjektiver Rechte des Dritten im öffentlichen Baurecht .....	85
III.	Zusammenfassung .....	88
B.	Die Anerkennung von partiell drittschützenden Normen mit der Entwicklung einer Subjektivierungsformel auf Basis eines Rücksichtnahmegerüsts .....	89
I.	Das Gebot der Rücksichtnahme .....	91
II.	Die Entwicklung einer Subjektivierungsformel .....	92
III.	Abgrenzung zwischen generellem und partiellellem Drittschutz .....	97
IV.	Die gesetzliche Verankerung des Rücksichtnahmegerüsts für den Geltungsbereich eines Bebauungsplans .....	99
V.	Zusammenfassung .....	104
C.	Die Weiterentwicklung der Schutznormtheorie für die Ableitung von Drittschutz .....	105
I.	Der Übergang von einem engen zu einem weiten Verständnis der Schutznormtheorie .....	106
II.	Der Wandel im Verständnis der drittschützenden Zielrichtung einer Norm .....	107

1. Rücksichtnahme und Ausgleich als maßgebliche Zielrichtung einer Norm für potenziellen Drittschutz . . . . .	108
2. Die Folge: Eine neue Interpretation der Kriterien der Schutznormtheorie . . . . .	109
3. Die begleitende Aufarbeitung in der Literatur . . . . .	111
4. Abgrenzung zwischen partiellem und generellem Drittschutz bei potenziell drittschützenden Normen . . . . .	111
III. Zusammenfassung . . . . .	112
D. Die Etablierung subjektiver öffentlicher Rechte kraft Bundesrechts durch die Anerkennung eines Gebietserhaltungsanspruchs . . . . .	113
I. Rücksichtnahme und Ausgleich als Merkmale eines wechselseitigen Austauschverhältnisses im Baugebiet . . . . .	114
II. Endgültige Anerkennung des Austauschverhältnisses als Ursprung des Drittschutzes im Baugebiet . . . . .	118
III. Die Schicksalsgemeinschaft als Ausdruck von zwei in ihr verankerten Voraussetzungen für generellen Drittschutz . . . . .	120
IV. Die Herleitung des Drittschutzes aus Bundesrecht . . . . .	123
V. Zusammenfassung . . . . .	125
E. Die Modifizierung der dogmatischen Herleitung des Gebietserhaltungsanspruchs . . . . .	126
I. Urteil des BVerwG vom 23. August 1996 . . . . .	127
II. Die norminterne Bedeutung der grundrechtlichen Schutzwirkung aus Art. 14 GG für Drittschutz aus einem wechselseitigen Austauschverhältnis . . . . .	131
1. Planungsrechtliche Grenzen zulässiger Nutzung als Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums . . . . .	132
2. Die Rechtfertigung der Nutzungsbeschränkungen im Austauschverhältnis durch den gemeinsamen Vorteil . . . . .	133
3. Die verfassungsrechtlich gebotene Rechtsmacht des Dritten, die Aufrechterhaltung des gemeinsamen Vorteils zu verlangen . . . . .	134
III. Zusammenfassung . . . . .	135
F. Zusammenfassung . . . . .	137
G. Systematische Darstellung des Drittschutzes aus den in der BauNVO objektiv-rechtlich angelegten Nutzungsgrenzen . . . . .	140

*3. Teil*

<b>Genereller Drittschutz kraft Bundesrechts aus Festsetzungen außerhalb der Baugebietstypologie</b>	142
A. Modifizierende Festsetzungen . . . . .	145
I. Die Haltung der Rechtsprechung . . . . .	146
1. Die uneinheitliche Rechtsprechung der Oberverwaltungsgerichte . . . . .	146
2. Der Aussagegehalt der Entscheidung des BVerwG vom 18. Dezember 2007 und das Fehlen einer abschließenden höchstrichterlichen Klärung . . . . .	148

II.	Der Meinungsstand in der Literatur .....	150
1.	Die Heranziehung des Willens der Plangeberin bei Anwendung des § 1 Abs. 4ff. BauNVO.....	151
2.	Die bundesrechtliche Ermächtigung zur Feinsteuierung als dogmatische Begründung eines generellen Drittschutzes .....	154
III.	Zusammenfassung .....	158
B.	Festsetzungen über Quantität, Intensität und Gestaltung baulicher Nutzung	160
I.	Die ablehnende Haltung des BVerwG .....	161
1.	Die Rechtsprechung des BVerwG vor der Anerkennung des Gebiets-erhaltungsanspruchs .....	162
a)	Festsetzungen auf Grundlage der BauNVO .....	162
b)	Festsetzungen zur Begrenzung der Wohnungszahl .....	162
2.	Die Rechtsprechung des BVerwG nach der Anerkennung des Ge-bietserhaltungsanspruchs .....	165
a)	Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung .....	165
b)	Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche .....	167
c)	Festsetzungen zur Bauweise .....	167
3.	Das Wannsee-Urteil als konsequentes Festhalten des BVerwG an der eigenen Rechtsprechungslinie .....	170
a)	Entscheidung .....	171
b)	Rezeption in der Literatur .....	174
c)	Bewertung .....	176
II.	Die geteilte Haltung der Literatur .....	178
1.	Der Rechtsprechung folgende Stimmen in der Literatur .....	178
2.	Von der Rechtsprechung abweichende Stimmen in der Literatur ...	188
III.	Zusammenfassung .....	199
IV.	Ein konkreter Gebietscharakter als Schutzobjekt .....	201
C.	Zusammenfassung .....	203

#### *4. Teil*

#### **Genereller Drittschutz kraft Bundesrechts auf die Erhaltung von Charakter und Eigenart eines Baugebiets – die Figur eines „besonderen Gebietserhaltungsanspruchs“**

A.	Zwei Ansätze für einen besonderen Gebietserhaltungsanspruch .....	207
B.	Der abstrakte Ansatz – Die Erweiterung des Gebietserhaltungsanspruchs auf Grundlage der abstrakten Gebietsverträglichkeit .....	208
I.	Entscheidung des BVerwG vom 21. März 2002 .....	209
II.	Die Darstellung eines speziellen Gebietsprägungserhaltungsanspruchs durch Decker .....	211
III.	Die Entwicklung in der Rechtsprechung des BVerwG .....	214
IV.	Die bestätigende Haltung der Literatur .....	217
V.	Zusammenfassung .....	223

C. Der konkrete Ansatz – Die Erweiterung des Gebietserhaltungsanspruchs auf Grundlage von § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO .....	225
I. Entscheidung des BVerwG vom 13. Mai 2002 .....	226
1. Sachverhalt .....	227
2. Urteil des VG Stuttgart .....	228
3. Berufungsurteil des VGH BW .....	229
4. Beschluss des BVerwG .....	232
II. Aufgreifen und Ausgestaltung des Ansatzes durch das OVG Hamburg .....	236
1. Beschluss des OVG Hamburg vom 4. Mai 2009 .....	236
2. Beschluss des OVG Hamburg vom 5. Juni 2009 .....	239
a) Sachverhalt und Entscheidung des VG Hamburg .....	239
b) Die Rechtsprechung des BVerwG zu Befreiungen von nicht-drittschützenden Festsetzungen .....	240
c) Entscheidung des OVG Hamburg .....	241
d) Die Anwendung eines aus § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO abgeleiteten besonderen Gebietserhaltungsanspruchs auf Fälle des § 31 Abs. 2 BauGB .....	243
3. Beschluss des OVG Hamburg vom 13. August 2009 .....	247
a) Sachverhalt und Entscheidung des VG Hamburg .....	247
b) Entscheidung des OVG Hamburg .....	249
III. Zusammenfassung .....	250
D. Zuordnung beider Ansätze in die Systematik des aus der BauNVO abgeleiteten Drittschutzes .....	252
E. Der Meinungsstand zu einem konkreten Ansatz in Literatur und oberverwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung .....	254
I. Diskussion und dogmatische Aufarbeitung des Ansatzes in der Literatur .....	255
1. Den Ansatz aufgreifend .....	255
a) Möller/Knickmeier .....	256
b) Gassner .....	259
c) Ramsauer .....	260
d) Uffelmann .....	261
e) Uechtritz .....	262
f) Grigoleit .....	263
g) Saller .....	263
h) Stock .....	264
i) Bunzel .....	264
j) Henkel .....	265
k) Berkemann .....	266
l) Söfker .....	267
m) Stür .....	268
n) Otto .....	269
o) Hoppenberg/Paar/Schäfer .....	269
p) Dürr .....	270

q) Blechschmidt .....	271
r) Decker .....	272
s) Aschke .....	273
t) Pützenbacher .....	275
2. Den Ansatz ablehnend .....	276
a) Schulte Beerbühl .....	276
b) Marschke .....	277
c) Hoffmann .....	278
d) Stühler .....	281
e) Schimpfermann/Stühler .....	283
f) Ziegler .....	283
g) Baars .....	284
h) Roeser .....	285
i) Spieß .....	285
j) Schmidt-Preuß .....	286
3. Zusammenfassung .....	287
II. Umsetzung des konkreten Ansatzes in der oberverwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung .....	292
1. Die Entwicklung in der Rechtsprechung des VGH BW .....	293
a) Beschluss vom 26. August 2009 .....	293
b) Urteil vom 9. November 2009 .....	296
c) Beschluss vom 30. November 2009 .....	297
d) Beschluss vom 5. März 2012 .....	298
e) Beschluss vom 24. Mai 2012 .....	299
f) Beschluss vom 6. Oktober 2015 .....	301
g) Urteil vom 1. Juni 2016 .....	301
h) Beschluss vom 21. Januar 2019 .....	303
i) Urteil vom 1. Oktober 2019 .....	304
j) Zusammenfassung .....	305
2. Die Fortführung der Rechtsauffassung in der Rechtsprechung des OVG Hamburg und ihre Behandlung durch weitere OVG .....	306
a) OVG Hamburg .....	306
(1) Beschluss vom 8. Oktober 2009 .....	306
(2) Beschluss vom 9. April 2010 .....	308
(3) Beschluss vom 2. September 2010 .....	310
(4) Beschluss vom 2. September 2011 .....	311
(5) Beschluss vom 13. Juli 2012 .....	312
(6) Urteil vom 6. Mai 2015 .....	312
(7) Beschluss vom 8. Juni 2015 .....	313
(8) Beschluss vom 27. Juli 2015 .....	314
(9) Beschluss vom 30. Juli 2015 .....	316
(10) Beschluss vom 14. April 2016 .....	318
(11) Beschluss vom 9. Mai 2016 .....	319

(12) Beschluss vom 11. Juli 2017 .....	320
(13) Beschluss vom 31. Mai 2018.....	322
(14) Beschluss vom 25. Juni 2019.....	324
(15) Beschluss vom 9. Februar 2021.....	326
(16) Zusammenfassung .....	327
b) Weitere OVG .....	329
(1) OVG Schl.-H., Beschluss vom 28. September 2010.....	329
(2) OVG NRW, Beschluss vom 17. Februar 2011 .....	330
(3) OVG Rh.-Pf., Beschluss vom 28. Juli 2011 .....	332
(4) SächsOVG, Beschluss vom 20. September 2011.....	333
(5) OVG LSA, Beschluss vom 12. Dezember 2011 .....	335
(6) NdsOVG, Beschluss vom 28. Mai 2014 .....	336
(7) OVG LSA, Beschluss vom 1. Oktober 2014 .....	338
(8) ThürOVG, Beschluss vom 20. Juli 2016.....	339
(9) OVG NRW, Beschluss vom 27. Oktober 2016 .....	341
(10) OVG Rh.-Pf., Beschluss vom 8. Dezember 2016.....	342
(11) OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 30. Juni 2017 .....	343
(12) OVG Schl.-H., Beschluss vom 1. September 2017.....	347
(13) OVG Schl.-H., Beschluss vom 18. September 2017.....	348
(14) OVG Schl.-H., Beschluss vom 8. Januar 2018 .....	351
(15) OVG NRW, Beschluss vom 26. Oktober 2018 .....	353
(16) OVG Rh.-Pf., Beschluss vom 18. Dezember 2018.....	355
(17) OVG NRW, Beschluss vom 15. April 2020 .....	356
(18) SächsOVG, Beschluss vom 8. Juni 2020 .....	357
(19) NdsOVG, Beschluss vom 28. Juni 2021 .....	358
(20) NdsOVG, Beschluss vom 12. September 2022.....	359
(21) NdsOVG, Beschluss vom 19. Januar 2023 .....	359
(22) Zusammenfassung .....	360
3. Die Vermischung beider Ansätze durch den BayVGH.....	361
a) Beschluss vom 28. Oktober 2005 .....	362
b) Urteil vom 2. Januar 2008 .....	364
c) Beschluss vom 26. Mai 2008.....	365
d) Beschluss vom 25. August 2009 .....	367
e) Beschluss vom 4. November 2009 .....	369
f) Beschluss vom 9. Oktober 2012 .....	371
g) Beschluss vom 3. Februar 2014.....	373
h) Beschluss vom 2. Dezember 2014.....	374
i) Beschluss vom 15. Februar 2017.....	375
j) Beschluss vom 9. Februar 2018.....	376
k) Beschluss vom 24. Juli 2018 .....	377
l) Beschluss vom 8. Januar 2019.....	379
m) Beschluss vom 15. Oktober 2019 .....	380

n) Beschluss vom 5. November 2019 .....	382
o) Beschluss vom 7. Februar 2020.....	383
p) Beschluss vom 21. April 2020.....	384
q) Beschluss vom 24. Juli 2020 .....	385
r) Beschluss vom 4. März 2021.....	386
s) Beschluss vom 22. Juni 2021 .....	387
t) Beschluss vom 21. Februar 2022.....	388
u) Beschluss vom 19. Mai 2022.....	389
v) Beschluss vom 9. März 2023.....	389
w) Zusammenfassung .....	390
4. Zusammenfassung .....	391
III. Zusammenfassung .....	392
 <b>Gesamtbetrachtung und Fazit</b>	 394
A. Zum Drittschutz aus der BauNVO .....	394
B. Zu den diskutierten Erweiterungen eines generellen Drittschutzes kraft Bundesrechts auf Regelungsbereiche der BauNVO außerhalb der Bau- gebietstypologie .....	395
C. Zur Idee eines besonderen Gebietserhaltungsanspruchs.....	396
 <b>Thesen</b> .....	 401
 <b>Literaturverzeichnis</b> .....	 404
 <b>Sachregister</b> .....	 410