

§§ 34, 35 BauGB oder doch eher Bebauungsplan?

19.02.2014



Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung

Mögliche Fallgestaltung:

§ 30 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

§ 31 BauGB - Ausnahmen und Befreiungen

(bei Vorhaben im Geltungsbereich von B-Plänen bzw. § 34 Abs. 2 BauGB)

§ 33 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung

§ 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich)

§ 35 BauGB - Bauen im Außenbereich

weiterhin:

§ 36 BauGB - Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde

§ 37 BauGB - Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder

§ 34 BauGB Unbeplanter Innenbereich

**Der Innenbereich ist
grundsätzlich bebaubar.**



§ 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile **ist** ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

(2) „Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der BauNVO bezeichnet sind, so beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens *nach seiner Art* allein danach, ob es nach der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre. Auf die nach der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.“

(3) Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche

(3a) Abweichungsmöglichkeit vom Erfordernis des Einfügens in Einzelfällen (*sehr selten!*)

(4) , (5) und (6) Satzungen nach § 34

Typischer Fall für die Anwendung des § 34 BauGB ist die Baulücke. Schwierig kann in Einzelfällen die **Abgrenzung zum Außenbereich** sein. (sh. unter § 35 BauGB)

§ 34 BauGB = Planersatzparagraf, d.h. die Umgebung dient als Ersatzplan und Maßstab für die Zulässigkeit der Vorhaben.

Wie groß sind die Zulässigkeitsspielräume im unbeplanten Innenbereich?

Das ist je nach Charakteristik der Umgebung des Vorhabens sehr verschieden.

Probleme aus der Praxis:

1. Ein Vorhaben ist nach § 34 BauGB zulässig, führt aber zu städtebaulich unerwünschten Auswirkungen. Lösung: Aufstellung eines B-Plans
2. Ein Vorhaben kann nach § 34 bzw. § 35 BauGB nicht zugelassen werden, obgleich ein Interesse der Stadt an dessen Zulassung besteht. Lösung: Aufstellung eines B-Plans

Einfügen

bedeutet, dass ein Vorhaben sich im Rahmen der näheren Umgebung bewegen muss. Dann ist es zulässig.

Überschreitet ein Vorhaben den Rahmen der näheren Umgebung, dann muss geprüft werden, ob es zumindest soweit mit der Umgebung harmonisiert, dass es keine „städtebaulichen Spannungen“ hervorruft, die nur durch eine Bebauungsplanung zu bewältigen wären (sog. Planungsbedürfnis).

Dabei sind die konkreten Wirkungen eines Vorhabens zu betrachten, z.B. auch die Vorbildwirkung eines konkreten Vorhabens.

Wenn jedoch das **Gebot der Rücksichtnahme** nicht beachtet ist, dann fügt sich ein Vorhaben nicht ein. (Tatbestandsmerkmal des Einfügens)

§ 35 BauGB Baulicher Außenbereich

**Grundsätzlich ist der
Außenbereich nicht bebaubar.
Aber im Einzelfall können
Vorhaben zugelassen werden.**



§ 35 BauGB Bauen im Außenbereich

Außenbereich sind diejenigen Gebiete, die weder innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans noch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen.

Privilegierte Vorhaben (Abs. 1)

Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es bestimmten, vom Gesetz her dem Außenbereich zugeordneten Nutzungen dient, wie z.B. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb, einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung, der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Wärme und Wasser, Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb

Sonstige Vorhaben (Abs. 2)

können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Beeinträchtigung öffentlicher Belange (Abs. 3), z.B.:

- Widerspruch zu den Darstellungen des FNP bzw. Landschaftsplans
- Hervorrufen schädlicher Umwelteinwirkungen,
- Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes
- Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft, Verunstaltung des Ort- und Landschaftsbildes
- Befürchtung der Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung

Begünstigte Vorhaben (Abs. 4):

Diesen Vorhaben kann der Widerspruch zu den Darstellungen des FNP oder Landschaftsplanes nicht entgegen gehalten werden, auch nicht die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung
(Andere öffentliche Belange können aber **nicht** überwunden werden!)

Voraussetzung:

Vorhandener zulässigerweise errichteter **Bestand!**

Beispiele für die Anwendung von Abs. 4:

- Nutzungsänderung von Gebäuden die bisher einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb gedient haben (unter bestimmten Voraussetzungen)
- Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle zugunsten des bisherigen Eigentümers
- alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch außergewöhnliche Ereignisse zerstörten Gebäudes
- *Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, (in der Praxis häufiger)*
- Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu 2 Wohnungen (unter bestimmten Voraussetzungen)
- bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebes (unter bestimmten Voraussetzungen)

§ 35 Abs. 6 (Außenbereichssatzung für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist)

In der Praxis z.T. schwierig:

Abgrenzung von Innen- und Außenbereich (z.B. in Randlagen)

Voraussetzung für die Lage eines Vorhabens im Innenbereich ist das Vorhandensein eines **Bebauungszusammenhangs**, d.h. einer tatsächlich aufeinanderfolgenden zusammenhängenden Bebauung.

Das beantragte Vorhaben muss selbst **Bestandteil** dieses Bebauungszusammenhangs sein.

Weiterhin muss der Bebauungszusammenhang einem **Ortsteil** angehören und keine Splittersiedlung darstellen.

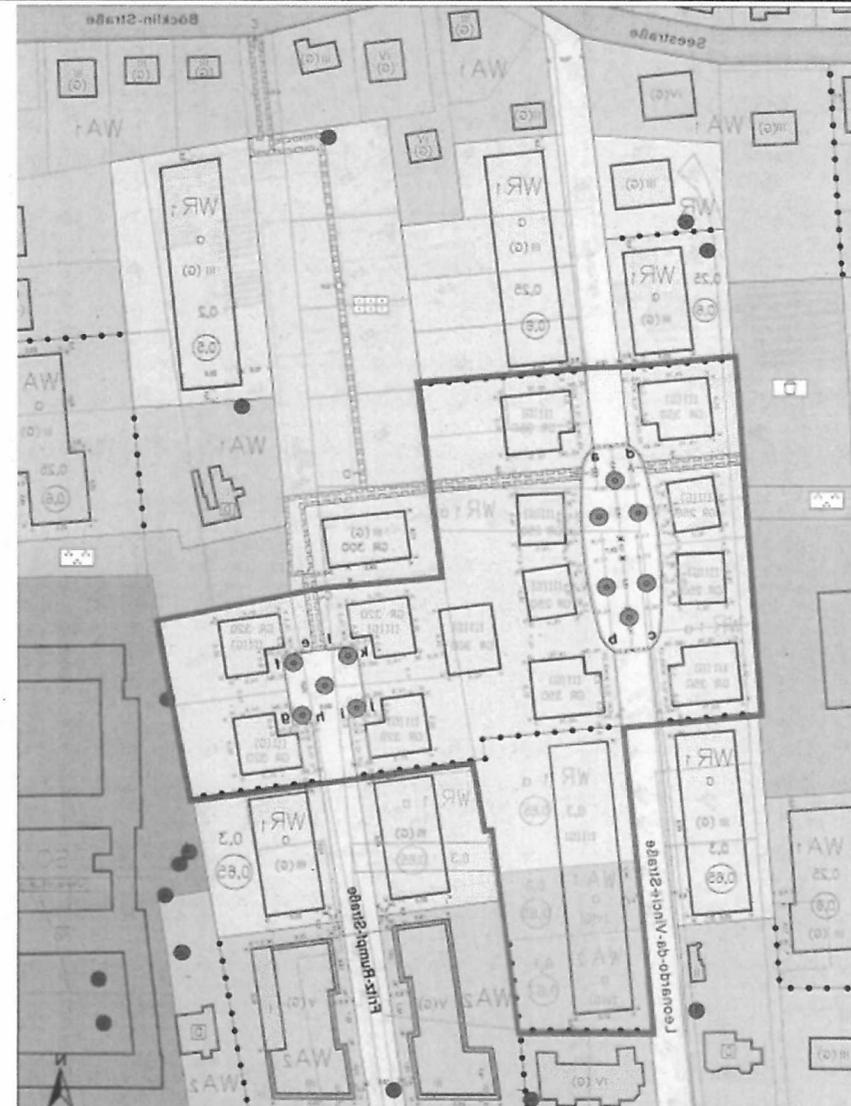
Ortsteil ist ein Bebauungskomplex, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.

Im Einzelfall ist die **Abgrenzung** zu einer unorganischen **Splittersiedlung** von Bedeutung.

§ 30 BauGB Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

(1) „Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans... ist ein Vorhaben zulässig, wenn es dessen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.“

Prüfung der Übereinstimmung von Festsetzungen und Vorhaben (z.B. Art der baulichen Nutzung, GRZ, GFZ, Gebäudehöhe, Baugrenzen, Baulinien gestalterische Festsetzungen usw.)



Grundregel:

**Eine der dargestellten Beurteilungsgrundlagen gilt immer,
Kein Grundstück ohne Beurteilungsrahmen.**

Planerische Initiative der Stadt bleibt möglich,
sie muss sich aber der bislang geltenden planungsrechtlichen Gegebenheiten bewusst sein und diese in die Abwägung einstellen.

Planungsrecht ist Eigentumsrecht.

§ 15 BauGB

Zurückstellung von Baugesuchen – Sicherung der Bauleitplanung

(1) „Wird eine Veränderungssperre nach § 14 nicht beschlossen, obwohl die Voraussetzungen gegeben sind, oder ist eine beschlossene Veränderungssperre noch nicht in Kraft getreten, hat die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag der Gemeinde die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall für einen Zeitraum **bis zu 12 Monaten** auszusetzen, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.“

.....

praktische Bedeutung:

bei Vorhaben, die nach § 34 BauGB einen Anspruch auf Genehmigung hätten, aber nicht mit den Planungszielen des laufenden Bebauungsplanverfahrens übereinstimmen

§ 14 BauGB

Veränderungssperre – Sicherung der Bauleitplanung

(1) „Ist ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst, kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, dass

1. Vorhaben i.S. des § 29 nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen,
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.“

(2) „Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, **kann** von der Veränderungssperre eine **Ausnahme** zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.“

(3) „Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.“

(Bestandsschutzregelung)

(4) „Soweit für Vorhaben im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder im städtebaulichen Entwicklungsbereich eine Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 besteht, sind die Vorschriften über die Veränderungssperre nicht anzuwenden.“

Was heißt das?

Die Veränderungssperre schützt die laufende Bebauungsplanung durch ein grundsätzliches faktisches Bauverbot. Damit greift sie in die privaten Eigentumsrechte ein.

Deswegen ist sie in ihrer Dauer zeitlich befristet. (sh. § 17 BauGB)

§ 16 BauGB

Beschluss über die Veränderungssperre

(1) „Die Veränderungssperre wird von der Gemeinde als Satzung beschlossen.“

.....

§ 17 BauGB

Geltungsdauer der Veränderungssperre

(1) „Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von **2 Jahren** außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Gemeinde kann die Frist um ein Jahr verlängern.“

(2) „Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Gemeinde die Frist bis zu einem weiteren Jahr nochmals verlängern.“

.....

**Planung kostet Zeit
und in erheblichem Ausmaße Sachaufwand**

**Planung bindet Kapazitäten,
die möglicherweise anderweitig dringender eingesetzt werden sollten.**