



Vorlesung „Grundzüge des Baurechts“

Prof. Dr. Dr. Durner LL.M.

Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB) I

Enthält ein Bebauungsplan Festsetzungen über

- **Art** (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 15 BauNVO) und **Maß** (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 bis 6, §§ 17 bis 21 a BauNVO) **der baulichen Nutzung**,
- die **überbaubaren Grundstücksflächen** (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO) und
- die **örtlichen Verkehrsflächen** (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB),

so wird er als **qualifizierter Bebauungsplan** bezeichnet (vgl. § 30 Abs. 1 BauGB). Im Übrigen Unterscheidung zwischen **vorhabenbezogenen** (§ 30 Abs. 2 BauGB) und **einfachen Bebauungsplänen** (§ 30 Abs. 3 BauGB).

Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB) II

1. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens im Geltungsbereich eines **qualifizierten** (§ 30 Abs. 1 BauGB) und eines **vorhabenbezogenen Bebauungsplans** (§ 30 Abs. 2 BauGB), wenn es
 - den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und
 - die Erschließung gesichert ist.

Bei Festsetzung der Art der baulichen Nutzung eines Baugebietes nach § 1 Abs. 2 BauNVO → gem. § 1 Abs. 3 S. 2 BauNVO werden die §§ 2 bis 14 BauNVO **Bestandteil des Bebauungsplans.**

Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB) III

2. Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens im Geltungsbereich eines **einfachen Bebauungsplans** (§ 30 Abs. 3 BauGB), wenn es
 - den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und
 - **soweit** keine Festsetzungen getroffen wurden, nach §§ 34, 35 BauGB zulässig ist.
3. § 31 Abs. 1 und 2 BauGB → flexiblere Handhabung der Festsetzungen in Bebauungsplänen für den Einzelfall.

Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 33 BauGB)

Nach § 33 BauGB kann auch ein **künftiger Bebauungsplan Maßstab** einer Baugenehmigung sein. Dies erfordert einen

- **Planaufstellungsbeschluss**, § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB,
- **formelle Planreife**, § 33 Abs. 1 Nr. 1 BauGB,
- **materielle Planreife**, § 33 Abs. 1 Nr. 2 BauGB,
- das Anerkenntnis der künftigen Festsetzungen sowie die
- gesicherte Erschließung, § 33 Abs. 1 Nrn. 3 und 4 BauGB.

Materielle Planreife liegt nur vor, wenn im Lichte der Einwendungen und Stellungnahmen die **sichere Prognose** gerechtfertigt ist, dass der vorliegende Planentwurf mit seinem konkreten Inhalt gültiges Ortsrecht wird (OVG Münster, NVwZ-RR 2001, 568).

Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich (§ 34 BauGB)

1. Anwendungsbereich

Im Zusammenhang bebauter **Ortsteil** i.S. von § 34 BauGB:

- Jede Bebauung eines bestimmten Gebiets, die trotz vorhandener Baulücken den **Eindruck der Geschlossenheit** und Zusammengehörigkeit erweckt,
- nach Zahl, Umfang und Zweckbestimmung sowie nach räumlicher Zuordnung der vorhandenen Bauten ein gewisses **Gewicht** besitzt und
- Ausdruck einer **organischen Siedlungsstruktur** ist (keine Splittersiedlung).

Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich (§ 34 BauGB)

2. Im Innenbereich ist ein Vorhaben zulässig, wenn

- es den Festsetzungen eines eventuell vorhandenen einfachen **Bebauungsplans** nicht widerspricht (§ 30 Abs. 3 BauGB),
- es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksfläche **in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt**, d.h. den vorgegebenen Rahmen einhält oder zumindest mit ihm harmonisiert, also nicht selbst oder aufgrund einer Vorbildwirkung geeignet ist, bodenrechtliche Spannungen zu begründen oder zu erhöhen (beachte aber die Ausnahme in Abs. 3a!),
- die Belange des § 34 Abs. 1 S. 2 BauGB nicht entgegenstehen und
- die **Erschließung** gesichert ist (§ 34 Abs. 1 S. 1 BauGB).

Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich (§ 34 BauGB)

3. Besonderheit des § 34 Abs. 2 BauGB

Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem in §§ 2 ff. BauNVO typisierten **Baugebiet** → Zulässigkeit im Hinblick auf die **Nutzungsart** ausschließlich nach der BauNVO zu beurteilen (§ 34 Abs. 2 BauGB); für die anderen möglichen Festlegungen (z.B. Maß der baulichen Nutzung) gilt weiterhin § 34 Abs.1 BauGB.

Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB) I

Außenbereich ist grundsätzlich von Bebauung **freizuhalten**.

Bestimmte **privilegierte Vorhaben** sollen aber ihrer Natur nach im Außenbereich ausgeführt werden (§ 35 Abs. 1 BauGB).

Alle **anderen Vorhaben** sind im Einzelfall zuzulassen, sofern keine öffentlichen Belange beeinträchtigt werden (§ 35 Abs. 2 BauGB – verfassungskonforme Auslegung der Formulierung „können“, da ohne Genehmigungs**anspruch** der Inhalt des Eigentums, Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG, sich nicht bereits aus dem Gesetz ergäbe, sondern erst von der Behörde bestimmt würde).

Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB) II

1. Privilegierte Vorhaben (§ 35 Abs. 1 Nr. 1-8 BauGB) sind im Außenbereich zulässig, wenn

- sie den Festsetzungen eines eventuell vorhandenen einfachen Bebauungsplans nicht widersprechen (§ 30 Abs. 3 BauGB),
- öffentliche Belange **nicht entgegenstehen** und
- die **ausreichende** Erschließung (also nur Mindestanforderungen) gesichert ist.

Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB) III

2. Sonstige (nichtprivilegierte) Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) sind im Außenbereich zulässig, wenn

- sie den Festsetzungen eines eventuell vorhandenen einfachen Bebauungsplans nicht widersprechen (§ 30 Abs. 3 BauGB),
- öffentliche Belange ***nicht beeinträchtigt*** werden und
- die Erschließung gesichert ist.

Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB) IV

3. Teilprivilegierte Vorhaben (§ 35 Abs. 4 BauGB)

§ 35 Abs. 4 BauGB: Bestimmte öffentliche Belange (z.B. Darstellungen des Flächennutzungsplans oder Entstehung einer Splittersiedlung) können bestimmten sonstigen Vorhaben i.S.v. § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden, soweit diese im übrigen außenbereichsverträglich sind.