



Bauplanungsrecht

BauGB: in Kraft getreten 1960

letzte Novellierung: „Klimaschutznovelle“ Juli 2011

Allgemeines

- § 29 Abs. 1 BauGB eröffnet Anwendungsbereich der §§ 30 bis 37 für alle Bauvorhaben mit bodenrechtlicher Relevanz
- §§ 30 ff. BauGB regeln bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne von § 29 Abs. 1 abschließend
- Vorschriften des Bauordnungsrechts und andere öffentlich-rechtlichen Vorschriften bleiben unberührt (§ 29 Abs. 2)



Anwendbarkeit der §§ 29 ff. BauGB

- Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung baulicher Anlagen
- Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs, Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten



Bauliche Anlagen im Sinne von § 29 Abs. 1 BauGB

- von Menschenhand geschaffen und in einer auf Dauer gedachten Weise künstlich mit dem Erdboden verbunden

Beispiel:

Gebäude jeder Art, stationäre Wohnwagen, Wohnfloss in Baggersee, Zäune, Tennisplatz, befestigter Parkplatz, Imbissstand

- städtebauliche bzw. planungsrechtliche Relevanz
- Vorhaben wirkt sich in einer Weise auf die städtebaulichen Belange aus, dass ein Bedürfnis nach Regeln der Bauleitplanung hervorgerufen wird



Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung

Errichtung:

erstmalige Herstellung einer baulichen Anlage

Änderung:

Umbau, Ausbau, Erweiterung oder Verkleinerung (Teilabbruch) einer bereits vorhandenen baulichen Anlage



Nutzungsänderung:

Änderung der Zweckbestimmung einer baulichen Anlage
(Änderung der baulichen Substanz nicht erforderlich)

Beispiel:

- | | | |
|-----------------------|---|-------------------------------|
| Lichtspielhaus | – | Tanzlokal |
| Großhandel | – | Einzelhandel |
| Tankstelle | – | Kfz-Reparaturwerkstatt |
| Wohnnutzung | – | Büronutzung |



Die drei bauplanungsrechtlichen Bereiche

- schließen sich gegenseitig aus
- qualifizierter Planbereich (§ 30 Abs. 1)
- Innenbereich (§ 34)
- Außenbereich (§ 35)

Der „qualifizierte“ Bebauungsplan

enthält mindestens Festsetzungen über

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 15 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 a BauNVO)
- überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- örtliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der planungsrechtliche Maßstab

Im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans sind dessen Festsetzungen der alleinige Maßstab für die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens.

Vorhaben ist zulässig, wenn es den Festsetzungen im qualifizierten Bebauungsplan nicht widerspricht.

d.h.: Soweit Bebauungsplan nicht entgegensteht, herrscht Baufreiheit.



Rechtsanspruch

Es besteht Rechtsanspruch auf Erteilung der Baugenehmigung, wenn das Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht, d.h. im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans, wenn es dessen Festsetzungen nicht widerspricht.



Der „einfache“ Bebauungsplan

Jeder Bebauungsplan, der nicht alle Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans enthält (§ 30 Abs. 3 BauGB).



Planungsrechtliche Zulässigkeit im Bereich des einfachen Bebauungsplans

§ 30 Abs. 3 BauGB:

Maßgebend sind auch hier die Festsetzungen des (einfachen) Bebauungsplans – soweit also vorhanden -; im Übrigen bestimmt sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 oder § 35 BauGB.



Rechtsanspruch

Es besteht Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung, wenn Vorhaben den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans nicht widerspricht und im Übrigen die subsidiär geltenden Anforderungen des § 34 oder § 35 BauGB (je nachdem, ob Innenbereich oder Außenbereich) erfüllt sind.



Das Rücksichtnahmegebot gemäß § 15 BauNVO

Vorhaben sind im Einzelfall unzulässig

- wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen
- wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen, die nach der Art des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind
- wenn Vorhaben im Falle ihrer Realisierung ihrerseits unzumutbaren Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden

Ausnahmen (§ 30 Abs. 1) und Befreiungen (§ 30 Abs. 2)

Ausnahmen:

Im Bebauungsplan nach Art und Umfang **ausdrücklich** vorgesehenen Abweichungen von den planerischen Festsetzungen.

Ausnahmen können nach pflichtgemäßem (sachgerecht) Ermessen zugelassen werden.



Befreiungen:

Eine nicht im Bebauungsplan vorgesehene Ausnahme und deren Festsetzungen.

Befreiung von Festsetzungen möglich (kein Rechtsanspruch)

- wenn Grundzüge der Planung nicht berührt werden
- und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbart

Die drei Befreiungstatbestände

- Gründe des Wohls der Allgemeinheit (§ 30 Abs. 2 Nr. 1)
- städtebauliche Vertretbarkeit (§ 31 Abs. 2 Nr. 2)
- offenbar nicht beabsichtigte Härte (§ 31 Abs. 2 Nr. 3)

Vorhaben im Bereich eines künftigen Bebauungsplans (§ 33 Abs. 1)

Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung unter folgenden Voraussetzungen:

- Beschluss über die Aufstellung eines B-Planes ist gefasst
- B-Plan-Entwurf hat mindestens „formelle Planreife“ erlangt
- es ist anzunehmen, dass Vorhaben den künftigen Festsetzungen eines B-Planes nicht entgegensteht („materielle Planreife“)
- Antragsteller muss künftige Festsetzungen des B-Planes für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennen



Formelle Planreife:

Wesentliche Teile des Bebauungsplanverfahrens sind durchlaufen (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung).

materielle Planreife:

Planung ist sachlich abgeschlossen:



Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34)

- Vorhaben liegt in einem „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“
- Vorhaben fügt sich nach Art, Maß, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein
- es darf kein Widerspruch zu den Festsetzungen eines einfachen B-Plans vorliegen (ggf. Ausnahmen / Befreiungen)



Im Zusammenhang bebauter Ortsteil

- es kommt auf die tatsächlich vorhandene Bebauung an
- Ortsteil: jeder Bebauungszusammenhang, der ein gewisses städtebauliches Gewicht besitzt
- Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist
- den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt
- nicht: Splittersiedlung (wenige Gebäude, Anordnung erscheint eher zufällig, keine gewachsene Struktur)

Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung

Umgebung:

- nicht nur unmittelbar angrenzende Nachbarschaft
- soweit sich das Vorhaben auf die Umgebung auswirken kann
- soweit Umgebungsbebauung den bodenrechtlichen Charakter des Grundstücks prägt oder ggf. beeinflusst



Das Vorhaben muss sich nach

- Art der baulichen Nutzung
- dem Maß der baulichen Nutzung
- der Bauweise und
- der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll

in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Einfügen:

Wenn es den vorgegebenen Rahmen bei allen vier Kriterien einhält.



Ausnahme:

Auch ein Vorhaben, dass sich in jeder Hinsicht in dem Rahmen hält, fügt sich nicht ein, wenn es nicht die gebotene Rücksicht auf die Umgebung nimmt.

Einfügen nach der Art der baulichen Nutzung

Es ist zu prüfen, welche Nutzungen die nähere Umgebung prägen (Wohnhäuser, Kleingewerbebetriebe, Industrie-anlagen, landwirtschaftliche Betriebe ...)

- § 34 Abs. 1

Entspricht die nähere Umgebung keinem Baugebiet im Sinne der BauNVO, ist gemäß § 34 Abs. 1 zu prüfen, ob sich das beabsichtigte Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung im Rahmen der näheren Umgebung hält

- § 34 Abs. 2: faktisches Baugebiet

Wenn die Eigenart der näheren Umgebung des Baugrundstücks nach der Art der Nutzung einem der Baugebiete nach § 2 ff. BauNVO entspricht, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens hinsichtlich der Art der Nutzung danach, ob es nach der BauNVO zulässig ist.



Einfügen nach dem Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung kann in einem Bebauungsplan bestimmt werden durch Festsetzung

- der Grund- und Geschossflächen
- der Baumasse
- der Gebäudehöhe
- der Zahl der Vollgeschosse
- bei offener Bauweise zusätzlich auch durch das Verhältnis zur umgebenden Freifläche



Nach diesen Kriterien ist die Eigenart der näheren Umgebung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung zu bestimmen.

Es kommt auf die äußerlich ablesbare „Kubatur“ der vorhandenen Bebauung an.

- die von außen wahrnehmbare Erscheinung eines Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung



Einfügen nach der Bauweise

- auch hier Auslegungshilfe durch BauNVO (§ 22)
- „offene“ oder „geschlossene“ Bauweise



Einfügen nach der überbaubaren Grundstücksfläche

- auch hier Auslegungshilfe in § 23 BauNVO

Abweichung vom Erfordernis des Einfügens im Einzelfall (§ 34 Abs. 3a)

- es muss ein zulässigerweise errichteter Gewerbe- oder Handwerksbetrieb vorliegen
- die Abweichung muss der „Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung dienen“
- die Abweichung muss „städtebaulich vertretbar“ sein
- die Abweichung muss auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein
- ist dieser Tatbestand gegeben: kein Rechtsanspruch, aber Anspruch auf pflichtgemäßes Ermessen



Weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB

Neben dem Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung
ist erforderlich:

- dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben
- dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird



Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Beispiel: Hochwasserschutz



Ortsbild

Wenn Ortsbild besonderen Charakter, gewisse Eigenheit hat, die dem Ort eine aus dem üblichen herausragende Prägung verleiht (Beispiel: historisches Stadtbild).

Innenbereichssatzungen (§ 34 Abs. 4)

- **Abgrenzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1)**

ermächtigt Gemeinde durch Satzung die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile festzulegen (dient der exakten Grenzziehung zwischen Außenbereich und Innenbereich)

- **Festlegungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2)**

ermächtigt die Gemeinde durch Satzung bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile konstitutiv aufzuwerten, wenn die Flächen im VNP als Bauflächen dargestellt sind



- Einbeziehungssatzung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3)
ermächtigt die Gemeinde, einzelne Außenbereichsgrundstücke in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen



Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich

Außenbereich ist negativ definiert:

Außenbereich sind diejenigen Gebiete, die weder wirksam (vorhabenbezogen oder qualifiziert) überplant sind (§ 30 Abs. 1 und Abs. 2), noch einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 Abs. 1) darstellen.

Außenbereich soll grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.



Bei der Zulässigkeit von baulichen Anlagen im Außenbereich ist zu unterscheiden zwischen:

- privilegierten Vorhaben (§ 35 Abs. 1)
- sie gehören nach ihrer Zweckbestimmung oder wegen ihrer Auswirkungen auf die Umgebung nicht in einen Bebauungszusammenhang und somit in den Außenbereich
- sonstige Vorhaben (§ 35 Abs. 2) gehören an sich nicht in den Außenbereich mit der Folge, dass die öffentlichen Belange sich hier eher durchsetzen als bei den privilegierten Vorhaben

Die privilegierten Vorhaben

§ 35 Abs. 1 enthält abschließende Aufzählung:

- land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb
- Vorhaben, die einen Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienen
- Vorhaben, die der öffentlichen Versorgung oder einen ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dienen
- sonstige Vorhaben
- Anlagen zur Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie
- Biomasseanlagen
- kerntechnische Anlagen
- Solaranlagen an bestehenden Gebäuden



land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb:

Landwirtschaft:

unmittelbare Bodenertragsnutzung

Forstwirtschaft:

planmäßige Waldbewirtschaftung

gartenbauliche Erzeugung:

Gartenbaubetriebe



Vorhaben, die der öffentlichen Versorgung oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dienen

öffentliche Versorgungseinrichtungen:

Rundfunk- und Fernsehtürme, Mobilfunkanlagen, Leitungsmasten für elektrische Fernleitungen, Gasfernleitungen, Leitungen für Wärmeversorgung, Wasserspeicher, Kläranlagen u.a.

ortsgebundener gewerblicher Betrieb:

Betrieb, der Bodenschätze abbaut (z.B. Kies, Torf, Erdöl-Erdgasgewinnung)



sonstige privilegiere Vorhaben (§ 35 Abs. 1 Nr. 4)

- Vorhaben, die besondere Anforderungen an die Umgebung stellen (z.B. Sternwarte, Wetterstation)
- Vorhaben, die wegen ihrer nachteiligen Wirkungen auf die Umgebung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen (z.B. Tierkörperbeseitigungsanstalten, Schweinemastbetriebe, Zementfabriken, Sprengstofffabriken)
- Eine besondere Zweckbestimmung kann gegeben sein bei Bienenhäusern, Jagdhütten, Berghütten für die Allgemeinheit
- Wochenendhäuser sind grundsätzlich nicht privilegiert



Anlagen zur Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie

Anlagen, die der nur der privaten Energieversorgung dienen, sind nicht privilegiert.



Prüfungsreihenfolge bei privilegierten Vorhaben

- Außenbereichsvorhaben
- Privilegierungstatbestand (..... Nr. 1 bis 8)
- entgegenstehende öffentliche Belange
- gesicherte Erschließung
- Verpflichtungserklärung nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6
- gemeindliches Einvernehmen (§ 36)

Entgegenstehende öffentliche Belange

Nach § 35 Abs. 1 dürfen einem privilegierten Vorhaben öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Ein ungeschriebener öffentlicher Belang ist z.B. das Rücksichtnahmegebot.



Verpflichtungserklärung zum Rückbau (§ 35 Abs. 5 Satz 2 und 3)

Wird eine privilegierte Nutzung aufgegeben, liegt darin eine Nutzungsänderung, die den ursprünglichen Bestandsschutz entfallen lässt und bauordnungsrechtliche Konsequenzen zur Folge haben kann (Nutzungsuntersagung, Beseitigungsanordnung).

Bei der Neuerrichtung privilegierter Vorhaben muss deshalb eine Verpflichtungserklärung abgegeben werden, in der sich der Bauherr bei dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zum Rückbau verpflichtet.



Die „nicht-privilegierten“ (sonstigen) Vorhaben (§ 35 Abs. 2)

Sonstige Vorhaben:

- negativ definiert, d.h. wenn kein Privilegierungstatbestand nach Abs. 1 gegeben ist
- keine „Beeinträchtigung“ öffentlicher Belange (§ 35 Abs. 2 und 3)

öffentliche Belange sind:

- Darstellungen des Flächennutzungsplans
- Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans
- schädliche Umfeldeinwirkungen



- Rücksichtnahmegebot
- unwirtschaftliche Aufwendungen
- Naturschutz- und Landschaftspflege, natürliche Eigenart der Landschaft, Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- Gefährdung der Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz
- Entstehung, Verfestigung, Erweiterung einer Splittersiedlung
- Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen
- Ziele der Raumordnung
- Entwurf eines Bebauungsplans
- Planungserfordernis
- Fachplanungen
- Gebot der Rücksichtnahme
- Darstellungsprivileg / Ausweisung von Konzentrationszonen

Teilprivilegierte Vorhaben (§ 35 Abs. 4)

Mit der Teilprivilegierung wird die Errichtung bestimmter sonstiger Vorhaben im Außenbereich erleichtert.

Eine Teilprivilegierung führt dazu, dass den im § 35 Abs. 4 genannten Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie

- den Darstellungen des FNP oder eines Landschaftsplanes widersprechen
- die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder
- die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen



Einzelne Begünstigungstatbestände der Teilprivilegierung

- Nutzungsänderung landwirtschaftlicher Gebäude
- Ersatz von mangelhaften Wohngebäuden
- Ersatz eines durch außergewöhnliche Ereignisse zerstörten Gebäudes
- (Nutzungs-)Änderung erhaltenswerter Gebäude
- Erweiterung von Wohngebäuden
- Erweiterung von gewerblichen Betrieben



Sicherung der Erschließung

(Bei allen Zulässigkeitstatbeständen unabdingbare Voraussetzung)

- verkehrsmäßige Anbindung
- Wasserversorgung
- Abwasserentsorgung
- Elektrizitätsversorgung



Gemeindliches Einvernehmen (§ 36)

Ein Vorhaben nach §§ 31, 33, 34 oder 35 darf nach § 36 Abs. 1 Satz 1 nur im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden (Schutz der gemeindlichen Planungshoheit).

Die Gemeinde darf ihr Einvernehmen nur aus den in §§ 31, 33, 34 und 35 genannten bauplanungsrechtlichen Gründen versagen.



Entscheidungsmöglichkeiten der Gemeinde:

Gemeinde erteilt Einvernehmen:

Dann prüft die Bauaufsichtsbehörde dennoch eigenständig die Genehmigungsfähigkeit aus planungs- und bauordnungsrechtlichen Gründen (also keine Bindung der Genehmigungsbehörde an die Erteilung des Einvernehmens).

Gemeinde versagt Einvernehmen:

Genehmigungsbehörde prüft, ob Versagung rechtswidrig. Wenn rechtswidrig, dann hat die Genehmigungsbehörde die Ersetzungsbefugnis.

Gemeinde kann gegen ein rechtswidriges Ersetzen jedes Einvernehmens durch die Genehmigungsbehörde Anfechtungsklage erheben.