



# Die planungsrechtliche Zulässigkeit baulicher und sonstiger Vorhaben

## § 29 BauGB:

- „(1) Für Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, und für Aufschüttungen und Grabungen größeren Umfangs sowie für Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten gelten die §§ 30 bis 37.*
- (2) Die Vorschriften des Bauordnungsrechts und andere öffentlich-rechtliche Vorschriften bleiben unberührt.“*



## bauliche Anlage

wird durch zwei Elemente bestimmt:

- Element des Bauens
- Element der bodenrechtlichen Relevanz

## Element des Bauens

Bauliche Anlage ist dadurch gekennzeichnet, dass sie, von Menschenhand geschaffen, in einer auf Dauer gedachten Weise künstlich mit dem Erdboden verbunden ist.

### mit Erdboden verbunden:

- im Boden fest verankert oder
- durch eigene Schwere mit dem Erdboden verbunden



nicht:

Verbindung nur für Augenblick (parkendes Auto)

im Übrigen sind bauliche Anlagen in diesem Sinne:

- stationärer Wohnwagen
- Wohnfloß in Baggersee
- Zäune
- ein über längere Zeit auf einem Grundstück abgestellter Bienenwagen
- ein Tennisplatz
- ein befestigter Parkplatz
- Imbissstand

## Element der bodenrechtlichen Relevanz

Dann, wenn Anlage Bedürfnis nach einer verbindlichen Bauleitplanung hervorruft.

Kleinere, unbedeutende bauliche Anlagen fallen nicht unter §§ 29 ff. BauGB.

Beispiel:

Errichtung eines Satteldachs auf Flachdachgebäude.



# Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung

## Errichtung:

erstmalige Herstellung

## Änderung:

Umbau, Ausbau oder Erweiterung einer baulichen Anlage (nicht: Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten). D.h.: Veränderung der vorhandenen baulichen Substanz.

## Nutzungsänderung:

bauliche Anlage wird zu einem anderen als dem ursprünglich genehmigten Zweck genutzt. Abbruch eines Gebäudes fällt nicht unter §§ 29 ff. BauGB.



Beispiel für Nutzungsänderung:

- Lichtspielhaus / Tanzlokal
- Großhandel / Einzelhandel
- Tankstelle / Kraftfahrzeugreparaturen





## Fall:

Landwirt hat Hofstelle nahe Autobahnabfahrt. Er will Teile seiner landwirtschaftlichen Fläche LKW-Fahrern als Parkplatz zur Verfügung stellen. Er will Weideland mit Schotter befestigen.

***Braucht er dazu eine Baugenehmigung?***

## Lösung:

### genehmigungspflichtig, wenn:

- Errichtung einer baulichen Anlage?  
ja, Baustoffschotter wird dauerhaft auf Erdboden aufgetragen
- bodenrechtliche Relevanz?  
ja, Veränderung des optischen Erscheinungsbildes durch parkende LKW`s
- eventuell Nutzungsänderung?  
nein, da Weideland keine bauliche Anlage, vielmehr erstmalige Herstellung einer baulichen Anlage



## Die drei planungsrechtlichen Grundtatbestände nach BauGB:

- Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans
- Vorhaben im Innenbereich
- Vorhaben im Außenbereich

# Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

## zu unterscheiden:

- Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB)
- Vorhaben im Bereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Vorhaben im Bereich eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3 BauGB)

## qualifizierter Bebauungsplan

enthält Festsetzungen mindestens über:

- die Art der baulichen Nutzung
- das Maß der baulichen Nutzung
- die überbaubaren Grundstücksflächen
- die örtlichen Verkehrsflächen



## planungsrechtlicher Maßstab für Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans

Festsetzungen im qualifizierten Bebauungsplan sind alleiniger Maßstab für die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens.

Unbeachtlich sind die Darstellungen des Flächennutzungsplans (Bebauungsplan geht als Rechtsnorm vor).



## Zulässigkeit von Vorhaben

- wenn es dem qualifizierten Bebauungsplan „nicht widerspricht“
- darüber hinaus: die Erschließung gesichert ist
- Festsetzungen des qualifizierten B-Plan sind alleiniger Maßstab für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben



## Rechtsanspruch

Nach den Bauordnungen besteht ein Rechtsanspruch auf die Erteilung der Baugenehmigung, wenn das Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorgaben entspricht, d.h. den Festsetzungen nicht widerspricht.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit ist im BauGB geregelt.



## Ausschluss bauplanungsrechtlich zulässiger Vorhaben im Einzelfall (§ 15 BauNVO)

*„Die in den §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch zulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.“*



Beispiel für § 15 BauNVO:

Mischgebiet: Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe erlaubt

Einzelhandelsbetrieb kann unzulässig sein, wenn in dem Gebiet bereits viele Einzelhandelsbetriebe zugelassen sind und durch weiteren Betrieb das Mischungsverhältnis von Wohnen und Gewerbe erheblich gestört würde.



# Vorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans (§ 30 Abs. 3 BauGB)

## einfacher Bebauungsplan:

Bebauungsplan enthält nicht die Mindestfestsetzungen, die § 30 Abs. 1 BauGB für den qualifizierten Bebauungsplan vorschreibt.



## planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich nach:

- den Festsetzungen des Bebauungsplans
- den subsidiären Maßstäben des § 34 oder § 35 BauGB



## Rechtsanspruch:

- wenn Vorhaben den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplans nicht widerspricht und subsidiär die Anforderungen den §§ 34 oder 35 BauGB erfüllt sind

### darüber hinaus:

- wenn die Erschließung gesichert ist



## Vorhaben im Bereich eines künftigen Bebauungsplans (§ 33 BauGB)

§ 33 gestattet im Vorgriff auf den künftigen Bebauungsplan die Durchführung eines Vorhaben, das nach derzeitiger Rechtslage noch unzulässig wäre, wenn anzunehmen ist, dass es den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans nicht widerspricht.



## Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 BauGB:

- Planaufstellungsbeschluss
- formelle Planreife des Bebauungsplanentwurfs
- Plankonformität des Vorhabens
- Anerkenntnis künftiger Festsetzungen



## Vorhaben in unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)

### räumlicher Geltungsbereich:

innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, für die kein qualifizierter oder vorhabenbezogener Bebauungsplan besteht





## im Zusammenhang bebauter Ortsteil

- 1.) Bebauungszusammenhang
- 2.) Ortsteil

## Bebauungszusammenhang

tatsächlich aufeinanderfolgende, zusammenhängende Bebauung

typischer Fall:

Baulücke

## Ortsteil:

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

nicht: Splittersiedlung



## durch Satzung begrenzte oder bestimmte Ortsteile

(§ 34 Abs. 4 BauGB)

- Klarstellungssatzung
- Entwicklungssatzung
- Ergänzungssatzung



## § 34 BauGB:

*„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.“*

## Einfügen

Regelungen der BauNVO sind Auslegungshilfe zu:

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise
- überbaubare Grundstücksfläche



## Rücksichtnahmegebot als einschränkendes Korrektiv

Der Begriff des Einfügens enthält zugleich für den nicht beplanten Innenbereich das Gebot der Rücksichtnahme.

(rücksichtslose Bebauung fügt sich nicht ein)

## Vorhaben im Außenbereich

### Grundsatz:

Bauen findet im Planbereich und unbeplanten Innenbereich statt.

Außenbereich ist von Ausnahmen abgesehen grundsätzlich von der Bebauung freizuhalten.





## Bauen im Außenbereich

- privilegierte Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB)
- sonstige Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB)

## privilegierte Vorhaben

### Vorhaben, die:

- einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen
- einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienen
- ortsgebunden sind
- wegen ihrer Anforderungen, Auswirkungen oder Bestimmungen außenbereichsbezogen sind
- der Wind- oder Wasserenergie dienen
- der energetischen Nutzung von Biomasse dienen
- der Kernenergie dienen



## öffentliche Belange

Privilegiertes Vorhaben ist nur zulässig, wenn ihm öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

### öffentliche Belange:

- Flächennutzungsplan
- Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstige Pläne
- schädliche Umwelteinwirkungen
- unwirtschaftliche Aufwendungen
- Naturschutz, Landschaftspflege, Bodenschutz, Denkmalschutz, Schutz der Landschaft und des Orts- und Landschaftsbildes
- ungeschriebener öffentlicher Belang: Gebot der Rücksichtnahme



# bauplanungsrechtliche Zulässigkeit sonstiger Vorhaben

## (§ 35 Abs. 2 BauGB)

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



## gemeindliches Einvernehmen

Zur Sicherung der gemeindlichen Planungshoheit bedarf die Genehmigung oder sonstige Zulassung von Vorhaben auf Grundstücken, die nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen oder bei denen von den Festsetzungen eines solchen Plans abgewichen wird, nach § 36 BauGB des Einvernehmens der Gemeinde.



## Sicherung der Erschließung

Alle Genehmigungstatbestände setzen voraus, dass *„die Erschließung gesichert ist“*.

## Erschließung als gemeindliche Aufgabe

- § 123 Abs. 1 BauGB: Die Erschließung ist Aufgabe der Gemeinde
- Gemeinde trägt also die Erschließungslast
- Eigentümer werden an den Erschließungskosten durch „Erschließungsbeitrag“ beteiligt

## Sicherung der Erschließung:

Zum Zeitpunkt der Ingebrauchnahme des geplanten Vorhabens muss das Grundstück erschlossen sein.

- wegemäßige, also verkehrliche Erschließung
- Versorgung mit Wasser und Elektrizität
- Entwässerung des Grundstücks

Auf die Erschließung besteht kein Rechtsanspruch  
(§ 123 Abs. 3 BauGB!)