



## Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben

### „Qualifizierter“ B-Plan (§ 30 I BauGB)

1. Begriff: B-Plan enthält zumindest die in § 30 I BauGB erwähnten Festsetzungen:
  - Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)
  - Maß der Nutzung (§§ 16 - 21a BauNVO)
  - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
  - Verkehrsflächen (§ 9 I Nr. 11 BauGB)
2. Innerhalb eines qualifizierten B-Plans unterscheidet man zwischen:
  - Regelbebauung (§ 30 I BauGB)
  - Ausnahmebebauung (§ 31 I BauGB)
  - Dispens = Befreiung (§ 31 II BauGB)

→ Merkformel: RAD
3. Vorbehaltlich anderweitiger Festsetzungen im B-Plan (vgl. § 1 III 2, IV-VI BauNVO) beurteilt sich die Zulässigkeit des Bauvorhabens nach folgenden Regelungen:
  - Regelbebauung gem. § 30 I BauGB i.V.m. § 1 II, III 2 und den Absätzen 2 der §§ 2 ff. BauNVO
    - Ausnahmsweise kann sich die Unzulässigkeit des Bauvorhabens aus § 15 BauNVO ergeben, wenn es sich gegenüber der näheren Umgebung als rücksichtslos erweist.
  - Ausnahmebebauung gem. § 31 I BauGB i.V.m. § 1 II, III 2 und den Absätzen 3 der §§ 2 ff. BauNVO
    - Ausnahmsweise kann sich die Unzulässigkeit des Bauvorhabens aus § 15 BauNVO ergeben, wenn es sich gegenüber der näheren Umgebung als rücksichtslos erweist.
  - Dispens (Befreiung) gem. § 31 II BauGB.



## **„Einfacher“ B-Plan (§ 30 III BauGB)**

1. Begriff: B-Plan enthält nicht die Mindestfestsetzungen eines qualifizierten B-Plans (§ 30 III BauGB)
2. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich nach folgenden Grundsätzen:
  - Sofern der einfache B-Plan einzelne Festsetzungen eines qualifizierten B-Plans enthält, richtet sich die Zulässigkeit des Bauvorhabens insofern nach den für einen qualifizierten B-Plan geltenden Grundsätzen.
  - „Im Übrigen“ (§ 30 III BauGB) gilt je nach tatsächlicher Grundstückssituation § 34 oder § 35 BauGB.



## **Unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB)**

1. Begriff: Innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB):
  - „Ortsteil“: organisch gewachsener Siedlungskomplex (Gegensatz: Splittersiedlung)
  - „im Zusammenhang“: aufeinanderfolgende Bebauung vermittelt – trotz unter Umständen vorhandener Baulücken – den Eindruck der Geschlossenheit
2. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich nach folgenden Grundsätzen:
  - Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung des geplanten Bauvorhabens einem Gebiet i.S.d. §§ 2 - 10 BauNVO, bemisst sich seine Zulässigkeit gem. § 34 II BauGB (nur) hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nach den für einen qualifizierten B-Plan geltenden Grundsätzen.
    - ➔ Insoweit ist § 34 II BauGB lex specialis gegenüber § 34 I BauGB, so dass es auf das Merkmal des „Sich-Einfügens“ i.S.d. § 34 I BauGB nicht ankommt.<sup>1</sup>
  - Im Übrigen, d.h. insbesondere hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grenzabstände und anderen Nutzungen sowie für den Fall, dass sich das betreffende Baugebiet keinem der Baugebiete i.S.d. BauNVO zuordnen lässt, gilt § 34 I BauGB. Das Bauvorhaben muss sich danach in die nähere Umgebung „einfügen“; es muss dem „vorgegebenen Rahmen“ entsprechen oder darf zumindest keine „bodenrechtlich beachtlichen Spannungen“ begründen.

---

<sup>1</sup> Vgl. BVerwG, NJW 1994, 1546 (1547).



## **Unbeplanter Außenbereich (§ 35 BauGB)**

1. Begriff: Gebiet, das außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines qualifizierten B-Plans (§ 30 I BauGB) und außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) liegt.
2. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens bemisst sich danach, ob die privaten Belange des Bauherrn gegenüber den öffentlichen Belangen, den Außenbereich grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten, Vorrang genießen. Die in § 35 III BauGB aufgeführten öffentlichen Belange sind nur Beispiele, auch das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme auf die nähere Umgebung und „privilegierte“ Bauvorhaben Dritter (§ 35 I BauGB) gehören hierzu.

Für die Abwägung gelten folgende Grundsätze:

- „Privilegierte“ Bauvorhaben i.S.d. § 35 I BauGB gehören nach der gesetzlichen Wertung in den Außenbereich und setzen sich gegenüber dem öffentlichen Belang, den Außenbereich von der Bebauung freizuhalten, prinzipiell durch.
- Bei „sonstigen Vorhaben“ i.S.d. § 35 II BauGB überwiegen im Regelfall die öffentlichen Belange. Insbesondere ist zu prüfen, ob dem Bauvorhaben die „privilegierte“ Stellung eines Dritten i.S.d. § 35 I BauGB als öffentlicher Belang entgegensteht.