

Lernmaterial im Verwaltungsrecht BT

# **Grundlagen im Bauplanungsrecht: Zulässigkeit baulicher Vorhaben und Grundsatz der Planerhaltung**

Von **Dipl.-Jur. Philipp Guttman, LL. B.**

*Vorab-Version* vom 06.07.2018, zuletzt aktualisiert: 22.08.2018 17:55 Uhr

## **Inhaltsverzeichnis**

A. Begriffe.....	1
B. Zulässigkeit baulicher und sonstiger Vorhaben .....	8
I. § 30 I, III BauGB: Nicht vorhabenbezogener Bebauungsplan.....	8
1. Allgemeines Schema .....	8
2. § 30 I BauGB: Qualifizierter Bebauungsplan.....	8
3. § 30 III BauGB: Einfacher Bebauungsplan.....	8
4. Ausnahme und Befreiung (§ 31 BauBG).....	9
a) § 32 BauGB: Einschränkung der Befreiung.....	9
b) § 37 BauGB: Befreiung bei baulichen Maßnahmen des Bundes und der Länder.	9
5. Zulässigkeit eines Vorhabens im Einzelfall (§ 15 BauNVO) .....	10
a) Baugebietswidrigkeit (§ 15 I 1 BauNVO), Gebietserhaltungsanspruch .....	10
b) Rücksichtnahmegebot (§ 15 I 2 BauNVO).....	10

aa) Unzumutbare Störungen (seitens des Vorhabens) .....	10
bb) Unzumutbare Störungen (seitens der Nachbarn), Störanfälligkeit.....	11
6. Rechtsanspruch auf Erteilung der Baugenehmigung .....	11
II. § 30 II BauGB: Vorhabenbezogener Bebauungsplan.....	11
III. § 33 BauGB: Vorhaben während der Planaufstellung .....	11
IV. § 34 BauGB: Vorhaben im unbeplanten Innenbereich .....	12
V. § 35 BauGB: Vorhaben im Außenbereich .....	13
1. Privilegierte Vorhaben (§ 35 I BauGB) .....	14
2. Sonstige Vorhaben (§ 35 II BauGB) .....	15
3. Öffentliche Belange (§ 35 III 1 BauGB) .....	15
4. Vereinbarkeit mit Zielen der Raumordnung (§ 35 III 2 Hs. 1 BauGB) .....	16
5. Besonderheiten für privilegierte Vorhaben .....	16
a) Erleichterung für privilegierte Vorhaben (§ 35 III 2 Hs. 2 BauGB) .....	16
b) Einschränkung für privilegierte Vorhaben (§ 35 III 3 BauGB) .....	16
6. Besonderheiten für sonstige Vorhaben .....	16
a) Erleichterung für teilprivilegierte Vorhaben (§ 35 IV BauGB).....	16
b) Erleichterung durch Außenbereichssatzung (§ 35 VI BauGB).....	17
VI. Einvernehmen der Gemeinde (§ 36 BauGB) .....	17
VII. Sicherung der Erschließung (§ 123 BauGB) .....	18
C. Wirksamkeit eines Bebauungsplans .....	19
I. Schema .....	19
II. Grundsatz der Planerhaltung (§§ 214, 215 BauGB).....	19
1. Verletzung von Verfahrens- und Formfehlern (§ 214 I BauGB).....	19
a) Ermittlungs- und Bewertungsfehler (§ 214 I 1 Nr. 1 BauGB) .....	19
b) Beteiligungsmängel (§ 214 I 1 Nr. 2 BauGB).....	20
c) Mängel von Erläuterungsbericht oder Planbegründung (§ 214 I 1 Nr. 3 BauGB) 20	
d) Fehlende Beschlussfassung oder Genehmigung (§ 214 I 1 Nr. 4 BauGB) .....	20
2. Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis zwischen Bebauungsplan und Flächennutzungsplan (§ 214 II BauGB) .....	20
3. Verletzung der Vorschriften für das beschleunigte Verfahren (§ 214 IIa BauGB)....	20
4. Sonstige Mängel im Abwägungsprozess (§ 214 III 2 BauGB) .....	21
5. Fristen zur Rüge (§ 215 BauGB) .....	21
6. Behebbarkeit von Mängeln .....	22

## A. Begriffe

<b>1</b>	<b>Vorhaben</b> § 29 I BauGB	bauliche (Var. 1) oder sonstige (Var. 2) Anlage
<b>2</b>	<b>Bauliche Anlage</b> § 29 I Var. 1 BauGB	Eine von Menschenhand geschaffene, dauerhaft mit dem Erdboden verbundene Anlage <sup>1</sup>  <b>Errichtung:</b> erstmalige Herstellung oder erstmaliges Aufstellen einer fertigen Anlage <sup>2</sup> <b>Änderung:</b> Umbau, Ausbau oder Erweiterung (Veränderung der Bausubstanz) <sup>3</sup> <b>Nutzungsänderung:</b> Nutzung zu einem anderen als dem ursprünglich genehmigten Zweck <sup>4</sup>
<b>3</b>	<b>Bodenrechtliche Relevanz</b>	Berührung der Belange des § 1 VI BauGB, wodurch das Bedürfnis nach einer verbindlichen Bauleitplanung hervorgerufen wird <sup>5</sup> ; Abgrenzung zu Bauordnung, z. B. § 2 I BbgBO; siehe auch: Art. 74 I Nr. 18 GG
<b>4</b>	<b>Qualifizierter Bebauungsplan</b> § 30 I BauGB	Bauleitplan mit Festsetzungen wenigstens über Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen <sup>6</sup>
<b>5</b>	<b>Einfacher Bebauungsplan</b> § 30 III BauGB	Bauleitplan, der <i>nicht</i> über alle erforderlichen Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans verfügt <sup>7</sup>
<b>6</b>	<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan</b> § 30 II BauGB	Bauleitplan nach § 12 BauGB, der neben Festsetzungen auch Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst, die Bestandteil von ihm sind <sup>8</sup>
<b>7</b>	<b>Eigenart eines Baugebiets</b> § 15 BauNVO	Durch die typisierenden Regelungen der §§ 2 – 14 BauNVO (Absätze 1) und die jeweils örtliche Situation bestimmte Art eines Baugebiets

<sup>1</sup> Finkelnburg, Klaus / Ortloff, Karsten Michael / Kment, Martin: Öffentliches Baurecht, Band I: Bauplanungsrecht, 7. Auflage, 2017, § 22, Rn. 12; im Folgenden zitiert als: Finkelnburg / Ortloff / Kment, [Teil], [Rn.].

<sup>2</sup> Finkelnburg / Ortloff / Kment, § 22, Rn. 15.

<sup>3</sup> Finkelnburg / Ortloff / Kment, § 22, Rn. 16.

<sup>4</sup> Finkelnburg / Ortloff / Kment, § 22, Rn. 17.

<sup>5</sup> Finkelnburg / Ortloff / Kment, § 22, Rn. 13.

<sup>6</sup> Finkelnburg / Ortloff / Kment, § 23, Rn. 4.

<sup>7</sup> Finkelnburg / Ortloff / Kment, § 23, Rn. 11.

<sup>8</sup> Finkelnburg / Ortloff / Kment, § 23, Rn. 14.

<b>8</b>	<b>Ausnahme</b> § 31 I BauGB	Ausdrücklich im Bebauungsplan vorgesehene Abweichung von dessen Festsetzungen <sup>9</sup>
<b>9</b>	<b>Befreiung</b> § 31 II BauGB	Nicht im Bebauungsplan vorgesehene Abweichung von dessen Festsetzungen <sup>10</sup>
<b>10</b>	<b>Gründe des Wohls der Allgemeinheit</b> § 31 II Nr. 1 BauGB	Alle öffentlichen Interessen oder Belange, die eine Befreiung erfordern <sup>11</sup>  <b>Erforderlich:</b> ist die Befreiung, wenn die Verwirklichung an der vorgesehenen Stelle nach den Umständen des Einzelfalls geboten ist <sup>12</sup>
<b>11</b>	<b>Städtebaulich vertretbar</b> § 31 II Nr. 2 BauGB	Vor allem unter bodenrechtlichen Gesichtspunkten hinnehmbar erscheinende Befreiung <sup>13</sup>
<b>12</b>	<b>Offenbar nicht beabsichtigte Härte</b> § 31 II Nr. 3 BauGB	<b>Härte:</b> Keine oder nur höchst begrenzt bauliche Nutzbarkeit eines Grundstücks aufgrund bodenrechtlicher Besonderheiten bei Einhaltung des Bebauungsplans <sup>14</sup>  <b>Offenbar nicht beabsichtigt:</b> ist sie, wenn die bodenrechtliche Besonderheit bei der Aufstellung des Bebauungsplans nicht berücksichtigt wurde oder werden konnte und die daraus hervorgehende Härte nicht städtebaulich erforderlich ist <sup>15</sup>
<b>13</b>	<b>Grundzüge der Planung</b> § 31 II Hs. 1 BauGB	Vereinbarkeit mit der vom Bebauungsplan erstrebten geordneten städtebaulichen Entwicklung <sup>16</sup> , vgl. Wertungen des § 34 BauGB
<b>14</b>	<b>Öffentliche Belange</b> § 31 II Hs. 2 BauGB § 35 III BauGB	Alle über die Grundzüge der Planung hinausgehenden bodenrechtlichen Belange, insbesondere die nachbarschaftlichen Interessen <sup>17</sup> , siehe § 35 III BauGB
<b>15</b>	<b>Öffentliche Zweckbestimmung</b>	Unmittelbar einem öffentlichen Zweck dienende Anlagen

<sup>9</sup> Finkelburg / Ortloff / Kment, § 24, Rn. 4.<sup>10</sup> Finkelburg / Ortloff / Kment, § 24, Rn. 7.<sup>11</sup> Finkelburg / Ortloff / Kment, § 24, Rn. 12.<sup>12</sup> Finkelburg / Ortloff / Kment, § 24, Rn. 13.<sup>13</sup> Finkelburg / Ortloff / Kment, § 24, Rn. 15.<sup>14</sup> Finkelburg / Ortloff / Kment, § 24, Rn. 18.<sup>15</sup> Finkelburg / Ortloff / Kment, § 24, Rn. 19.<sup>16</sup> Finkelburg / Ortloff / Kment, § 24, Rn. 20.<sup>17</sup> Finkelburg / Ortloff / Kment, § 24, Rn. 22 ff.

	§ 37 BauGB	<b>Besonders:</b> ist die Zweckbestimmung, wenn sich das Vorhaben wegen seiner Aufgabe nach Notwendigkeit des Standorts, der Art, Ausführung oder Auswirkung von sonstigen Verwaltungsbauten unterscheidet <sup>18</sup>
16	<b>im Zusammenhang bebauter Ortsteil (Innenbereich)</b> § 34 BauGB	<b>Bebauungszusammenhang:</b> tatsächlich aufeinander folgende Bebauung, die nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt sowie dem ständigen Aufenthalt von Menschen dient <sup>19</sup>  <b>Ortsteil:</b> Bebauungszusammenhang, der im Gebiet der Gemeinde nach Anzahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist, wozu keine Splittersiedlungen zählen <sup>20</sup>  Siehe für Satzungen: § 34 IV 1 BauGB
17	<b>Eigenart der näheren Umgebung</b> § 34 I BauGB	<b>nähere Umgebung:</b> Gebiet, das sich durch die wechselseitige Prägung von Baugrundstück und Umgebung bestimmt, dabei weiter als die unmittelbare Nachbarschaft reicht und durch den im Zusammenhang bebauten Ortsteil sowie den Außenbereich begrenzt wird <sup>21</sup>  <b>Eigenart:</b> der näheren Umgebung ist die auf Grundlage der tatsächlich vorhandenen Bebauungen festgestellte wesentliche, um Fremdkörper korrigierte, Prägung dieses Gebiets <sup>22</sup>
18	<b>Einfügen</b> § 34 I BauGB	sich an die aus der Eigenart der näheren Umgebung abgeleiteten einfügungsbedürftigen Merkmale halten und erforderliche Rücksicht auf die unmittelbare Umgebung nehmen <sup>23</sup>  <b>einfügungsbedürftige Merkmale:</b> sind Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die überbaubaren Grundstücksflächen

<sup>18</sup> Finkelburg / Ortloff / Kment, § 24, Rn. 29.<sup>19</sup> Vgl. Finkelburg / Ortloff / Kment, § 26, Rn. 5 ff.<sup>20</sup> Finkelburg / Ortloff / Kment, § 26, Rn. 8.<sup>21</sup> Vgl. Finkelburg / Ortloff / Kment, § 26, Rn. 16.<sup>22</sup> Vgl. Finkelburg / Ortloff / Kment, § 26, Rn. 18 ff.<sup>23</sup> Vgl. Finkelburg / Ortloff / Kment, § 26, Rn. 25.

<b>19</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> § 34 I BauGB	planungsrechtliches Nutzungsmaß unter Berücksichtigung der Grund- und Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der Gebäude <sup>24</sup> , vgl. auch §§ 16 ff. BauNVO
<b>20</b>	<b>Bauweise</b> § 34 I BauGB	offene oder geschlossene Bauweise <sup>25</sup> , vgl. auch § 22 BauNVO
<b>21</b>	<b>überbaubare Grundstücksfläche</b> § 34 I BauGB	tatsächliche Größe der Grundfläche der beabsichtigten baulichen Anlage im Vergleich zu den Grundflächen der näheren Umgebung sowie Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung bei Beurteilung der räumlichen Lage der geplanten Bebauung <sup>26</sup>
<b>22</b>	<b>Beeinträchtigung des Ortsbildes</b> § 34 I BauGB	zusätzliche ästhetische Beeinträchtigung, die von bodenrechtlicher Bedeutung ist, nach Maßstab des Erstrebens- und Wünschenswerten für die ästhetische Gesamtbetrachtung des Ortes <sup>27</sup>
<b>23</b>	<b>schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche</b> § 34 III BauGB	<b>zentrale Versorgungsbereiche:</b> räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzung unter Berücksichtigung der infrastrukturellen Gegebenheiten funktional eine über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehende Versorgungsfunktion zukommt <sup>28</sup>  <b>schädliche Auswirkungen:</b> auf zentrale Versorgungsbereiche sind solche, welche die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde unter Berücksichtigung der jeweiligen räumlichen und sozio-ökonomischen Besonderheiten unmittelbar und gewichtig betreffen, insbesondere durch Kaufkraftabflüsse <sup>29</sup>
<b>24</b>	<b>Außenbereich</b> § 35 BauGB	Teil des Gemeindegebiets, der weder qualifiziert (§ 30 I BauGB) noch vorhabenbezogen (§ 30 II BauGB) beplant ist sowie keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil (§ 34 BauGB) bildet <sup>30</sup>

<sup>24</sup> Finkelburg / Ortloff / Kment, § 26, Rn. 29.

<sup>25</sup> Finkelburg / Ortloff / Kment, § 26, Rn. 30.

<sup>26</sup> Vgl. Finkelburg / Ortloff / Kment, § 26, Rn. 31.

<sup>27</sup> Vgl. Finkelburg / Ortloff / Kment, § 26, Rn. 39.

<sup>28</sup> Finkelburg / Ortloff / Kment, § 26, Rn. 45.

<sup>29</sup> Vgl. Finkelburg / Ortloff / Kment, § 26, Rn. 46 f.

<sup>30</sup> Vgl. Finkelburg / Ortloff / Kment, § 27, Rn. 3.

<b>25</b>	<b>Landwirtschaft</b> § 35 I Nr. 1 BauGB	unmittelbare Bodenertragsnutzung <sup>31</sup> , siehe § 201 BauGB
<b>26</b>	<b>Forstwirtschaft</b> § 35 I Nr. 1 BauGB	planmäßige Bewirtschaftung von Wald zum Zwecke der Holzgewinnung, etwa Anbau, Pflege und Abschlag <sup>32</sup>
<b>27</b>	<b>Betrieb</b> § 35 I BauGB	ernsthafte, auf Dauer angelegte, nachhaltige (umweltverantwortliche) Betätigung, welche insbesondere durch die Gewinnerzielung, den auf Dauer gesicherten Zugriff auf notwendige Nutzflächen und die Eignung des Betreibers charakterisiert wird <sup>33</sup>
<b>28</b>	<b>dienen</b> § 35 I BauGB	funktionale Beziehung des Vorhabens zum Betrieb, wozu es diesem funktional zugeordnet und durch seinen betrieblichen Verwendungszweck geprägt sein muss <sup>34</sup>
<b>29</b>	<b>ortsgebunden</b> § 35 I Nr. 3 BauGB	Angewiesenheit auf einen Standort im Außenbereich aus insbesondere geographischen oder geologischen Gründen, weil ein Ausweichen in den Innenbereich unzumutbar ist <sup>35</sup>
<b>30</b>	<b>öffentliche Versorgung</b> § 35 I Nr. 3 BauGB	eine der Allgemeinheit zugutekommende Versorgung <sup>36</sup>
<b>31</b>	<b>Gebäude</b> § 35 I Nr. 8 BauGB	selbstständig nutzbare, überdachte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet sind, dem Schutz von Menschen, Tieren und Sachen zu dienen <sup>37</sup>
<b>32</b>	<b>schädliche Umwelteinwirkung</b> § 35 III 1 Nr. 3 BauGB	Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belastungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (Legal-Def., § 3 I BImSchG), deren konkrete Immissionsgrenzwerte insbesondere nach Vorschriften wie TA Luft und TA Lärm zu bestimmen sind <sup>38</sup>

<sup>31</sup> Finkelnburg / Ortloff / Kment, § 27, Rn. 8.

<sup>32</sup> Finkelnburg / Ortloff / Kment, § 27, Rn. 12.

<sup>33</sup> Vgl. Finkelnburg / Ortloff / Kment, § 27, Rn. 13, 21 ff.

<sup>34</sup> Finkelnburg / Ortloff / Kment, § 27, Rn. 14, 21.

<sup>35</sup> Finkelnburg / Ortloff / Kment, § 27, Rn. 19.

<sup>36</sup> Ebd.

<sup>37</sup> Finkelnburg / Ortloff / Kment, § 27, Rn. 33a.

<sup>38</sup> Finkelnburg / Ortloff / Kment, § 27, Rn. 44.

<b>33</b>	<b>unwirtschaftliche Aufwendungen</b> § 35 III 1 Nr. 4 BauGB	Aufwendungen, die in einem Missverhältnis zum erzielten Nutzen stehen oder den Erschließungsträger unzumutbar oder in einem ungeeigneten Zeitpunkt belasten, wobei sowohl die Kosten für die Errichtung als auch für den laufenden Unterhalt zu berücksichtigen sind <sup>39</sup>
<b>34</b>	<b>Eigenart der Landschaft beeinträchtigt</b> § 35 III 1 Nr. 5 BauGB	wenn das Vorhaben nach Lage, Gestaltung und Benutzung in der betreffenden Landschaft als wesensfremd erscheint <sup>40</sup>
<b>35</b>	<b>Erholungswert</b> § 35 III 1 Nr. 5 BauGB	Erholungsbedürfnisse der Allgemeinheit unter Beachtung des Erholungswertes der konkreten Landschaftsteile <sup>41</sup>
<b>36</b>	<b>Orts- und Landschaftsbild verunstaltet</b> § 35 III 1 Nr. 5 BauGB	nachdrückliche Beschwerung des städtebaulichen und landschaftlichen ästhetischen Gesamteindrucks durch Lage und Stellung des baulichen Vorhabens <sup>42</sup>
<b>37</b>	<b>Splittersiedlung</b> § 35 III 1 Nr. 7 BauGB	unorganische Siedlungsstruktur, die zur Zersiedelung des Außenbereichs führt <sup>43</sup> <b>Entstehung:</b> jedenfalls die Errichtung eines Wohnhauses <sup>44</sup> <b>Verfestigung:</b> Inanspruchnahme von Freiflächen einer vorhandenen Splittersiedlung <sup>45</sup> <b>Erweiterung:</b> räumliche Ausdehnung einer vorhandenen Splittersiedlung <sup>46</sup>
<b>38</b>	<b>raumbedeutsames Vorhaben</b> § 35 III 2 BauGB	ein Vorhaben, bei dem infolge seiner Größe oder wegen der von ihm ausgehenden Immissionen über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehende Auswirkungen zu erwarten sind <sup>47</sup>
<b>39</b>	<b>Wohnbebauung von einigem Gewicht</b> § 35 VI BauGB	vorhandene Siedlungskerne, die noch keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil darstellen <sup>48</sup>

<sup>39</sup> Finkelnburg / Ortloff / Kment, § 27, Rn. 45.<sup>40</sup> Finkelnburg / Ortloff / Kment, § 27, Rn. 51.<sup>41</sup> Ebd.<sup>42</sup> Ebd.<sup>43</sup> Finkelnburg / Ortloff / Kment, § 27, Rn. 53.<sup>44</sup> Ebd.<sup>45</sup> Ebd.<sup>46</sup> Ebd.<sup>47</sup> Finkelnburg / Ortloff / Kment, § 27, Rn. 62.<sup>48</sup> Finkelnburg / Ortloff / Kment, § 27, Rn. 76.



40	<b>Einvernehmen</b> § 36 BauGB	Zustimmung in Form eines verwaltungsinternen Mitwirkungsaktes <sup>49</sup>
41	<b>Erschließung</b> § 123 BauGB	erstmalige Herstellung der örtlichen öffentlichen Straßen, Wege, Plätze, Grünanlagen, der Versorgungsanlagen für Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Anlagen zur Ableitung von Abwasser und der Abfallentsorgung <sup>50</sup>  <b>Gesichert:</b> ist die Erschließung, wenn das zu bebauende Grundstück bereits erschlossen <i>ist</i> oder verlässlich davon ausgegangen werden kann, dass es bei Ingebrauchnahme des geplanten Vorhabens erschlossen <i>sein wird</i> <sup>51</sup>
42	<b>Nachvollziehbar</b> § 214 BauGB	hinreichend belegbare, schlüssige Argumentation für die ermittelte Entscheidung <sup>52</sup>

<sup>49</sup> Finkelburg / Ortloff / Kment, § 28, Rn. 3, 15.<sup>50</sup> Finkelburg / Ortloff / Kment, § 29, Rn. 3.<sup>51</sup> Finkelburg / Ortloff / Kment, § 29, Rn. 15.<sup>52</sup> Vgl. Finkelburg / Ortloff / Kment, § 12, Rn. 34.

## B. Zulässigkeit baulicher und sonstiger Vorhaben

### I. § 30 I, III BauGB: Nicht vorhabenbezogener Bebauungsplan

Bei nicht vorhabenbezogenen Bebauungsplänen wie in § 30 I, III BauGB richtet sich die Zulässigkeit in erster Linie danach, ob das Vorhaben den **Festsetzungen** des Bebauungsplans nicht widerspricht.<sup>53</sup>

#### 1. Allgemeines Schema<sup>54</sup>

- A. Vorliegen eines **bodenrechtlich relevanten Vorhabens** (§§ 29 I, 1 VI BauBG)
  - I. Vorhaben nach § 29 I BauGB: bauliche (Var. 1) oder sonstige (Var. 2) Anlage
  - II. Bodenrechtliche Relevanz des Vorhabens (§ 1 VI BauBG, Art. 74 I Nr. 18 GG)
- B. Vorliegen eines **wirksamen Bebauungsplans** (§ 30 BauGB)
- C. Planungsrechtliche **Zulässigkeit des Vorhabens**
- D. Keine Unzulässigkeit des Vorhabens im **Einzelfall** (§ 15 BauNVO)
  - I. Gebietserhaltungsanspruch (§ 15 I 1 BauNVO)
  - II. Rücksichtnahmegebot (§ 15 I 2 BauNVO)
- E. Sicherung der **Erschließung**

#### 2. § 30 I BauGB: Qualifizierter Bebauungsplan<sup>55</sup>

- A. Vorliegen eines **bodenrechtlich relevanten Vorhabens** (§§ 29 I, 1 VI BauBG)
- B. Vorliegen eines wirksamen **qualifizierten Bebauungsplans** (§ 30 I BauGB)
- C. Planungsrechtliche **Zulässigkeit des Vorhabens**: kein Widerspruch des Vorhabens zu den Festsetzungen dieses Bebauungsplans (§§ 9 I, 9a BauGB i. V. m. § 1 III BauNVO)
  - I. Bestimmung des konkreten Baugebiets (§ 1 II BauNVO)
  - II. Art der baulichen Nutzung (§§ 1 III 2 BauNVO, §§ 2 – 14 BauNVO, § 31 BauGB)
  - III. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff. BauNVO)
  - IV. Bauweise und bebaubare Grundstücksflächen (§§ 22 f. BauNVO)
  - V. Örtliche Verkehrsflächen
- D. Keine Unzulässigkeit des Vorhabens im **Einzelfall** (§ 15 BauNVO)
- E. Sicherung der **Erschließung**

#### 3. § 30 III BauGB: Einfacher Bebauungsplan<sup>56</sup>

Die Zulässigkeit eines Vorhabens im Rahmen eines einfachen Bebauungsplans richtet sich abseits seiner Festlegungen im Übrigen gemäß § 30 III BauGB nach den §§ 34, 35 BauGB.

<sup>53</sup> Anders bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen.

<sup>54</sup> Vgl. *Finkelburg / Ortloff / Kment*, § 23, Rn. 2a ff.

<sup>55</sup> Für das Schema vgl. *Finkelburg / Ortloff / Kment*, § 23, Rn. 2a ff.

<sup>56</sup> *Finkelburg / Ortloff / Kment*, § 23, Rn. 11 ff.

**4. Ausnahme und Befreiung (§ 31 BauGB)<sup>57</sup>**

	<b>Ausnahme (§ 31 I BauGB)</b>	<b>Befreiung (§ 31 II BauGB)</b>
A.	Vorliegen eines bodenrechtlich relevanten Vorhabens (§§ 29 I, 1 VI BauGB)	
B.	Keine lex specialis: § 246 XI BauGB oder §§ 37, 246 X, XII, XIV BauGB	
C.	Vorhaben ist nach konkretem Bau- gebiet <b>nicht allgemein zulässig</b>	Vorhaben <b>widerspricht Festsetzungen</b> des Bebauungsplans
D.	Vorhaben entspricht einer im Bebauungsplan <b>ausdrücklich</b> <b>vorgesehenen</b> Ausnahme (insb. §§ 2 – 14 BauNVO, Absatz 3)	Tatbestand der § 31 II Nr. 1 – 3 BauGB liegt vor <sup>58</sup>
		Grundzüge der Planung nicht berührt (§ 31 II Hs. 1 BauGB)
		Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen (§ 31 II Hs. 2 BauGB)
		Ggf. Einschränkung: § 32 BauGB
E.	<b>Ermessen</b> der Genehmigungsbehörde (städtebauliche Überlegungen, § 15 BauNVO)	
F.	Einvernehmen der Gemeinde (§ 36 I 1 BauGB)	

**a) § 32 BauGB: Einschränkung der Befreiung<sup>59</sup>**

Eine Einschränkung der Befreiung kann nach § 32 BauGB bei künftigen Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen vorliegen; vorausgesetzt wird:

A. Baugrundstück nach §§ 9 I Nr. 5, 11, 12, 15 BauGB (§ 32 S. 1 BauGB), oder nicht allein wirtschaftlich verwertbare Teile eines Vorhabens baulicher Natur, die keinen Anspruch nach § 92 III BauGB begründen (§ 32 S. 2 BauGB)<sup>60</sup>

B. **Wertsteigernde Änderung** einer baulichen Anlage auf dem Baugrundstück aus A.

C. **Zustimmung** des Bedarfs- oder Entschließungsträger, oder schriftlicher **Verzicht** des Eigentümers bzw. Rechtsnachfolgers auf Ersatz der Werterhöhung

**b) § 37 BauGB: Befreiung bei baulichen Maßnahmen des Bundes und der Länder<sup>61</sup>**

Für bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder gilt für Befreiungen § 37 BauGB gegenüber § 31 II BauGB als lex specialis.<sup>62</sup> § 37 BauGB ermöglicht eine Befreiung von allen Vorschriften des BauGB und der BauNVO. Für die Zulässigkeit einer solchen Befreiung gilt:

<sup>57</sup> Für das Schema vgl. *Finkelburg / Ortloff / Kment*, § 24, Rn. 1a ff.

<sup>58</sup> Siehe Begriffe bei Gliederungspunkt A.

<sup>59</sup> Für das Schema vgl. *Finkelburg / Ortloff / Kment*, § 24, Rn. 26 f.

<sup>60</sup> *Finkelburg / Ortloff / Kment*, § 24, Rn. 27.

<sup>61</sup> Für das Schema vgl. *Finkelburg / Ortloff / Kment*, § 24, Rn. 28 ff.

	<b>§ 37 I BauGB</b>	<b>§ 37 II 1, 2 BauGB</b>
A.	Besondere <b>öffentliche Zweckbestimmung</b> <sup>63</sup>	
B.	Erforderlichkeit: Befreiung zur Wahrung von A. vernünftigerweise geboten <sup>64</sup>	
C.	Zustimmung: Erteilung durch <b>höhere Verwaltungsbehörde</b>	
D.		Ggf. <b>Widerspruch</b> durch betroffene Gemeinde <u>oder</u> bei Nichterteilung: Entscheidung (VA) durch zuständigen Bundesminister
E.	Ggf. <b>Anfechtung</b> durch betroffene Gemeinde	
F.	Ggf. Ersatz für daraus entstehende Aufwendungen der Gemeinde (§ 37 III BauGB)	

Im Falle von § 37 IV BauGB gelten die abschließenden Regelungen des LBG.

## 5. Zulässigkeit eines Vorhabens im Einzelfall (§ 15 BauNVO)

Ob ein an sich planungsrechtlich zulässiges Vorhaben nicht im Einzelfall nach § 15 I BauNVO unzulässig ist, bestimmt sich gemäß § 15 II BauNVO nach den städtebaulichen Zielen und Grundsätzen des § 1 V BauNVO.

### a) Baugebietswidrigkeit (§ 15 I 1 BauNVO), Gebietserhaltungsanspruch

Eine bauliche oder sonstige Anlage ist im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der **Eigenart des Baugebiets** widerspricht.<sup>65</sup> Maßstäbe hierfür sind:<sup>66</sup>

- typisierende Regelungen der §§ 2 – 14 BauNVO, jeweils Absatz 1
- jeweilige örtliche Situation

### b) Rücksichtnahmegebot (§ 15 I 2 BauNVO)

#### aa) Unzumutbare Störungen (seitens des Vorhabens)

Im Rahmen des Rücksichtnahmegebots ist nach § 15 I 2 Var. 1 BauNVO eine bauliche oder sonstige Anlage unzulässig, wenn von ihr Störungen ausgehen können, die

- nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst, oder
- in dessen Umgebung

unzumutbar sind.<sup>67</sup>

<sup>62</sup> Pfeffer, Gerd: Zum Verständnis von § 37 I und II BauGB, Link: [http://rsw.beck.de/rsw/upload/NVwZ/NVwZ-Extra\\_2012\\_13.pdf](http://rsw.beck.de/rsw/upload/NVwZ/NVwZ-Extra_2012_13.pdf), abgerufen am: 19.05.2018.

<sup>63</sup> Siehe Begriffe bei Gliederungspunkt A.

<sup>64</sup> Finkelnburg / Ortloff / Kment, § 24, Rn. 30.

<sup>65</sup> Finkelnburg / Ortloff / Kment, § 23, Rn. 16.

<sup>66</sup> Ebd.

Die Störungen müssen ihren Grund in **städtebaulich erheblichen Umständen** haben; persönliche Eigenschaften der Bewohner sind davon nicht umfasst.<sup>68</sup>

#### **bb) Unzumutbare Störungen (seitens der Nachbarn), Störanfälligkeit**

Wäre eine an sich zulässige bauliche oder sonstige Anlage ihrerseits unzumutbaren Störungen ausgesetzt, ist das Vorhaben im Einzelfall ebenfalls unzulässig nach § 15 I 2 Var. 2 BauNVO.<sup>69</sup> Dies soll Konflikte bereits im Vorhinein verhindern.<sup>70</sup> Im Rahmen einer Abwägung ist die zugehörige **Zumutbarkeitsgrenze** insbesondere durch:

- die Eigenart des Baugebiets und
- die Möglichkeiten zur Emissionsvermeidung und –verminderung

zu ermitteln.<sup>71</sup>

### **6. Rechtsanspruch auf Erteilung der Baugenehmigung**

§ 30 I, III BauGB entfaltet einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Baugenehmigung, sofern das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht.<sup>72</sup>

### **II. § 30 II BauGB: Vorhabenbezogener Bebauungsplan<sup>73</sup>**

Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB) ist der gesamte Bebauungsplan Maßstab für die Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens. Mithin darf das Vorhaben nicht dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als solchen widersprechen. Im Übrigen kommen §§ 34, 35 BauGB *nicht* zur Anwendung.

### **III. § 33 BauGB: Vorhaben während der Planaufstellung**

Für Vorhaben während der Planaufstellung gilt § 33 BauGB *neben* §§ 30, 34, 35 BauGB und ermöglicht einen Vorgriff auf den künftigen Bebauungsplan.<sup>74</sup> Vorausgesetzt wird für **§ 33 I BauGB:**<sup>75</sup>

A. Vorliegen eines **bodenrechtlich relevanten Vorhabens** (§§ 29 I, 1 VI BauBG)

B. Keine Zulässigkeit des Vorhabens nach §§ 30, 34 oder 35 BauGB

C. Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans

- I. Formelle **Planreife** (§ 33 I Nr. 1 BauGB): Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, §§ 3 II, 4 II, 4a II – V BauGB

*Fortsetzung nächste Seite*

<sup>67</sup> Finkelnburg / Ortloff / Kment, § 23, Rn. 18.

<sup>68</sup> Ebd.

<sup>69</sup> Finkelnburg / Ortloff / Kment, § 23, Rn. 21.

<sup>70</sup> Ebd.

<sup>71</sup> Finkelnburg / Ortloff / Kment, § 23, Rn. 23.

<sup>72</sup> Finkelnburg / Ortloff / Kment, § 23, Rn. 10, 13.

<sup>73</sup> Finkelnburg / Ortloff / Kment, § 23, Rn. 14.

<sup>74</sup> Finkelnburg / Ortloff / Kment, § 25, Rn. 2.

<sup>75</sup> Für das Schema vgl. Finkelnburg / Ortloff / Kment, § 25, Rn. 1a f.

II. Materielle Planreife (§ 33 I Nr. 2 BauGB): kein Widerspruch des Vorhabens zu den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans

D. Schriftliche Anerkennung der Festsetzungen durch Antragsteller (§ 33 I Nr. 3 BauGB)

E. Sicherung der **Erschließung** (§ 33 I Nr. 4 BauGB)

F. Einvernehmen der Gemeinde (§ 36 I 1 BauGB)

Davon abweichende Regelungen ergeben sich aus § 33 II BauGB und § 33 III BauGB.

#### IV. § 34 BauGB: Vorhaben im unbeplanten Innenbereich

Für Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, für die kein qualifizierter oder vorhandenbezogener Bebauungsplan besteht (unbeplanter Innenbereich), gilt – ggf. auch unter Berücksichtigung eines einfachen Bebauungsplans – § 34 BauGB:<sup>76</sup>

A. Vorliegen eines **bodenrechtlich relevanten Vorhabens** (§§ 29 I, 1 VI BauBG)

B. Vorhaben im **Innenbereich** (§ 34 I BauGB): im Zusammenhang bebauter Ortsteil

I. rechtlich durch Satzung (§ 34 IV 1 Nr. 1 – 3 BauGB), oder

II. tatsächlich (§ 34 I BauGB)

C. Planungsrechtliche **Zulässigkeit des Vorhabens**

I. Kein Widerspruch zu Festsetzungen eines ggf. vorliegenden einfachen Bebauungsplans (§ 30 III BauGB, vgl. auch § 9 IIa, IIb, IIc BauGB) und im Übrigen:

II. Einfügen in die **Eigenart der näheren Umgebung** (§ 34 I, II BauGB)

1. Keine Freistellung nach § 34 IIIa BauGB

2. Einfügungsbedürftige Merkmale: Art (*beachte: lex specialis nach § 34 II BauGB*) und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

3. Ggf. **erweiterndes Korrektiv**: ausnahmsweise sind rahmenüberschreitende Vorhaben, die nicht selbst oder als Vorbild geeignet sind, bodenrechtlich beachtliche Spannungen zu begründen oder zu erhöhen, zulässig

4. Einschränkendes Korrektiv: gegenseitiges **Rücksichtnahmegebot**

III. Weitere Voraussetzungen:

1. Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 34 I 2 Hs. 1 BauGB)

2. Keine Beeinträchtigung des **Ortsbildes** (§ 34 I 2 Hs. 2 BauGB)

3. Keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Gemeinde (§ 34 III BauGB)

D. Sicherung der **Erschließung**

E. Einvernehmen der Gemeinde (§ 36 I 1 BauGB)

<sup>76</sup> Finkelnburg / Ortloff / Kment, § 26, Rn. 3; für das Schema vgl. Finkelnburg / Ortloff / Kment, § 26, Rn. 1a ff.

Von besonderer Bedeutung für die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens im unbeplanten Innenbereich ist das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung.<sup>77</sup> Dies ist jedoch nur zu prüfen, sofern nicht nach § 34 IIIa BauGB von diesem Erfordernis freigestellt wurde.<sup>78</sup> Die **einfügungsbedürftigen Merkmale** sind gesondert und **unabhängig voneinander** zu beurteilen.<sup>79</sup>

Die **Art der baulichen Nutzung** ist durch eine typisierende Betrachtung unter Zuhilfenahme der BauNVO als Auslegungshilfe zu beurteilen.<sup>80</sup> Entspricht die Bebauung jedoch einem **Baugebiet der BauNVO**, bestimmt sich die Beurteilung gemäß § 34 II 1. Hs. BauGB ausschließlich nach den §§ 2 ff. BauNVO.<sup>81</sup> Dabei gelten die Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 I, II BauGB) entsprechend (§ 34 II 2. Hs. BauGB), auch § 15 BauNVO ist anwendbar.<sup>82</sup> Das **Maß** der baulichen Nutzung ist absolut sowie relativ zum Baugrundstück zu beurteilen.<sup>83</sup>

## V. § 35 BauGB: Vorhaben im Außenbereich

Liegt das Vorhaben weder im Geltungsbereich eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplans, noch im unbeplanten Innenbereich, so ist § 35 BauGB einschlägig.<sup>84</sup>

A. Vorliegen eines **bodenrechtlich relevanten Vorhabens** (§§ 29 I, 1 VI BauBG)

B. Vorhaben im **Außenbereich** (§ 35 I BauGB)

C. Planungsrechtliche **Zulässigkeit des Vorhabens**

I. Kein Widerspruch zu Festsetzungen eines ggf. vorliegenden einfachen Bebauungsplans (§ 30 III BauGB) und im Übrigen:

II. Zulässigkeit als **privilegiertes** oder **sonstiges** Vorhaben:

1. bei § 35 I Nr. 1 – 8 BauGB (privilegiertes Vorhaben): kein **Entgegenstehen** zu öffentlichen Belangen, beachte: § 35 III 2 Hs. 2 und § 35 III 3 BauGB, bzw.

2. bei § 35 II BauGB (sonstiges Vorhaben): keine **Beeinträchtigung** von öffentlichen Belangen (§ 35 III BauGB); beachte: *teilprivilegierte* Vorhaben nach § 35 IV BauGB und ggf. *Außenbereichssatzung* nach § 35 VI BauGB

3. bei raumbedeutsamen Vorhaben zudem: § 35 III 2 Hs. 1 BauGB

III. bei § 35 I Nr. 2 – 6 BauGB: Abgabe einer **Erklärung** nach § 35 V 2 BauGB

D. Sicherung der **Erschließung**

E. Einvernehmen der Gemeinde (§ 36 I 1 BauGB)

<sup>77</sup> Siehe Begriffe bei Gliederungspunkt A.

<sup>78</sup> Vgl. *Finkelburg / Ortloff / Kment*, § 26, Rn. 34; siehe dort für Details.

<sup>79</sup> *Finkelburg / Ortloff / Kment*, § 26, Rn. 26.

<sup>80</sup> *Finkelburg / Ortloff / Kment*, § 26, Rn. 27.

<sup>81</sup> *Finkelburg / Ortloff / Kment*, § 26, Rn. 1b, 43.

<sup>82</sup> Ebd.

<sup>83</sup> *Finkelburg / Ortloff / Kment*, § 26, Rn. 29.

<sup>84</sup> *Finkelburg / Ortloff / Kment*, § 27, Rn. 3; für das Schema vgl. *Finkelburg / Ortloff / Kment*, § 27, Rn. 1a ff.

## 1. Privilegierte Vorhaben (§ 35 I BauGB)

§ 35 I BauGB nennt abschließend privilegierte Vorhaben:<sup>85</sup>

1. Vorhaben der Land- und Forstwirtschaft
  - Land- oder Forstwirtschaft
  - Betrieb
  - dienen
  - untergeordneter Teil der Betriebsfläche
2. Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung
3. Ortsgebundene Vorhaben
  - enumerativ genanntes Vorhaben: öffentliche Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsleistungen, Wärme und Wasser, Abwasserwirtschaft, gewerblicher Betrieb
  - Ortsgebundenheit
  - dienen
4. Relativ außenbereichsgebundene Vorhaben (Generalklausel<sup>86</sup>)
  - Angewiesenheit auf Außenbereich
    - besondere (objektive) Anforderungen an die Umgebung<sup>87</sup>, oder
    - nachteilige Wirkung auf die Umgebung (für *Tierhaltung* siehe UVPG)<sup>88</sup>, oder
    - besondere Zweckbestimmung
  - wertende Abwägung: Rechtfertigung der Belastung des Außenbereichs mit dem durch das Vorhaben oder seinem Zweck an Wert Hinzukommende (Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls)<sup>89</sup>
5. Anlagen der Wind- und Wasserenergie (Erforschung, Entwicklung oder Nutzung), beachte: § 249 III BauGB
6. Energetische Nutzung von Biomasse
  - Vorhaben nach Nr. 1, 2 oder 4 (Tierhaltung)
  - dem öffentlichen Versorgungsnetz dienen
  - enumerative Voraussetzungen der § 35 I VI lit. a – d BauGB
7. Vorhaben der Kernenergie
  - Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken (mit Ausnahme der gewerblichen Erzeugung von Elektrizität), oder
  - Entsorgung radioaktiver Abfälle

---

<sup>85</sup> Finkelnburg / Ortloff / Kment, § 27, Rn. 4 ff.; für die Begriffe siehe Gliederungspunkt A.

<sup>86</sup> Finkelnburg / Ortloff / Kment, § 27, Rn. 24.

<sup>87</sup> Finkelnburg / Ortloff / Kment, § 27, Rn. 25.

<sup>88</sup> Finkelnburg / Ortloff / Kment, § 27, Rn. 26.

<sup>89</sup> Finkelnburg / Ortloff / Kment, § 27, Rn. 28.



## 8. Nutzung solarer Strahlungsenergie

- in, an und auf Dach- und Außenwandflächen
- von zulässigerweise genutzten Gebäuden
- bauliche Unterordnung der Anlage

Liegt eines dieser Vorhaben vor, ist für die Zulässigkeit des Vorhabens an dem konkret gewählten Standort darüber hinaus erforderlich, dass es öffentlichen Belangen (vgl. hierzu § 35 III BauGB) nicht **entgegensteht** und die Erschließung gesichert ist.<sup>90</sup> Hierzu sind die öffentlichen Belange gegen das privilegierte Vorhaben abzuwägen.

## 2. Sonstige Vorhaben (§ 35 II BauGB)

Sonstige Vorhaben, die *nicht* unter die privilegierten Vorhaben nach § 35 I BauGB fallen, sollen nach § 35 II BauGB nur im Einzelfall zugelassen werden, sind also nur ausnahmsweise zulässig.<sup>91</sup>

Die Ausführung oder Benutzung des Vorhabens muss gegen die öffentlichen Belange nach § 35 III BauGB abgewogen werden. Dabei dürfen die öffentlichen Belange durch das Vorhaben nicht **beeinträchtigt** werden (weiter als bei § 35 I BauGB).

## 3. Öffentliche Belange (§ 35 III 1 BauGB)

Öffentlichen Belange bilden eine **Schranke** für die Zulässigkeit sowohl für privilegierte (§ 35 I BauGB) als auch sonstige (§ 35 II BauGB) Vorhaben.<sup>92</sup> Bei dieser wird das Vorhaben gegen den öffentlichen Belang abgewogen, wobei privilegierte Vorhaben eine weitaus höhere Gewichtung gegenüber einem öffentlichen Belang haben als ein sonstiges Vorhaben.<sup>93</sup> Dies ist aus dem Wortlaut „entgegenstehen“ (§ 35 I BauGB) bzw. „beeinträchtigen“ und „im Einzelfall“ (§ 35 II BauGB) abzuleiten.<sup>94</sup>

Die Aufzählung öffentlicher Belange in § 35 III BauGB, die dem Wortlaut nach (nur) auf § 35 II BauGB Bezug nimmt, ist dabei **nicht abschließend**, sondern die einzelnen aufgeführten Belange sind lediglich als Fallbeispiele anzusehen, die im Übrigen auch für § 35 I BauGB herangezogen werden können.<sup>95</sup> Nicht aufgeführt ist insbesondere das **Gebot der Rücksichtnahme** (vgl. § 15 I 2 BauNVO), das ebenfalls zu öffentlichen Belangen gehört.<sup>96</sup>

---

<sup>90</sup> Finkelnburg / Ortloff / Kment, § 27, Rn. 34.

<sup>91</sup> Finkelnburg / Ortloff / Kment, § 27, Rn. 39.

<sup>92</sup> Finkelnburg / Ortloff / Kment, § 27, Rn. 40.

<sup>93</sup> Ebd.; siehe auch Finkelnburg / Ortloff / Kment, § 27, Rn. 60 f.

<sup>94</sup> Ebd.; für die Begriffe siehe Gliederungspunkt A.

<sup>95</sup> Vgl. Finkelnburg / Ortloff / Kment, § 27, Rn. 41.

<sup>96</sup> Finkelnburg / Ortloff / Kment, § 27, Rn. 55 f.

#### 4. Vereinbarkeit mit Zielen der Raumordnung (§ 35 III 2 Hs. 1 BauGB)

**Raumbedeutsame** Vorhaben müssen nach § 35 III 2 Hs. 1 BauGB mit den Zielfestlegungen in Raumordnungsplänen und Darstellungen im Flächennutzungsplan vereinbar sein.<sup>97</sup> Diese Ziele der Raumordnung sind strikt **verbindlich** und gelten sowohl für privilegierte als auch für sonstige Vorhaben, wobei sie bei privilegierten Vorhaben räumlich hinreichend eindeutig festgelegt sein müssen, um herangezogen werden zu können.<sup>98</sup>

#### 5. Besonderheiten für privilegierte Vorhaben

##### a) Erleichterung für privilegierte Vorhaben (§ 35 III 2 Hs. 2 BauGB)

Für *raumbedeutsame* privilegierte Vorhaben gilt darüber hinaus, dass nach § 35 III 2 Hs. 2 BauGB **standortbezogene** öffentliche Belange mit **überörtlicher Bedeutung** dem Vorhaben nicht entgegenstehen können, wenn der öffentliche Belang bereits im Rahmen der Aufstellung der Ziele der Raumordnung abschließend abgewogen wurde.<sup>99</sup>

##### b) Einschränkung für privilegierte Vorhaben (§ 35 III 3 BauGB)

Nach § 35 III 3 BauGB stehen öffentliche Belange einem privilegierten Vorhaben aber nach § 35 I Nr. 2 – 6 BauGB *in der Regel* dann entgegen, wenn der Flächennutzungsplan oder der Raumordnungsplan solch ein Vorhaben auf bestimmte andere Gebiete konzentriert hat.<sup>100</sup>

#### 6. Besonderheiten für sonstige Vorhaben

##### a) Erleichterung für teilprivilegierte Vorhaben (§ 35 IV BauGB)

Unter den sonstigen Vorhaben normiert § 35 IV BauGB begünstigte sonstige Vorhaben, sogenannte **teilprivilegierte Vorhaben**.<sup>101</sup> Bei diesen werden die Beschränkungen zur Zulässigkeit des sonstigen Vorhabens aus § 35 II, III BauGB zur Erweiterung des Bestandschutzes gelockert.<sup>102</sup> Demnach kann den folgenden aufgezählten Vorhaben nicht entgegengehalten werden, dass sie

- Darstellungen des Flächennutzungsplans widersprechen (§ 35 III 2 Hs. 1 BauGB),
- die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen (in § 35 III 1 Nr. 5 BauGB) oder
- die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung (§ 35 III 1 Nr. 7 BauGB)

befürchten lassen:<sup>103</sup>

*Fortsetzung nächste Seite*

<sup>97</sup> Finkelburg / Ortloff / Kment, § 27, Rn. 62; für den Begriff siehe Gliederungspunkt A.

<sup>98</sup> Ebd.

<sup>99</sup> Finkelburg / Ortloff / Kment, § 27, Rn. 63.

<sup>100</sup> Finkelburg / Ortloff / Kment, § 27, Rn. 64.

<sup>101</sup> Finkelburg / Ortloff / Kment, § 27, Rn. 68.

<sup>102</sup> Ebd.

<sup>103</sup> Finkelburg / Ortloff / Kment, § 27, Rn. 69 ff.; siehe detaillierte Voraussetzungen im Gesetz.

1. Nutzungsänderung land- oder forstwirtschaftlicher Anlagen
2. Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes
3. Ersatzbauten
4. Änderung oder Nutzungsänderung erhaltenswerter Gebäude
5. Erweiterung von Wohngebäuden
6. Erweiterung gewerblicher Betriebe

§ 35 IV I BauGB gilt gemäß § 246 IX BauGB für Asylbegehrenden- und Flüchtlingsunterkünfte entsprechend; § 246 XIII BauGB erweitert die begünstigten Vorhaben um bestimmte Vorhaben im Außenbereich.<sup>104</sup>

### **b) Erleichterung durch Außenbereichssatzung (§ 35 VI BauGB)**

Für nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägte bebaute Bereiche im Außenbereich mit **Wohnbebauungen von einigem Gewicht** können Satzungen bestimmen, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie Darstellungen im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen (in § 35 III 2 Hs. 1 BauGB) oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen (in § 35 III 1 Nr. 7 BauGB).<sup>105</sup>

Somit erleichtern diese Außenbereichssatzungen die Voraussetzungen zur Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben im Außenbereich, ändern jedoch nicht den Gebietscharakter als Außenbereich.<sup>106</sup> Vorausgesetzt wird für die Außenbereichssatzung neben einer vorhandenen Wohnbebauung von einigem Gewicht gemäß § 35 VI 4 BauGB die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (Nr. 1) sowie die Beachtung umweltrechtlicher Aspekte (Nr. 2, 3). Für das Verfahren gelten nach § 35 VI 5 BauGB die § 13 II 1 Nr. 2, 3, § 13 II 2 sowie § 10 III BauGB entsprechend.

## **VI. Einvernehmen der Gemeinde (§ 36 BauGB)**

Die Zustimmung der Gemeinde (Einvernehmen) ist bei Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB) sowie bei Vorhaben während der Planaufstellung (§ 33 BauGB) und im unbeplanten Innen- und Außenbereich (§§ 34, 35 BauGB) erforderlich (§ 36 I 1 BauGB), solange die Gemeinde nicht selbst Baugenehmigungsbehörde ist.<sup>107</sup> Das Einvernehmen darf nur aus den sich dort ergebenden Gründen versagt werden (§ 36 II 1 BauGB), ist also rechtlich gebunden.<sup>108</sup> Es ist ein Akt verwaltungsinterner Mitwirkung, kein Verwaltungsakt.<sup>109</sup>

---

<sup>104</sup> Finkelnburg / Ortloff / Kment, § 27, Rn. 74a f.

<sup>105</sup> Finkelnburg / Ortloff / Kment, § 27, Rn. 75 f.; für den Begriff siehe Gliederungspunkt A.

<sup>106</sup> Finkelnburg / Ortloff / Kment, § 27, Rn. 76.

<sup>107</sup> Finkelnburg / Ortloff / Kment, § 28, Rn. 3 ff.

<sup>108</sup> Finkelnburg / Ortloff / Kment, § 28, Rn. 12.

<sup>109</sup> So Finkelnburg / Ortloff / Kment, § 28, Rn. 15; jedoch strittig.

Das Einvernehmen kann **aufsichtsbehördlich ersetzt** werden:<sup>110</sup>

- im Wege der Kommunalaufsicht
- nach sonstigem Landesrecht
- aufgrund eines bundesrechtlichen Verfahrens nach § 36 II 3 BauGB bei rechtswidrig versagtem Einvernehmen

Gegen die Ablehnung einer Baugenehmigung durch die Genehmigungsbehörde aufgrund eines nicht erteilten Einvernehmens der Gemeinde kann gegen die Genehmigungsbehörde bzw. ihren Rechtsträger (§ 78 I VwGO) mit einer Verpflichtungsklage vorgegangen werden, wobei das Urteil dann auch für die beizuladende (§ 65 VwGO) Gemeinde bindend ist (§ 121 VwGO).<sup>111</sup> Gegen die Erteilung einer Baugenehmigung ohne Einvernehmen der Gemeinde kann diese wegen Verletzung ihres Beteiligungsrechts die Anfechtungsklage erheben.<sup>112</sup>

## VII. Sicherung der Erschließung (§ 123 BauGB)

Voraussetzung für die Zulässigkeit aller baulichen Vorhaben ist die **Sicherung** einer **ausreichenden** (= *verhältnismäßigen*) **Erschließung**.<sup>113</sup> Es besteht kein Rechtsanspruch auf sie (§ 123 III BauGB).<sup>114</sup>

In der Regel trägt die Gemeinde die **Erschließungslast**, solange sie nicht jemand anderem obliegt (§ 123 I BauGB).<sup>115</sup> Die Unterhaltung der Erschließungsanlagen richtet sich nach Landesrecht (§ 123 IV BauGB). Art und Umfang der Erschließung werden in §§ 123 II, 125 BauGB geregelt und liegen im Ermessen der Gemeinde:<sup>116</sup>

- Beachtung der Erfordernisse der Bebauung und des Verkehrs
- Kostengünstigkeit
- Benutzbarkeit spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen
- Planbindung (bei vorliegendem Bebauungsplan) bzw. Einhaltung der §§ 1 IV – VII BauGB<sup>117</sup>

Der **Erschließungsbetrag**, durch den der Eigentümer an den bestimmten Erschließungskosten beteiligt wird, ist in den §§ 127 ff. BauGB geregelt.

---

<sup>110</sup> Finkelnburg / Ortloff / Kment, § 28, Rn. 15.

<sup>111</sup> Finkelnburg / Ortloff / Kment, § 28, Rn. 16; siehe: [Grundlagen im Verwaltungsrecht AT](#)

<sup>112</sup> Ebd.

<sup>113</sup> Finkelnburg / Ortloff / Kment, § 29, Rn. 11; für die Begriffe siehe Gliederungspunkt A.

<sup>114</sup> Siehe weiterführend: Finkelnburg / Ortloff / Kment, § 29, Rn. 16 ff.

<sup>115</sup> Siehe weiterführend: Finkelnburg / Ortloff / Kment, § 29, Rn. 4.

<sup>116</sup> Finkelnburg / Ortloff / Kment, § 29, Rn. 5 ff.

<sup>117</sup> Finkelnburg / Ortloff / Kment, § 29, Rn. 7.

## C. Wirksamkeit eines Bebauungsplans

Bei der Wirksamkeit eines Bebauungsplans ist neben der formellen und materiellen Rechtmäßigkeit auch immer die Heilung von Mängeln im Rahmen der **Planerhaltung** zu beachten.

### I. Schema<sup>118</sup>

#### A. Formelle Rechtmäßigkeit (§§ 2 ff. BauGB)

- I. Zuständigkeit
- II. Verfahren
- III. Form

#### B. Materielle Rechtmäßigkeit

- I. Erforderlichkeit (§ 1 III BauGB)
- II. Anknüpfung an Flächennutzungsplan (§ 8 II 1 BauGB), außer: § 8 II 2, III, IV BauGB
- III. Inhalt: keine Ermessensüberschreitung
- IV. Bestimmtheit
- V. Abwägung: kein Ermessen Fehlgebrauch (§§ 1 VI, VII, 2 III BauGB)

## II. Grundsatz der Planerhaltung (§§ 214, 215 BauGB)

Die §§ 214, 215 BauGB formen den Grundsatz der Planerhaltung im Baurecht aus. Gibt es beachtliche **behebbarer Mängel**, führen diese nicht zwangsläufig zur Nichtigkeit, denn Bebauungspläne sind zunächst **schwebend unwirksam** und können durch ein ergänzendes Verfahren auch rückwirkend in Kraft gesetzt werden (§ 214 IV BauGB).<sup>119</sup>

### 1. Verletzung von Verfahrens- und Formfehlern (§ 214 I BauGB)

§ 214 I BauGB bestimmt in § 214 I 1 Nr. 1 BauGB, unter welchen Voraussetzungen Fehler beachtlich sein sollen, und zählt im Übrigen in § 214 I 1 Nr. 2 – 4 BauGB diejenigen Verletzungen von Verfahrens- und Formfehlern auf, die für die Wirksamkeit von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen **beachtlich** sind. In § 214 I 1 Nr. 2 Hs. 2 BauGB und § 214 I 1 Nr. 3 Hs. 2 BauGB wiederum werden Ausnahmen von der Beachtlichkeit getroffen.

#### a) Ermittlungs- und Bewertungsfehler (§ 214 I 1 Nr. 1 BauGB)

Voraussetzungen zur Beachtlichkeit eines Fehlers nach § 214 I 1 Nr. 1 BauGB sind:<sup>120</sup>

- Fehler: Unzutreffende Ermittlung oder Bewertung
  - Abwägungsdefizit: sachgerechte Abwägung fand nicht statt
  - Unvollständigkeit der Abwägung

<sup>118</sup> Vgl. *Schmidt, Thomas*: Einführung in die verwaltungsrechtliche Fallbearbeitung, Schema 5, Wirksamkeit eines Bebauungsplans, Link: [http://www.iuspublicum-thomas-schmitz.uni-goettingen.de/Downloads/Schmitz\\_VwR-II-F\\_Schema5.pdf](http://www.iuspublicum-thomas-schmitz.uni-goettingen.de/Downloads/Schmitz_VwR-II-F_Schema5.pdf), abgerufen am: 06.07.2018.

<sup>119</sup> *Finkelnburg / Ortloff / Kment*, § 12, Rn. 43.

<sup>120</sup> Vgl. *Finkelnburg / Ortloff / Kment*, § 12, Rn. 6 ff.

- Fehlerhafte Gewichtung: Verkennung der Bedeutung öfftl. und priv. Belange
  - Kenntnis oder Kennenmüssen des Fehlers
  - Wesentlichkeit: spürbare Auswirkung auf die Grundzüge der Planung
  - Offensichtlichkeit: leichte, objektive Erkennbarkeit des Fehlers
  - Kausalität: Möglichkeit eines anderen Abwägungsergebnisses ohne den Fehler
  - Zeitpunkt: Beschlussfassung (§ 214 III BauGB)

#### **b) Beteiligungsmängel (§ 214 I 1 Nr. 2 BauGB)**

Verletzungen der Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind gemäß § 214 I 1 Nr. 2 Hs. 1 BauGB beachtlich, solange sie nicht ausnahmsweise in den aufgeführten Fällen des § 214 I 1 Nr. 2 Hs. 2 BauGB unbeachtlich sind.

#### **c) Mängel von Erläuterungsbericht oder Planbegründung (§ 214 I 1 Nr. 3 BauGB)**

Fehler beim Erläuterungsbericht bzw. bei der Planbegründung sind nach § 214 I 1 Nr. 3 Hs. 1 BauGB beachtlich. Ist die Begründung jedoch lediglich unvollständig – beim Umweltbericht nur hinsichtlich unwesentlicher Punkte – ist der Mangel unbeachtlich (§ 214 I 1 Nr. 3 Hs. 2, 3 BauGB).

#### **d) Fehlende Beschlussfassung oder Genehmigung (§ 214 I 1 Nr. 4 BauGB)**

Fehler bei der Beschlussfassung oder der Genehmigung nach § 214 I 1 Nr. 4 BauGB sind **jederzeit beachtlich** und bedürfen keiner Rüge (vgl. § 215 I BauGB).

### **2. Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis zwischen Bebauungsplan und Flächennutzungsplan (§ 214 II BauGB)**

§ 214 II BauGB nennt Vorschriften über das Verhältnis zwischen Bebauungsplan und Flächennutzungsplan, deren Verletzung unter gewissen Voraussetzungen **unbeachtlich** ist:

1. Unrichtige Beurteilung der Anforderungen an die
  - a. Aufstellung eines selbstständigen Bebauungsplans (§ 8 II 2 BauGB), oder
  - b. dringenden Gründe für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans (§ 8 IV BauGB)
2. Verletzung des Gebots aus § 8 II 1 BauGB ohne Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung
3. Nachträgliches Herausstellen der Unwirksamkeit des Flächennutzungsplans
4. Verstoß gegen § 8 III BauGB ohne Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung

### **3. Verletzung der Vorschriften für das beschleunigte Verfahren (§ 214 IIa BauGB)**

Für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gilt, dass

- eine *Vorprüfung* der Umweltprüfung ordnungsgemäß durchgeführt wurde, wenn sie nach § 13a I 2 Nr. 2 BauGB durchgeführt worden ist (§ 214 IIa Nr. 3 Hs. 1 BauGB)

- eine *Beurteilung* hinsichtlich § 13a I 4 BauGB zutreffend ist, wenn sie keine Zulässigkeit nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) begründet (§ 214 IIa Nr. 4 Hs. 2 BauGB)

und sie **nachvollziehbar** ist.<sup>121</sup> Die Nachvollziehbarkeit eröffnet der Gemeinde einen Beurteilungsspielraum.<sup>122</sup>

**Unbeachtlich** ist dabei:

- das Unterbleiben eines Hinweises nach § 13a III BauGB (§ 214 IIa Nr. 2 BauGB)
- wenn einzelne Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt worden sind (§ 214 IIa Nr. 3 Hs. 2 BauGB)

#### 4. Sonstige Mängel im Abwägungsprozess (§ 214 III 2 BauGB)

§ 214 III 2 BauGB fungiert als Auffangregelung für sonstige Mängel – die nicht Fehler nach § 214 I 1 Nr. 1 BauGB sind – im Abwägungsvorgang, die **offensichtlich** und von **Einfluss** gewesen sind.<sup>123</sup>

#### 5. Fristen zur Rüge (§ 215 BauGB)

Beachtliche Form- und Verfahrensfehler nach § 214 I 1 Nr. 1 – 3 BauGB sowie Verletzungen nach §§ 214 II, IIa, III 2 BauGB müssen **innerhalb eines Jahres** seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans bzw. der städtebaulichen Satzung geltend gemacht werden:

Verletzung / Fehler	Vorschrift (Frist)
§ 214 I 1 Nr. 1 – 3 BauGB <b>außer:</b> § 214 I 1 Nr. 4 BauGB (ohne Rüge)	§ 215 I 1 Nr. 1 BauGB
§ 214 II BauGB	§ 215 I 1 Nr. 2 BauGB
§ 214 III 2 BauGB	§ 215 I 1 Nr. 3 BauGB
§ 214 IIa BauGB	§ 215 I 2 BauGB

Nach Ablauf der Frist ohne erforderliche Rüge werden die entsprechenden Form- und Verfahrensfehler nach § 214 I BauGB bzw. andere Verletzungen nach §§ 214 II, IIa, III 2 BauGB unbeachtlich, sofern die Gemeinde auf die Vorschrift des § 215 I BauGB hingewiesen hat (§ 215 II BauGB).<sup>124</sup>

<sup>121</sup> Für den Begriff siehe Gliederungspunkt A.

<sup>122</sup> Finkelnburg / Ortloff / Kment, § 12, Rn. 37.

<sup>123</sup> Finkelnburg / Ortloff / Kment, § 12, Rn. 39; siehe Begriffe unter Ermittlungs- und Bewertungsfehler.

<sup>124</sup> Vgl. Finkelnburg / Ortloff / Kment, § 12, Rn. 24.

## 6. Behebbarkeit von Mängeln

*Behebbar* Mängel, die zunächst schwebend unwirksam sind, können sein:

- Verfahrens- und Formfehler
- inhaltliche Mängel wegen der Kollision entgegenstehender Rechtsvorschriften durch Beseitigung dieser Kollision
- inhaltliche Mängel wegen Verstößen gegen Vorgaben des BauGB oder der BauNVO durch Änderung des Bebauungsplans

*Nicht behebbar* und damit nichtig sind Mängel, durch deren Beseitigung:

- der Bebauungsplan seine Identität verlöre,
- inhaltlich gänzlich anders werden würde oder
- durch die der Kern der Abwägungsentscheidung betroffen wäre.