

Öffentliches Baurecht

Bearbeitet von

Von Prof. Dr. Dr. Martin Will, M.A., LL.M. (Cambr.)

1. Auflage 2019. Buch. XXIX, 271 S. Softcover

ISBN 978 3 406 73351 2

Format (B x L): 16,0 x 24,0 cm

[Recht > Öffentliches Recht > Öffentliches Baurecht > Baurecht der Länder](#)

Zu [Inhalts- und Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei



Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

6. **Erschließung gesichert** (kann auch direkt im Rahmen der §§ 34f. BauGB geprüft werden)
7. Ggf. **gemeindliches Einvernehmen** gem. § 36 I 1 BauGB

F. Vorabzulassung während der Planaufstellung (§ 33 BauGB)

I. Regelungsgegenstand von § 33 BauGB

Ein Sonderfall ist die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens während 420 der oft langen Phase, in der ein Bebauungsplan aufgestellt wird (Neuaufstellung oder Veränderung eines bestehenden Plans). Zwar wird der zukünftige Bebauungsplan erst mit seinem Inkrafttreten, regelmäßig als Satzung gem. § 10 I BauGB, verbindlich. Andererseits wäre es nicht sinnvoll, sich bereits abzeichnende Inhalte desselben unberücksichtigt zu lassen. Die Spezialregelung des § 33 BauGB lässt daher **zugunsten des Bauherrn** einen Vorgriff auf den zukünftigen Bebauungsplan zu, wenn das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht (§ 33 I Nr. 2 BauGB).

Da in Prüfungsarbeiten häufig Fehlverständnisse über die Funktion von § 33 BauGB festzustellen sind, sei auf Folgendes hingewiesen: § 33 BauGB schafft nicht etwa einen weiteren planungsrechtlichen Bereich neben §§ 30, 34, 35 BauGB. Vielmehr ergänzt er diese Vorschriften, und zwar ausschließlich zugunsten des Bauherrn: Zunächst ist daher stets die Zulässigkeit nach §§ 30, 34, 35 BauGB zu prüfen. Ist das Vorhaben nach diesen Vorschriften derzeit unzulässig, ist in einem **zweiten Schritt** zu prüfen, ob es gem. § 33 BauGB im Vorgriff auf den zukünftigen Bebauungsplan zulässig sein kann. Wenn auch die Voraussetzungen des § 33 BauGB nicht eingreifen, ergibt sich die Unzulässigkeit aus der einschlägigen Regelung der §§ 30, 34, 35 BauGB, nicht etwa aus § 33 BauGB.

**Rechtsanwälte
DIE FACHBUCHHANDLUNG**

Übersicht 14: Prüfschema Zulässigkeit gem. § 33 I BauGB

421

Zulässigkeit während der Planaufstellung

1. Vorhaben i. S. v. § 29 I BauGB
2. Vorhaben ist **gem. §§ 30, 34, 35 BauGB unzulässig** (siehe die einzelnen Prüfschemata zu diesen Vorschriften)
3. **Planaufstellungsbeschluss**, § 33 I HS 1 BauGB
4. **Formelle Planreife**, § 33 I Nr. 1 BauGB
5. **Materielle Planreife und Plankonformität**, § 33 I Nr. 2 BauGB
6. **Plananerkenntnis**, § 33 I Nr. 3 BauGB
7. **Erschließung gesichert**, § 33 I Nr. 4 BauGB
8. Ggf. **gemeindliches Einvernehmen**, § 36 I BauGB

II. Voraussetzungen von § 33 I BauGB

1. Planaufstellungsbeschluss

- 422 Das Vorhaben muss gem. § 33 I HS 1 BauGB in einem Gebiet liegen, für das ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst worden ist.²¹¹ Dabei muss es sich, wie aus § 1 VIII BauGB folgt, nicht um die Erstaufstellung eines Bebauungsplans handeln. Es genügt also auch die Änderung, Ergänzung bzw. teilweise Aufhebung eines bestehenden Bebauungsplans.

2. Formelle Planreife

- 423 Gem. § 33 I Nr. 1 BauGB muss im Rahmen des Aufstellungsverfahrens die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 II, 4 II und 4a II-V BauGB durchgeführt, d. h. ordnungsgemäß abgeschlossen, worden sein. Zu beachten ist, dass es dafür nicht genügt, dass die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 I, 4 I BauGB erfolgt ist.²¹² Vielmehr muss die in §§ 3 II, 4 II, 4a II-V BauGB geregelte **förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** ordnungsgemäß abgeschlossen sein. Erst dann sind die Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans nämlich hinreichend absehbar und ist daher der Zustand **formeller Planreife** erreicht.

3. Materielle Planreife und voraussichtliche Plankonformität

- 424 Drittens muss gem. § 33 I Nr. 2 BauGB anzunehmen sein, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht. § 33 I Nr. 2 BauGB ist danach in zwei Schritten zu prüfen: Erstens muss die sog. **materielle Planreife** vorliegen, was der Fall ist, wenn die **sichere Prognose** gerechtfertigt ist, dass der Inhalt des Entwurfs gem. § 10 BauGB wirksames Satzungsrecht werden wird.²¹³ Dafür dürfen keine Bedenken hinsichtlich der Rechtmäßigkeit des Verfahrens der Planaufstellung und des Inhalts des zukünftigen Plans bestehen.
- 425 Zweitens muss das Vorhaben im Lichte der abzusehenden Festsetzungen des Bebauungsplans bauplanungsrechtlich zulässig sein (**Plankonformität**). Dies wird auf dieselbe Weise geprüft, wie bspw. im Rahmen des § 30 I BauGB geprüft wird, ob das Vorhaben den Festsetzungen eines bestehenden qualifizierten Bebauungsplans entspricht. Ist der zukünftige Bebauungsplan kein qualifizierter, sind zusätzlich die §§ 34, 35 BauGB heranzuziehen.

Beispiele:

- Widerspricht der Planentwurf zum Zeitpunkt der Entscheidung gem. § 33 BauGB den inzwischen geänderten Zielen der Raumordnung (vgl. § 1 IV BauGB), fehlt es an der materiellen Planreife gem. § 33 I Nr. 2 BauGB.²¹⁴
- Haben die zuständige höhere Verwaltungsbehörde, die Landesplanungsbehörde oder andere höhere Behörden während der Planaufstellung Bedenken hinsichtlich der Rechtmäßigkeit des Plans geäußert, steht dies der Annahme einer inhaltlich hinreichend sicheren materiellen Planreife entgegen.²¹⁵

²¹¹ Zu diesem oben Rn. 101ff.

²¹² Zum Ganzen oben Rn. 109ff.

²¹³ Vgl. BVerwG, Beschl. v. 25.11.1991 – 4 B 21291, BeckRS 1991, 31231401; OVG Münster NVwZ-RR 2001, 568.

²¹⁴ OVG Münster NVwZ-RR 2001, 568.

²¹⁵ VGH Mannheim, Beschl. v. 19.5.2008 – 3 S 2509/07, BeckRS 2008, 35604.

- Bestehen zwar keine Bedenken hinsichtlich der Rechtmäßigkeit des Planaufstellungsverfahrens und des Inhalts des Bebauungsplans, widerspricht das Vorhaben aber dessen Festsetzungen, ist die Voraussetzung des § 33 I Nr. 2 BauGB mangels Plankonformität zu verneinen.

4. Plananerkenntnis

Viertens muss der Antragsteller (Bauherr) gem. § 33 I Nr. 3 BauGB die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennen. Es handelt sich um eine einseitige, empfangsbedürftige verwaltungsrechtliche Willenserklärung, die schriftlich (§ 126 BGB) gegenüber der Baugenehmigungsbehörde abzugeben ist. Aufgrund des Anerkenntnisses erlangen die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans im Verhältnis zwischen dem Antragsteller sowie – aufgrund der dinglichen Wirkung – dessen Rechtsnachfolgern einerseits und der Genehmigungsbehörde sowie der Plangemeinde andererseits vorab Verbindlichkeit.²¹⁶

Nach h. M. führt das Anerkenntnis gem. § 33 I Nr. 3 BauGB zugleich zur **Unzulässigkeit verwaltungsprozessualer Rechtsbehelfe** gegen den späteren Bebauungsplan, soweit dieser dem anerkannten Entwurf entspricht.²¹⁷ Es wäre ein rechtsmissbräuchliches, widersprüchliches Verhalten (*venire contra factum proprium*), wenn der Antragsteller einerseits die Festsetzungen anerkennen, andererseits aber gegen diese gerichtlich vorgehen könnte.

5. Erschließung gesichert

Fünftens muss gem. § 33 I Nr. 4 BauGB die Erschließung des Grundstücks gesichert sein. Dabei gelten dieselben Voraussetzungen wie bei §§ 30, 34, 35 BauGB.²¹⁸

III. Spezielle Zulassungstatbestände gem. § 33 II, III BauGB

Weitere, spezielle Zulassungstatbestände finden sich in § 33 II und III BauGB:

428

§ 33 II BauGB ermöglicht die Zulassung von Vorhaben in Fällen, in denen der Planentwurf aufgrund einer nach der Öffentlichkeits- oder Behördenbeteiligung erfolgten Änderung oder Ergänzung erneut ausgelegt und die Stellungnahmen erneut eingeholt werden müssen (§ 4a III 1 BauGB). Das Vorhaben kann gem. § 33 II BauGB vor der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugelassen werden, wenn sich die vorgenommene Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs nicht auf das Vorhaben auswirkt und die Voraussetzungen des § 33 I Nr. 2–4 BauGB²¹⁹ erfüllt sind.

Gem. § 33 III BauGB kann im vereinfachten Verfahren (§§ 13, 13a BauGB) ein Vorhaben vor Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugelassen werden, wenn die Voraussetzungen des § 33 I Nr. 2–4 BauGB vorliegen. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist in diesem Falle – quasi zum Ausgleich – gem. § 33 III 2 BauGB vor Erteilung der Genehmigung Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben, soweit sie dazu nicht bereits zuvor Gelegenheit hatten.

²¹⁶ BVerwGE 101, 58 (62).

²¹⁷ Dürr, in: Brügelmann, BauGB, Lsbl., § 33 Rn. 19; Jarass/Kment, BauGB, § 33 Rn. 13; a. A. wohl Reidt, in: Battis/Krautberger/Löhr, BauGB, § 33 Rn. 11.

²¹⁸ Dazu oben Rn. 414ff.

²¹⁹ Oben Rn. 424ff.

G. Zulässigkeit im unbeplanten (nicht qualifiziert beplanten) Innenbereich (§ 34 BauGB)

429

Übersicht 15: Prüfschema Zulässigkeit gem. § 34 BauGB

Zulässigkeit im nicht qualifiziert beplanten Innenbereich
<ol style="list-style-type: none">1. Vorhaben i. S. v. § 29 I BauGB2. Das Vorhaben muss innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils i. S. v. § 34 I BauGB liegen3. Das Vorhaben muss sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, § 34 I 1 BauGB<ol style="list-style-type: none">a) Bzgl. der Art der baulichen Nutzung (entspricht dabei die Umgebung faktisch einem Baugebiet i. S. d. BauNVO, ist § 34 II BauGB <i>lex specialis</i> und insoweit die BauNVO relevant)b) Bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbau-baren Grundstücksflächen Von dem Erfordernis des Einfügens kann im Einzelfall allerdings gem. § 34 IIIa BauGB abweichen werden.4. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gem. § 34 I 2 HS 1 BauGB gewahrt bleiben5. Keine Beeinträchtigung des Ortsbildes, § 34 I 2 HS 2 BauGB6. Von dem Vorhaben dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein, § 34 III BauGB7. Erschließung gesichert, § 34 I 1 BauGB8. Ggf. gemeindliches Einvernehmen, § 36 I BauGB

I. Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich

- 430 Liegt ein Vorhaben nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, beurteilt sich seine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ganz oder teilweise²²⁰ nach §§ 34, 35 BauGB. § 34 BauGB ist dabei im sog. Innen-, § 35 BauGB im sog. Außenbereich einschlägig. In den einschlägigen Fällen ist daher zunächst festzustellen, ob das Vorhaben im Innen- oder im Außenbereich liegt. **§ 34 I BauGB** über das Bauen im Innenbereich gilt innerhalb „der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. Entsprechend liegt ein Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB, wenn es **nicht** Bestandteil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist.²²¹

²²⁰ Im Bereich eines einfachen Bebauungsplans sind zunächst dessen Festsetzungen relevant, im Übrigen dann die §§ 34f. BauGB; soweit eine Festsetzung eines Bebauungsplans wegen **Funktionslosigkeit** unwirksam geworden ist (oben Rn. 262ff.) greifen – wie erwähnt – auch insoweit hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit die allgemeinen Regelungen der §§ 34, 35 BauGB ein.

²²¹ BVerwG NVwZ 2012, 1631 Rn. 11.

1. Ortsteil

Ein **Ortsteil** i. S. v. § 34 I BauGB ist jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und **Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur** ist.²²²

431

Ein Ortsteil i. S. d. § 34 I BauGB muss danach jedenfalls innerhalb des Gebietes einer Gemeinde gelegen sein.²²³ Bei der Beurteilung, ob ein Ortsteil i. S. d. § 34 I BauGB vorliegt, dürfen daher nicht Bebauungskomplexe mit einbezogen werden, die in einer angrenzenden Gemeinde liegen.²²⁴

Der Begriff des Ortsteils dient der Abgrenzung des § 34 I BauGB unterfallenden Innenbereichs von der sog. Splittersiedlung, die als Außenbereich § 35 BauGB unterfällt (vgl. § 35 III Nr. 7 BauGB).²²⁵ Es gibt keine festen Grenzen, ab welcher Anzahl von Bauten der Bebauungskomplex das für einen Ortsteil erforderliche „gewisse Gewicht“ hat. Dies hängt vielmehr von den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten im Gebiet der jeweiligen Gemeinde ab.²²⁶ Allerdings haben sich in der Rechtsprechung gewisse Leitlinien herauskristallisiert: So genügt etwa in ländlichen Gebieten grds. eine geringere Gebäudezahl als in dicht besiedelten, städtischen Gebieten. Schon ein Bestand von nur wenigen Häusern kann ausreichen, wenn diese Siedlungsform für die betreffende Gegend typisch ist.²²⁷

432

Beispiele:

- In BVerwG NVwZ 1984, 434 hatte das OVG in der Vorinstanz bei der Bewertung des „Gewichts“ der konkreten Ansiedlung zutreffend nicht allein auf die Anzahl der vorhandenen Häuser abgestellt, sondern darauf, dass die Ansiedlung sich nach der Zahl der vorhandenen Bauten von den in der gesamten weiteren Umgebung vorhandenen Streu- und Splittersiedlungen nicht wesentlich abhob.
- Eine Ansammlung von nur vier Wohngebäuden besitzt regelmäßig nicht das für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil i. S. v. § 34 BauGB erforderliche Gewicht.²²⁸ Selbst wenn im Gebiet der Stadt vergleichbare Streubebauungen mehrfach vorhanden seien, führe dies nicht dazu, dass diese Streubebauungen als „typische Siedlungsweise“ anzusehen und deshalb jeweils als im Zusammenhang bebauter Ortsteile i. S. v. § 34 BauGB zu bewerten wären. Jedenfalls dann, wenn – wie im entschiedenen Fall – deutliche Siedlungsschwerpunkte in näherer Umgebung vorhanden seien, bleibe eine solche Streubebauung eine Splittersiedlung und damit insgesamt dem Außenbereich zugeordnet.
- Einem aus neun Gebäudenkomplexen, die jeweils ein großes Wohnhaus und meist mehrere Wirtschaftsgebäude umfassen, sowie einem Wohnhaus am Ostrand bestehenden Bebauungskomplex von ca. 30 Gebäuden kann das für einen Ortsteil i. S. v. § 34 BauGB notwendige gewisse Gewicht nicht abgesprochen werden.²²⁹

Eine „**organische Siedlungsstruktur**“ setzt nicht eine nach Art und Zweckbestimmung einheitliche Bebauung voraus. Vielmehr kann auch eine insofern unterschiedliche (inhomogene) Bebauung einen Ortsteil bilden.²³⁰ Der Ortsteil muss auch nicht einen Schwerpunkt der baulichen Entwicklung der Gemeinde darstellen.²³¹

433

²²² BVerwGE 31, 22 (26); 152, 275 Rn. 11.

²²³ BVerwGE 27, 137 (138).

²²⁴ Vgl. BVerwGE 27, 137 (138); BVerwG NVwZ 1999, 527; OVG Weimar BauR 2018, 73 (74).

²²⁵ Vgl. BVerwGE 31, 22 (27); BVerwG NVwZ-RR 2001, 83.

²²⁶ BVerwG NVwZ 1984, 434.

²²⁷ Vgl. BVerwG NVwZ-RR 1994, 555.

²²⁸ BVerwG NVwZ-RR 1994, 555.

²²⁹ OVG Lüneburg ZUR 2010, 100 Rn. 4.

²³⁰ BVerwGE 31, 22 (27).

²³¹ BVerwGE 31, 22 (27).

- 434 Wie schon der Begriff „Siedlung“ indiziert, müssen die relevanten Bauten allerdings dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen.²³² Ein Ortsteil kann daher jedenfalls nicht allein durch Bauwerke gebildet werden, die nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen.²³³

Beispiel: Baulichkeiten, die ausschließlich landwirtschaftlichen Zwecken (Scheunen, Ställe) oder kleingärtnerischen Zwecken dienen (Gartenlauben im Kleingartengebiet), sind für sich genommen keine Bauten, die einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil bilden können.²³⁴

2. Im Zusammenhang bebaut

- 435 Bei der Frage, ob der erforderliche Bebauungszusammenhang vorliegt, ist auf die **tatsächlich vorhandene Bebauung** abzustellen.²³⁵

- 436 Entscheidend ist, dass von einer tatsächlich zusammenhängenden, also räumlich aufeinander folgenden Bebauung gesprochen werden kann, die – trotz ggf. vorhandener Baulücken – den **Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit** vermittelt.²³⁶

- 437 Im Regelfall endet der Bebauungszusammenhang dabei mit dem „letzten Haus“ der Bebauung.²³⁷

- 438 Inwieweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der **Verkehrsauffassung** den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche selbst diesem Zusammenhang noch angehört, ist nicht nach geographisch-mathematischen Maßstäben, sondern aufgrund einer **Wertung und Bewertung des konkreten Sachverhalts** zu entscheiden.²³⁸ Grundlage einer solchen wertenden und bewertenden Beurteilung sind die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten, also insbes. die vorhandenen baulichen Anlagen, aber auch topographische Verhältnisse wie etwa Geländehindernisse, Erhebungen oder Einschnitte wie Dämme, Böschungen, Gräben und Flüsse als natürliche Grenzen.²³⁹

Beispiele:

- Geländehindernisse wie Erhebungen und Aufschüttungen unterbrechen regelmäßig den Bebauungszusammenhang. In BVerwG NVwZ-RR 1999, 105 fiel der nördliche Bereich des relevanten, bebauten Grundstücks zu dem benachbarten Grundstück etwa 10–15 m steil ab. Dieser Steilhang war dicht mit hohen Bäumen bewachsen. Ein solcher topographischer Einschnitt spricht gegen das Bestehen eines Bebauungszusammenhangs zwischen den unmittelbar benachbarten Grundstücken.
- Größere freie Flächen ohne relevante Bebauung wie etwa Sportplätze stören den Bebauungszusammenhang nicht zwangsläufig. Je größer die Freifläche allerdings ist, umso wahrscheinlicher ist das Abbrechen des Bebauungszusammenhangs.²⁴⁰ Dies kann dazu führen, dass größere von Bebauung

²³² BVerwG NJW 1984, 1576.

²³³ BVerwG NJW 1984, 1576; NVwZ 2012, 1631 Rn. 13.

²³⁴ BVerwG NJW 1984, 1576.

²³⁵ *Mitschang/Reidt*, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, § 34 Rn. 6f.

²³⁶ *Stollmann/Beaucamp*, § 16 Rn. 12ff.

²³⁷ BVerwG NVwZ 1999, 763 (765).

²³⁸ BVerwG NVwZ 1991, 879 (879f.) m.w.N.

²³⁹ BVerwG NVwZ 1991, 879 (880).

²⁴⁰ BVerwG NVwZ 1999, 763 (765).

G. Zulässigkeit im unbeplanten (nicht qualifiziert beplanten) Innenbereich (§ 34 BauGB)

- umgebene Flächen baurechtlich Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB sind („**Außenbereich im Innenbereich**“).²⁴¹
- Straßen und Wasserwege führen nicht notwendig zum Abbruch des Bebauungszusammenhangs. Auch hier ist stets eine Wertung und Bewertung anhand des konkreten Sachverhalts erforderlich.²⁴²

3. Grenzziehung zwischen Innen- und Außenbereich durch Satzung

Gerade auch wegen der Schwierigkeiten, die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich anhand der Kriterien des § 34 I BauGB eindeutig zu beurteilen, hat der Gesetzgeber den Gemeinden in § 34 IV 1 Nr. 1 BauGB die Möglichkeit an die Hand gegeben, die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile durch eine sog. **Klarstellungssatzung** deklaratorisch festzulegen. Daneben kann die Gemeinde mit einer sog. **Entwicklungssatzung** gem. § 34 IV 1 Nr. 2 BauGB bebaute Bereiche im Außenbereich konstitutiv als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind. Schließlich kann sie mit einer sog. **Ergänzungssatzung** gem. § 34 IV 1 Nr. 3 BauGB einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Der Erlass solcher Satzungen steht im Ermessen der Gemeinde.

Übersicht 16: Grenzziehung Innen-/Außenbereich durch Satzung

440



Die Satzungen gem. § 34 IV BauGB sind streng von Außenbereichssatzungen gem. § 35 VI BauGB zu unterscheiden, die zur Folge haben, dass einem Vorhaben bestimmte öffentliche Belange nicht entgegengehalten werden können.²⁴³

²⁴¹ Zur sog. „Außenbereichsinsel“, für die dann § 35 BauGB gilt: BVerwG NJW 1984, 1576; *Spannowsky*, in: BeckOK BauGB, § 34 Rn. 26.

²⁴² BVerwG NVwZ 1997, 899.

²⁴³ Dazu unten Rn. 510.

II. Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 34 BauGB

1. Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung

a) Grundtatbestand des § 34 I 1 BauGB

- 441 Die zentrale Voraussetzung dafür, dass ein Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 I BauGB zulässig ist, besteht darin, dass es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss. Ob sich das Vorhaben in die nähere Umgebung einfügt, ist in **drei Schritten** zu prüfen:
- 442 Im **ersten Schritt** ist abzugrenzen, was die nähere Umgebung i. S. v. § 34 I BauGB bildet. Die nähere Umgebung sind auf jeden Fall die unmittelbaren Nachbargrundstücke, darüber hinaus aber auch die Bereiche, auf die sich die Ausführung des Vorhabens auswirken kann und die ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägen oder doch beeinflussen.²⁴⁴

Beispiel: Während sich die nähere Umgebung eines Wohngrundstücks regelmäßig auf die unmittelbaren Nachbargrundstücke beschränkt, kann die nähere Umgebung etwa eines emittierenden Fabrikbetriebs weit darüber hinausgehen.

- 443 Die im **zweiten Schritt** zu bestimmende Eigenart der so abgegrenzten näheren Umgebung wird primär durch die bereits vorhandene Bebauung geprägt.²⁴⁵ Für die Beurteilung der Eigenart der näheren Umgebung ist alles an Bebauung in den Blick zu nehmen, was tatsächlich vorhanden ist und nach außen wahrnehmbar in Erscheinung tritt.²⁴⁶ Unwesentliche und als Fremdkörper erscheinende bauliche Anlagen bleiben dabei allerdings außer Betracht.²⁴⁷ Abzustellen ist auf Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen. Im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung ist dabei eine Orientierung an den typisierten Nutzungsarten der BauNVO möglich. Diese stellt nämlich als sachverständige Konkretisierung moderner Planungsgrundsätze adäquate definitorische **Leitlinien** zur Verfügung.²⁴⁸

Wichtig ist, dies strikt von der noch zu behandelnden unmittelbaren Anwendung der BauNVO gem. § 34 II BauGB²⁴⁹ zu unterscheiden. § 34 II BauGB ist **nur** dann anwendbar, wenn ein Gebiet **eindeutig** einem der BauNVO-Baugebietstypen entspricht. Ist dies nicht der Fall, etwa weil es Merkmale verschiedener Baugebietstypen aufweist (sog. **planungsrechtliche Gemengelage**), ist daher allein § 34 I BauGB anzuwenden. Dabei können dann aber – wie ausgeführt – die typisierten Nutzungsarten der BauNVO als Leitlinien herangezogen werden.²⁵⁰

- 444 Im **dritten Schritt** wird geprüft, ob sich das Vorhaben in die so bestimmte Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

²⁴⁴ BVerwGE 55, 369 (380).

²⁴⁵ BVerwGE 55, 369 (380).

²⁴⁶ BVerwG NVwZ 2017, 717 Rn. 13 mit Hinweis auf BVerwGE 95, 277 (279); dies schließt nach BVerwG NVwZ 2017, 717 Rn. 13 auch Baulichkeiten ein, die keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil bilden können.

²⁴⁷ Vgl. BVerwGE 84, 322 (325ff.).

²⁴⁸ BVerwG NVwZ 1995, 698 (699); Muckel, JA 2014, 956 (957) m.w.N.

²⁴⁹ Dazu unten Rn. 448ff.

²⁵⁰ BVerwG NVwZ 1995, 698 (699); Muckel/Ogorek, § 7 Rn. 113f.