

Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB

Referent: RA Dr. Markus Johlen, Köln

Datum: Dienstag, 13.05.2025, 09:30 - 17:00 Uhr

Ort: Hotel Novotel Düsseldorf City West (Seestern) Düsseldorf, Preis: 469,- Euro zzgl. 19% MwSt.



RA Dr. Markus Johlen

ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht in der bundesweit auf das öffentliche Baurecht spezialisierten Kanzlei Lenz und Johlen in Köln und Berlin sowie seit über 20 Jahren ausschließlich auf das öffentliche Baurecht spezialisiert. Er ist u.a. Kommentator zu § 34 BauGB im Berliner Kommentar und zum öffentlichen Baunachbarrechts im "Gädtker, Johlen, Wenzel, Hanne, Kaiser, Koch, Plum" 15. Auflage, sowie Dozent für das öffentliche Baurecht beim Fachanwaltslehrgang für Verwaltungsrecht.

Teilnehmerkreis

Rechtsanwälte, Verwaltungsmitarbeiter, Architekten und Bausachverständige kommen hier regelmäßig zusammen.

Ziel

Im Bauplanungsrecht ist § 34 BauGB weiterhin die zentrale Norm. Dies liegt zum Teil daran, dass es für eine Gemeinde schwierig ist bestehende Gemengelage abwägungsfehlerfrei mit einem Bebauungsplan zu überplanen oder § 34 BauGB deshalb Anwendung findet, weil sich bestehende Bebauungspläne in einem verwaltungsgerichtlichen Verfahren als unwirksam erweisen.

Die rechtssichere Anwendung von § 34 BauGB ist in der Baurechtspraxis jedoch insbesondere deshalb schwierig, weil weder der Gesetzgeber noch die Rechtsprechung einen klaren Rahmen vorgeben, wie weit die "nähere Umgebung" um ein Baugrundstück reicht, welche Bebauung "maßstabsbildend" ist oder wann unbebaute Grundstücke dem Außenbereich zuzurechnen sind. Das Seminar vermittelt u.a. einen Überblick darüber, wann Bauvorhaben überhaupt planungsrechtlich zu bewerten sind, wie der Innen- vom Außenbereich abzugrenzen ist, wie die einzelnen Kriterien des § 34 BauGB zu beurteilen sind und welche Kriterien dabei auch Nachbarnschutz vermitteln. Dies erfolgt insbesondere anhand der Darstellung konkreter Gerichtsverfahren (mit entsprechenden Plänen und Luftbildern), so dass ein enger Bezug zur Praxis gewährleistet ist und hierdurch ein optimaler Wissenstransfer erfolgen kann.

Themen

1. Welche Bauvorhaben werden planungsrechtlich bewertet ?

- Begriff des Vorhabens im Sinne von § 29 BauGB (u. a. Sortimentswechsel, Änderung Ladenöffnungszeiten, Nutzungsänderung, Erweiterung bestehender baulicher Anlagen)

2. Anwendbarkeit von § 34 BauGB aufgrund unwirksamer Bebauungspläne

- Klassische Fehlerquellen bei Bebauungsplänen (Höhenfestsetzung, Lärmkontingente, fehlender Beitrittsbeschluss)

3. Abgrenzung Innen- zum Außenbereich (§ 35 BauGB)

- Ortsteil oder Splittersiedlung?
- Zuordnung von "Randgrundstücken"

4. Eingrenzung der "näheren Umgebung"

- Zäsur durch optisch wahrnehmbare Gegebenheiten (Topographie, Straße, Schiene, Fluss etc.)
- Zäsur durch "Aneinandergrenzen homogener Bebauungsstrukturen"
- Differenzierung bei den einzelnen Kriterien (Art, Maß, ...)

5. Welche Bebauung prägt im Sinne von § 34 BauGB

- Ausreißer/Fremdkörper
- Nachprägende Wirkung bei Abriss
- Nachprägende Wirkung bei Leerstand
- Ungenehmigte bauliche Anlagen

6. Das Einfügensgebot

- Rahmenrechtsprechung Bundesverwaltungsgericht
- Überschreiten des zulässigen Rahmens
- § 34 Abs. 3a BauGB. Satzungen nach § 34 BauGB

7. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (§ 34 Abs. 3 BauGB)

8. Satzungen nach § 34 BauGB

9. Baunachbarrecht im Sinne von § 34 BauGB

- Gebietsbewahrungs-/Gebietserhaltungsanspruch
- Doppelhausrechtsprechung
- Gebot der Rücksichtnahme
 - Lärm, Gerüche, Lichtimmissionen
 - Erdrückende Wirkung
 - Einsichtnahmemöglichkeiten, Verschattung u.a.
 - Zumauern von grenzständigen Fenstern
- Kommunalnachbarklage
- Verlust von Nachbarrechten

Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB

Referent: RA Dr. Markus Johlen, Köln

Datum: Dienstag, 13.05.2025, 09:30 - 17:00 Uhr

Ort: Hotel Novotel Düsseldorf City West (Seestern) Düsseldorf
Preis: 469,- Euro zzgl. 19% MwSt.

Seminarablauf

09:30 - 11:00	Referat (1,5 h)
11:00 - 11:15	Kaffeepause
11:15 - 12:45	Referat (1,5 h)
12:45 - 13:45	Mittagessen
13:45 - 15:15	Referat (1,5 h)
15:15 - 15:30	Kaffeepause
15:30 - 17:00	Referat (1,5 h)

Fragen sind dem Referenten jederzeit willkommen.