

Bau- und Immobilienrecht 2017

Teil 2

Öffentliches Baurecht

Übersicht

- Das „**Einfügen**“ nach § 34 BauGB
- „**Wohnen**“ und ähnliche Nutzungsarten:
Beherbergung, studentisches Wohnen und
Wochenendhausnutzung

§ 34 BauGB – Gebot des Einfügens (1)

Ausgangssituation:

- **Kein qualifizierter Bebauungsplan**
- **Außenbereich**
- **Baurechtlicher Regelfall**

§ 34 BauGB – Gebot des Einfügens (2)

Baugesetzbuch (BauGB)

§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

- (1) 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.
- (2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.
- (3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.
- (3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung
1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:
 - a) der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs,
 - b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes oder
 - c) der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung,
 2. städtebaulich vertretbar ist und
 3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können.
- (4) Die Gemeinde kann durch Satzung
1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,
 2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,
 3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.
- Die Satzungen können miteinander verbunden werden.
- (5) Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 ist, dass
1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
 2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
 3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
- In den Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 können einzelne Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 und 3 Satz 1 sowie Absatz 4 getroffen werden. § 9 Absatz 6 und § 31 sind entsprechend anzuwenden. Auf die Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 sind ergänzend § 1a Absatz 2 und 3 und § 9 Absatz 1a entsprechend anzuwenden; ihr ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nummer 1 beizufügen.
- (6) Bei der Aufstellung der Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. Auf die Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 bis 3 ist § 10 Absatz 3 entsprechend anzuwenden.

§ 34 BauGB – Gebot des Einfügens (3)

(1) 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 ...

...

§ 34 BauGB – Gebot des Einfügens (4)

Eigenart der näheren Umgebung

- „nähere Umgebung“
 - keine festen Maßzahlen, Abstände
 - wechselseitiges „Prägen“
 - Suche nach Zäsuren

§ 34 BauGB – Gebot des Einfügens (5)

VGH Mannheim, U.v. 10.10.2017 - 3 S 1342/17

Leitsatz: Zur Bestimmung der Grenzen der näheren Umgebung i. S. des § 34 BauGB beim Zusammentreffen von zwei jeweils einheitlich geprägte Bebauungskomplexen mit voneinander verschiedenen Bau- und Nutzungsstrukturen.

Rn. 32: Die Grenzen der näheren Umgebung lassen sich ... **nicht schematisch festlegen**, sondern sind nach der tatsächlichen städtebaulichen Situation zu bestimmen, in die das für die Bebauung vorgesehene Grundstück eingebettet ist. Diese kann so beschaffen sein, dass die **Grenze zwischen näherer und fernerer Umgebung dort zu ziehen ist, wo zwei jeweils einheitlich geprägte Bebauungskomplexe mit voneinander verschiedenen Bau- und Nutzungsstrukturen aneinanderstoßen**. Das gilt **unabhängig davon, ob die unterschiedliche Bebauung durch eine künstliche oder natürliche Trennlinie (Straße, Schienenstrang, Gewässerlauf, Geländekante etc.) „entkoppelt“** ist.

§ 34 BauGB – Gebot des Einfügens (6)

- **„Eigenart“**
 - **Prägung durch die vorhandene Bebauung**
 - **diese bildet Rahmen**
 - **aber nur soweit sie prägende Kraft hat**

§ 34 BauGB – Gebot des Einfügens (7)

BVerwG, Beschluss vom 05.04.2017 - 4 B 46.16

2. Baulichkeiten, die nur vorübergehend genutzt werden oder in einem weiteren Sinne "Nebenanlagen" ... sind in aller Regel keine Bauten, die ... prägendes Element bilden.

3. Gewächshäuser ... als von Menschen nur vorübergehend genutzte Baulichkeiten ... in aller Regel kein ... prägendes Element ...

§ 34 BauGB – Gebot des Einfügens (8)

VGH Mannheim, B.v. 29.03.2017 - 5 S 1389/16

1. Eine **beseitigte bauliche Anlage** kann ihre für die Eigenart der näheren Umgebung prägende Wirkung so lange behalten, wie nach der Verkehrsauffassung mit der Aufnahme einer gleichartigen Nutzung gerechnet werden kann.

§ 34 BauGB – Gebot des Einfügens (9) VGH Mannheim, B.v. 29.03.2017 - 5 S 1389/16

2. Ist die **Wiederaufnahme** einer mit einer vormals auf dem Vorhabengrundstück vorhandenen gewerblichen Nutzung vergleichbaren gewerblichen Nutzung fortlaufend **Gegenstand der kommunalpolitischen Diskussion und der örtlichen Berichterstattung**, so rechnet die Verkehrsauffassung auch bei einer langjährigen Brache mit der Wiederaufnahme dieser Nutzung.

§ 34 BauGB – Gebot des Einfügens (10)

BVerwG, Urteil vom 08.12.2016 - 4 C 7.15

2. Ein Vorhaben fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es dort Referenzobjekte gibt, die bei einer wertenden Gesamtbetrachtung von Grundfläche, Geschosszahl und Höhe, bei offener Bebauung auch nach dem Verhältnis zur Freifläche, vergleichbar sind. Die Übereinstimmung nur in einem Maßfaktor genügt nicht. (amtlicher Leitsatz)

§ 34 BauGB – Gebot des Einfügens (11)

- Einfügen trotz Überschreitung des Rahmens
- Wenn keine **bodenrechtlichen, bewältigungsbedürftigen Spannungen** verursacht werden
- **Unterschreitung** des Rahmens

„Wohnen“ und ähnliche Nutzungsarten (1)

Was ist „Wohnen“ im baurechtlichen Sinne?

„Wohnen“ und ähnliche Nutzungsarten (2)

Wohnen im bauplanungsrechtlichen Sinne ist eine auf **gewisse Dauer** angelegte, **eigenständige Gestaltung** des häuslichen Lebens auf der Grundlage eines **freiwilligen** Aufenthalts. (BeckOK BauNVO/Hornmann BauNVO § 3 Rn. 67)

„Wohnen“ und ähnliche Nutzungsarten (3)

Abgrenzung von ähnlichen Nutzungsarten/Einzelfälle:

- **Wohnheime**
- **Hotels, Boardinghäuser*;**
- **Ferienwohnungen*, Monteurwohnungen*;**
- **Unterbringung von Asylbewerbern, Flüchtlingen* sowie Aus- und Übersiedlern**
- **Wochenendhäuser**
- Unterbringung von Bediensteten; Wohnraum der Wohnungsfürsorge; Obdachlosenunterkünfte; Unterbringung von alten Menschen; Kindertageseinrichtungen; Frauenhäuser; Jugendherbergen; Ferien- und Freizeitheime; Ferienwohnungen; Kasernen; Justizvollzugsanstalten

„Wohnen“ und ähnliche Nutzungsarten (4)

VGH Mannheim, B.v. 17.01.2017 - 8 S 1641/16

Ein „Boardinghouse“ ist eine bauplanungsrechtlich nicht geregelte **Übergangsform zwischen Wohnnutzung und Beherbergungsbetrieb**. Die schwerpunktmäßige Zuordnung hängt von den **Umständen des Einzelfalls** ab. Maßgeblich ist das **Nutzungskonzept**.

Rn. 16 „... Das geplante Boardinghouse mit den Business-Apartments ist in Übereinstimmung mit dem Verwaltungsgericht als Wohnnutzung zu qualifizieren ...“.

„Wohnen“ und ähnliche Nutzungsarten (5)

VGH Mannheim, B.v. 26.01.2017 - 5 S 1791/16

Die **"temporäre** (unter 6 Monate im Jahr), jährlich wiederkehrende" **Nutzung einer Wohnung als Ferienwohnung (Vermietung an Feriengäste)** ist kein **"Wohnen"** i. S. des § 4 Abs. 1 BauNVO. Wird die Nutzung einer Wohnung in einem bislang nur zum **"Wohnen"** i. S. des § 4 Abs. 1 BauNVO genehmigten Gebäude in dieser Weise geändert, liegt darin eine Nutzungsänderung i. S. des § 29 Abs. 1 BauGB.

„Wohnen“ und ähnliche Nutzungsarten (6)

VGH Mannheim, B.v. 03.08.2017 - 8 S 1641/16

Die Bezeichnung einer Monteurunterkunft als Boardinghaus ist für deren bauplanungsrechtliche Einordnung ohne Bedeutung.

„... Bei einer Zimmervermietung, die sich auf eine **reine Übernachtungs- und Aufenthaltsmöglichkeit** beschränkt und bei welcher **der Gast ausstattungsbedingt auf die Inanspruchnahme weiterer Dienstleistungen sowie auf Gemeinschaftseinrichtungen angewiesen ist**, handelt es sich danach nicht um eine Wohnnutzung, sondern um einen **Beherbergungsbetrieb ...“.**

„Wohnen“ und ähnliche Nutzungsarten (7)

VGH Mannheim, B.v. 23.02.2017 - 3 S 149/17

Die Anschlussunterbringung von **anerkannten Flüchtlingen und Asylberechtigten** ist angesichts ihres zumindest wohnähnlichen Charakters grundsätzlich **mit dem Wohnen verträglich**.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

