

FREIE UND HANSESTADT HAMBURG
Baubehörde - Amt für Bauordnung und Hochbau

B a u p r ü f d i e n s t (BPD): 2/2001

**§ 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben
innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile**

Inhalt:

ANLASS	2
1 GRUNDSATZ	2
1.1 Anwendungsbereich	2
1.2 Rechtsqualität des § 34 BauGB	3
2 IM ZUSAMMENHANG BEBAUTER ORTSTEIL / INNENBEREICH	4
2.1 Bebauungszusammenhang	5
2.2 Ortsteil	7
3 MASSSTAB DES EINFÜGENS	10
3.1 Nähere Umgebung	10
3.2 Eigenart der Umgebung	11
3.2.1 Maßgebende Bebauung	11
3.2.2 Rahmen der näheren Umgebung	12
3.3 Übereinstimmung mit einem Baugebiet der BauNVO	12
3.4 Ausnahmen und Befreiungen	13
4 KRITERIEN DES EINFÜGENS	13
4.1 Art der baulichen Nutzung	15
4.2 Maß der baulichen Nutzung	15
4.3 Bauweise	16
4.4 Überbaubare Grundstücksfläche	16
5 SONSTIGE ZULÄSSIGKEITSVORAUSSETZUNGEN	18
5.1 Gesicherte Erschließung	18
5.2 Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	18
5.3 Ortsbild	19
5.4 Sonstige öffentliche Belange	20
5.5 Nachbarliche Belange	20
6 SCHEMA FÜR BEURTEILUNGEN NACH § 34 BAUGB	21

ANLASS

Die Anwendung des § 34 BauGB hat für Hamburg lange nur eine untergeordnete Rolle gespielt, da Hamburg praktisch zu 100 % überplant ist. In dieser flächendeckenden Überplanung sind mittlerweile jedoch erhebliche Lücken aufgefunden worden. Wesentlich hat dazu die Rechtsprechung, insbesondere zu Vorhaben im Außengebiet (gemäß BPVO), beigetragen. Danach wurde in vielen Fällen die Funktionslosigkeit der Festsetzung festgestellt, weil ein Gebiet die Voraussetzungen nach § 34 BauGB erfüllte.

Dies wird zum Anlass genommen, den für die Genehmigung von Bauvorhaben zuständigen Dienststellen eine Erläuterung dieser schwierigen rechtlichen Materie an die Hand zu geben. Diese konzentriert sich auf die genehmigungsrelevanten Regelungen des § 34 und klammert das Satzungsrecht (§ 34 Abs. 4) aus.

1 Grundsatz

1.1 Anwendungsbereich

Im Geltungsbereich des BauGB existiert kein Stück Grund und Boden, für das es keine planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage gibt. Welche Rechtsgrundlage anzuwenden ist, richtet sich zunächst danach, ob eine Fläche verbindlich beplant ist (§ 30) oder nicht (§§ 34, 35). Die verbindliche Bauleitplanung wird unterschieden in:

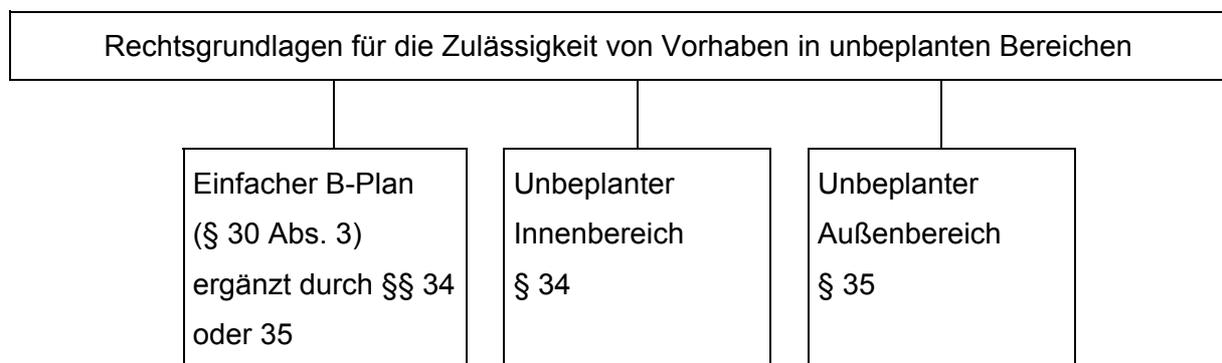
- qualifizierte (§ 30 Abs. 1 und 2) und
- einfache Bebauungspläne (§ 30 Abs. 3).

Qualifizierte Bebauungspläne bilden für sich allein und ausschließlich die planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage. Hierzu zählen auch einfache Bebauungspläne (z. B. Baustufenpläne), die durch ergänzende Festsetzungen in Fluchtlinien- oder Teilbebauungsplänen zu qualifizierten Bebauungsplänen ergänzt werden.

Einfache Bebauungspläne regeln das Planungsrecht in ihrem Geltungsbereich nicht abschließend. Fehlt eine qualifizierende Mindestfestsetzung, also Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche oder zu den örtlichen Verkehrsflächen wird die Zulässigkeit von Vorhaben er-

gänzend nach § 34 BauGB beurteilt¹. Die Beurteilung beschränkt sich dann aber ausschließlich auf die fehlenden Regelungsmerkmale des Bebauungsplans soweit sie § 34 BauGB zugänglich sind.

Liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor, handelt es sich um unbeplante Bereiche, die als Innen-² bzw. Außenbereich bezeichnet werden. Rechtsgrundlage für die Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich ist § 34; die Zulässigkeit im Außenbereich regelt § 35.



Beispiel: Baustufenpläne regeln die Zulässigkeit von Vorhaben i. d. R nach Art und Maß der Nutzung sowie Bauweise meist abschließend. Eine ergänzende Regelung nach § 34 BauGB kommt daher nur für die Beurteilung der Grundstücksfläche, die überbaut werden sollen („überbaubare Grundstücksfläche“ - § 23 BauNVO) in Frage. Eine zusätzliche Bewertung des Maßes der Nutzung (z. B. der GFZ) nach § 34 BauGB scheidet aus, auch wenn der Baustufenplan nur sehr wenige Festsetzungen (Geschosszahl und GRZ) enthält.

1.2 Rechtsqualität des § 34 BauGB

§ 34 ist eine Regelung für den unbeplanten Innenbereich. Nach ihr kann über die Zulässigkeit von Vorhaben auch ohne Vorliegen eines qualifizierten Bebauungsplanes entschieden werden. Die im unbeplanten Innenbereich bestehende Baulandqualität ist nicht geringer zu bewerten als festgesetztes Baurecht. Lässt sich ein Grundstück dem nicht beplanten Innenbereich zuordnen, ist dieses Grundstück

¹ BVerwG U. v. 18.8.64 – I C 63.62

² „Innenbereich“ ist kein Begriff des BauGB, sondern wird in Entsprechung zum „Außenbereich“ als Kurzform für die gesetzliche Formulierung „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ verwendet. Der Außenbereich muss nicht im naturalistisch-geographischen Sinne „außen“ liegen, sondern erfasst auch Flächen im Ortsteil, die nicht Bestandteil des Bebauungszusammenhangs werden.

im planungsrechtlichen Sinn bebaubar³. Bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 34 besteht daher ein Rechtsanspruch auf Bebauung, es handelt sich um keine Ermessensentscheidung. Beurteilungen gemäß § 34 sind gerichtlich voll inhaltlich überprüfbar.

§ 34 ist eine tendenziell statische Vorschrift, die zulässt was sich einfügt, und untersagt, was sich nicht einfügt. Bauliche Weiterentwicklungen ermöglicht nur der Bebauungsplan.

2 Im Zusammenhang bebauter Ortsteil / Innenbereich

Die Voraussetzung für die Zulassung eines Vorhabens nach § 34 BauGB ist das Vorhandensein eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Erst dieser konstituiert den Innenbereich, der den Beurteilungsmaßstab für ein hinzukommendes Vorhaben bildet. Ein Grundstück liegt in einem Innenbereich, wenn es

- in einem Bebauungszusammenhang liegt, der
- einen Ortsteil bildet oder diesem angehört.

Ob diese beiden Merkmale erfüllt sind, ist ausschließlich anhand der tatsächlichen städtebaulichen Gegebenheiten (baulicher Bestand) festzustellen. Unbeachtlich sind städtebauliche Planungsabsichten soweit sie sich nicht in planungsrechtlich verbindlicher Form konkretisieren.⁴ Ebenso wenig sind bei der Charakterisierung genehmigte, aber noch nicht begonnene Vorhaben zu berücksichtigen, wie andererseits ungenehmigte, aber vorhandene und von der Behörde geduldete Baulichkeiten nicht unbeachtet gelassen werden dürfen⁵.

Eine Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils berührt die Planungshoheit der Gemeinde und ist daher nur mittels Bebauungsplan (§ 30 BauGB) oder Entwicklungs- bzw. Abrundungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB) zulässig⁶.

³ BVerwG, U. v. 23.5.80 – 4 C 79.77

⁴ BVerwG B. v. 17.3.69 – IV B 1.69

⁵ vgl. BVerwG U. v. 6. November 1968 - IV C 31.66

⁶ Die Abgrenzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB) ist deklaratorisch. Ihr fehlt die rechtliche Kraft Grundstücke in den Innenbereich einzubeziehen oder auszugrenzen.

2.1 Bebauungszusammenhang

Das Vorliegen eines Bebauungszusammenhangs setzt voraus, dass die tatsächlich aufeinanderfolgende Bebauung, trotz vorhandener Baulücken, den Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) und damit ein einheitliches Gesamtbild vermittelt⁷. Es muss eine Bebauungssituation gegeben sein, die auch über eventuelle freie Flächen hinweg miteinander in Beziehung steht.

Der Bebauungszusammenhang wird begründet durch bebaute Grundstücke, unbebaute Grundstücke zwischen der vorhandenen Bebauung (Baulücken) und Flächen, die wegen ihrer natürlichen Beschaffenheit (z. B. Gewässer) oder besonderen Zweckbestimmung (z. B. Sportplätze, Parkanlagen, Spielplätze, Friedhöfe) einer Bebauung entzogen sind⁸.

Grundstücksgrenzen und Eigentumsverhältnisse sind für die Beurteilung nicht entscheidend. Teilflächen eines Grundstücks können also im Innen- und andere im Außenbereich liegen. Die Grundstücksgröße ist daher nicht ausschlaggebend. Allerdings wächst mit zunehmender unbebauter Frontlänge die Wahrscheinlichkeit der Unterbrechung des Bebauungszusammenhangs.

Faustformel: 50 m Abstand = Baulücke; 100 m Abstand = Unterbrechung

⁷ BVerwG U. v. 6. November 1968 - IV C 2.66,

⁸ BVerwG U. v. 8.11.67 – IV C19.56



Durch die Baulücke Glashütter Landstraße / Wildes Moor wird der Bebauungszusammenhang unterbrochen. Die Gebäude am „Ohlkamp“ (zwischen Wildes Moor und Glashütter Landstraße) sind als Splittersiedlung zu werten.

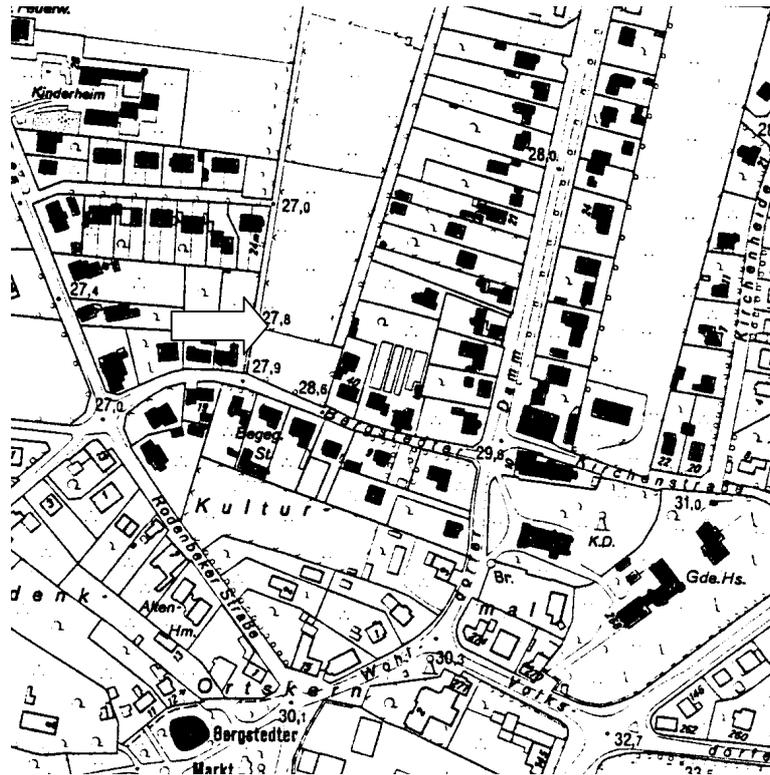
Das gilt insbesondere, wenn die dazwischenliegende Fläche aufgrund ihrer geographischen Merkmale (z. B. Berg oder Senke) nicht mehr von der Umgebung geprägt wird.

Die Feststellung, ob ein Bebauungszusammenhang besteht, bedarf immer einer „echten Wertung und Bewertung des konkreten Sachverhalts“⁹ (Ortsbesichtigung).

Ein Grundstück, das selbst keinen Bestandteil eines baulichen Zusammenhangs bildet, kann nicht dem Innenbereich zugerechnet werden. Dies kann auch für größere Flächen gelten, die geographisch gesehen im Ortsteil liegen und vollständig von Bebauung umgeben sind, wie z. B. eine verbliebene Weide. Es handelt sich dann um einen Außenbereich im Innenbereich¹⁰.

⁹ BVerwG U. v. 6 Dezember 1967 - IV C 94.66

¹⁰ BVerwG U. v. 1.12.72- IV C 6.71



Die an der Bergstedter Kirchenstraße belegene tiefe Freifläche ist als Außenbereich im Innenbereich zu werten (Grenzfall!).

Das letzte Grundstück nach den bebauten Grundstücken kann keine „Baulücke“ sein, wenn seine Bebauung lediglich den Bebauungszusammenhang in den Außenbereich erweitern würde. Ein Bebauungszusammenhang schließt ein unbebautes „Randgrundstück“ nur dann mit ein, wenn landschaftsbildliche Merkmale - natürliche oder künstliche Gegebenheiten (z. B. Geländeversprünge, Knicks, Straßen) - so dominant sind, dass sie den Bebauungszusammenhang tatsächlich begrenzen.

Straßen wirken sich unterschiedlich aus, je nachdem, ob sie trennen oder verbinden. Wohnstraßen haben i. d. S. eher eine verbindende, Hauptverkehrsstraßen eher eine trennende Wirkung. Besteht nur an einer Straßenseite ein Bebauungszusammenhang, gilt die Vermutung, dass die unbebaute Seite dem Außenbereich angehört.

2.2 Ortsteil

Der Bebauungszusammenhang muss einen Ortsteil bilden oder diesem angehören.

Das BVerwG hat den Ortsteil umschrieben als „Bebauungskomplex, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt, Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist und deshalb ein Bereich für eine angemessene Fortentwicklung der Bebauung ist“¹¹. Verwaltungseinheiten und Gemarkungen sind nicht entscheidend.

Das gewisse Gewicht (quantitatives Kriterium) eines Bebauungskomplexes muss aus ihm selbst heraus und aus der Siedlungsstruktur seiner Umgebung bestimmt werden¹². Für Hamburg als Gemeinde und selbst für die Bezirke als Stadtteile lässt sich also kein einheitlicher Maßstab ableiten.

Faustformel: unter 6 Gebäuden kein Ortsteil; ab 15 Gebäuden regelmäßig Ortsteil¹³

Dabei wird auf solche bauliche Anlagen abgestellt, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, d. h. Gebäude mit Aufenthaltsräumen. Entsprechend werden z. B. Stellplatzanlagen, Reitplätze oder Kleingartenlauben nicht berücksichtigt¹⁴. Auch ausschließlich außengebietstypische Nutzungen (z. B. Gewächshäuser) werden nicht mitgezählt, soweit sie nicht „unter dem optischen Eindruck der Zusammengehörigkeit als typischer Bestandteil der Bebauung erscheinen“¹⁵.

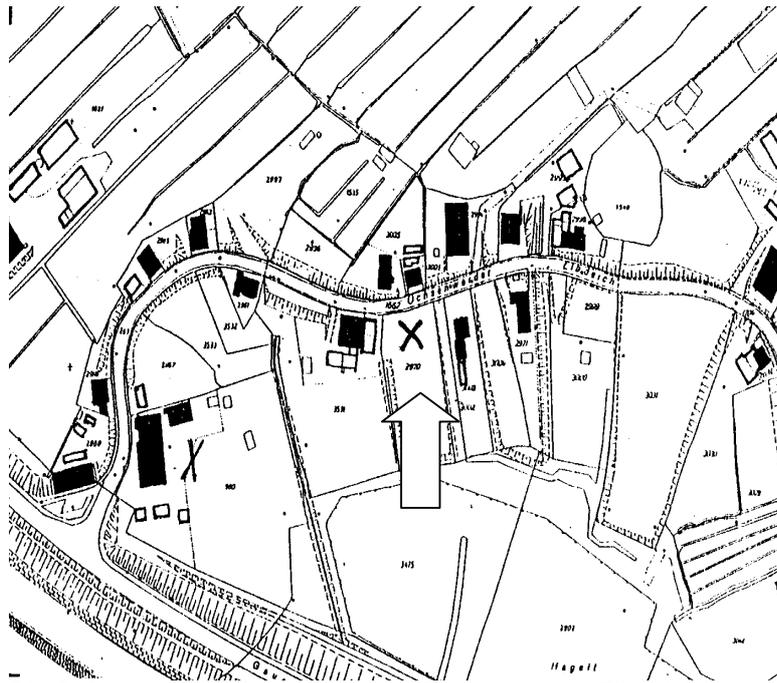
¹¹ BVerwG U. v. 6. November 1968 - IV C 31.66

¹² BVerwG, BauR 1984, 493

¹³ Die Faustformel ist aus dem Typus des Straßendorfes, wie er für die Vier- und Marschlande und das Alte Land typisch ist, abgeleitet.. Die Faustformel ist daher nicht ohne weiteres auf in der Örtlichkeit untypische Siedlungsstrukturen übertragbar.

¹⁴ BVerwG BRS 54 Nr. 64 und 65

¹⁵ BVerwG U. v. 17.06.1993 – 4 C 17.91 – Berliner Kommentar, 2. Auflage, Rd 8)



Die Bebauungszusammenhänge „Ochsenwerder Elbdeich 22-32 und 26“ sind der bislang kleinste gerichtlich festgestellte Ortsteil aus 8 Wohngebäuden¹⁶. Dabei berücksichtigt das OVG, dass diese Siedlungsstruktur in den Vier- und Marschlande prägend und typisch ist.

Eine organische Siedlungsstruktur (qualitatives Kriterium) erfordert einen strukturellen Zusammenhang der Bebauung. Auch hier sind die regionalen siedlungsstrukturellen Gegebenheiten von Bedeutung. Dabei sind eine einheitliche Bebauung und Entstehungsgeschichte, ein bestimmtes städtebauliches Ordnungsbild oder ein Entwicklungsschwerpunkt nicht unbedingt Voraussetzung. Dabei kommt es darauf an, dass die Siedlung aus heutiger Sicht als „gewachsen“ erscheint. Die Geschichte spielt keine Rolle.

Eine Abgrenzung kann auch im Gegenvergleich zur unerwünschten Splittersiedlung erfolgen. Einer Splittersiedlung fehlt die organische Struktur. Als i. d. R. zu kleine oder regellose und in dieser Anordnung funktionslose Bebauung bildet sie keinen Ortsteil.¹⁷ So ist z. B. eine Kleingartensiedlung oder eine Anhäufung von behelfsmäßigen Bauten¹⁸ nicht als Ortsteil zu werten.

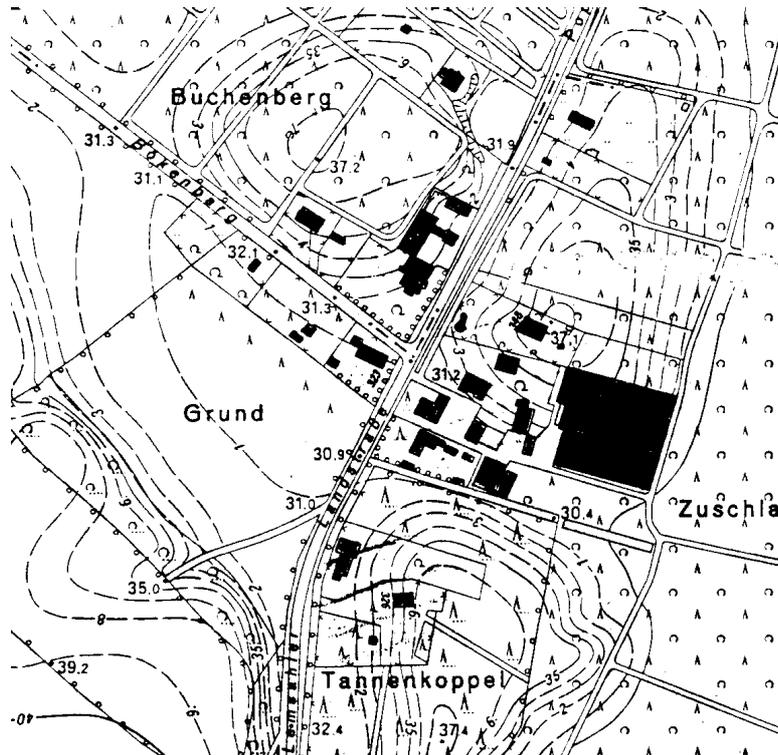
¹⁶ OVG Hamburg U. v. 23.5.96 – OVG Bf II 42/94 – 16 VG 787/93.

¹⁷ BVerwG U. v. 6. November 1968 - IV C 47.68

¹⁸ BVerwG U. v. 6.11.68 – IV C 47.68

Beispiel: Ein Pavillondorf mit 20 Häusern hat keine organische Struktur. Zudem ist es siedlungsstrukturell i. d. R. isoliert, sodass es auch nicht Bestandteil eines angrenzenden Ortsteils sein kann.

Grundsatz: Ein Bebauungszusammenhang kann nur dann Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur sein, wenn er die Landschaft nicht zersiedelt¹⁹.



Die Bebauungsstruktur Lehmsahler Landstraße / Bökenbarg bildet keinen organisch gewachsenen Ortsteil. Es handelt sich um eine „Splittersiedlung“.

3 Maßstab des Einfügens

3.1 Nähere Umgebung

Maßstab für die Zulässigkeit eines Vorhabens ist die nähere Umgebung. Es wird ein Bereich betrachtet (Umgriff), der größer ist als die direkte Nachbarschaft, aber i. d. R. kleiner als der im Zusammenhang bebaute Ortsteil. Das beurteilte Gebiet reicht in dem Ortsteil so weit, wie sich das Vorhaben auf die Umgebung auswirken

¹⁹ Berliner Kommentar, 2. Auflage, § 34 Rd 9

kann und soweit die Umgebung den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstückes prägt oder zumindest beeinflusst²⁰.

Für die räumliche Begrenzung der prägenden näheren Umgebung kommen jeweils unterschiedliche Reichweiten in Betracht, die einzeln zu ermitteln und zu beurteilen sind. Gerade zur Art der Nutzung kann ein weiterer Bezugsraum erforderlich sein, wenn die beantragte Nutzung nur in größeren Abständen erforderlich ist (z. B. Versorgungseinrichtungen). Bei sehr einheitlichen Umgebungen kann die nähere Umgebung relativ eng betrachtet werden.

Die Gesichtspunkte für die Bestimmung der näheren Umgebung können sein:

- Die Dichte der prägenden Merkmale. Je dichter, umso enger der „Umgriff“.
- Die Einheitlichkeit der Umgebung. Je einheitlicher, umso enger der „Umgriff“.
- Der Größe des fiktiven Baugebiets (§ 34 Abs. 2 BauGB)

Bedeutsam kann auch der Einwirkungsbereich emittierender Nutzungen sein (Maßstab z. B. TA Lärm 98).

Faustformel: In der Regel entspricht die nähere Umgebung dem Baublock. Im Einzelfall ist auch die gegenüberliegende Straßenseite einzubeziehen²¹.

3.2 Eigenart der Umgebung

Ein Vorhaben muss sich in die Eigenart der Umgebung einfügen. Die Eigenart ist zu bestimmen in Bezug auf:

- die maßgebende Bebauung und deren gebündelte Merkmale und
- den Rahmen, den die maßgebende Bebauung vorgibt.

3.2.1 Maßgebende Bebauung

Die maßgebende Bebauung ist in der näheren Umgebung zu bestimmen. Die maßgebende Umgebung umfasst die tatsächlich vorhandene Bebauung einschließlich des Antragsgrundstücks. Auch städtebaulich uner-

²⁰ BVerwG U. v. 26 Mai 1978 - IV C 9.77

²¹ VGH Mannheim, BaWüVbl. 1981, 154

wünschte²² sowie ungenehmigte Gebäude können nicht unberücksichtigt bleiben, soweit ihre Beseitigung nicht absehbar ist. Geplante Vorhaben sind nur zu berücksichtigen, wenn mit dem Bau bereits begonnen wurde. Bei der Betrachtung werden nur die baulichen Anlagen berücksichtigt, die die nähere Umgebung tatsächlich beeinflussen. Nicht prägende Substanz wird vernachlässigt. Nicht berücksichtigt werden weiterhin bauliche Anlagen, die qualitativ völlig aus dem Rahmen der näheren Umgebung herausfallen (Fremdkörper). Dies sind insbesondere singuläre Anlagen im auffälligen Kontrast zur übrigen Bebauung (Unikate), soweit sie nicht ihrerseits tonangebend wirken²³.

Beispiel: Der Flakbunker auf dem Heiligengeistfeld fällt aus dem Rahmen der näheren Umgebung heraus und prägt nicht den Maßstab der Umgebung.

3.2.2 Rahmen der näheren Umgebung

Die nähere Umgebung wird in der Regel verschiedene Nutzungsmaße und –arten aufweisen. Aus diesem Spektrum der tatsächlichen Ausprägung wird ein Rahmen abgeleitet, der durch Art und Maß der Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche bestimmt wird. Dieser Rahmen beschreibt die Spanne der Ausprägung (im Sinne eines „von-bis-Wertes“) dieser näheren Umgebung in Bezug auf diese Kriterien. Er ist um so enger, je einheitlicher die Umgebung geprägt ist. Ein Vorhaben, das jeweils in diesem Rahmen bleibt, fügt sich in aller Regel ein.

3.3 Übereinstimmung mit einem Baugebiet der BauNVO (§ 34 Abs. 2 BauGB)

Entspricht die vorhandene (nicht die städtebaulich angestrebte) Eigenart der näheren Umgebung eindeutig einem Baugebiet der BauNVO, ist die Art der Nutzung ausschließlich nach der entsprechenden Gebietskategorie zu beurteilen. Zulässig sind dann nur noch die unter dem entsprechenden Baugebietstyp der BauNVO (in der neuesten Fassung) aufgeführten Nutzungen. Das Einfügen ergibt sich in diesen Fällen aus der Übereinstimmung mit einem Baugebiet der BauNVO.

²² BVerwG 27, 341, 55, 369 (381) – BRS 33 Nr. 36 NJW 1978, 2564

²³ BVerwG U. v. 18. Oktober 1974 - IV C 77.73; U. v. 26. Mai 1978 - 4 C 9.77; U. v. 15. Februar 1990 - 4 C 23.86

Bei der Prüfung, ob eine Zuordnung zu einem Baugebiet i. S. der BauNVO in Betracht kommt, ist eine schematische Beurteilung nicht zulässig. In Zweifelsfällen ist daher eine Beurteilung nach § 34 Abs. 1 vorzunehmen. Weist die nähere Umgebung die Merkmale zweier Baugebiete der BauNVO auf, so findet § 34 Abs. 2 keine Anwendung.

3.4 Ausnahmen und Befreiungen

Ist § 34 Abs. 2 anzuwenden, sind nur diejenigen Nutzungen allgemein zulässig, die der entsprechenden Gebietskategorie nach BauNVO entsprechen. Alle anderen Nutzungen bedürfen einer Ausnahme bzw. Befreiung gemäß § 31 BauGB. Dies gilt auch dann, wenn sich das Vorhaben bei einer Betrachtung nach § 34 Abs. 1 BauGB einfügen würde. Hinsichtlich des Nachbarschutzes gelten bei Anwendung von § 34 Abs. 2 BauGB die gleichen Anforderungen wie in Baugebieten (vgl. Ziff. 5.5).

Hinweis: Das Maß der Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche bestimmen sich im unbeplanten Innenbereich allein nach Abs. 1, also am Maßstab der näheren Umgebung. Ausnahmen oder Befreiungen sind daher unzulässig.

4 Kriterien des Einfügens

Ein Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein, wenn es in dem städttebaulichen Rahmen bleibt, der ausschließlich durch folgende Einfügensmerkmale gemessen wird:

- Art der baulichen Nutzung,
- Maß der baulichen Nutzung,
- Bauweise und
- überbaubare Grundstücksfläche.

Ein Vorhaben muss sich also nicht insgesamt, sondern nur hinsichtlich der o. g. Merkmale in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. D.h. im Umkehrschluss, dass z. B. die technisch-konstruktive Ausbildung (Verwendung bestimmter Materialien) oder die Gestaltung eines Vorhabens nicht Maßstab des Einfügens im Sinne des Planungs-

rechts sind. Auch die Beurteilung der Grundrissgestaltung und die Anzahl der Wohneinheiten ist im Regelfall einer Beurteilung nach § 34 entzogen²⁴.

Vorhaben, die nicht in jeder Beziehung innerhalb des aus der Umgebung ermittelten Rahmens liegen, können sich unter folgenden Gesichtspunkten dennoch in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, wenn das Vorhaben:

- keine bodenrechtlich beachtlichen Spannungen begründet oder erhöht,
- das Gebot der Rücksichtnahme nicht verletzt und
- trotz seiner rahmenüberschreitenden Besonderheit in einer harmonischen Beziehung zur Bebauung der Umgebung steht.

Mit dieser Erweiterung des Einfügungsgebots wird dem Grundsatz Rechnung getragen, dass beim Einfügen das Ziel der Harmonie²⁵ Vorrang vor der Einheitlichkeit hat. Bei dieser "erweiterten Betrachtungsweise" kommen den Begriffen „bodenrechtlich beachtliche Spannungen“ und „Gebot der Rücksichtnahme“ entscheidende Bedeutung zu:

- Bodenrechtliche Spannungen werden begründet oder erhöht, wenn ein Vorhaben die vorhandene Situation verschlechtert und damit potentiell ein Planungsbedürfnis nach sich zieht. Indiz dafür kann die Beeinträchtigung öffentlicher Belange im Sinne von § 1 Abs. 5 oder § 35 Abs. 3 BauGB (z. B. anderslautende Darstellung des F-Plans) sein. Auch eine negative Vorbildwirkung für zukünftige Bauvorhaben begründet bodenrechtliche Spannungen.
- Das Gebot der Rücksichtnahme ist verletzt, wenn unzumutbare Beeinträchtigungen durch ein Vorhaben verursacht werden. Dabei sind allein städtebauliche Gesichtspunkte maßgeblich²⁶. Es kann um so mehr Rücksichtnahme verlangt werden, je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung dessen ist, dem die Rücksichtnahme gilt. Bei einem Vorhaben, das von sich aus bereits aus dem Rahmen fällt, kann das Gebot der Rücksichtnahme bereits unterhalb der Schwelle der Unzumutbarkeit verletzt sein. Auch die Anforderungen an den Nachweis der Rücksichtslosigkeit sind hier niedriger anzusetzen²⁷.

²⁴ VG Hamburg U. v. 2.12.97 – 14 VG 2239/97

²⁵ BVerwG U. v. 26. 4.1978 - IV C 9.77

²⁶ BVerwG, B.v. 19.10.1995 – 4 B 213.95 -, (BauR 1996, 82)

4.1 Art der baulichen Nutzung

Unabhängig davon, ob die Eigenart der Umgebung einem Baugebiet der BauNVO entspricht oder nicht, ist bei der Beurteilung der näheren Umgebung hinsichtlich der Art der Nutzung auf das Begriffsgerüst der BauNVO abzustellen. Entsprechend ist auch die Typisierung der Nutzungsarten, wie sie in der BauNVO zur Abgrenzung der Baugebiete vorgenommen wird, maßgebend für die Beurteilung des Einfügens. Allerdings ist eine generell-schematische Anwendung der BauNVO unzulässig. Deshalb wird auch empfohlen im Zweifel die Beurteilung der Umgebung und das Einfügen nach § 34 Abs. 1 BauGB zu werten.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung nach der vorhandenen Bebauung nicht einem einzelnen Baugebiet, sondern weist Merkmale mehrerer Baugebiete auf, so sind deshalb nicht alle Arten von baulichen Nutzungen dieser Baugebiete zulässig. Vielmehr begrenzt ein Rahmen aus den in der näheren Umgebung tatsächlich vorhandenen Nutzungen die zulässigen Nutzungsarten. Eine Differenzierung innerhalb der typisierten Nutzungsart ist nicht angezeigt. Über die Typik hinaus gebotene Feinkorrekturen können über das Gebot der Rücksichtnahme erfolgen.

Beispiel: In einem durch Wohnbebauung und Gewerbenutzung geprägten Gebiet fügt sich ein Wohnhaus ein, wenn es nicht stärkeren Belastungen ausgesetzt ist, als die vorhandene Wohnbebauung.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Ein Vorhaben fügt sich nur ein, wenn es die vorhandenen und die Eigenart der näheren Umgebung prägenden Nutzungsmaße nicht überschreitet. Bei der Erfassung der Umgebung und der Beurteilung des Einfügens ist vor allem auf solche Maßstäbe abzustellen, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung leicht in Beziehung zueinander setzen lassen. Die absolute Größe der Gebäude nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe, bei offener Bauweise auch das Verhältnis zur umgebenden Freifläche, bieten sich deshalb als Bezugsgröße an. Die relativen Maßstäbe wie GRZ, GFZ oder BMZ spielen dagegen nur eine untergeordnete Rolle und sind nur in streitigen Fällen zu prüfen. In sehr heterogenen Umgebungen ist

²⁷ BverwG U. v. 3.4.1987 – 4 C 6 und 7.85 – (NVwZ 1987, 1078 = ZfBR 1987, 257)

es häufig angemessener, Höhe, Größe und Dichte vorrangig nach dem optischen Eindruck und unter Hintansetzung der Grundstücksgrenzen zu beurteilen.

Hinweis: Die nur für die Planung der Gemeinde geltenden Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO sind weder unmittelbar noch entsprechend anwendbar. Maßstab ist allein die vorhandene Bebauung.

Beispiel: Dachgeschossausbauten fügen sich i. d. R. hinsichtlich des Maßes der Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein, weil die Gebäude in ihren Ausmaßen unverändert bleiben²⁸.

4.3 Bauweise

Als Bauweise kommen in Anlehnung an § 22 BauNVO die offene und die geschlossene Bauweise in Betracht. Finden sich im Beurteilungsgebiet beide Bauweisen, ist der Bauherr frei, welche er wählt, sofern das Bauordnungsrecht (§ 4 Abs. 4 und § 6 HBauO) nicht etwas anderes gebietet.

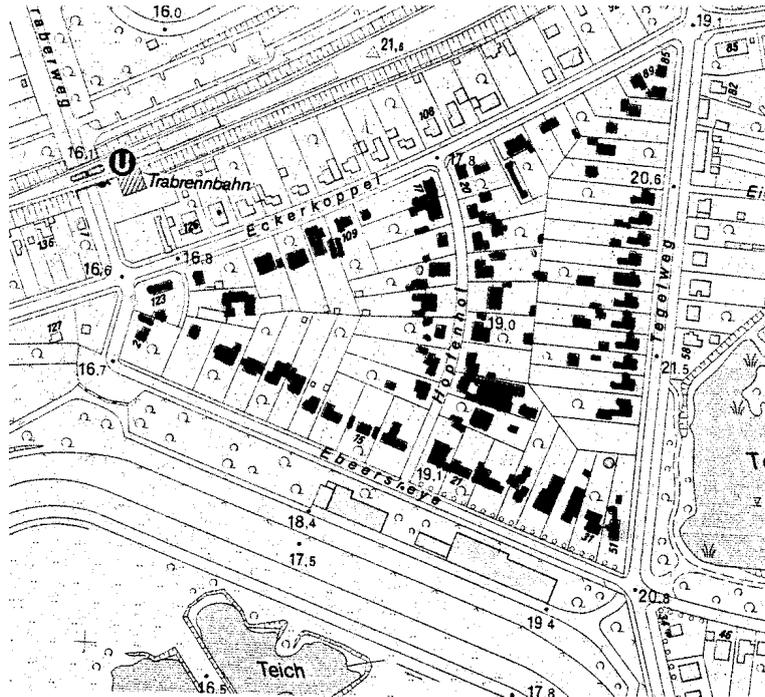
Hinweis: Eine Beurteilung der Bauweise nach § 34 BauGB in einem B-Plangebiet kommt nur in Betracht, wenn neben der fehlenden Festsetzung der Bauweise auch ein Qualifizierungsmerkmal i. S. von § 30 Abs. 1 BauGB fehlt.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll (§ 34 Abs. 1), entspricht der überbaubaren Grundstücksfläche in § 23 BauNVO. Sie bezeichnet also den Bereich eines Grundstücks, der bebaut werden darf. Sie ist nicht zu verwechseln mit dem Maß der baulichen Nutzung, also der bebaubaren Fläche, bzw. der zulässigen Grundfläche.

Im unbeplanten Innenbereich richtet sich der Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche (= Standort des Vorhabens) nach den tatsächlich vorhandenen Baufluchten und Bebauungstiefen der Umgebung. Spielräume entstehen aus uneinheitlicher Bebauung. Bietet die Ausrichtung der Gebäude in der Umgebung einen deutlichen Maßstab, muss sich das Vorhaben dem anpassen.

Hinweis: In Baustufenplänen ist die überbaubare Grundstücksfläche immer dann nach § 34 BauGB zu beurteilen, wenn der Baustufenplan nicht durch einen anderen Bebauungsplan (z. B. Fluchtlinien- oder Teilbaugebungsplan) in Bezug auf die fehlenden Bau- oder Straßenlinien ergänzt wird²⁹.



Die überbaubare Fläche ist in diesem Baugebiet (im wesentlichen S I o, BPVO) nach § 34 BauGB zu beurteilen. Zulässig ist hier nur eine straßenparallele Bebauung, da die hinteren Grundstücksteile noch nicht durch eine Bebauung geprägt sind.

Bei der Beurteilung einer Bebauung in der zweiten Reihe ist von Bedeutung, ob bereits eine Hinterlandbebauung vorhanden ist und ob von ihr eine Vorbildwirkung ausgeht³⁰.

Faustformel: Eine Vorbildwirkung ist abhängig von der Größe des Baublocks. Von zwei vorhandenen Gebäuden dürfte i. d. R. noch keine Vorbildwirkung ausgehen.

²⁸ BVerwG U. v. 24.3.94 – 4 C 18-92

²⁹ In den Hamburger Baustufenplänen sind keine Baulinien oder Straßenlinien enthalten, sodass die Regelungen in § 13 BPVO zur überbaubaren Grundstücksfläche keine Wirkung entfalten. Anderes gilt nur wenn der Baustufenplan durch einen anderen B-Plan (z.B. Fluchtlinien- oder Teilbaugebungsplan) ergänzt wird, der diese Festsetzungen enthält.

³⁰ BVerwG, B. v. 23.7.93 - 4 B 59.93

5 Sonstige Zulassungsvoraussetzungen

Die sonstigen Zulassungskriterien des § 34 BauGB - also die gesicherte Erschließung, die gesunden Wohn und Arbeitsverhältnisse und das Ortsbild - stehen gleichwertig neben den Anforderungen an das Einfügen. Das bedeutet, dass auch ein sich einfügendes Vorhaben gleichwohl unzulässig ist, wenn es z. B. das Ortsbild beeinträchtigt.

5.1 Gesicherte Erschließung

Die gesicherte Erschließung ist eine unabdingbare Zulässigkeitsvoraussetzung für Vorhaben im Innenbereich. Hierzu zählt insbesondere die verkehrliche Erschließung sowie die Abwasser- und Abfallbeseitigung. Geprüft wird, ob die für die Erschließung eines Vorhabens erforderlichen Erschließungsanlagen in der Lage sind, die vom Vorhaben ausgelösten zusätzlichen Belastungen zu bewältigen. Dabei gilt der Grundsatz, dass sich Vorhaben grundsätzlich mit der Erschließungssituation abfinden müssen, die der jeweilige Innenbereich aufweist³¹. Ausgleichbar sind solche Defizite durch Erschließungsleistungen des Antragstellers. Sie sind dann als Nebenbestimmung im Zulassungsbescheid zu regeln. Allerdings ist die Gemeinde nicht verpflichtet, eine angebotene Erschließung anzunehmen.

Beispiel: Die Erschließung eines Vorhabens ist nicht gesichert, wenn die durch das Vorhaben ausgelösten Verkehre an einer 500 m entfernten Einmündung der Erschließungsstraße nicht abgewickelt werden können.³²

5.2 Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Anforderung, die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren, zielt auf die Abwehr städtebaulicher Missstände. Dabei geht es in der Regel um bestehende Missstände (z. B. vorhandene Immissionen oder kontaminierter Boden), denen sich ein Vorhaben aussetzt. Der umgekehrte Fall, dass ein Vorhaben die "gesunden" Wohn- und Arbeitsverhältnisse selbst verschlechtert, dürfte schon deshalb nicht zulässig sein, weil sich ein solches Vorhaben nicht einfügen würde.

Maßstab für die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind die in § 136 Abs. 2 und 3 BauGB genannten Kriterien. Die Erheblichkeitsschwelle definiert sich aus

³¹ BVerwG B. v. 30. November 1979 - 4 B 174.79 -

³² OVG NW, U. v. 15.1.92 - 7A81/89

der Zumutbarkeit der Beeinträchtigung³³ eines Vorhabens. Maßstäbe für den Zumutbarkeitsgrad lassen sich aus den einzelnen Fachgesetzen (z. B. BImSchG, FluglärmSchutzG), DIN-Normen, VDI-Richtlinien und Globalrichtlinien gewinnen, wobei eine gewisse Überschreitung der Grenzwerte aber als zumutbar angesehen wird und i. d. R. nicht zu einer Ablehnung von Bauvorhaben führen kann.

Die Regelung gilt für Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB unmittelbar, für Vorhaben nach Abs. 2 mittelbar über die Anwendung des § 15 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauGB.

Beispiele: Ein Wohngebäude ist unzulässig, wenn vorhandener Verkehrslärm nach objektiven Durchschnittskriterien das erforderliche Mindestmaß an Wohnruhe, Erholungsbedürfnis und ungestörtem Schlaf nicht zulässt oder wenn von einem benachbarten Industriebetrieb Gesundheitsgefahren für die Bewohner ausgehen.

5.3 Erhaltung des Ortsbildes

Der Begriff des Ortsbildes bezieht sich auch auf Stadtteile oder Teilbereiche wie alte Ortskerne, zusammenhängende Ensembles oder Straßenbilder. Beeinträchtigungen des Ortsbildes können nicht nur die Gesamtansicht des „Ortes“ (Außenansicht, Silhouette), sondern auch das Innere (Platz, Straßenzug, Block, Blickachse) betreffen. Maßstab für die Beurteilung sind ausschließlich städtebauliche Gesichtspunkte. Entsprechend sind nur solche Beeinträchtigungen verhinderbar, die auch Regelungsgegenstand eines Bebauungsplanes sein können³⁴.

Ein Vorhaben, das sich in die nähere Umgebung einfügt, kann gleichwohl das Ortsbild beeinträchtigen, weil es selbst verunstaltet ist (vgl. § 12 HBauO) oder weil es ein vorhandenes städtebauliches Ensemble oder einen Freiraum (z. B. Sichtachse) stört. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes kann auch unterhalb der Schwelle der Verunstaltung vorliegen, wenn diese ein gewisses Gewicht besitzt - allein das Fehlen des harmonischen Einfügens reicht hier nicht³⁵.

³³ BVerwGE 55,369(385) – BRS 33 Nr. 36, NJW 1978 2564; BVerwG BRS 46 Nr. 176 – NVwZ 1987 128, 42 Nr. 66 ; BVerwG 52, 122 NJW 1978, 62 BRS Nr. 155 (Auszüge)

³⁴ OVG Berlin, U.v.3.7.1981 – 2 B 56/80 -, BauR 1981, 550

³⁵ BVerwG, B. v. 4.2.1986 – 4 B 7 – 9.86 -; B. v. 294.1968 – 4 B 77.67 -; U. v. 22.6.1990 – 4 C 6.87 -

Die Regelung zielt in erster Linie auf die Vermeidung städtebaulicher Missstände, strebt aber auch städtebauliche „Verbesserungen“ an. So kann die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch ein Vorhaben auch dann abgewehrt werden, wenn das Ortsbild bereits von vorhandenen Gebäuden beeinträchtigt wird.

5.4 Keine Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher Belange

Der Katalog der Kriterien für die Beurteilung eines Vorhabens im Innenbereich ist abschließend geregelt. Andere Belange, soweit sich ihre Berücksichtigung nicht bereits aus dem Gebot des Einfügens ergibt, sind nicht entscheidungserheblich. Gleichwohl können einem Vorhaben andere Vorschriften, z. B. ein Bauverbot einer Naturschutz- oder LandschaftsschutzgebietsVO entgegenstehen. Das bestehende Baurecht würde in diesem Fall naturschutzrechtlich blockiert. Allerdings wären dann u. U. entschädigungsrechtliche Folgen zu berücksichtigen.³⁶

Neu hinzugetreten ist mit § 29 Abs. 3 BauGB die Überprüfung von Vorhaben in Bezug auf naturschutzrechtliche Regelungen des Europarechts (Europäische Vogelschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitat Richtlinie). Dies ist erforderlich, da die Eingriffsregelung nach § 8 a Abs. 2 BNatSchG im Bereich der §§ 30, 33 und 34 BauGB nicht zur Anwendung kommt. Die Gebiete sind in der Baubeschränkungskarte enthalten.

5.5 Nachbarliche Belange

Nachbarschutz ergibt sich aus dem Gebot der Rücksichtnahme (vgl. Ziff. 4). Dabei kommt es darauf an, inwieweit in qualifizierter und zugleich individualisierter Weise gegenüber schutzwürdigen Interessen eines erkennbar abgegrenzten Kreises Dritter Rücksicht genommen wird³⁷. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Baugebiet nach BauNVO (vgl. Ziff. 3.3) besteht darüber hinaus Nachbarschutz gegen Abweichungen von der Art der Nutzung soweit sie rechtswidrig sind.³⁸

³⁶ OVG Hamburg U. v. 22.8.88, OVG II Bf 28/87

³⁷ BVerwG. U. v. 27.5.1977 – 4 C 22.75 -, U. v. 13.3.1981 – 4 C 1.78-, U. v. 18.10.1985 – 4 C 19.82 -,

³⁸ BVerwG, U. v. 21.10.68 – IV C 13.68

6 Schema für Beurteilungen nach § 34 BauGB

Klärung der Anwendbarkeit des § 34 BauGB

- formelle Voraussetzung: - ein gültiger B-Plan oder eine Mindestfestsetzung i. S. von § 31 Abs. 1 BauGB fehlt bzw. ist ungültig
- kein Hafennutzungsgebiet
- materielle Voraussetzung: - im Zusammenhang bebauter Ortsteil

Beurteilung der Eigenart der Umgebung

- Bestimmung der näheren Umgebung (Umgriff)
- Bestimmung der Eigenart der näheren Umgebung unter Berücksichtigung
 - der maßgeblichen Bebauung
 - des Rahmens der Bebauung
- Entscheidung, ob es sich um ein Baugebiet gemäß BauNVO handelt

Beurteilung des harmonischen Einfügens in Bezug auf

- Art der Nutzung (ggf. nach Baugebiet der BauNVO)
- Maß der Nutzung
- Bauweise
- überbaubare Grundstücksfläche

Beurteilung der sonstigen Zulassungsvoraussetzungen

- Gesicherte Erschließung
- Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Erhaltung des Ortsbildes
- Nachbarliche Belange

Ergebnis: Das Vorhaben ist zulässig / ist nicht zulässig