

# Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB

Referent: RA Dr. Markus Johlen, Köln

Datum: Montag, 29.04.2024, 09:30 - 17:00 Uhr  
Online-Seminar

Preis: 439,- 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 seit 20 Jahren ausschließlich auf das öffentliche Baurecht spezialisiert. Er ist u.a. Kommentator zu § 34 BauGB im Berliner Kommentar und zum öffentlichen Baunachbarrechts im "Gädtke, Johlen, Wenzel, Hanne, Kaiser, Koch, Plum" 13. Auflage, sowie Dozent für das öffentliche Baurecht beim Fachanwaltslehrgang für Verwaltungsrecht.

## Teilnehmerkreis

Rechtsanwälte, Verwaltungsmitarbeiter, Architekten, Bausachverständige.

## 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 Nachbarschutz 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

## IBR-SEMINARE 1. Halbjahr 2024



Jetzt anmelden  
Fax: 0621 - 2 83 83  
E-Mail: [romy.gruesser@ibr-seminare.de](mailto:romy.gruesser@ibr-seminare.de)  
Kontakt bei Fragen:  
Romy Grüßer, Tel: 0621 - 120 32-19  
Nicole Weigend, Tel: 0621 - 120 32-14  
Arina Milijenko, Tel: 0621 - 120 32-23  
Alexandra Cichuttek, Tel: 0621 - 120 32-35

**10%** **Frühbucherrabatt**  
bei Buchung bis zum 30.11.2023

## Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB

Referent: RA Dr. Markus Johlen, Köln

Datum: Montag, 29.04.2024, 09:30 - 17:00 Uhr  
Online-Seminar

Preis: 439,- Euro zzgl. 19% MwSt.

Hiermit melde ich mich bzw. uns zu diesem Seminar an:

Bitte in Druckbuchstaben

Titel  
Vorname, Name

Firma  
Gesellschaft

Straße  
Hausnummer

PLZ  
Ort

Telefon  
Telefax

E-Mail-  
Adresse

Datum  
Unterschrift

Firmenstempel

Nur falls zutreffend:  
Benötigen Sie Fortbildungspunkte?

ja

nein

Geben Sie hier bitte die für Sie zuständige Architekten- oder Ingenieurkammer an

**Sie erhalten ausführliche Seminarunterlagen.**

Für Ihren Fortbildungsnachweis: Sie erhalten eine Teilnahmebestätigung über 6 Zeitstunden (8 Weiterbildungspunkte der verschiedenen Architekten- und Ingenieurkammern: Bitte bei Anmeldung die für Sie zuständige Kammer angeben).