



Lenz und Johlen  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

# Neue Rechtsprechung zu § 34 Abs. 1 BauGB

Dr. Markus Johlen

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht

# Bauplanungsrecht



Bebauungsplan-  
gebiet  
§30 BauGB



Unbeplanter  
Innenbereich  
§34 BauGB



Außenbereich  
§35 BauGB



## §34 Abs. 1 BauGB

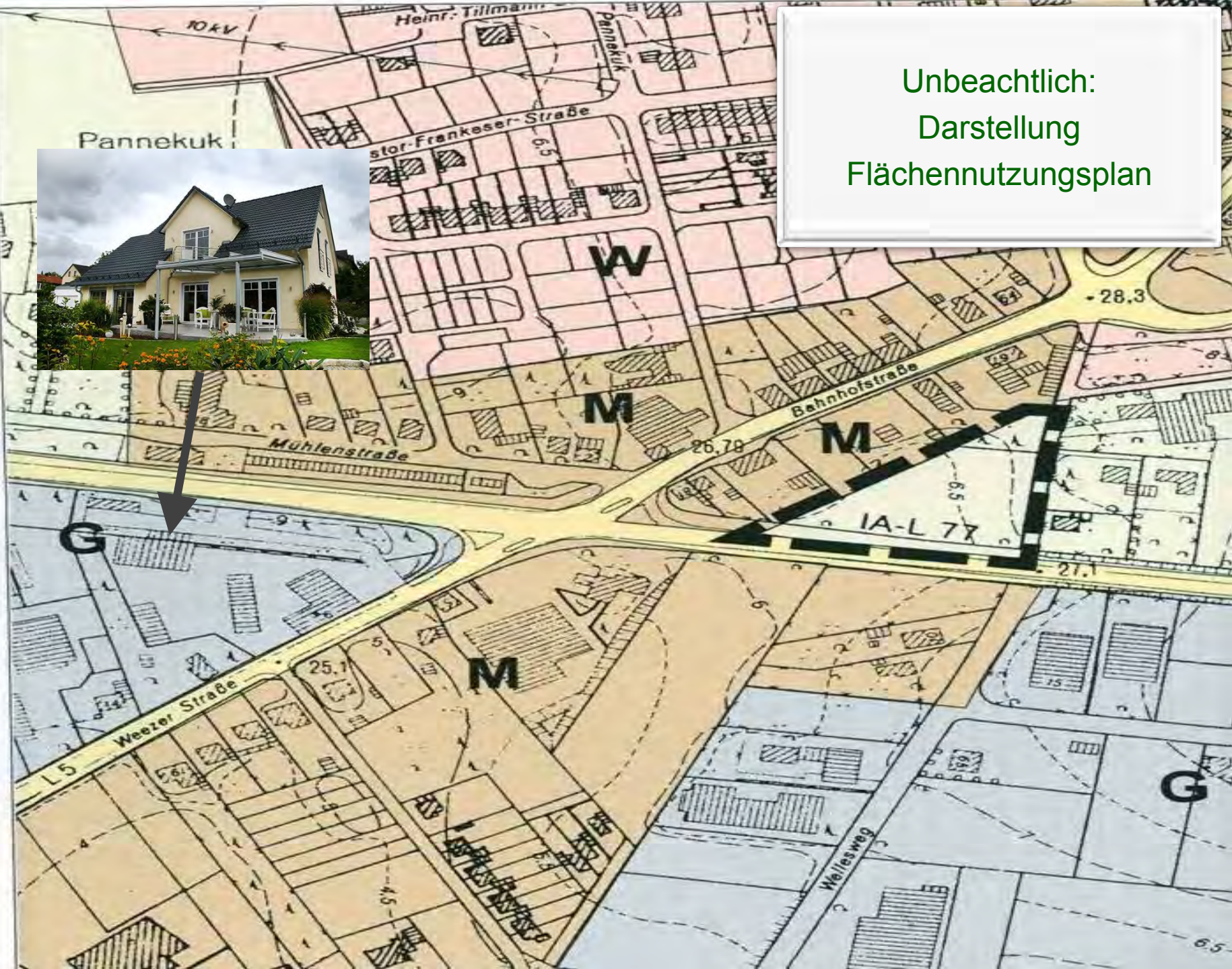
Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist



## §34 Abs. 1 BauGB

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

Unbeachtlich:  
Darstellung  
Flächennutzungsplan



Eigenart der näheren Umgebung?







Tonstraße

P Dr. Hans-Lampens

Alter Güterbahnhof

EDEKA Nettersheim

Winklerweg

Ladestraße

Gottlieb-Daimler-Straße

ALDI SÜD

Winklerweg

Meerbuscher Str.

Q1 Tankstelle

Gladion



**BVerwG, Beschluss vom 01.10.2008,**

**Az.: 4 B 537/08, BauR 2009, 216:**

Zur näheren Umgebung gehören auch Nutzungen, die selbst im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen





## §34 Abs. 1 BauGB

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

# Reichweite nähere Umgebung



# Nähere Umgebung hier: Reichweite



Lenz und Johlen  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- Wechselseitige Prägung der benachbarten Grundstücke

## **BVerwG, BauR 1999, 32**

- Für jedes Merkmal (Art, Maß, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche) gesondert zu prüfen (Art = größerer Radius als bei Maß/ überbaubarer Grundstücksfläche)

**Vgl. BVerwG, Beschluss vom 13.05.2014,  
AZ: 4 B 38/13, NVwZ 2014, 1246**

VerwG München, Az.: M 1 K 14.5143



Gewerbegebiet Erding-West



ALDI



FENEBERG



Kaufland



Media Markt



hagebau

gabriels cafe bistro

ED7

Kaufland

Johann-Auer-Straße

Dachauer Straße

Johann-Auer-Straße

Josef-Schwankl-Straße

Hagebaumarkt Erding

Am Kietthamer Feld

LIDL

TK Maxx

Ibis budget München Airport Erding

hagebau

Media Markt Erding

Dachauer Straße

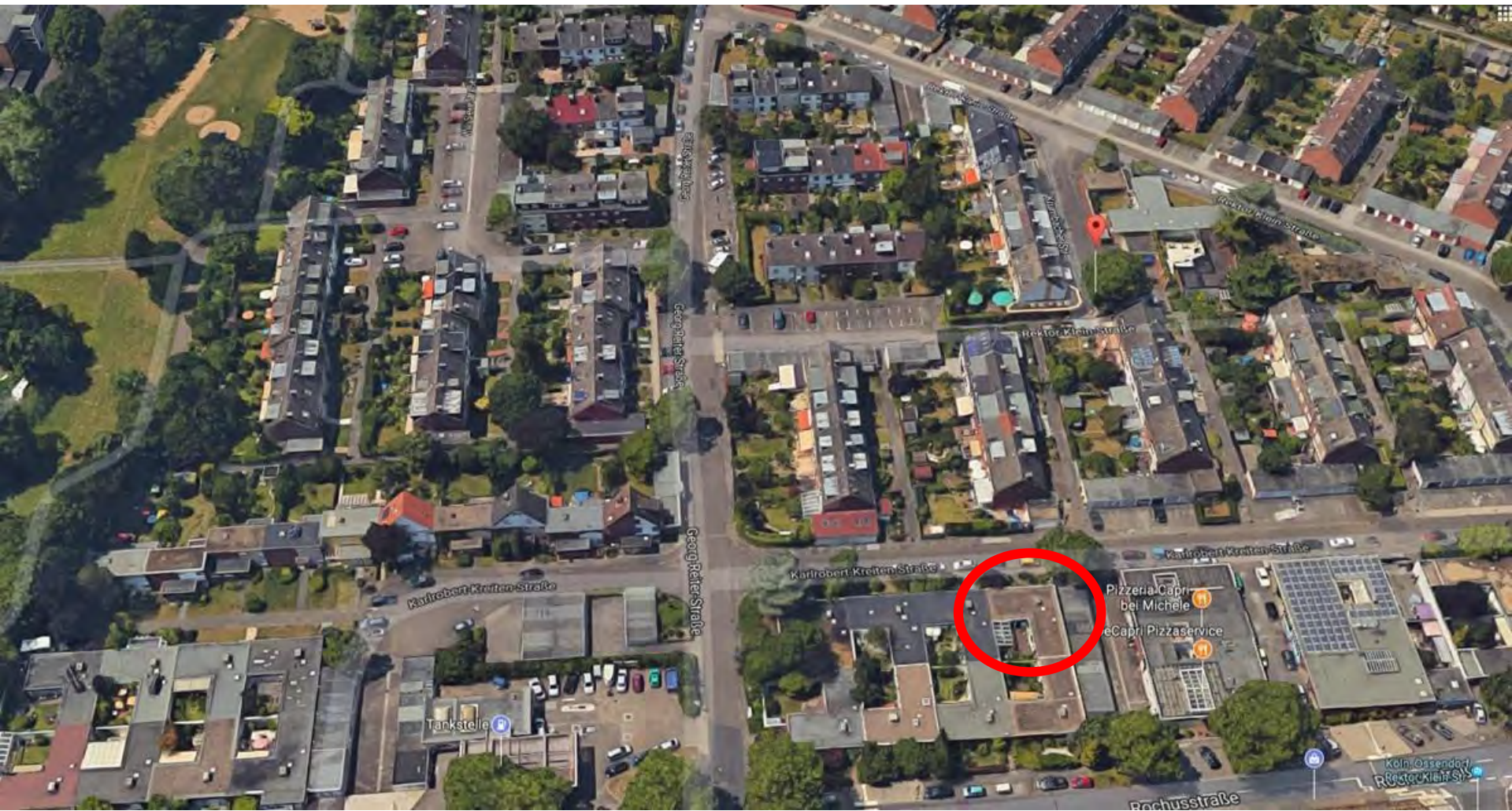
VerwG München, Az.: M 1 K 14.5143



## Trennende Wirkung von Straßen, Schienen etc.

- Hohe Ausbaubreite
- Hohe Frequentierung
- Unterschiedlichkeit der Bebauung diesseits und jenseits der Straße







VerwG München, Az.: M 1 K 14.5143



## §34 BauGB (Reichweite nähere Umgebung)

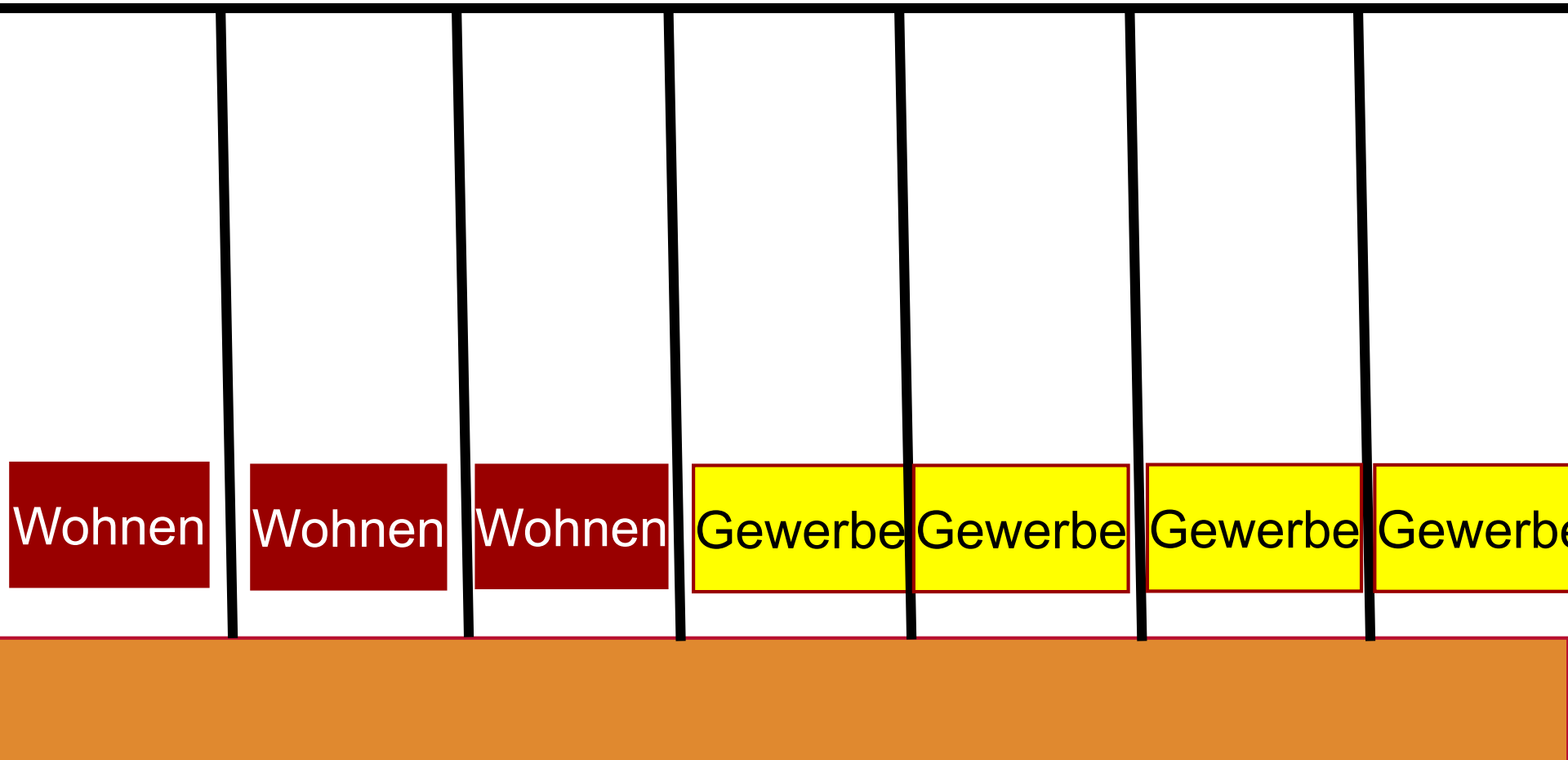


Lenz und Johlen  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

- Die tatsächliche städtebauliche Situation 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.
- Der Grenzverlauf der näheren Umgebung ist nicht davon abhängig, dass die unterschiedliche Bebauung durch eine künstliche oder natürliche Trennlinie (Straße, Schienenstrang, Gewässerlauf, Geländekante etc.) entkoppelt ist.

**BVerwG, Beschl. v. 28.08.2003, Az.: 4 B 74/03**

# Nähere Umgebung i.S.v. § 34 BauGB



VerwG München, Az.: M 1 K 14.5143



Gewerbegebiet Erding-West



ALDI



FENEBERG



Kaufland



Media Markt



hagebau

Kaufland

Ibis Budget München Airport E

Media Markt Erding C

LIDL

TK Maxx

Josef-Schwankl-Straße

Hagebaumarkt Erding

Johann-Auer-Straße

Johann-Auer-Straße

Dachauer Straße

Dachauer Straße

gabriels cafe bistro

ED7

Am Kietthamer Feld



## §34 BauGB (Reichweite nähere Umgebung)

Das Bestehen oder Nichtbestehen von Sichtbeziehungen ist für die Abgrenzung von näherer und fernerer Umgebung grundsätzlich ein berücksichtigungsfähiger Aspekt.

**OVG Münster, Beschluss vom 01.08.2016,  
Az.: 7 A 937/14**

VerwG München, Az.: M 1 K 14.5143



Gewerbegebiet Erding-West



ALDI



FENEBERG



Kaufland



Media Markt



hagebau

gabriels cafe bistro

ED7

Kaufland

Johann-Auer-Straße

Dachauer Straße

Johann-Auer-Straße

Josef-Schwankl-Straße

Hagebaumarkt Erding

Ibis budget München Airport Erding

hagebau

Media Markt Erding

LIDL

TK Maxx

Am Kletthamer Feld

Johann-Auer-Straße

Dachauer Straße



## §34 Abs. 1 BauGB

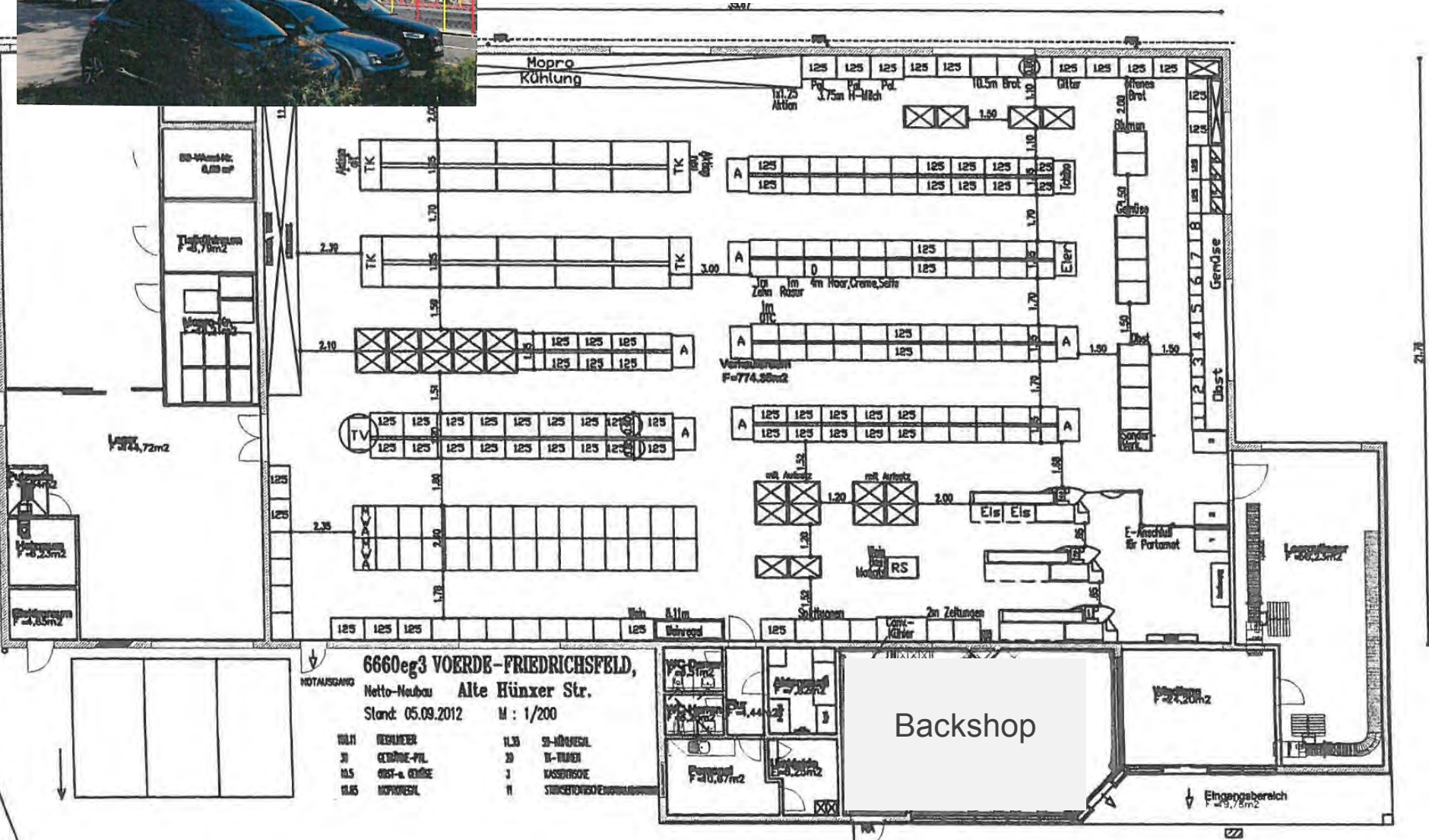
Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach **Art** und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist

# Erweiterung Verkaufsfläche auf über 800 qm Gibt es Vorbild?





# §34 BauGB hier: Art der Bebauung

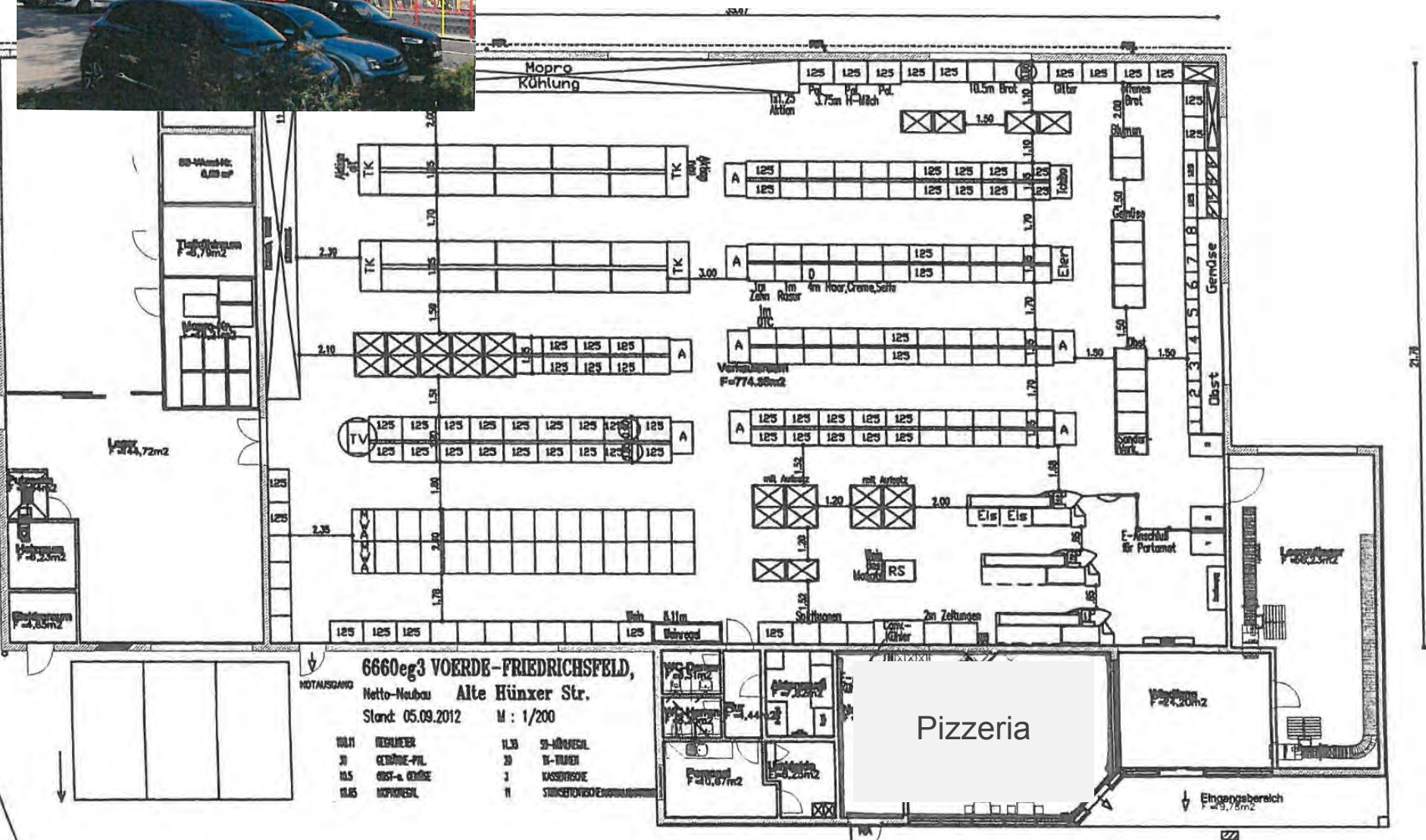




## Agglomeration/ Funktionseinheit

Die Verkaufsfläche eines in einem Nebengebäude – aber unter einem gemeinsamen Vordach – liegenden Backshops ist auf die Verkaufsfläche eines Lebensmitteldiscountmarktes anzurechnen.

*OVG Münster, Urteil vom 29.05.2013,  
Az. 10 A 1144/11, juris*



**6660eg3 VOERDE-FRIEDRICHSFELD,**  
 Netto-Neubau Alte Hünxer Str.  
 Stand: 05.09.2012 M : 1/200

11.1	REGLER	11.3	SI-MÄNSCH
11	ETIKETTEN-PR.	11.4	TK-TÜR
11.5	OST- u. GEMISE	11	KASSIERERE
11.6	WAPFEN	11	STRECKENDE

Pizzeria

Eingangsbereich  
F=9,78m2

Voerde (Niederrh)  
 TI- 09. MRZ. 2011  
 Bauplanungsamt

# Nutzflächenberechnung

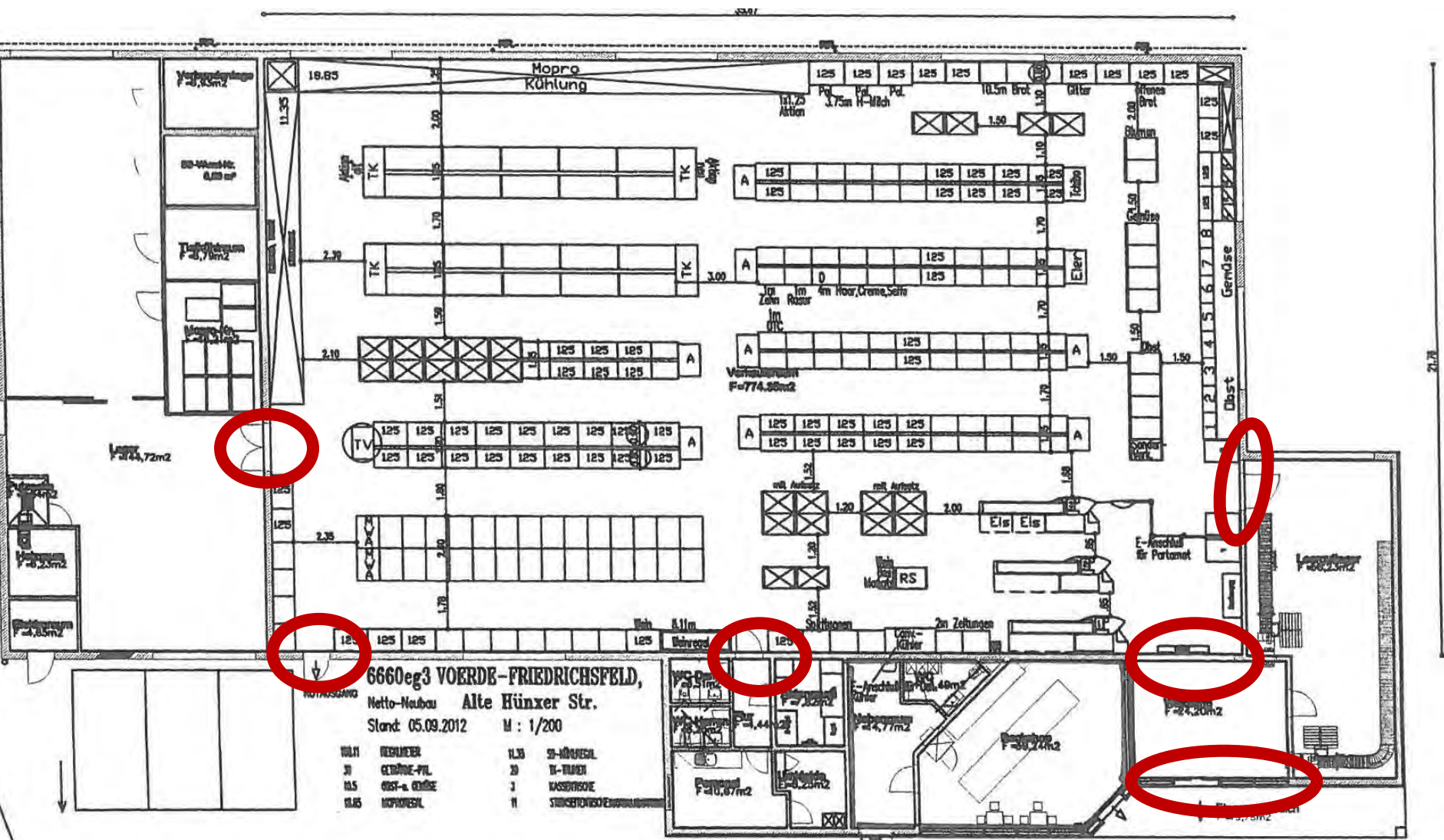
**Bauvorhaben:** Neubau eines Einzelhandelsfilialbetriebes (Netto)  
**Bauherr:** Michael Köhne  
**Bauort:** 46562 Voerde , Alte Hünxer Str.

Raumbezeichnung	Grundfl. (inkl Abzugsfl.) (m <sup>2</sup> )	Nutzfläche (m <sup>2</sup> )
Verkaufsraum	<u>35,645 * 21,74</u>	774,92 *1= <u>774,92</u>
Lager	7,96 * 1,75 6,83 * 4,63 9,47 * 2,35 5,91 * 13,00	13,93 31,62 22,25 76,83
		<u>144,63</u> *1= <u>144,63</u>
Verbundanlage	3,42 * 2,61	8,92
		<u>144,63</u>

Berechnung Verkaufsfläche  
hier: Putzabzug

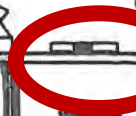
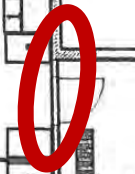
**Bundesverwaltungsgericht**  
**Urteil vom 24.11.2005, Az.: 4 C 10/04**

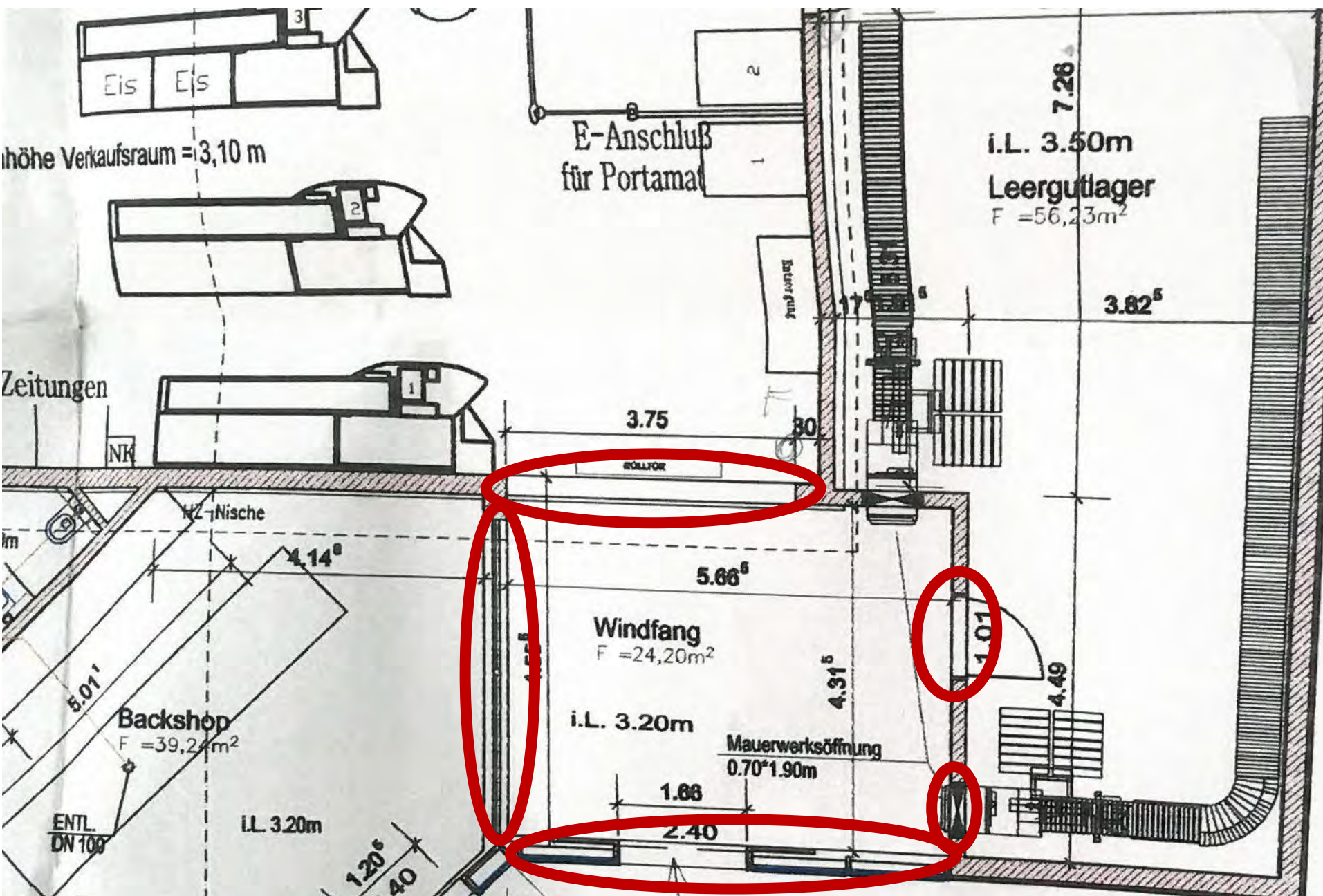
- 3 % Putzabzug unzulässig
- 1 cm angemessen



**6660eg3 VOERDE-FRIEDRICHSFELD,**  
 Netto-Neubau Alte Hünxer Str.  
 Stand: 05.09.2012 M : 1/200

10.11	REINIGER	11.3	SI-MÄRNEH
11	CESTRINE-PIL	20	TI-TÜRMEH
10.5	OST-a. GÖRSE	3	KASSIERERE
10.65	WOPFENH	11	STRECKENGE





## §34 BauGB

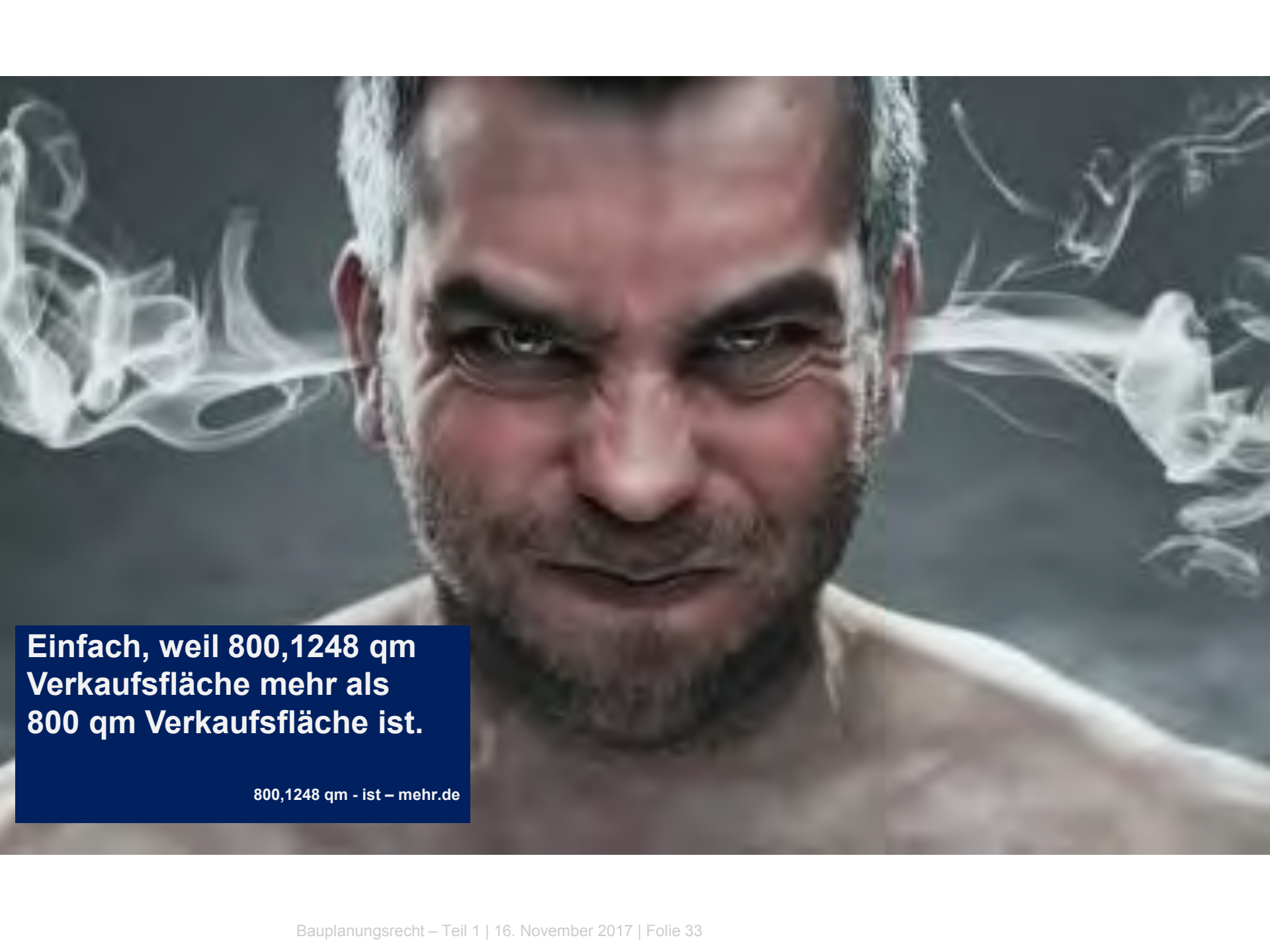
### Vorbild für Großflächigkeit

**Verwaltungsgericht Düsseldorf, Urteil aufgrund mündlicher Verhandlung vom 29.09.2016, Az.: 28 K 6339/14:**

- Erweiterung ist zulässig
- Bei Berechnung der Größe der Verkaufsfläche sind fehlender Putzabzug bei „Türbereich Windfang“, „Fensterlaibung Windfang“ und „Pfandautomat“ zu berücksichtigen

**Warum Netto Vorbild für großflächigen Aldi ?**





**Einfach, weil 800,1248 qm  
Verkaufsfläche mehr als  
800 qm Verkaufsfläche ist.**

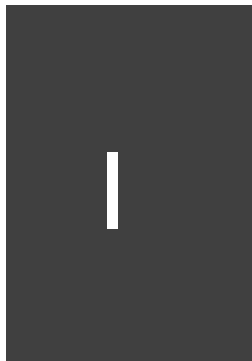
800,1248 qm - ist – mehr.de



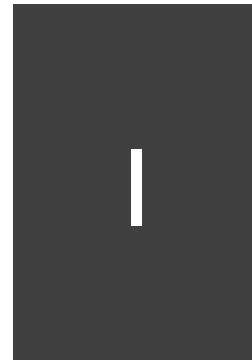
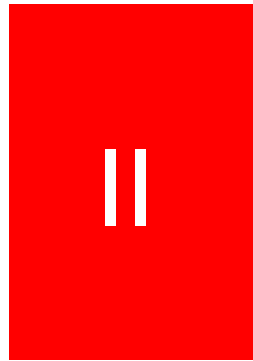
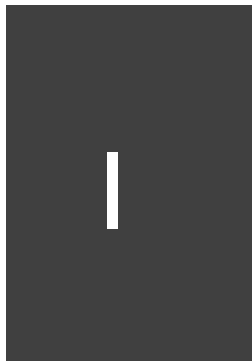
## §34 Abs. 1 BauGB

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

§34 BauGB  
hier: Maß der Bebauung



Erschließungsstraße



**Erschließungsstraße**



## §34 BauGB hier: Maß der Bebauung

### Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 08.12.2016, Az.: 4 C 7/15

- Vorbild muss bei wertender Gesamtbetrachtung von Grundfläche, Geschosszahl und Höhe, bei offener Bauweise auch nach dem Verhältnis zur Freifläche, vergleichbar sein.
- Die Übereinstimmung nur in einem Maßfaktor genügt nicht



## §34 Abs. 1 BauGB

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

§34 BauGB  
hier: Überbaubare Grundstücksfläche



Erschließungsstraße



**Erschließungsstraße**



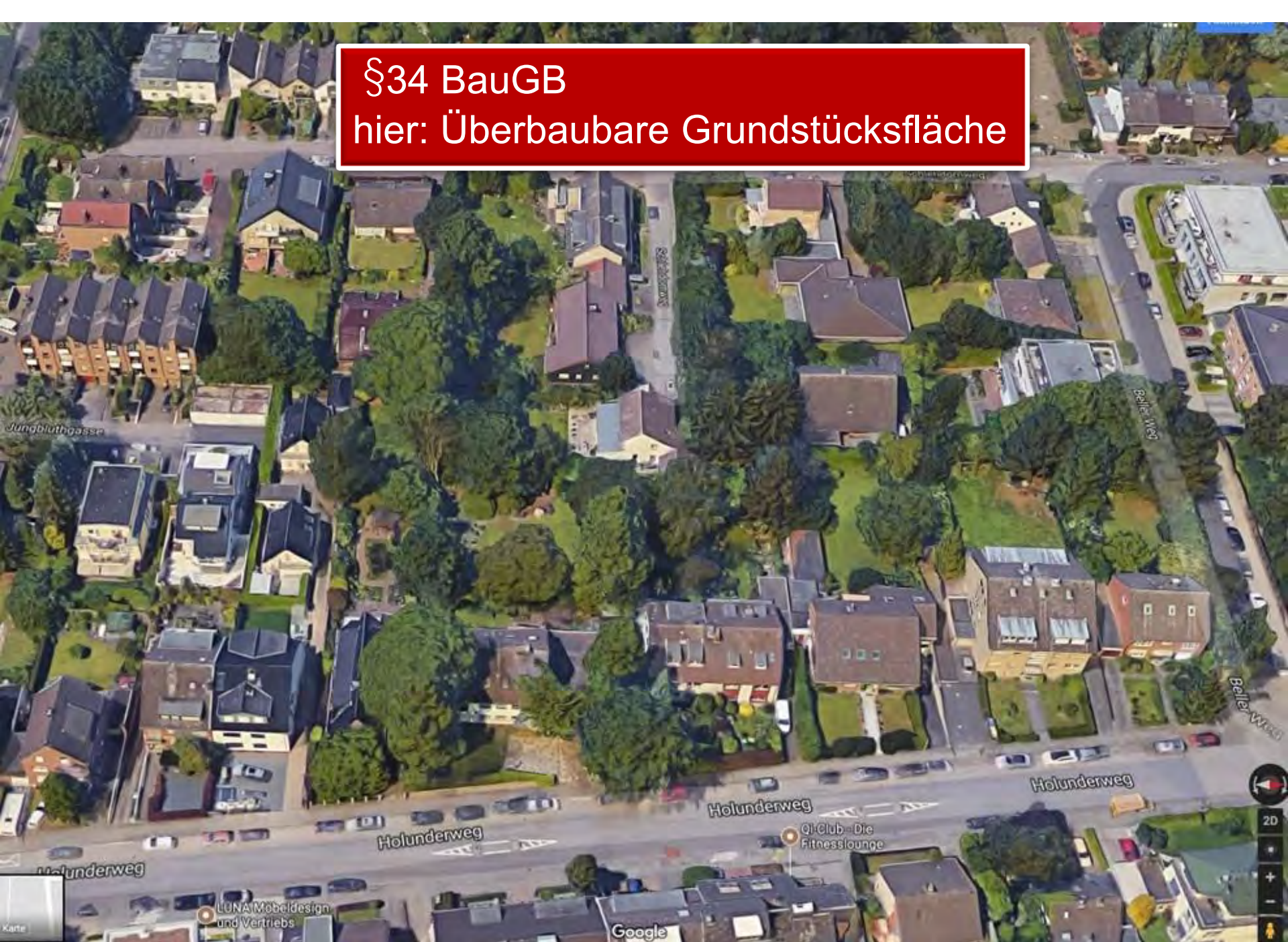


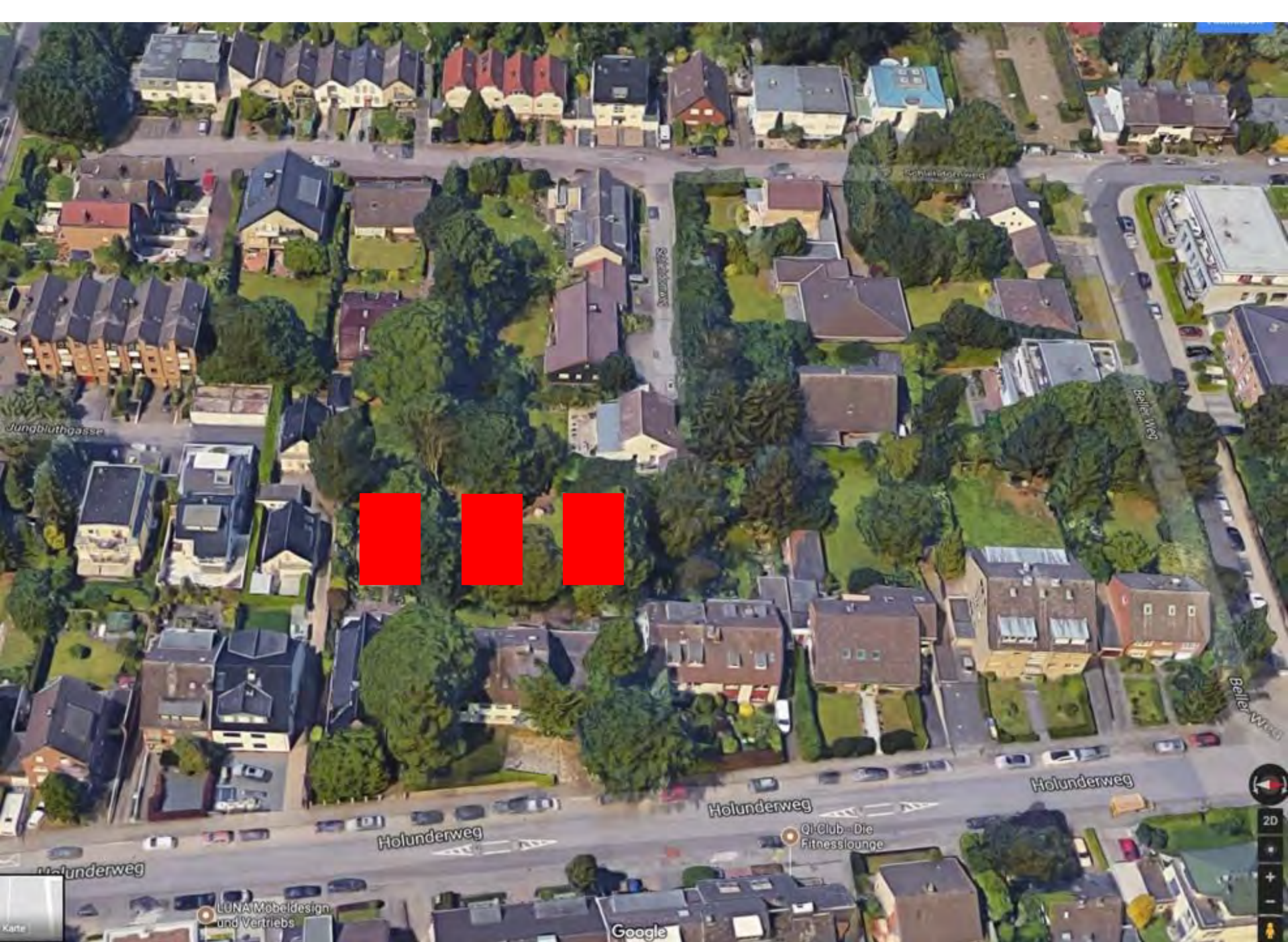
## §34 BauGB hier: überbaubare Grundstücksfläche

### OVG Münster, Urteil vom 01.03.2017, Az.: 2 A 45/16, juris:

- Es ist unerheblich, ob die Bebauung, die die übrige (hintere) Baugrenze überschreitet, aus einem langgestreckten oder aus mehreren Gebäuden besteht
- Ebenso kommt es bei diesem Kriterium nicht auf die jeweiligen Nutzungen an

§34 BauGB  
hier: Überbaubare Grundstücksfläche







## §34 BauGB hier: Überbaubare Grundstücksfläche

Bei dem Kriterium der überbaubaren Grundstücksfläche ist entsprechend dem Rechtsgedanken des § 23 Abs. 4 Satz 2 BauNVO 1990 die vorhandene Bebauungstiefe von der tatsächlichen Grenze der jeweils als Erschließungsanlage gewählten öffentlichen Straße aus zu ermitteln

**OVG Saarland, Beschluss vom  
25.03.2011, Az.: 2 B 100/11**

Keine Prägung, da  
über Stichweg  
erschlossen

Faktische  
(hintere)  
Baugrenze





## §34 BauGB hier: überbaubare Grundstücksfläche

### OVG Münster, Urteil vom 01.03.2017, Az.: 2 A 45/16, juris:

- Entscheidend ist Lage des Baukörpers zur Erschließungsstraße
- Dies gilt auch bei zusätzlicher Erschließung über unselbstständigen Stichweg (egal, ob privat oder öffentlich)
- Ob selbstständiger oder unselbstständiger Stichweg ist anhand einer wertender Betrachtung (Länge, Breite, Bauzustand, Funktion, Straßename, Hausnummernvergabe, auch Größe, Bedeutung und Breite des Hauptweges) zu ermitteln.



# Unselbstständiger Stichweg



# Selbstständiger Stichweg



## §34 BauGB

Zulässige überbaubare  
Grundstücksfläche





## §34 BauGB hier: Überbaubare Grundstücksfläche

Grundsätzlich prägt jede maßstabsbildende bauliche Anlage im Sinne von § 34 BauGB die nähere Umgebung, auch hinsichtlich des Kriteriums „überbaubare Grundstücksfläche“. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz gilt nur dann, soweit es sich um eine **selbständige** Nebenanlage im Sinne von § 14 BauNVO handelt.

*Vgl. Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 06.11.1997,  
Az. 4 B 172.97, BRS 59 Nr. 79;  
Oberverwaltungsgericht Münster, Urteil vom 19.07.2010,  
Az.: 7 A 44/09, BRS 76 Nr. 79*



## §34 BauGB hier: Überbaubare Grundstücksfläche

Relevant ist bei der Abgrenzung Haupt- oder Nebenanlage, ob sich der Anbau nach seiner baulichen Konstruktion als „Fortsetzung des Gebäudes“ darstellt. Entscheidend ist dabei das Material, die Konstruktionsweise und, ob die Verbindung mit dem Hauptgebäude derart „leicht“ bzw. als dem Gebäude gleichsam nur „angehängt“ erscheint.

*vgl. zu diesen Kriterien:*

*Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 13.06.2005,  
Az.: 4 B 27.05, BRS 69 Nr. 87;*







## §34 BauGB hier: Überbaubare Grundstücksfläche

**OVG Münster, Beschluss vom 01.08.2016, Az.: 7 A 937/14:**

Anbau ist selbständige Nebenanlage, da

- andere Geschossigkeit
- keine Unterkellerung
- gegenüber Haupthaus nur „angehängt“





## §34 BauGB

hier: Überbaubare Grundstücksfläche

OVG Münster, Beschluss vom 01.08.

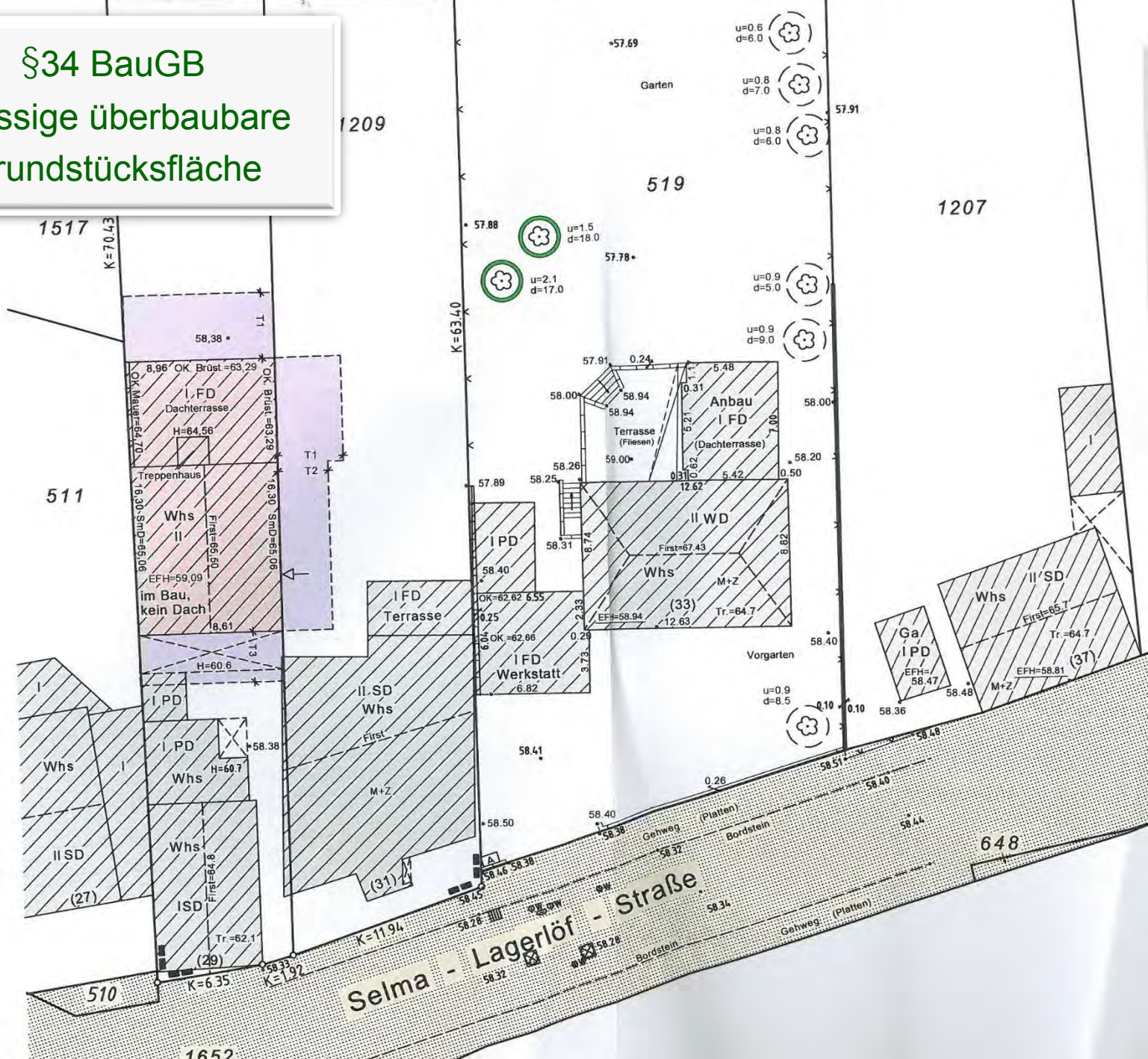
A 937/14:

- Anbau ist selbständige Nebenanlage
- andere Geschossigkeit
  - keine Unterkellerung
  - gegenüber Hauptgebäude „absondelt“

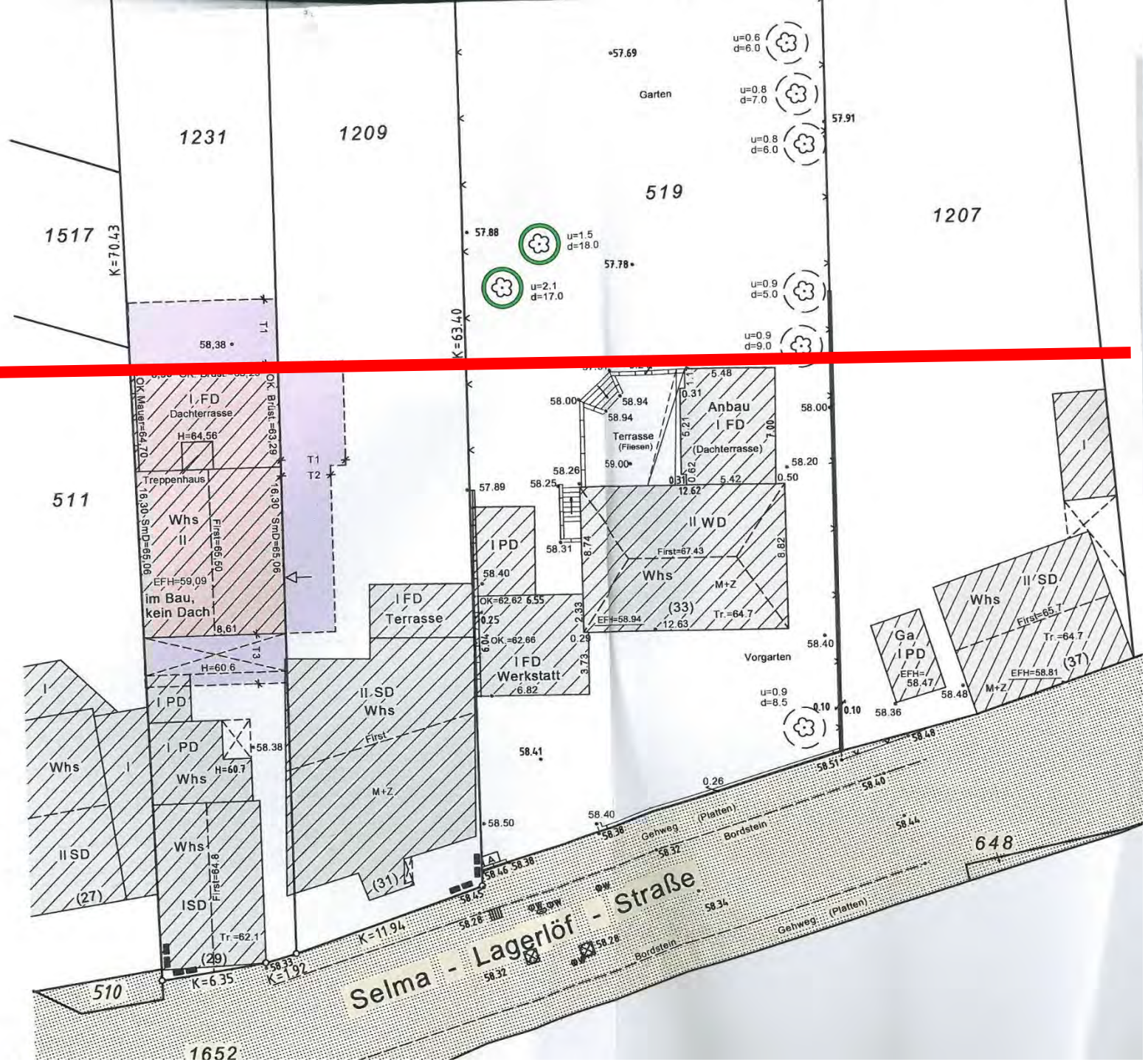
**Bundesverwaltungsgericht  
Zulassung der Revision  
Beschluss vom 15.12.2016, Az.: 4 B 47.16**



§34 BauGB  
Zulässige überbaubare  
Grundstücksfläche



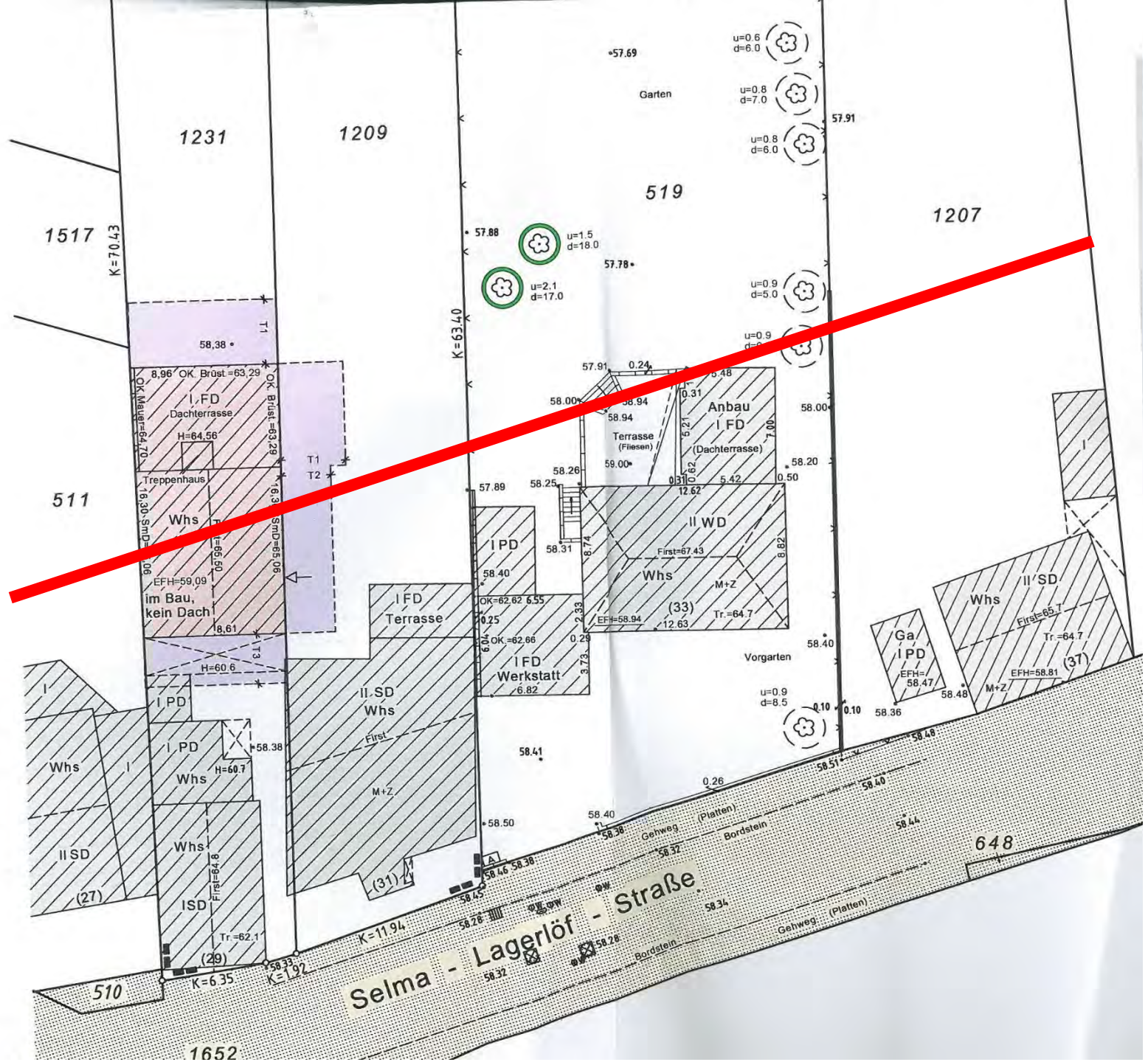






## OVG Saarland, Beschluss vom 25.03.2011, Az.: 2 B 100/11

Bei dem Kriterium der überbaubaren Grundstücksfläche ist entsprechend dem Rechtsgedanken des § 23 Abs. 4 Satz 2 BauNVO 1990 die vorhandene Bebauungstiefe von der tatsächlichen Grenze der jeweils als Erschließungsanlage gewählten öffentlichen Straße aus zu ermitteln, wobei die Bautiefe dem jeweiligen Straßenverlauf folgt und gegebenenfalls entsprechend von Straßengrenzen gebildeten Kurven und Winkeln verspringt.

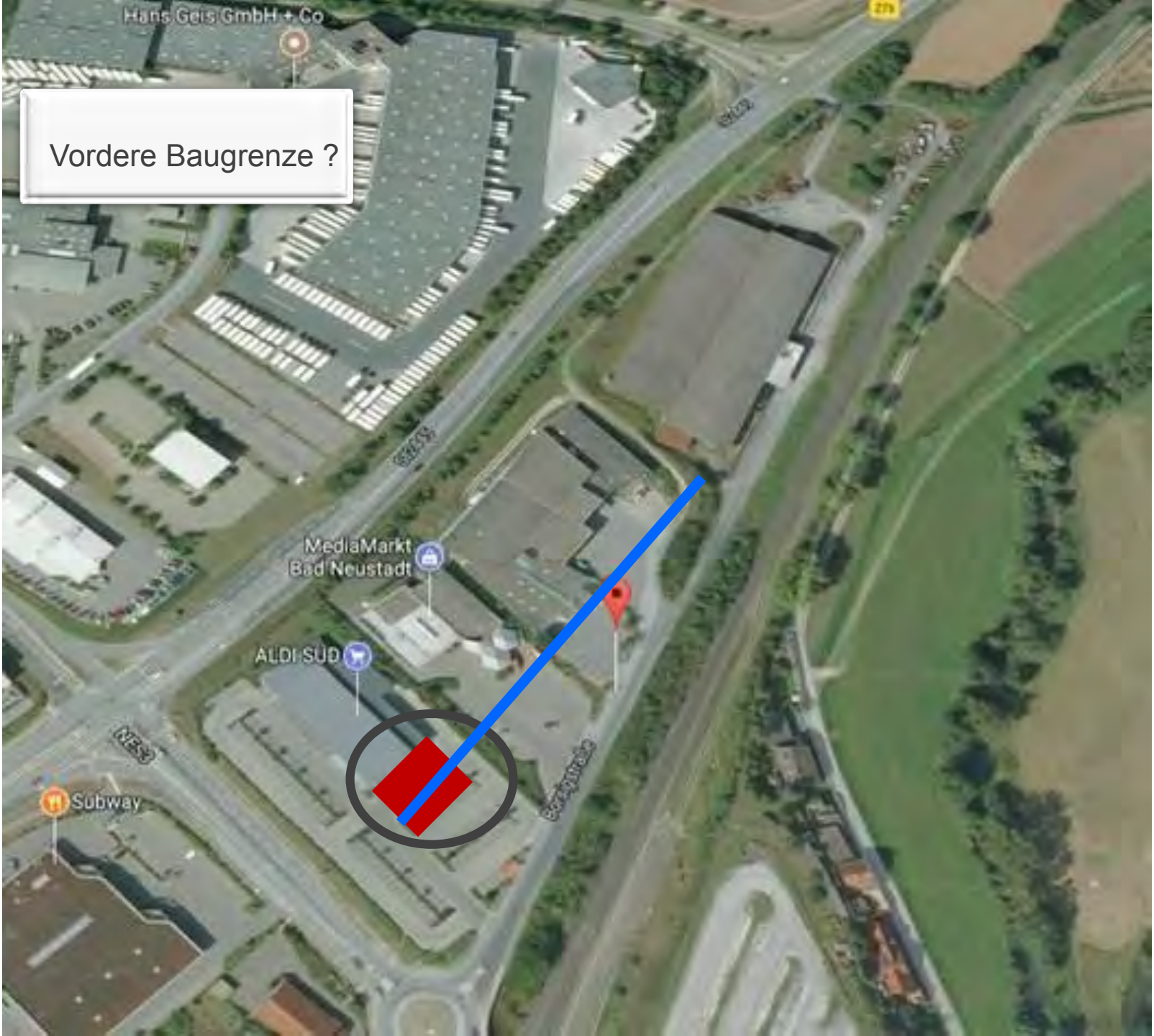


§34 BauGB  
Zulässige überbaubare  
Grundstücksfläche





Vordere Baugrenze ?



Hans Geis GmbH + Co

MediaMarkt  
Bad Neustadt

ALDI SÜD

Subway

Vordere Baugrenze



VerwG München, Az.: M 1 K 14.5143

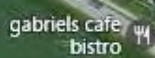




VerwG München, Az.: M 1 K 14.5143



**tedox**  
NEUERÖFFNUNG  
Donnerstag, 27. August  
und das für kleines Geld





Danke für Ihre Aufmerksamkeit



Dr. Markus Johlen

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht