

**NORDERSTEDT**  
Zusammen. Zukunft. Leben.

## PRÄSENTATION ZU DEN PARAGRAPHEN 34 UND 35 BAUGESETZBUCH

03. November 2022

# INHALT



- Gesetzliche Grundlage § 34 BauGB
- Gesetzliche Grundlage § 35 BauGB
- Definition und Beispiele Innenbereiche gem. § 34 BauGB
- Definition und Beispiele Außenbereich gem. § 35 BauGB

# GESETZLICHE GRUNDLAGE § 34 BAUGB



## § 34

### Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

- Der Paragraph regelt nicht, wie der „Zusammenhang bebauter Ortsteile“ zu definieren ist.
- Regelung zur Zulässigkeit, Einfügen in die nähere Umgebung nach
  - Art (allgemein gefasste Kategorien wie Wohnen, Gewerbe)
  - und Maß der baulichen Nutzung (z.B. Höhe und Grundfläche)
  - Bauweise (z.B. geschlossene Straßenrandbebauung)
  - Überbaubare Grundstücksfläche (z.B. Freihaltung von Vorgärten)
- Der Paragraph regelt nicht, wie die nähere Umgebung abzugrenzen ist

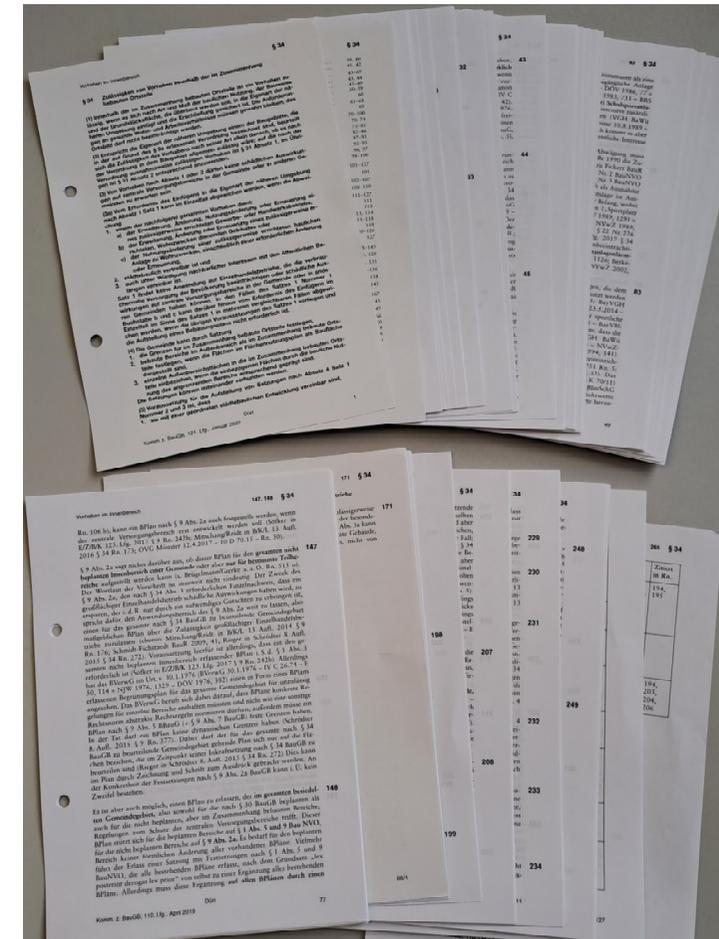


# GESETZLICHE GRUNDLAGE § 34 BAUGB

## § 34

### Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

- Regelungen in weiteren Absätzen zu:
  - Nutzungsarten durch Baugebietszuordnungen wie in Bebauungsplänen
  - Sonderregelung zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche
  - Abweichungsvoraussetzungen für das Einfügen in die nähere Umgebung
  - Möglichkeit zum Erlass von Satzungen



# GESETZLICHE GRUNDLAGE § 35 BAUGB



## § 35

### Bauen im Außenbereich

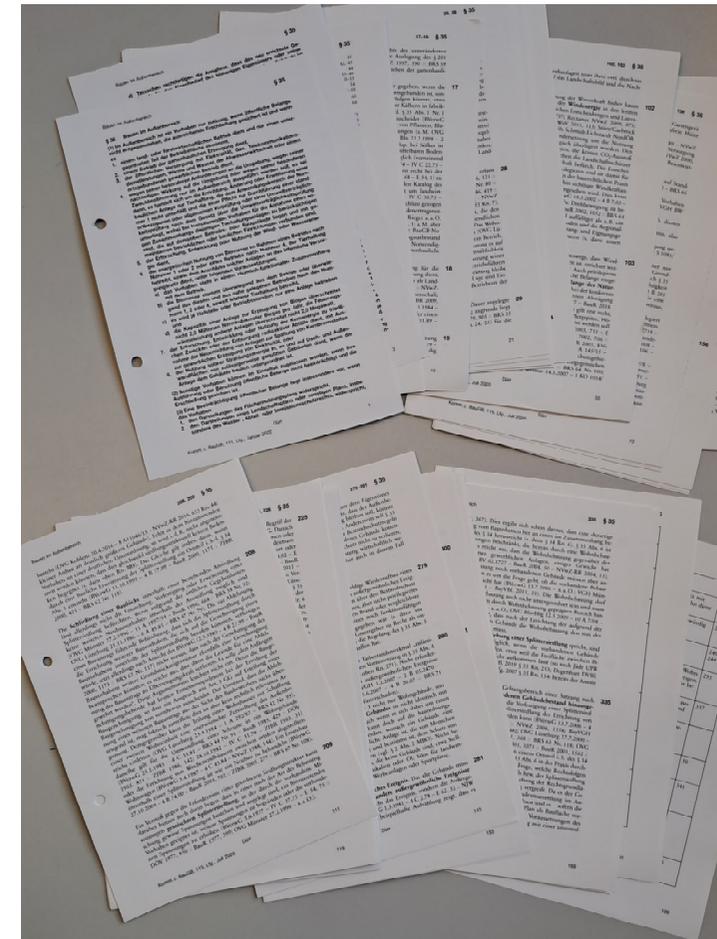
- Der Paragraph regelt nicht, wie der „Außenbereich“ zu definieren oder abzugrenzen ist.
- Regelungen zu Zulässigkeit von Vorhaben –(arten), wie z.B. für Landwirtschaft, Energiegewinnung ... Nutzungsarten, die aufgrund besonderer Anforderungen im „Innenbereich“ nicht möglich sind.



# GESETZLICHE GRUNDLAGE § 35 BAUGB

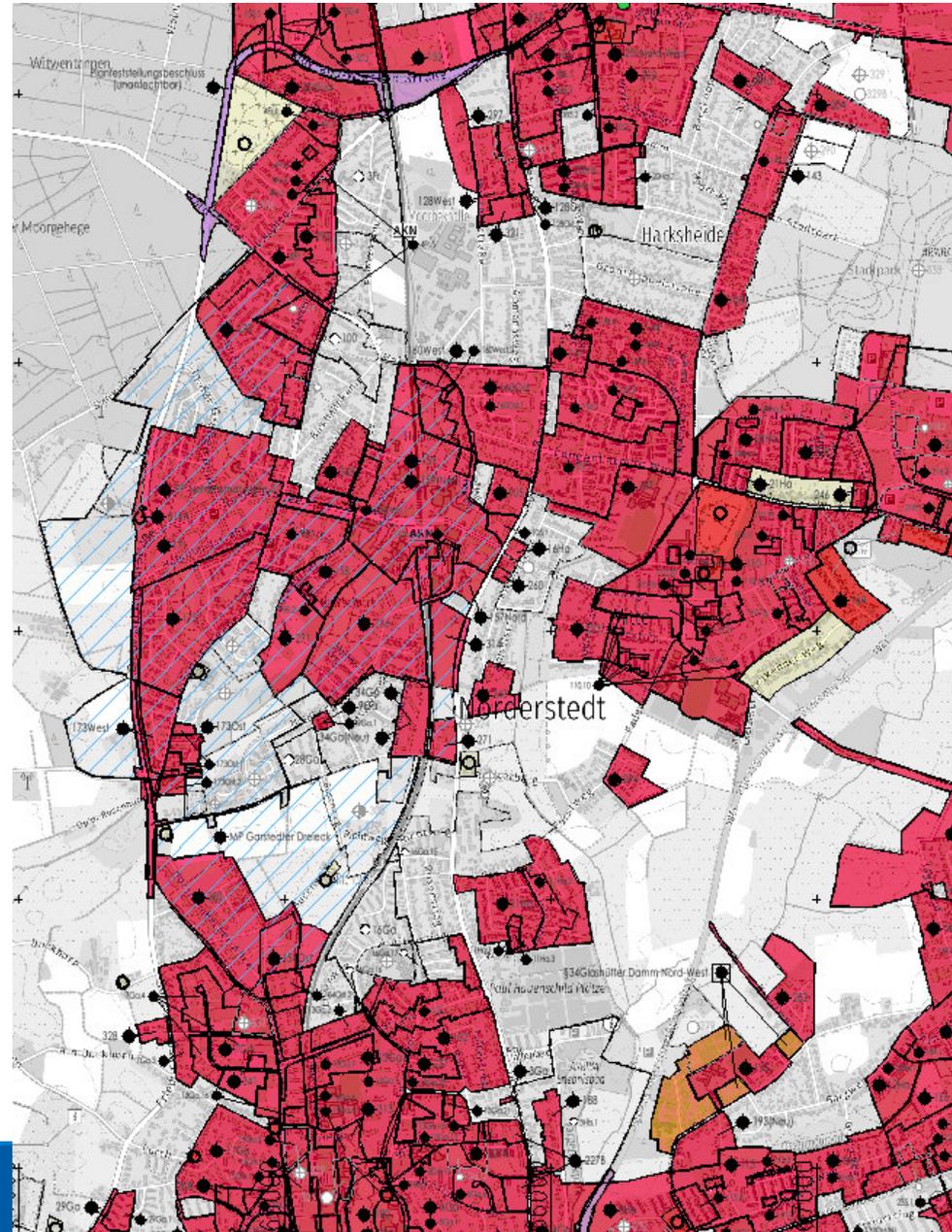
## § 35 Bauen im Außenbereich

- Regelungen in weiteren Absätzen zu:
  - Darstellung von öffentlichen Belangen, die entgegen stehen können
  - Bestandsschutz- und Erweiterungsregelungen
  - Möglichkeit von Satzungen

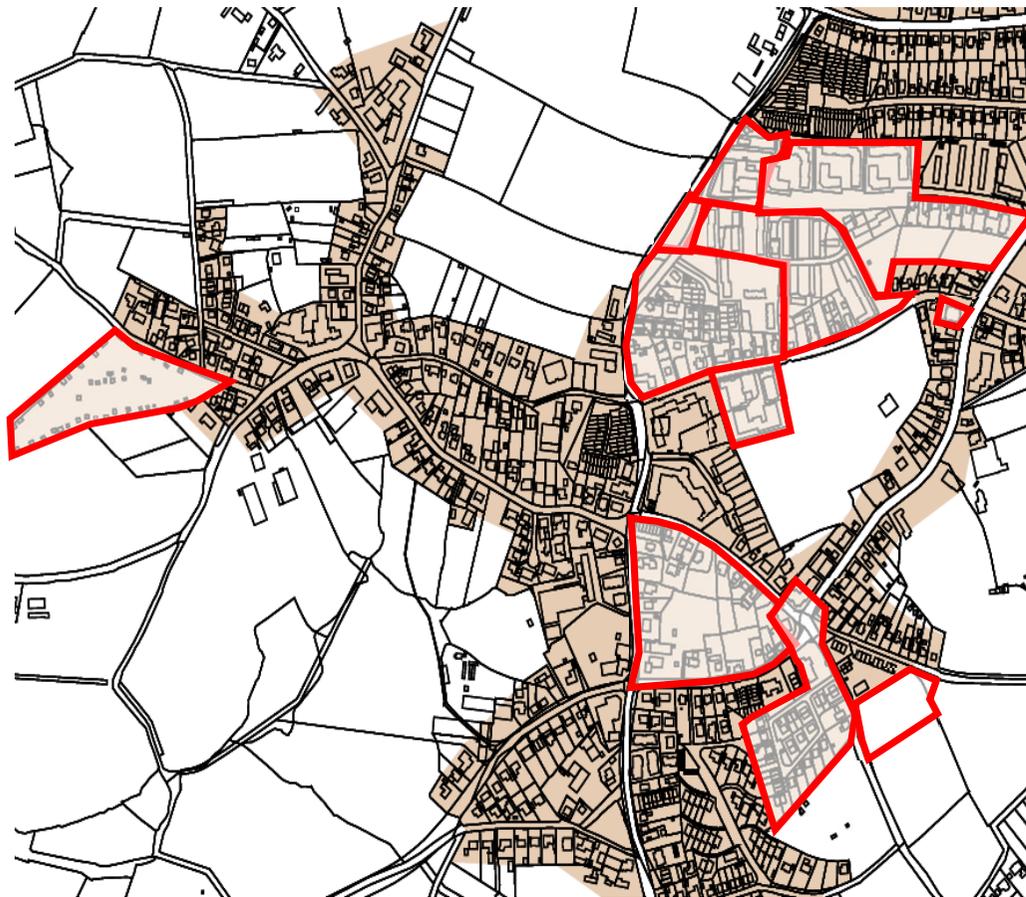


# BEBAUUNGSPLÄNE

§ 30:  
Bereiche rechtskräftiger  
Bebauungspläne



## § 30 - § 34

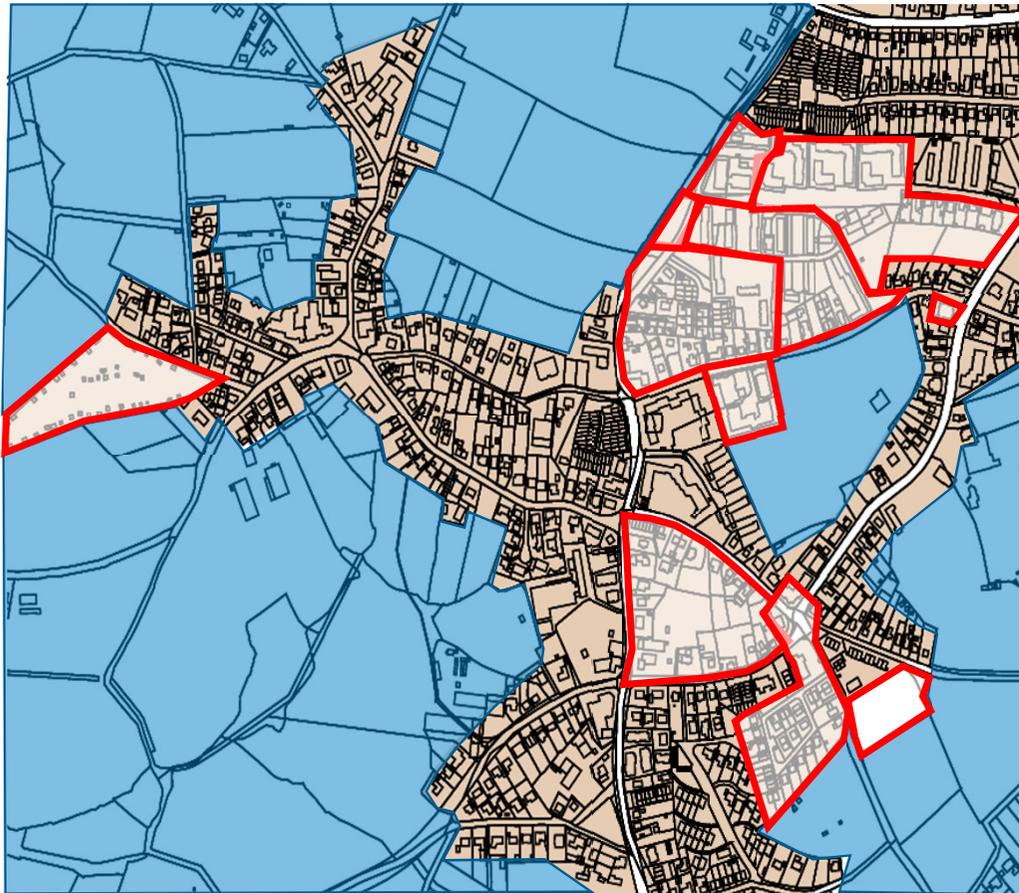


§ 30 und § 34 ...

Zuschnitt ergibt sich ...

1.  
... aus den Geltungsbereichen von  
Bebauungsplänen  
(können auch Grünflächen enthalten)
2.  
... aus der Definition des  
Bebauungszusammenhangs

## § 30 - § 34 - § 35



§ 30 und § 34 ... und § 35

In Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Innenbereiche und Geltungsbereiche der Bebauungspläne ergibt sich der sogenannte Außenbereich.

Diese Darstellung der Innen- und Außenbereiche ist ...  
**nicht rechtsverbindlich ...!**  
eine Prüfung und Einzelfallentscheidung ist in jedem Bauantragsverfahren erforderlich und zu dokumentieren.

## BEISPIELE 35 BAUGB



- Splittersiedlung im Außenbereich
- Kein Eindruck eines Bebauungszusammenhangs

# BEISPIELE 35 BAUGB



- Betriebshof
- Privilegierung aufgrund der besonderen Anforderungen

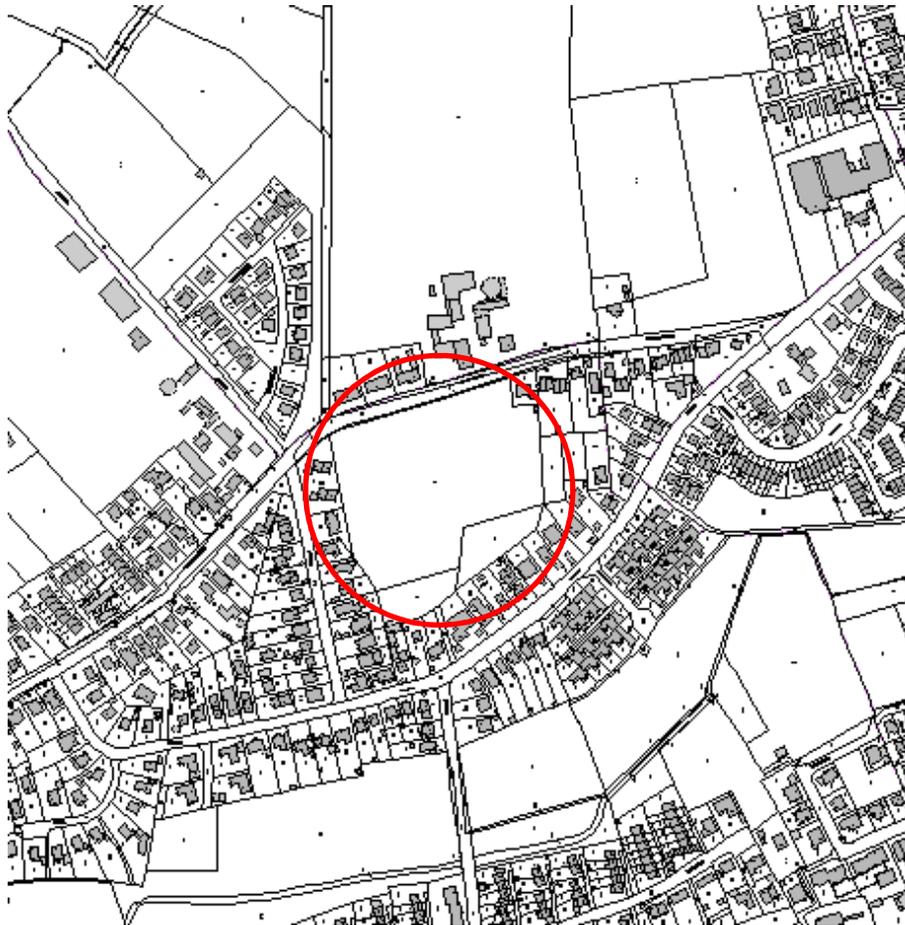
# BEISPIELE 35 BAUGB



- Landwirtschaftliche Hofstelle
- Privilegierte Nutzung

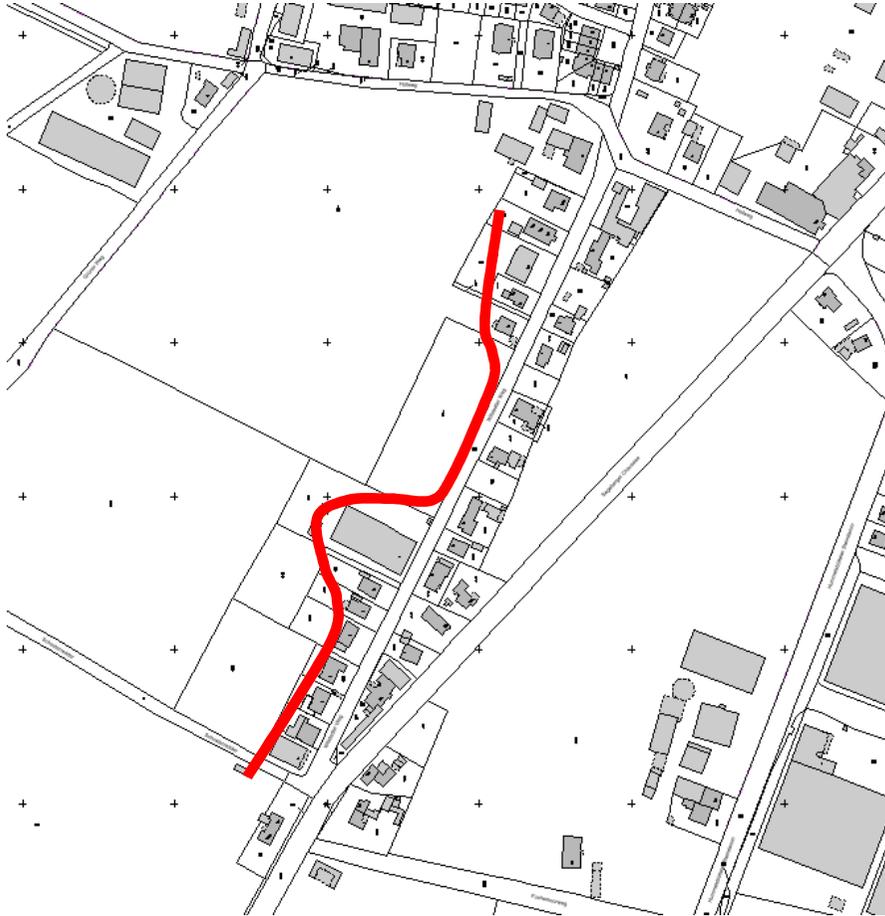
(am rechten Rand: Schießbahn,  
Vereinsnutzung)

## BEISPIELE 35 BAUGB



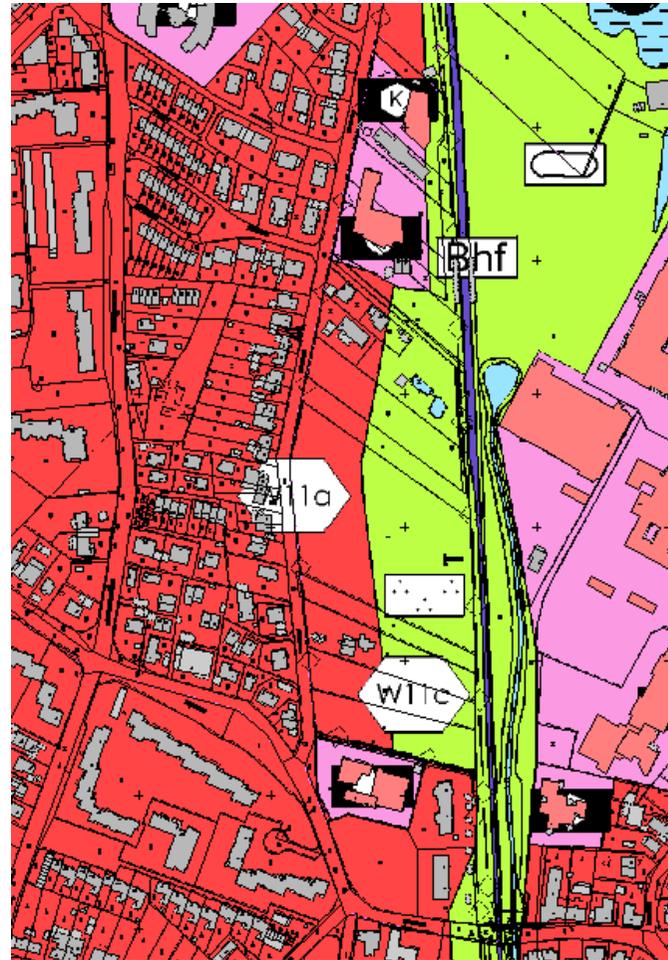
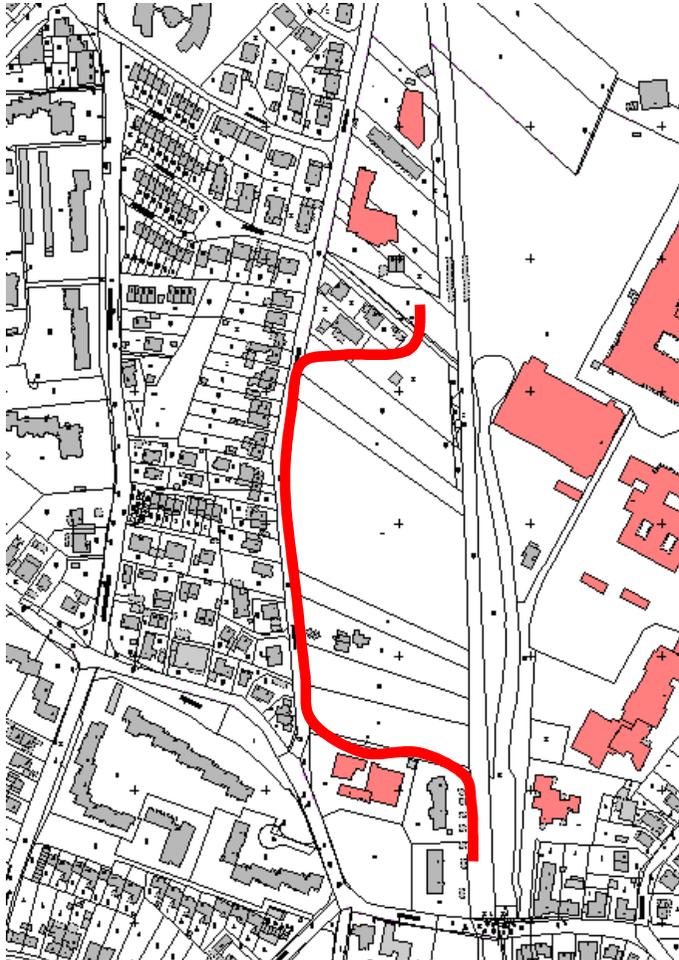
- Außenbereichsinsel  
(umgeben von Innenbereich/  
Bebauungsplänen)

## BEISPIELE 35 BAUGB



- Außenbereich (keine Baulücke im Innenbereich)
- Außenbereich legt sich „zungenartig“ an die hintere Bebauung

# BEISPIELE 35 BAUGB



- Außenbereich (keine Baulücke im Innenbereich) + Außenbereichsinsel
- Darstellung FNP nicht relevant

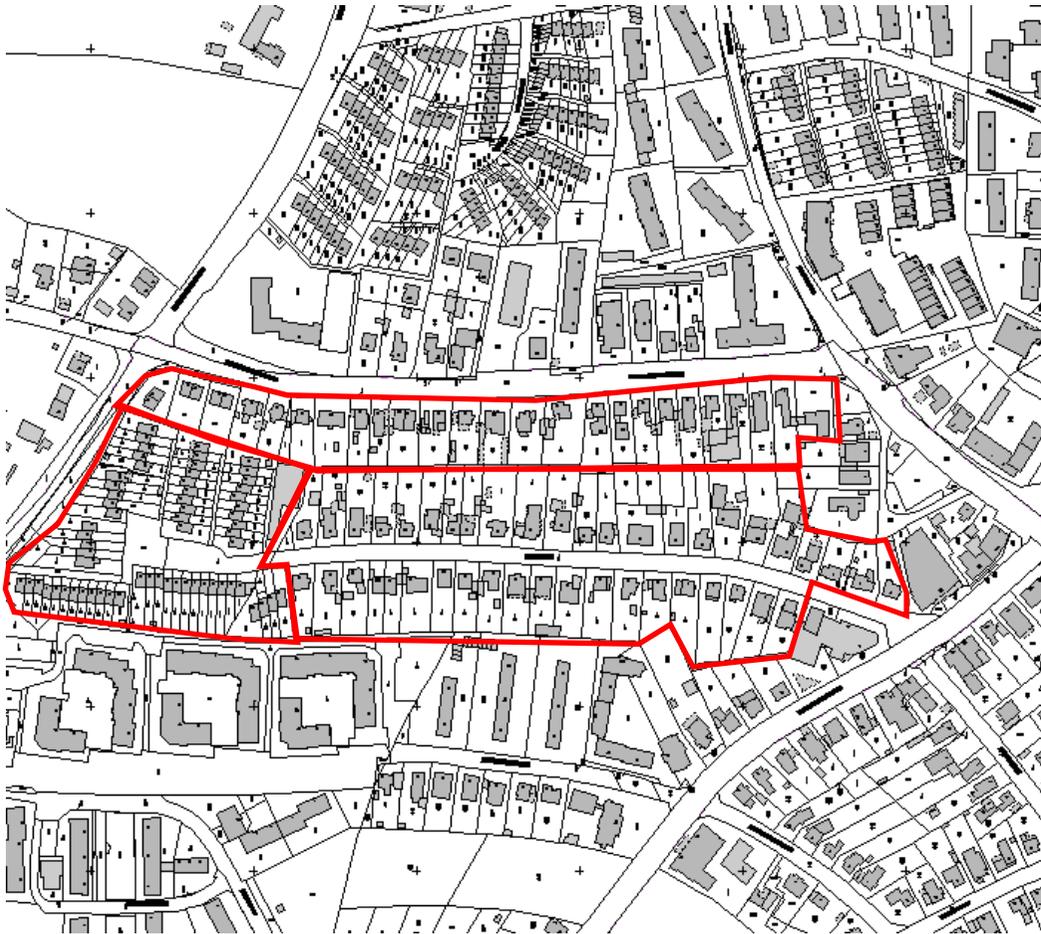


## BEISPIELE 34 BAUGB



- Im Zusammenhang bebaut
- Siedlungszusammenhang „von einigem Gewicht“

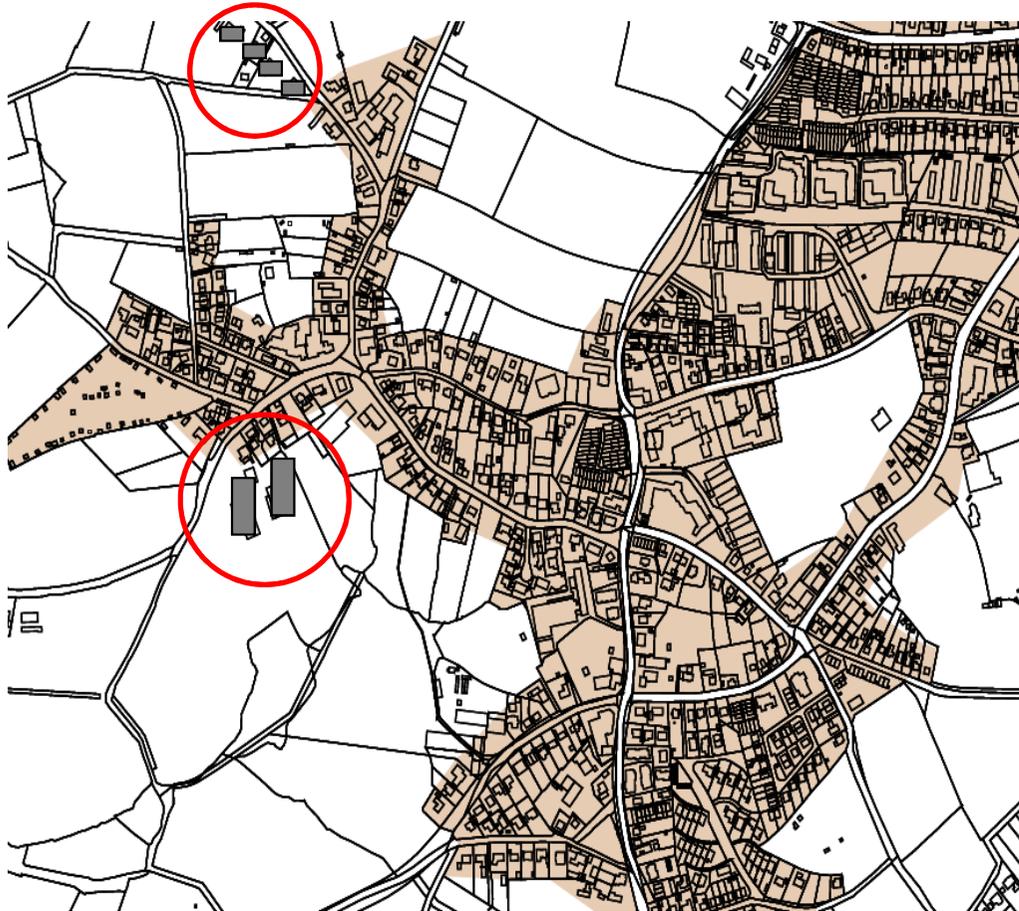
# BEISPIELE 34 BAUGB



- Im Zusammenhang bebaut
- Definition näherer heranzuziehende Bereiche
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Maß der baulichen Nutzung (Höhe und Grundfläche)
- Art der baulichen Nutzung (Analog Baugebiete)

Hinweis: dies sind nur Beispiele wie Bereiche definiert werden können. Eine rechtsverbindliche Prüfung ist nicht erfolgt.

# BEISPIEL VERSCHIEBUNG DER ABGRENZUNG § 34 - § 35



Siedlungssplitter angrenzend an den Innenbereich.

Derzeit privilegierte Anlagen im Außenbereich (für Landwirtschaft)

Langfristiger Wegfall der Privilegierung bei Erhalt der baulichen Anlagen

Gewerbliche und wohnbauliche Nachnutzung.

# BEISPIEL VERSCHIEBUNG DER ABGRENZUNG § 34 - § 35



Siedlungssplitter angrenzend an den Innenbereich.



# VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr  
Fachbereich Planung  
Mario Helterhoff