



Absender:

Name \_\_\_\_\_

Institution \_\_\_\_\_

Straße \_\_\_\_\_

PLZ/Ort \_\_\_\_\_

Fax: 030 390473-690

vhw – Bundesverband für  
Wohnen und Stadtentwicklung e.V.  
Zentrale Seminarverwaltung  
Fritschestraße 27/28  
10585 Berlin

TERMIN, ORT, DAUER

**NW154365**  
**Dienstag, 8. Dezember 2015**  
Hotel Essener Hof  
Am Handelshof 5  
45127 Essen  
Telefon: 0201 24250

**Beginn:** 09:30 Uhr  
**Ende:** 16:30 Uhr

TEILNAHMEGEBÜHREN

295,00 € für Mitglieder des vhw  
355,00 € für Nichtmitglieder  
Die Teilnahmegebühren sind nach Erhalt der Rechnung vor Beginn der Veranstaltung ohne Abzug auf das Konto bei der Sparkasse KölnBonn, IBAN: DE59370501980001209816, BIC: COLSDE33XXX unter Angabe der Rechnungs- und Kundennummer zu zahlen.  
In den Teilnahmegebühren sind eine Materialsammlung, das Mittagessen, Getränke/Kaffee/Tee während der Pausen enthalten.

ANMELDUNG / ABMELDUNG

Ihre An- oder Abmeldungen erbitten wir schriftlich per Post, Fax oder E-Mail an den vhw e. V., Zentrale Seminarverwaltung, Fritschestr. 27/28, 10585 Berlin, Fax: 030 390473-690, [seminare@vhw.de](mailto:seminare@vhw.de), oder buchen Sie im Internet unter [www.vhw.de](http://www.vhw.de).

Senden Sie uns Ihre Anmeldung möglichst unter Benutzung des anhängenden Anmeldeformulars zu. Die Anmeldung ist verbindlich. Nach Eingang der Anmeldung erhalten Sie eine schriftliche Bestätigung mit einer Reisebeschreibung sowie eine Rechnung. Bei fehlender Abmeldung, Stornierung weniger als 1 Werktag vor Veranstaltungsbeginn oder auch nur zeitweiser Teilnahme ist die volle Teilnahmegebühr zu zahlen. Bei einer Abmeldung, die nicht wenigstens 10 Tage vor Veranstaltungsbeginn in Schriftform erfolgt, sind 50 % der Teilnahmegebühr zu entrichten. Ein kostenfreier Teilnehmer-tausch ist bis Veranstaltungsbeginn möglich.

Wir bitten um Verständnis, dass wir uns Programmänderungen, Referenten- oder auch Ortswechsel sowie die Absage von Veranstaltungen vorbehalten müssen. In jedem Fall sind wir bemüht, Ihnen Absagen oder notwendige Änderungen so rechtzeitig wie möglich mitzuteilen. Müssen wir eine Veranstaltung absagen, erstatten wir die bezahlte Teilnahmegebühr. Weitergehende Ansprüche sind ausgeschlossen. Gerichtsstand ist Bonn.



**vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.**  
**Geschäftsstelle Nordrhein-Westfalen**  
Hinter Hoben 149 · 53129 Bonn · Telefon: 0228 72599-46  
Fax: 0228 72599-19 · E-Mail: [kguettler@vhw.de](mailto:kguettler@vhw.de)  
[www.vhw.de](http://www.vhw.de)



Seminar

**Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)**

**Dienstag  
8. Dezember 2015  
Essen**

Titelmotiv: © vhw



[www.vhw.de](http://www.vhw.de)

## GUTE GRÜNDE FÜR IHRE TEILNAHME

§34 BauGB ist eine zentrale Norm des Bauplanungsrechts, insbesondere deshalb, weil zahlreiche Bebauungspläne unwirksam sind und dann eine Beurteilung nach §34 BauGB „wieder auflebt“. Ebenso ist es für die Standortgemeinde oftmals kompliziert, bestehende Gemengelage abwägungsfehlerfrei zu überplanen.

Die Schwierigkeit bei der Anwendung der Vorschrift liegt in der Praxis darin, dass die Rechtsprechung keinen klaren Rahmen vorgibt. Dies gilt insbesondere für die Frage, wie weit die „nähere Umgebung“ um ein Baugrundstück reicht. Zudem ist die Reichweite der „näheren Umgebung“ für jedes Kriterium des § 34 Abs. 1 BauGB gesondert zu beurteilen. Es hängt somit von der Würdigung der konkreten Örtlichkeiten ab, welche Umgebungsbebauung maßgeblich ist.

Das Seminar soll durch zahlreiche Fallbeispiele aus der Rechtsprechung (insbesondere anhand von Luftbildern) helfen, in der Praxis eine rechtssichere Beurteilung vornehmen zu können. Insbesondere wird an Praxisfällen dargelegt, welche Umgebungsbebauung tatsächlich die „nähere Umgebung prägt“ (Fremdkörper, Ausreißer, illegale Nutzungen etc.), wann es zulässig ist, den vorhandenen Rahmen zu überschreiten bzw. wann Einzelhandelsansiedlungen aufgrund von schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche unzulässig sind.

Im Hinblick auf vermehrt vorkommenden Nachbarklagen ist es zudem wichtig, diejenigen Kriterien des § 34 BauGB herauszuarbeiten, die auch dem Nachbarnschutz dienen. Hierzu zählen u. a. der Gebietserhaltungsanspruch, das Rücksichtnahmegebot und die Doppelhausrechtsprechung.

Nutzen Sie die Gelegenheit, Ihre Praxisprobleme mit dem Referenten und den anwesenden Fachkollegen zu diskutieren! Gerne können Sie bis zum 24. November 2015 spezielle Fragestellungen einreichen (bitte E-Mail an [kguettler@vhw.de](mailto:kguettler@vhw.de)). Wir leiten diese an den Referenten weiter und sie werden dann im Seminar besprochen.

## IHR REFERENT



### Dr. Markus Johlen

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft, Köln

## AUF DEM SEMINAR TREFFEN SIE

Mitarbeiter(innen) von Bauplanungs- und Bauordnungsämtern, Umwelt- und Rechtsämtern, Wirtschaftsförderungsgesellschaften, Bezirksregierungen sowie freie Planer(innen), Architekt(inn)en und Rechtsanwältinnen/Rechtsanwälte

## DIENSTAG, 8. DEZEMBER 2015

### Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)

09:30 Uhr Beginn des Seminars

#### 1. Eröffnung des Anwendungsbereichs

- Begriff des Vorhabens im Sinne von § 29 BauGB (u. a. Änderung von Ladenöffnungszeiten, Werbeanlagen, Sortimentswechsel)

#### 2. „Wiederaufleben“ von § 34 BauGB bei unwirksamen Bebauungsplänen

- Klassische Unwirksamkeitsgründe (Verkaufsflächenobergrenzen, Ausschluss von Einzelhandel, fehlerhafte Bekanntmachung)

#### 3. Abgrenzung zu § 35 BauGB

- Splittersiedlung oder Ortsteil?
- Einbeziehung von „Randgrundstücken“

#### 4. Abgrenzung „nähere Umgebung“

- Differenzierung nach den einzelnen Kriterien (Art, Maß, ...)
- Begrenzung der näheren Umgebung durch optisch wahrnehmbare Umstände (Straße, Schienen, Topographie etc.)
- Begrenzung durch „Aneinandergrenzen homogener Bebauungsstrukturen“

#### 5. Maßstabsbildende Bebauung

- Fremdkörper/Ausreißer
- „Nachprägung“ trotz Leerstand oder Beseitigung
- Illegale bauliche Anlagen
- Prägung durch „beplante Vorhaben“

#### 6. Das Einfügungsgebot

- Art und Maß der Bebauung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Erschließung
- Zulässiges Überschreiten des vorhandenen Rahmens
- § 34 Abs. 3a BauGB

#### 7. § 34 Abs. 3 BauGB

- zentrale Versorgungsbereiche
- schädliche Auswirkungen
- Erweiterung bestehender Filialen

#### 8. Satzungen nach § 34 BauGB

#### 9. Nachbarrecht im Sinne von § 34 BauGB

- Art der Bebauung (Gebietsbewahrungsanspruch)
- Bauweise (Doppelhaus, Hausgruppe)
- Gebot der Rücksichtnahme
- Kommunalnachbarklage
- Verlust von Nachbarrechten

11:00 und 14:45 Uhr Kaffeepausen

12:30 bis 13:30 Uhr Gemeinsames Mittagessen

16:30 Uhr Seminarende

## HIERMIT MELDE ICH VERBINDLICH AN

### Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)

NW154365, Dienstag, 8. Dezember 2015, Essen

Name, Vorname

Dienstbezeichnung

Amt / Abteilung

Telefon

E-Mail

Name, Vorname

Dienstbezeichnung

Amt / Abteilung

Telefon

E-Mail

Name, Vorname

Dienstbezeichnung

Amt / Abteilung

Telefon

E-Mail

Rechnungsadresse

Straße

PLZ / Ort

Telefon / Fax

E-Mail

Datum

Unterschrift

Oder melden Sie sich per E-Mail an: [seminare@vhw.de](mailto:seminare@vhw.de)  
Weitere Informationen unter [www.vhw.de](http://www.vhw.de)