

zu § 4 der Vorlesung

Schema 4

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens

A. Den Beschränkungen des Bauplanungsrechts unterliegendes Vorhaben, § 29 I BauGB

- I. *Vorhaben zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage*
 - beachte: Begriff der "baulichen Anlage" nicht vollständig identisch mit dem in § 2 I BauO NRW
- II. *Anderes Vorhaben i.S.d. § 29 I BauGB*
 - größere Aufschüttungen und Abgrabungen, Ausschachtungen und Ablagerungen

B. Keine Unzulässigkeit des Vorhabens aufgrund einer Veränderungssperre nach § 14 I Nr. 1 BauGB

- nur temporäre Unzulässigkeit, da beschränkte Geltungsdauer der Veränderungssperre, vgl. § 17 BauGB

C. Zulässigkeit des Vorhabens nach §§ 30 ff. BauGB

- I. *Zulässigkeit im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes (im beplanten Innenbereich), §§ 30 I, 31 BauGB*
 - 1) Vorliegen eines qualifizierten Bebauungsplanes, § 30 I BauGB
 - a) Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen
 - b) Wirksamkeit des Bebauungsplanes und insbesondere der qualifizierenden Festsetzungen¹
 - 2) Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes *oder* Ausnahme oder Befreiung, §§ 30 I, 31 BauGB
 - a) Vereinbarkeit mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - aa) Vereinbarkeit mit den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung i.V.m. §§ 2 ff. (jeweils Abs. 2) BauNVO
 - ggf. allgemeine Zulässigkeit von Ausnahmen nach §§ 2 ff. (jeweils Abs. 3) BauNVO gemäß Festsetzung im Bebauungsplan i.V.m. § 1 VI Nr. 2 BauNVO
 - bb) Vereinbarkeit mit den Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO
 - cc) Vereinbarkeit mit den Festsetzungen über Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen i.V.m. §§ 22 f. BauNVO
 - b) Zulassung einer im Bebauungsplan vorgesehenen Ausnahme, § 31 I BauGB i.V.m. §§ 2 ff. (jeweils Abs. 3) BauNVO²
 - c) Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, § 31 II BauGB²
 - 3) Keine besondere Unzulässigkeit des Vorhabens im Einzelfall nach § 15 BauNVO
 - a) Kein Widerspruch zur Eigenart des Baugebietes nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung, § 15 I 1 BauNVO
 - b) Kein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot in § 15 I 2 BauNVO
 - aa) Keine Gefahr unzumutbarer Belästigung oder Störung Anderer, § 15 I 2, 1. Alt.
 - bb) keine Aussetzung der unzumutbaren Belästigung oder Störung durch Andere, § 15 I 2, 2. Alt.
 - 4) Gesicherte Erschließung, § 30 I BauGB
- II. *Zulässigkeit im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, §§ 30 II, 31 BauGB*
 - 1) Vorliegen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB
 - 2) Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes *oder* Ausnahme *oder* Befreiung, §§ 30 II, 31 BauGB
 - 3) Gesicherte Erschließung, § 30 II BauGB

¹ Siehe dazu Schema 3.

² Beachte das Ermessen der Baugenehmigungsbehörde; *Anspruch* auf Zulassung einer Ausnahme bzw. Befreiung nur bei Ermessensreduktion.

III. Zulässigkeit während der Planaufstellung, § 33 BauGB

- 1) Laufendes Planungsverfahren
- 2) Abschluß der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 II, § 4a III) und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§§ 4 f.)
 - In den Fällen des § 4a III Zulassung vor erneuter Beteiligung im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde, § 33 II
 - Im vereinfachten oder beschleunigten Verfahren Zulassung vor Beteiligung (aber ggf. Anhörung) im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde, § 33 III
- 3) Vereinbarkeit des Vorhabens mit den zu erwartenden Festsetzungen im Bebauungsplan
- 4) Schriftliche Anerkennung dieser Festsetzungen
- 5) Gesicherte Erschließung

IV. Zulässigkeit innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (im unbeplanten Innenbereich), § 34 BauGB

- 1) Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
 - a) rechtlich zusammenhängende Bebauung aufgrund *Innenbereichssatzung* nach § 34 IV 1 BauGB
 - Klarstellungssatzung (Nr. 1), Entwicklungssatzung (Nr. 2), Ergänzungssatzung (Nr. 3)
 - b) tatsächlich zusammenhängende Bebauung
 - Ortsteil (organische Siedlungsstruktur) mit Bebauungszusammenhang (prägende Wirkung durch Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit)
- 2) Ggf. Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes oder Ausnahme oder Befreiung, §§ 30, 31 BauGB
- 3) Einfügen des Vorhabens in die Eigenart der näheren Umgebung, § 34 I 1, II BauGB
 - a) Nähere Umgebung
 - b) Eigenart dieser Umgebung
 - c) Einfügen des Vorhabens in den durch diese Eigenart vorgegebenen Rahmen
 - wenn Umgebung einem Baugebiet nach BauNVO entspricht, Beurteilung hinsichtlich der *Art* der baul. Nutzung allein nach BauNVO (aber Ausnahmen und Befreiungen möglich), § 34 II BauGB
- 4) Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, § 34 I 2, 1. HS BauGB
- 5) Keine Beeinträchtigung des Ortsbildes, § 34 I 2, 2. HS BauGB
- 6) Gesicherte Erschließung, § 34 I 1 BauGB

V. Zulässigkeit im Außenbereich, § 35 BauGB

- 1) Vorhaben im Außenbereich
 - außerhalb des Geltungsbereiches qualifizierter oder vorhabenbezogener Bebauungspläne und außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
- 2) Ggf. Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes oder Ausnahme oder Befreiung, §§ 30, 31 BauGB
- 3) Zulässigkeit als privilegiertes oder nichtprivilegiertes Vorhaben nach § 35 I bzw. II BauGB
 - a) Zulässigkeit als privilegiertes Vorhaben, § 35 I BauGB
 - aa) Vorhaben i.S.d. § 35 I Nr. 1 - 8 BauGB
 - bb) Kein Entgegenstehen öffentlicher Belange
 - beachte: grundsätzliche Zulässigkeit der privilegierten Vorhaben (→ "entgegenstehen")
 - öffentliche Belange: auch solche nach § 35 III BauGB
 - cc) Gesicherte ausreichende Erschließung
 - b) Zulässigkeit als nichtprivilegiertes Vorhaben, § 35 II BauGB
 - aa) Kein Vorhaben i.S.d. § 35 I Nr. 1 - 8 BauGB
 - bb) Keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange
 - beachte: Zulässigkeit der nichtprivilegierten Vorhaben nur im besonderen Einzelfall (→ "nicht beeinträchtigt"), dann aber kein Ermessen (verfassungskonforme Auslegung, HM)
 - α) Keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange nach § 35 III BauGB
 - beachte: Unbeachtlichkeit bestimmter öff. Belange bei den teilprivilegierten Vorhaben nach § 35 IV BauGB (→ *Bestandsschutz*) oder nach einer auf § 35 VI BauGB gestützten *Außenbereichssatzung*
 - β) Keine sonstige Beeinträchtigung öffentlicher Belange
 - cc) Gesicherte Erschließung

Anmerkung: Dieses Schema kann bei der Fallbearbeitung als "Checkliste" dienen, darf aber in der Niederschrift der Lösung nicht stereotyp "abgespult" werden. Beschränken Sie sich auf die fallrelevanten Prüfungspunkte und setzen Sie Schwerpunkte!

Weitere Informationen zur Veranstaltung finden Sie unter www.uni-koeln.de/jur-fak/tschmitz. Für Fragen, Anregungen und Kritik bin ich außerhalb der Veranstaltungen unter der E-Mail-Adresse tschmit1@gwdg.de sowie dienstags (nachmittags) bis donnerstags im Hauptgebäude, Bauteil VII, Raum 7.110, Tel. +49 (221) 470-3156 erreichbar.