

Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB)

Vorhaben entspricht den Festsetzungen des B-Plans?

Ja → zulässig

Nein → weitere Prüfung

Vorhaben entspricht im B-Plan vorgesehener Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB)?

Ausnahme, die im B-Plan nach Art u. Umfang ausdrücklich vorgesehen ist

Ja → zulässig

Nein → weitere Prüfung

Voraussetzungen einer Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 BauGB liegen vor?

- **§ 31 (2) Nr. 1:** Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, des Bedarfs an Anlagen für soziale Zwecke und des Bedarfs an einem zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien oder
- **§ 31 (2) Nr. 2:** städtebaulich vertretbar oder
- **§ 31 (2) Nr. 3:** Durchführung B-Plan führt zu offenbar nicht beabsichtigten Härte und
- Grundzüge der Planung nicht berührt (gemeindliches Einvernehmen),
- Würdigung nachbarlicher Interessen,
- Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen.

Ja → zulässig

Nein → weitere Prüfung

Unbeplanter Innenbereich (§34 BauGB)

Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein

Ja → zulässig

Nein → weitere Prüfung

Faktisches Baugebiet: Abweichung von der Art der baulichen Nutzung

Faktisches Baugebiet: Abweichung vom Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubarer Grundstücksfläche

Es liegt kein faktisches Baugebiet vor

Voraussetzungen einer Abweichung vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 Abs. 3a BauGB liegen vor?

- 1a) Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten **Gewerbe- oder Handwerksbetriebs** oder
- 1b) Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch **neue Wohnungen** geschaffen oder **vorhandener Wohnraum** wieder nutzbar wird oder
- 1c) der **Nutzungsänderung** einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage **zu Wohnzwecken**, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung und
 - im Einzelfall – außer bei Vorhaben nach 1b) und 1c)
 - städtebaulich vertretbar (gemeindliches Einvernehmen)
 - Würdigung nachbarlicher Interessen,
 - Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen

Ja → zulässig

Nein → weitere Prüfung

Außenbereich (§35 BauGB)

Vorhaben beeinträchtigt nicht öffentliche Belange nach § 35 BauGB

- § 35 Abs. 1 - Privilegiertes Vorhaben
- § 35 Abs. 2 - Sonstiges Vorhaben
- § 35 Abs. 4 Nr. 1 – Nutzungsänderung von Gebäuden nach § 35 (1) Nr. 1
- § 35 Abs. 4 Nr. 2 – Ersatzwohngebäude
- § 35 Abs. 4 Nr. 3 - Ersatzgebäude – außergewöhnliche Ereignisse
- § 35 Abs. 4 Nr. 4 - Bild der Kulturlandschaft prägende Gebäude
- § 35 Abs. 4 Nr. 5 – Erweiterung auf bis zu 2 WE
- § 35 Abs. 4 Nr. 6 – Erweiterung gewerblicher Betriebe

Ja → zulässig

Nein → weitere Prüfung

„Bauturbo“

Voraussetzungen einer Abweichung von den Vorschriften des BauGB oder den aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften nach § 246e Abs. 3 BauGB liegen vor? (befristet bis 31.12.2030)

1. Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude oder
 2. Erweiterung, Änderung, Erneuerung wenn neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird oder
 3. Nutzungsänderung zu Wohnzwecken und
 4. den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke,
 5. Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen.
- im räumlichen Zusammenhang mit Flächen, die nach
 - § 30 Absatz 1 (qualifizierter B-Plan)
 - § 30 Absatz 2 (vorhabenbez. B-Plan)
 - § 34 (unbepl. Innenbereich) zu beurteilen sind
 - Zustimmung der Gemeinde nach § 36 a BauGB (Leitlinien)
 - Würdigung nachbarlicher Interessen
 - Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen
 - keine zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen
 - Beachtung § 18 (2) Satz 2 und (3) Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz

Ja → zulässig

Nein: → planungsrechtlich unzulässig!

„Bauturbo“

Voraussetzungen einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 Abs. 3 BauGB liegen vor?

- „zu Gunsten des Wohnungsbaus“
- Zustimmung der Gemeinde nach § 36 a BauGB (Leitlinien)
 - Einzelfall oder mehrere vergleichbare Fälle
 - Würdigung nachbarlicher Interessen
 - Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen
 - keine zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen

Ja → zulässig

Nein → weitere Prüfung

„Bauturbo“

Voraussetzungen einer Abweichung vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach § 34 Abs. 3b BauGB liegen vor?

- „wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient“
- Zustimmung der Gemeinde nach § 36 a BauGB (Leitlinien)
 - Einzelfall oder mehrere vergleichbare Fälle
 - Würdigung nachbarlicher Interessen
 - Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen

Ja → zulässig

Nein → weitere Prüfung

- § 246e – „Bauturbo“: Abweichung von den Vorschriften des BauGB oder den aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften zu Gunsten:
1. Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude oder
 2. Erweiterung, Änderung, Erneuerung wenn neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird oder
 3. Nutzungsänderung zu Wohnzwecken und
 4. den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke,
 5. Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen.
- Zustimmung der Gemeinde nach § 36 a BauGB (Leitlinien), Würdigung nachbarlicher Interessen, Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen, keine zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen

Ja → zulässig

Nein: → planungsrechtlich unzulässig!