

Bauen im Außenbereich

Als Außenbereich werden alle Flächen bezeichnet, die nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 Baugesetzbuch) und auch nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (§ 34 Baugesetzbuch) liegen.

Grundgedanke der Vorschrift (§ 35 Baugesetzbuch) ist, den Außenbereich von baulichen Anlagen freizuhalten. Lediglich Vorhaben mit natürlichem Standortbezug wie land- und forstwirtschaftliche Betriebe sind dort grundsätzlich zulässig.

Im Übrigen soll der Außenbereich der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen sowie der Erholung der Bevölkerung dienen.

Beim Bauen im Außenbereich unterscheidet das Baugesetzbuch im § 35 zwischen „privilegierten“, „sonstigen“ und „teilprivilegierten“ Vorhaben. Das Gesetz wird durch eine kaum übersehbare Flut von gerichtlichen Entscheidungen interpretiert. Außerdem beeinflussen beispielsweise landschafts-, wasser- oder straßenrechtliche Bestimmungen die baurechtliche Zulassungsmöglichkeit von Bauvorhaben.

Wenn Sie im Außenbereich etwas planen, wenden Sie sich deshalb vor der Antragstellung an die zuständige Baugenehmigungsbehörde.

Öffentliche Belange

Das Baugesetzbuch enthält eine beispielhafte Reihe von Einschränkungen zum Wohle der Allgemeinheit, sogenannte „öffentliche Belange“, die gegen eine Genehmigung von Baumaßnahmen im Außenbereich sprechen (§ 35 Abs. 3 Baugesetzbuch).

Ein Vorhaben darf beispielsweise nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widersprechen. Es darf auch nicht der Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung Vorschub leisten. Auch gilt es, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes und des Denkmalschutzes nicht zu beeinträchtigen. Die natürliche Eigenart der Landschaft und ihr Erholungswert dürfen nicht beeinträchtigt werden. Das Orts- und Landschaftsbild darf nicht verunstaltet werden. Diese Liste lässt sich fortsetzen. Kurz: Alle Vorhaben müssen außenbereichsverträglich sein!

Privilegierte Vorhaben

Unter privilegierten Vorhaben (§ 35 Abs. 1 Baugesetzbuch) versteht der Gesetzgeber Wohn- und Wirtschaftsgebäude für land- und forstwirtschaftliche Betriebe, aber auch Anlagen des Fernmeldewesens, der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme, der Abwasserwirtschaft, etc. Auch Anlagen zur Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- und Wasserenergie gehören in diesen Bereich.

Ein Bauvorhaben in der Landwirtschaft muss von seiner Art und Größe dem jeweiligen Betrieb dienen, also für die Betriebsführung nicht nur förderlich, sondern unabdingbar sein. Die privilegierten Vorhaben müssen ebenso wie die sonstigen und teilprivilegierten Vorhaben dem Grundsatz folgen, dass sie in einer flächensparenden Weise auszuführen sind. Sie müssen den Außenbereich schonen und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzen.

Teilprivilegierte Vorhaben

Hierbei handelt es sich um Vorhaben (§ 35 Abs. 4 Baugesetzbuch), die unter erleichterten Voraussetzungen zulässig sein können. Bei diesen erleichterten Verfahren müssen bestimmte öffentliche Belange **nicht** in die Prüfung einbezogen werden. Auch hier gilt der Grundsatz: Alle Vorhaben dieser Art müssen außenbereichsverträglich sein. Alle nach dieser Vorschrift zugelassenen Bauten oder Nutzungen müssen auf Dauer in der vorgesehenen und genehmigten Art genutzt werden.

Im Einzelnen handelt es sich um:

- Nutzungsänderung land- und forstwirtschaftlicher Gebäude
- Ersatzwohnhaus (bei Mängeln)
- Wiederaufbau (z.B. nach Brand)
- Nutzungsänderung kulturlandschaftsprägender Gebäude
- Angemessene Erweiterung bestehender Wohngebäude
- Angemessene Erweiterung bestehender gewerblicher Betriebe

Sonstige Vorhaben

Ist ein Vorhaben nach dem Baugesetzbuch nicht privilegiert, handelt es sich nach § 35 Abs. 2 des Baugesetzbuches um ein „sonstiges Vorhaben“:

„Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung **öffentliche Belange** nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist“.

Aus der Formulierung geht hervor, dass sonstige Vorhaben im Außenbereich nur sehr begrenzt zugelassen werden können. Das heißt aber nicht, dass sie generell und von vorne

herein unzulässig sind. Denkbar ist zum Beispiel die Errichtung einer Garage als untergeordnete Nebenanlage zu einem bestehenden genehmigten Wohnhaus, wenn die vorhandenen Kraftfahrzeuge anderweitig nicht untergestellt werden können.

Die ausnahmsweise Genehmigung sonstiger Bauvorhaben im Außenbereich bedarf in der Regel der Zustimmung der oberen Bauaufsichtsbehörde.