



Der Außenbereich gemäß § 35 BauGB

8. November 2022
VWA Stuttgart

RD aD Gerd Pfeffer

Bauen im Außenbereich



- ❖ **Abgrenzung Außen-/Innenbereich**
- ❖ **Einzelbauvorhaben im Außenbereich**
 - Privilegierte Vorhaben
 - Landwirtschaftliche Vorhaben
 - Ortsgebundene Vorhaben
 - Besondere Vorhaben
 - Vorhaben für erneuerbare Energien
 - Sonstige Vorhaben
 - Begünstigte Vorhaben
 - Öffentliche Belange
 - Gebot der Rücksichtnahme
 - Rückbaupflicht
 - Kleinbauten
 - Verfahrenskonzept
 - Brennholzlager

BauGB-Novelle 2022

- § 246 Abs. 14, 16 und 17 BauGB wurde mit dem „Gesetz ... zur Änderung von § 246 BauGB“ vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674 [677]) geändert.
 - Die Änderungen betreffen Maßnahmen zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen, u.a. auch im Außenbereich.

Die 3 Planbereiche des BauGB

qualifizierter Bebauungsplan
§ 30 Abs. 1 BauGB



Innenbereich
§ 34 BauGB



Außenbereich
§ 35 BauGB



Bauen im Außenbereich § 35 BauGB

- Der Außenbereich beginnt, wo der Innenbereich endet, d.h.
 - grds. mit den das Hauptgebäude abschließenden Bauteilen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, **nicht** etwa an der Grenze des Grundstücks
 - BayVGH, Beschl. v. 19.5.2020 – 1 ZB 19.2395 –; OVG NRW, Urt. v. 8.10.2018 – 10 A 1803/18 –; VG Gelsenkirchen, Urt. v. 21.1.2011 – 6 K 4455/09 –; VG Düsseldorf, Urt. v. 16.5.2022 – 9 K 2762/21 –
 - mit der Grenze eines BP-Gebiets.
 - Der Außenbereich soll
 - zum Schutz der naturgegebenen Bodennutzung
 - zur Schonung der freien Landschaft
 - als ökologischer Ausgleichsraum und
 - als Erholungsbereich für die Allgemeinheit
- grds. von Bebauung frei gehalten werden
- **Planersatzfunktion**: Freihaltung.
- Zulässig sind nur Vorhaben gem. § 35 BauGB
 - **Planersatzfunktion**: Zuweisung

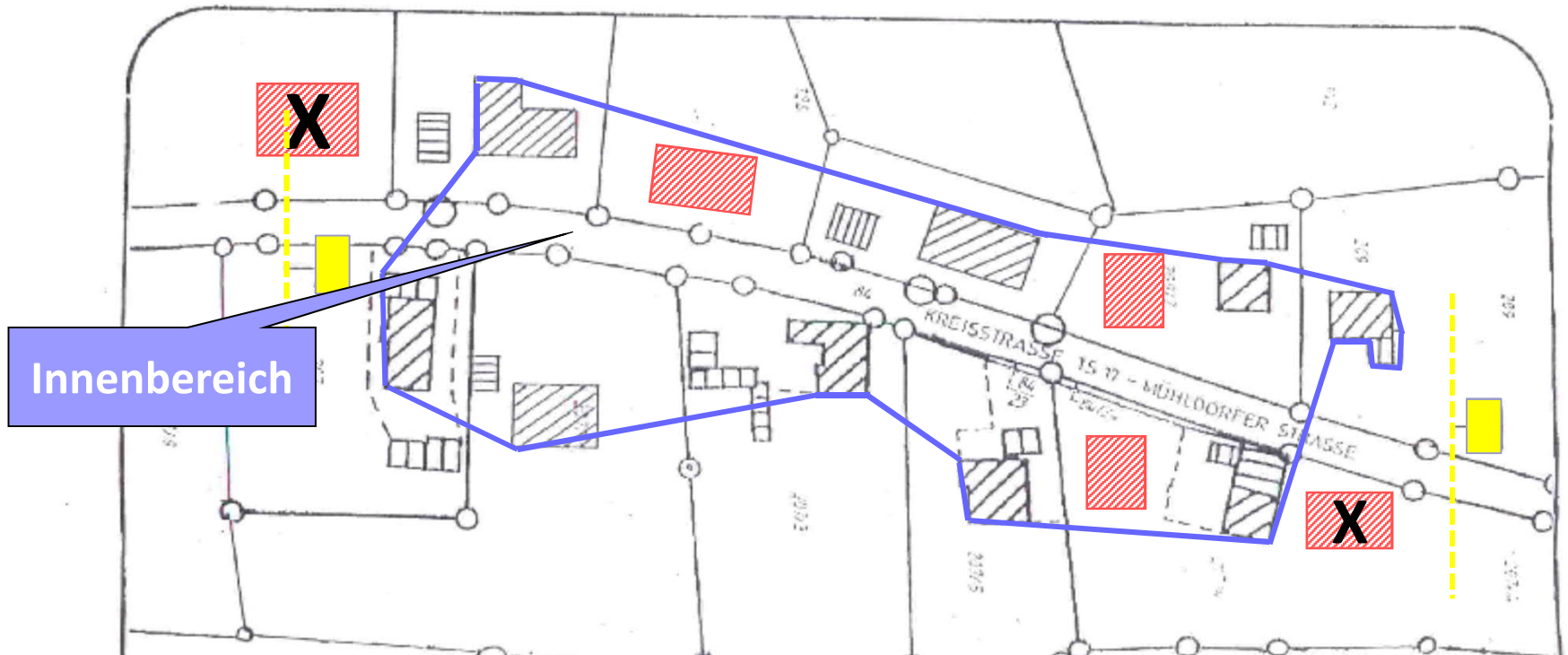
Abgrenzung Innen-/Außenbereich (1)

- Begriff des Außenbereichs ist im BauGB nicht definiert, sondern
 - ergibt sich aus der Abgrenzung zu §§ 30 Abs. 1, 34 Abs. 1 BauGB (sog. Negativdefinition)
 - **Außenbereich ist alles, was nicht Innenbereich ist**, also alle Flächen, die
 - weder qualifiziert überplant sind
 - noch zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gehören.
- „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ gem. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB
 - **Bebauungszusammenhang:**
 - aufeinanderfolgende Bebauung, die trotz evtl. Baulücken (noch) den Eindruck von Geschlossenheit vermittelt
 - Bebauungszusammenhang kann nur von Gebäuden hergestellt werden, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen
 - nicht durch Nebengebäude, Garagen, befestigte Stellplätze, Carports usw. BVerwG, Urt. v. 19.04.2012 - 4 C 10.11 – ; BayVGh, Beschl. v. 19.05.2020 – 1 ZB 19.2395 – mwN.
 - Bebauungszusammenhang kann durch Geländehindernis, Erhebung, Einschnitt u.ä. unterbrochen oder hergestellt werden
 - BVerwG aaO.: Wasserfläche; Beschl. v. 08.10.2015 - 4 B 28.15 -: Baum-, Heckenreihe nicht ausreichend

Abgrenzung Innen-/Außenbereich (2)

- „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ gem. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB
 - Ortsteil (Abgrenzung zu § 35 Abs. 3 Nr. 7 – Splittersiedlung), s. Folie 57
 - **Bebauungskomplex von einigem Gewicht** im Gebiet einer Gemeinde
 - Anzahl d. Gebäude u. Siedlungsstruktur maßgeblich
 - vgl. VG Sigmaringen, Urt. v. 18.04.2002 - 2 K 1218/01 – Rz. 20 mwN.
 - **quantitatives Element**
 - **organische Siedlungsstruktur**
 - ≈ geordnete, regelhafte u. funktionshaltige Bebauung, die grds. geeignet ist, den Rahmen für eine baul. Fortentwicklung zu setzen
 - OVG NRW, Urt. v. 10.07.2018 - 2 A 2504/16 –
 - = muss nach Art u. Maß d. baul. Nutzung, d. überbaubaren Grundstücksfläche sowie d. Bauweise den Rahmen des § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB erkennen lassen
 - BVerwG, Beschl. v. 18.02.2015 - 4 BN 1/15 -
 - **qualitatives Element**
- zu den Begriffen Ortsteil, Bebauungszusammenhang, -komplex, Baulücke:
 - VGH Bad.-Württ., Urt. v. 18.1.2011 – 8 S 600/09 – (Groppach-Urteil); Urt. v. 16.4.2014 – 3 S 1962/13 –; Urt. v. 5.8.2014 – 3 S 1673/12 –; VG Karlsruhe, Urt. v. 17.6.2015 – 4 K 3224/13 –; Urt. v. 20.12.2018 – 2 K 12861/17 – mwN; OVG NRW, Urt. v. 8.10.2018 – 10 A 1803/18 –; BayVGH, Beschl. v. 10.4.2018 – 6 ZB 17.2402 –; Beschl. v. 15.5.2019 – 1 ZB 16.1771 –; Beschl. v. 19.5.2020 – 1 ZB 19.2395 –; OVG Saar, Urt. v. 2.7.2021 – 2 A 110/20 –; zu Nebengebäuden,- anlagen: VGH Bad.-Württ., Urt. v. 25.7.2013 – 3 S 241/12 –, BWGZ 2013, 886

Innen-/Außenbereich – Abgrenzung

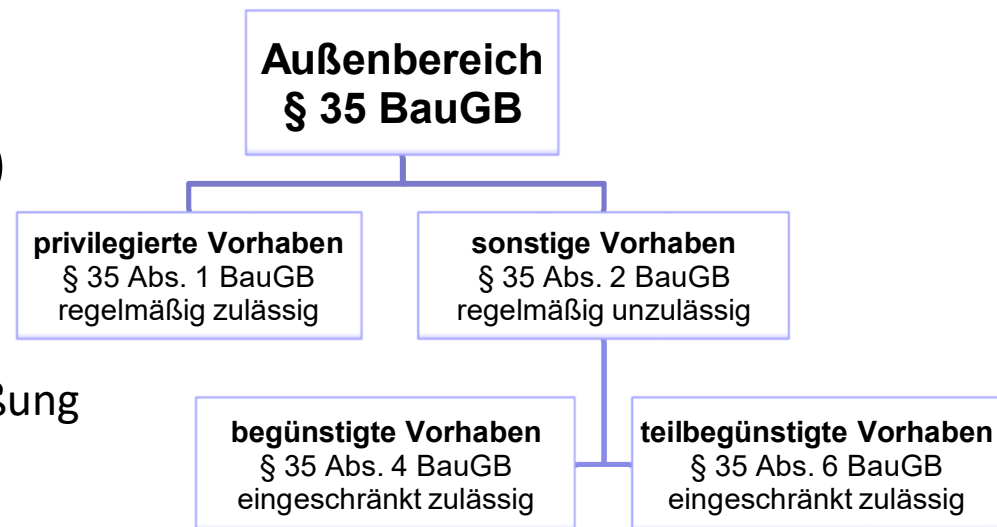


Der Außenbereich beginnt, wo der Innenbereich endet, d.h. hinter dem letzten Baukörper des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Struktur des § 35 BauGB

Zulässigkeit von Einzelvorhaben gemäß § 35 BauGB

- privilegierte Vorhaben (Abs. 1)
- sonstige Vorhaben (Abs. 2)
- begünstigte Vorhaben (Abs. 4)
- teilbegünstigte Vorhaben
- Außenbereichssatzung (Abs. 6)
- ggf. einfacher BPlan (§ 30 Abs. 3 BauGB)
- gesicherte = ausreichende Erschließung
 - Wasser + Abwasser
 - Strom
 - Zuwegung (ggf. auch Tragfähigkeit, Begegnungsverkehr o. Abbiegespur
 - vgl. VG Neustadt, Urt. v. 22.02.2016 – 3 K 325/15 – mwN, RNr. 89 ff
- öffentliche Belange, Abs. 3
- Schonung des Außenbereichs, Abs. 5 Satz 1 (s. Folie 64)
- Rückbauverpflichtung, Abs. 5 Satz 2 + 3 (s. Folie 65)



Leider, leider ...

... sind Sie nun am Ende Ihrer Leseprobe angekommen.

Wenn Sie mehr über das Bauen im Außenbereich wissen wollen – und wer will das nicht – bestellen Sie diese Präsentation „Der Außenbereich gemäß § 35 BauGB“ für nur 6,90 € als PDF-Ausgabe beim Autor. Das parallele Skript gibt es gratis dazu.

■ Dafür bitte eine Email an:

gerd.pfeffer@online.de

mit der Angabe „Bestellung Bauen im Außenbereich“.

In der Antwort erhalten Sie dann die Bankverbindung zur Überweisung. Nach Gutschrift des Betrags wird Ihnen die Bestellung als PDF-Datei unverzüglich per Email zugehen. Dieses Dokument können Sie dann auch ausdrucken.

Vielen Dank

Gerd Pfeffer



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Übrigens:

Antworten auf viele Fragen, die im Referat nicht behandelt werden konnten, finden Sie im begleitenden Seminarskript.

Die Folien zum Referat geben nur einen Überblick über die aktuelle Rechtslage und Rechtsprechung und erheben inhaltlich keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie folgen i. Ü. der Rechtsauffassung des Autors. Eine Haftung – auch wegen evtl. Fehler – wird nicht übernommen. Es gilt das gesprochene Wort.

Für die Beurteilung konkreter Bauvorhaben sind allein die einschlägigen Bestimmungen maßgebend.