



Der Außenbereich gemäß § 35 BauGB

17. Oktober 2023
VWA Stuttgart

RD aD Gerd Pfeffer

Bauen im Außenbereich



- ❖ **BauGB-Änderungen 2023**
- ❖ **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
 - Grundlagen
 - Verfahrenskonzept
 - Brennholzlager

BauGB-Änderungen 2023

BauGB in der seit 07.07.2023 geltenden Fassung (BGBl. 2023 I S. 176)

- **§ 35 Abs. 1 Nr. 9:** bes. Solaranlagen iSd § 48 Abs. 1 S. 1 Nr. 5 Buchst. a, b, c EEG, wenn
 - a) das Vorhaben im räuml.-funktionalen Zusammenhang mit einem Betrieb nach Nr. 1, 2 steht,
 - b) die Grundfläche der bes. Solaranlage überschreitet nicht 25.000 Quadratmeter und
 - c) es wird je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben. (*sog. Agri-PV*)
- **§ 35 Abs. 5 S. 2:** Verpflichtungserklärung z. Rückbau auch für Vorhaben nach Abs. 1 Nr. 9, ggf. auch bei Übernahme
- **§ 246 Abs. 9, 13, 14, 16 und 17:** Befristungen um 3 Jahre auf 31.12.2027 verlängert (betr. Maßnahmen zur Unterbringung von Flüchtlingen)
- **§ 248 Satz 2 :** Zulässigkeit geringfügiger Abweichungen bei Solaranlagen in an, auf Gebäuden gem. § 35 Abs. 1 Nr. 8 Buchst. a) BauGB
- **§ 249:** Sonderregelungen für Windenergieanlagen an Land, insbes.
 - Abs. 1: § 35 Abs. 3 S. 3 (Planvorbehalt) ist auf WEA nach § 35 Abs. 1 Nr. 5 nicht anzuwenden
 - Abs. 7: betr. Planungsabhängigkeit v. Windenergieflächenbedarfsgesetzes (WindBG)
 - Abs. 10: Einschränkung bzgl. opt. bedrängender Wirkung
- **§ 249a** Sonderregelung für Vorhaben zur Herstellung oder Speicherung von Wasserstoff aus erneuerbaren Energien
 - Ergänzungen wegen § 35 Abs. 1 Nr. 9
 - entspr. Anwendung des § 36

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** an der Grenze des Grundstücks
 - BayVGH, Beschl. v. 13.7.2023 – 15 ZB 23.832 –; Beschl. v. 17.4.2023 – 1 ZB 22.1789 –; 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)

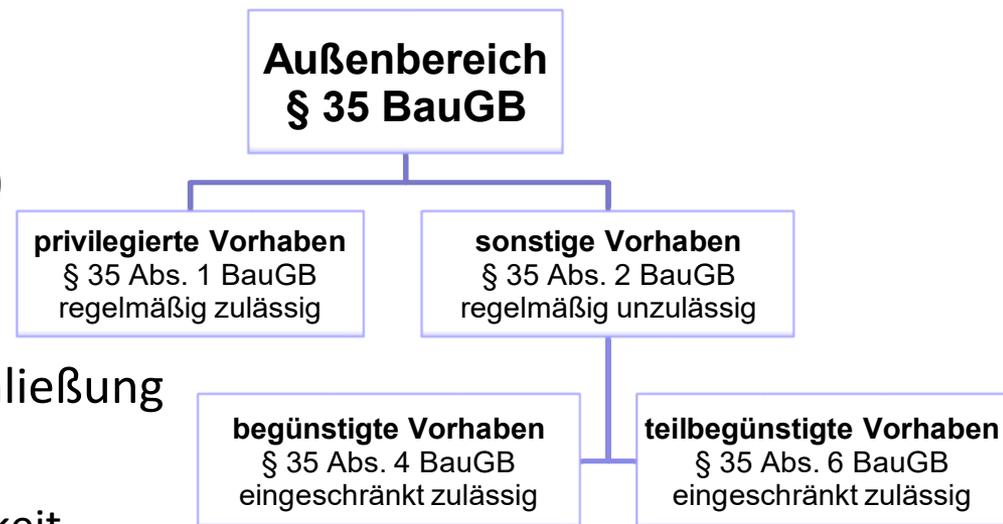
- „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ gem. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB
 - Ortsteil (Abgrenzung zu § 35 Abs. 3 Nr. 7 – Splittersiedlung), s. Folie 57
 - **Bebauungskomplex von einigem Gewicht** im Gebiet einer Gemeinde
 - Anzahl d. Gebäude u. Siedlungsstruktur maßgeblich
 - vgl. VG Sigmaringen, Urt. v. 18.04.2002 - 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 –; Beschl. v. 17.04.2023 – 1 ZB 22.1789–; 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

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 63)
- Rückbauverpflichtung, Abs. 5 Satz 2 + 3 (s. Folie 64)



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 8,90 € als PDF-Ausgabe beim Autor. Das parallele Skript gibt es gratis dazu.

Dafür bitte eine Email an:

gerd.pfeffer@online.de

mit dem Betreff „Bestellung Bauen im Außenbereich“.

In der Antwort erhalten Sie dann die Bankverbindung zur Überweisung. Nach Gutschrift des Betrags erhalten Sie die beiden Dokumente als PDF-Dateien unverzüglich per Email. Dieses können Sie dann auch ausdrucken.

Vielen Dank

Gerd Pfeffer



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Übrigens:

Die Antwort 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.