

Bauen im Außenbereich nach § 35 BauGB

§ 35

- Planungsgrundsatz: Freihalten des Außenbereiches vor baulicher Entwicklung - keine Verfestigung von Splittersiedlungen
- Zulässig sind privilegierte Vorhaben _ dieser Zulassungskatalog wurde im BauGB 2004 erweitert
- Problem oft: eine Aufweichung des § 35 z.B. Bauernhaus zu Ferienwohnen, Golfplatz etc.
- Neue Nutzungsanforderungen stehen in Zusammenhang mit der Veränderung der Landwirtschaft und dessen Bedeutungsverlust
- Voraussetzung: öffentliche Belange dürfen nicht entgegenstehen und die Erschließung muss gesichert sein

§ 35 Bauen im Außenbereich

BauGB

(1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben **nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es**

1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,
2. einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient,
3. der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient,
4. wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung **nur im Außenbereich ausgeführt** werden soll

§ 35 Bauen im Außenbereich (1)

5. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie...
6. der energetischen Nutzung von Biomasse

7. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dient, mit Ausnahme der Neuerrichtung von Anlagen zur Spaltung von Kernbrennstoffen zur gewerblichen Erzeugung von Elektrizität, oder
8. der Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden dient, wenn die Anlage dem Gebäude baulich untergeordnet ist

(2) Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Privilegierte und nicht privilegierte Vorhaben

Nach § 35 (1)

Solche baulichen Anlagen, die aufgrund ihres Zweckes sinnvoll im Außenbereich liegen und zudem - wie ein Vorhaben der Schweinemast - einen Abstand zur Bebauung benötigen

An land- und forstwirtschaftliche Betriebe werden hohe Anforderungen gestellt,

Nicht reine Tierhaltung aus Liebhaberei wie Pferdehaltung

Privilegierte und nicht privilegierte Vorhaben

Andere als die in § 35 (1) genannten baulichen Anlagen dürfen nur im Einzelfall zugelassen werden und wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden sowie die Erschließung gesichert ist

Nicht privilegierte Vorhaben scheitern zumeist bereits an der Nicht-Darstellung im FNP

so z.B. bei der FNP Ausweisung „Landwirtschaft“ muss ein Wohngebäude eng mit der landwirtschaftlichen Nutzung in Verbindung stehen

Auch bei Natur- und Landschaftsschutz laut FNP ist aus eine Bebauung in der Regel nicht möglich

In § 35 (3) wird aufgezählt, wann eine Beeinträchtigung

- der öffentlichen Belange vorliegt**

...wenn das Vorhaben

- 1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
- 2. den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht,
- 3. schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
- 4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,
- 5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,
- 6. Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,
- 7. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder
- 8. die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.

In einigen Fällen könnte die enge Regelung im Außenbereich zu Lasten des Eigentümers gehen (Enteignungsgleich)

in § 35 (4) ein erweiterter aktiver Bestandsschutz formuliert

(4) Den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 kann nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind:

- 1. die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 unter folgenden Voraussetzungen:
- a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung **erhaltenswerter Bausubstanz**,
- b) **die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im wesentlichen gewahrt**,
- c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,
- d) das **Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet** worden,
- e) das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs,
- f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen höchstens drei Wohnungen je Hofstelle und
- g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 erforderlich,

Außenbereichssatzung

Die **Außenbereichssatzung nach § 35 (6)**
kann entsprechende Festlegungen regeln:
die Zulassung für Wohnen, Gewerbe und Handwerk wurde
in der Novelle BauGB 2004 weiter gefasst

(6) Die Gemeinde kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass **Wohnzwecken dienenden Vorhaben** im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die **kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen**. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden.

- Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass
- 1. sie mit einer **geordneten städtebaulichen Entwicklung** vereinbar ist,
- 2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- 3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.
- Bei Aufstellung der Satzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden.

Außenbereichssatzung - § 35 (6)

Stadt Füssen
 Außenbereichssatzung für die Stadtteile
 Oberried, Bachthal, Weißensee

Planform und Grundriss für die Gestaltung von Gebäuden
 1. Maßstab: 1:100
 2. Maßstab: 1:100
 3. Maßstab: 1:100
 4. Maßstab: 1:100

Stadt Füssen
 Außenbereichssatzung für die Stadtteile
 Oberried, Bachthal, Weißensee

Anlage 1

„Dorf“ ohne Maßstab
 Proportionen sind der
 Landschaft entsprechend

Stadt Füssen
 Außenbereichssatzung für die Stadtteile
 Oberried, Bachthal, Weißensee

