

Bauen im Außenbereich

Rechtliche Grundlage

- § 35 Baugesetzbuch (BauGB) regelt das Bauen im Außenbereich
- Außenbereich = außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und außerhalb von Baugebieten

Privilegierung landwirtschaftlicher Betriebe (§ 35 BauGB)

- Privilegierung = Möglichkeit für Baumaßnahmen im Außenbereich für landwirtschaftliche Betriebe
- Im Außenbereich sind Vorhaben nur zulässig, wenn
 - öffentliche Belange nicht entgegenstehen,
 - die ausreichende Erschließung gesichert ist,
 - und mindestens eines der folgenden Kriterien erfüllt ist: Das Vorhaben dient einem landwirtschaftlichen Betrieb und nimmt nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche ein, es dient einem Gartenbaubetrieb (Erwerbsgartenbau) oder der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen eines privilegierten Betriebs (näheres siehe unten).

Erläuterungen zu den Voraussetzungen der Privilegierung

- Öffentliche Belange, die einer Privilegierung entgegenstehen können
 - Belange von Naturschutz (z.B. Landschaftsschutzgebiet), Denkmalpflege, etc.
 - Gefährdung der Wasserwirtschaft
 - Schädliche Umwelteinwirkungen
 - Darstellungen des Flächennutzungsplans
 - Darstellungen des Landschaftsplans, des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts
 - Unwirtschaftliche Aufwendungen für öffentliche Maßnahmen (z.B. Ver- und Entsorgung)
 - Entstehung oder Verfestigung von Splittersiedlungen
- Gesicherte ausreichende Erschließung
 - Wasserversorgung
 - Abwasserentsorgung
 - Wege
 - Strom
- Einem landwirtschaftlichen Betrieb dienendes Vorhaben
 - Landwirtschaftlicher Betrieb = Ackerbau, Wiesen- und Weidewirtschaft, Pensionstierhaltung auf überwiegend eigener Futtergrundlage, Erwerbsgartenbau, Erwerbssobstbau, Weinbau, berufsmäßige Imkerei und Fischerei
 - "dient" = das Bauvorhaben erfüllt eine bestimmte Funktion im Betrieb und muss entsprechend gestaltet und ausgestattet sein --> zweckmäßige und sinnvolle Lage, Gestaltung und Ausstattung ("vernünftiger Landwirt") --> üblich, angemessen, auch äußerliche Zuordnung zum landwirtschaftlichen Betrieb
 - Untergeordneter Teil der Betriebsfläche
 - Flächensparende Ausführung

- möglichst geringe Bodenversiegelung
- Schonung des Außenbereichs soweit möglich
- Weitere Privilegierungsvoraussetzungen
 - Sachkundiger Betriebsleiter (Landw. Ausbildung oder langjährige Mitarbeit in einem landwirtschaftlichen Betrieb)
 - Bedeutsamer Umfang an landwirtschaftlicher Tätigkeit
 - Ernsthaftigkeit, Nachhaltigkeit und Dauerhaftigkeit der landwirtschaftlichen Tätigkeit
 - Wirtschaftlich lebensfähiges Unternehmen = Gewinnerzielungsabsicht = Sicherung der nachhaltigen Existenz des Inhabers

Privilegierung von Nebenerwerbsbetrieben

- Auch Nebenerwerbsbetriebe können privilegiert werden
- Spürbarer wirtschaftlicher Nutzen muss gegeben sein
- Anstelle der Gewinnerzielungsabsicht können im Einzelfall auch andere Gründe die Nachhaltigkeit und Ernsthaftigkeit begründen (lange Historie des landw. Betriebes, Betriebsumfang, aufgewendetes Kapital, Maschinenbestand)

Spezielle Bauvorhaben im Außenbereich

- Energetische Nutzung von Biomasse in landwirtschaftlichen Betrieben
 - Räumlich-funktionaler Zusammenhang mit dem Betrieb besteht
 - Biomasse kommt überwiegend aus dem eigenen, ggf. auch aus nahe gelegenen Betrieben
 - Nur eine Anlage pro Betrieb
 - max. 0,5 MW installierte elektrische Leistung
 - Verpflichtungserklärung zum Rückbau und Beseitigung von Bodenversiegelung nach dauerhafter Aufgabe der Nutzung
- Zweites Standbein landwirtschaftlicher Betriebe
 - Auch eigentlich nicht landwirtschaftliche Betriebszweige können privilegiert werden, wenn ein funktionaler Zusammenhang mit dem landw. Betrieb besteht
 - Zu- und Unterordnung des nicht-ldw. Betriebszweigs (ldw. Erscheinungsbild bleibt bestehen)
 - Muss zur Erhaltung und Existenzsicherung der Landwirtschaft beitragen
 - z.B. Unterstellmöglichkeiten für Boote, Wohnwagen, Ferien a.d. Bauernhof, Direktvermarktung
- Bewegungs- oder Reithallen bei Pferdebetrieben
 - In der Regel erst ab 15 Pensionspferden
 - Mindestgröße (Hufschlagmaß) 15 x 30 m
 - Ab etwa 25 Pensionspferden 20 x 40 m zulässig
 - größere Reithallen höchstens bei außergewöhnlich hohem Pferdebestand
 - Bewegungshallen für gewerbliche Tätigkeiten sind nicht privilegiert
- Wohngebäude für Betriebsleiter
 - Wohngebäude für Betriebsleiter i.d.R. im Außenbereich zulässig
 - Notwendigkeit der Wohnung am Betrieb ist zu prüfen (Bsp. Marktfruchtbau im Nebenerwerb, Damtierhaltung, etc.)
 - Wohngebäude ist auf betriebliche Nutzung hin zu untersuchen (keine repräsentativen oder überdimensionierten Wohngebäude)
- Austragshäuser
 - Beim Vollerwerbsbetrieb i.d.R. im Außenbereich zulässig

- Beim Nebenerwerbsbetrieb nur bei besonderen Umständen
- Rechtliche Sicherstellung der Zuordnung des Austragshauses zum Betrieb (beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern)

Genehmigungsfreie Baumaßnahmen

- Freistehende, eingeschossige, nicht unterkellerte Gebäude ohne Feuerungsanlage privilegierter Betriebe bis zu 100 qm Grundfläche und bis zu 140 qm überdachte Fläche
- Güllebehälter bis 50 cbm und bis zu 3 m Höhe
- Dungstätten, Fahrsilos mit bis zu 3 m Höhe der Seitenwände
- Beabsichtigte genehmigungsfreie Baumaßnahmen immer auf der Gemeinde anzeigen!!