

## Wie und wo darf ich bauen?

Grundsätzliche Regelungen zur Zulässigkeit von Baumaßnahmen auf einem Grundstück enthält das Baugesetzbuch (BauGB) .

Im Planungsrecht werden zwei Planungsstufen unterschieden: die vorbereitende Bauleitplanung, die im Flächennutzungsplan festgelegt wird, und die verbindliche Bauleitplanung, die sich in Bebauungsplänen niederschlägt.

Bauvorhaben können aber auch außerhalb von überplanten Bereichen genehmigt werden.

Ob ein Bauvorhaben zulässig ist, richtet sich nach der Lage des Baugrundstückes.

Im Wesentlichen werden 3 Möglichkeiten für die planungsrechtliche Einordnung unterschieden. Ein Grundstück liegt deshalb entweder

### **1. im Bereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB),**

In einem Bebauungsplan, § 30 BauGB, wird geregelt, wie die in einem Baugebiet liegenden Flächen genutzt werden dürfen. Ein sog. qualifizierter Bebauungsplan enthält mindestens Festsetzungen

- zum Maß der baulichen Nutzung, d. h. z.B. wie viel Grundstücksfläche überbaut werden darf bzw. wie viel Geschosse errichtet werden dürfen,
- zur Art der baulichen Nutzung, d. h. was dort gebaut werden darf (z. B., ob dort Wohnen oder auch zusätzlich Gewerbe (nicht störend) oder ausschließlich Gewerbe zulässig ist),
- zu den überbaubaren Flächen, d. h. die Festlegung des „Baufensters“ durch Baugrenzen oder Baulinien,
- zu öffentlichen Verkehrsflächen,...

Die Gemeinden können auch noch eine Vielzahl weiterer Regelungen in den Bebauungsplänen treffen, z.B. zur Gestaltung der Dachaufbauten, der Außenflächen,...

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und darüber hinaus auch die Erschließung gesichert ist.

Wenn für ein Gebiet ein Verfahren zum Erlass eines Bebauungsplans angelaufen, aber noch nicht abgeschlossen ist, richtet sich die Zulässigkeit eines Bauvorhabens nach den in § 33 BauGB genannten Voraussetzungen. Danach kann ein Bauvorhaben noch während des Planverfahrens genehmigt werden, wenn die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt worden ist und im Übrigen anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht; diese

Festsetzungen muss der Bauherr schriftlich anerkennen. Schließlich muss auch die Erschließung gesichert sein.

## **2. innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB) oder**

In vielen Städten und Gemeinden gibt es Gebiete, die z. B. aufgrund der historischen Stadtentwicklung zu großen Teilen bebaut sind, für die aber noch nie ein Bebauungsplan aufgestellt wurde (z.B. die Wangener Altstadt). Derartige Flächen werden als sog. "unbeplanter Innenbereich" (§ 34 BauGB) bezeichnet.

Da der Gesetzgeber davon ausgeht, dass diese Gebiete durch die vorhandene Bebauung geprägt sind, muss sich ein Vorhaben in einem solchen Gebiet an die bestehenden Strukturen anpassen. Das bedeutet, das Bauvorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und schließlich darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

## **3. im Außenbereich (§ 35 BauGB).**

Flächen, die weder in einem Bebauungsplan noch im unbeplanten Innenbereich liegen, werden als Außenbereich bezeichnet. Der Bundesgesetzgeber hat in § 35 BauGB geregelt, dass der Außenbereich grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden soll. Der Grund hierfür: der Naturhaushalt soll geschont und das Landschaftsbild zum Zwecke der Erholung für alle Bürger erhalten werden.

§ 35 BauGB unterscheidet daher in

- **privilegierte Vorhaben,**

Sogenannte „privilegierte Vorhaben“ sind als Ausnahme vom Grundsatz der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist (§ 35 Abs. 1 BauGB).

Privilegiert sind unter anderem:

1. Vorhaben, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen,
2. Vorhaben, die einem Gartenbaubetrieb dienen,
3. Betriebe und Anlagen, die der öffentlichen Versorgung dienen (Fernmeldeanlagen, Elektrizitäts-, Gas-, Wärme- und Abwasseranlagen),
4. Betriebe und bauliche Anlagen, die aufgrund besonderer Anforderungen an die Umgebung, wegen nachteiliger Wirkung auf die Umgebung (z. B. durch Lärm oder Gerüche wie Schweine oder Hühnerhaltungsanlagen mit hohen Bestandszahlen) oder die wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden können (z.B. Kiesabbau),

1. Kernenergieanlagen,

## 2. Wind- und Wasserenergieanlagen.

- **sonstige Vorhaben und**

Vorhaben, die nicht unter die in § 35 Abs. 1 BauGB aufgeführte Privilegierung fallen, sind im Außenbereich grundsätzlich unzulässig. Diese nichtprivilegierten Bauvorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB) können nur im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Diese öffentlichen Belange sind beispielhaft in § 35 Abs. 3 BauGB geregelt.

Ein Vorhaben beeinträchtigt z. B. dann öffentliche Belange, wenn

- es den Darstellungen eines Flächennutzungsplanes, Landschaftsplans oder sonstigen (Fach-)Plans widerspricht,
- es schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
- unwirtschaftliche Aufwendungen für die Erschließung (Straße, Wasser, Abwasser,...) erfordert,
- Belange von Naturschutz und Landschaftspflege entgegenstehen,
- die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten ist.

- **teilprivilegierte Vorhaben.**

In den letzten Jahren hat der Gesetzgeber durch § 35 Abs. 4 BauGB ausdrücklich eine Reihe von Vorhaben auf Basis eines erweiterten Bestandsschutzes begünstigt. Zu den sogenannten "teilprivilegierten Vorhaben" zählen:

- Die Nutzungsänderung von land- und forstwirtschaftlich privilegierten Gebäuden unter zweckmäßiger Erhaltung alter Bausubstanz (§ 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB).  
Mit dieser Regelung soll dem Strukturwandel in der Landwirtschaft Rechnung getragen werden. Bisher tatsächlich land- und forstwirtschaftlich privilegiert genutzte, legale errichtete Gebäude sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden können. Die neue Nutzung kann sowohl dem Wohnen dienen, als auch gewerblicher Art sein – wobei diese gewerbliche Tätigkeit „außenbereichsverträglich“ sein muss. Zudem muss die Umnutzung direkt von der (aufgegebenen) landwirtschaftlichen Nutzung aus erfolgen, d.h., wenn z.B. der Ökonomieteil zwischenzeitlich als gewerbliches Lager genutzt wurde (ob diese Nutzung baurechtlich genehmigt wurde oder nicht, spielt keine Rolle!), ist die (weitere) Nutzungsänderung – z.B. in Wohnen – nicht mehr nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 teilprivilegiert!
- Die Neuerrichtung eines gleichartigen, zulässigerweise errichteten Wohngebäudes, wenn das alte Gebäude gravierende Mängel aufweist und sowohl das vorhandene als auch das neue Gebäude vom Bauherrn und seiner Familie genutzt werden soll (§ 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB).
- Der Ersatzbau für ein durch ein außergewöhnliches Ereignis (z. B. Brand, Überschwemmung, Sturm etc.) zerstörtes Gebäude (§ 35 Abs. 4 Nr. 3 BauGB).
- Änderungen oder Nutzungsänderungen von Gebäuden, die das Bild der Kulturlandschaft prägen – z. B. Fachwerkhäuser, Mühlen, Schlösser,... – wenn

das Vorhaben der zweckmäßigen Verwendung der Gebäude dient (§ 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB).

- Die Erweiterung von zulässigerweise errichteten Wohngebäuden (§ 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB) auf bis zu höchstens 2 Wohnungen, wenn der Bauherr oder seine Familie das angebaute Gebäude selbst nutzen.
- Die (einmalige) angemessene bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebes in angemessenem Umfang (§ 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB). Eine zweite Erweiterung muss sich an den strengeren Maßstäben des § 35 Abs. 2 BauGB messen lassen.

In besonderen, begründeten Fällen kann die Gemeinde für bestimmte Bereiche im Außenbereich eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB aufstellen.

Für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, kann die Gemeinde gem. § 35 Abs. 6 BauGB durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben bestimmte, in der Vorschrift benannte öffentliche Belange nicht entgegenhalten werden können.

Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Das Aufstellungsverfahren ist dem der Innenbereichssatzungen weitgehend vergleichbar.

Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Die Satzung bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde

In der Satzung können nähere Bestimmungen über die planungsrechtliche Zulässigkeit getroffen werden.

Das Satzungsgebiet wird - im Gegensatz zu den Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 nicht Innenbereich, sondern bleibt Außenbereich.

Die Außenbereichssatzung begründet nicht unmittelbar Baurecht. Sie führt nur zur erleichterten Zulassung einzelner Vorhaben.

Ihr Ansprechpartner für alle Fragen des Baurechts:

Rathaus Hagnau  
Ortsbauamt Herr Stelzl  
Tel.Nr.07532/430013  
ostelzl@hagnau.de