



Landratsamt
Biberach

Gesetzliche Vorgaben für das Bauen von Ställen im Außenbereich

**Vortrag am 29.11.2012
- Sportzentrum OSUS in Obersulmetingen -**

**Referent:
Hubert Baur
Landratsamt Biberach
Amt für Bauen und Naturschutz
- Amtsleiter -**



Landratsamt
Biberach

Gliederung

- I.) Allgemeines Öffentliches Baurecht**
- II.) Bauen im Außenbereich
– Naturschutzrechtliche Betrachtung –**
- III.) Diskussions- und Fragerunde**



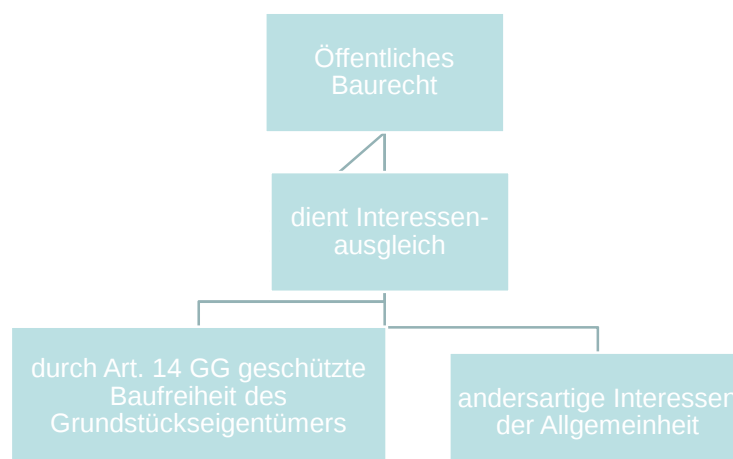
Landratsamt
Biberach

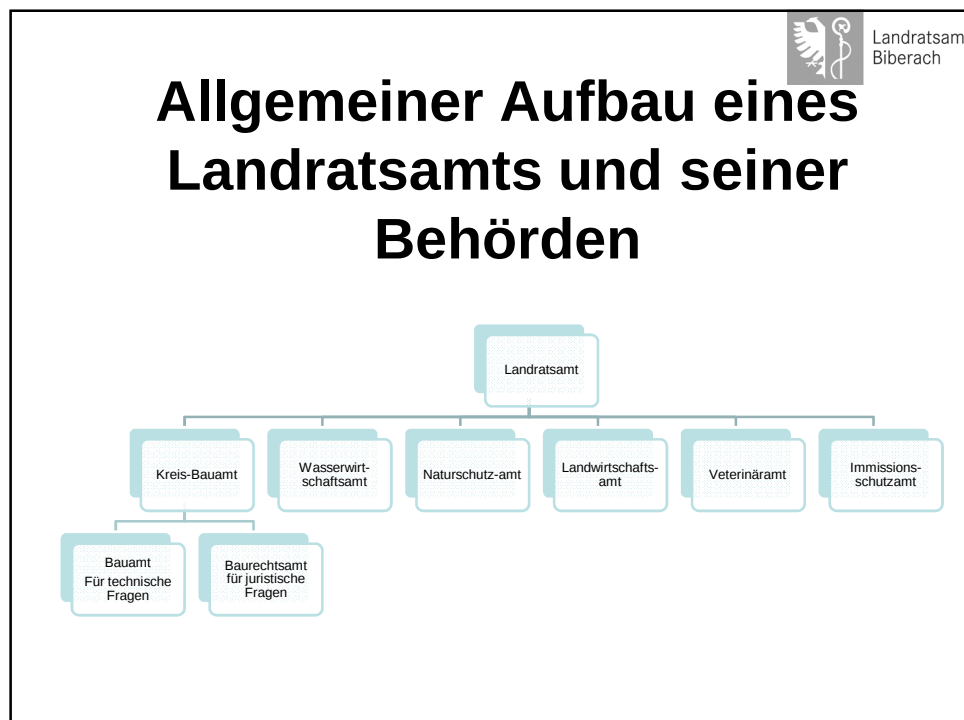
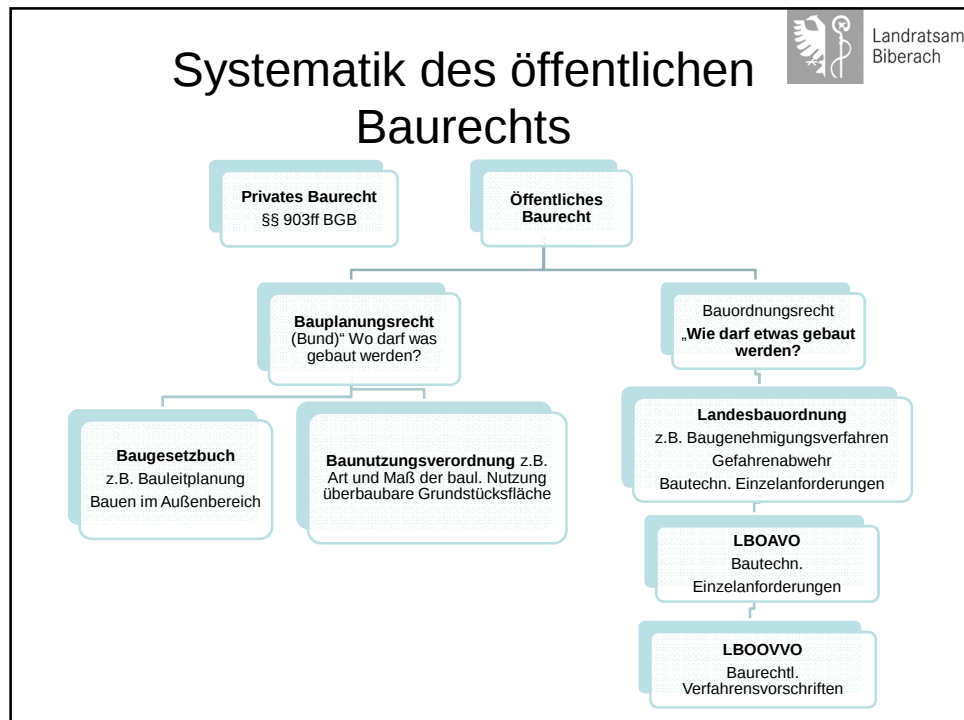
I.) Allgemeines Öffentliches Baurecht



Landratsamt
Biberach

Die Funktion des Baurechts







Landratsamt
Biberach

Baugenehmigungspflicht

Grundsatz:

Vor dem Bauen steht i.d.R. die Baugenehmigung.

- Genehmigungspflichtig sind alle Bauvorhaben die
- nicht verfahrensfrei sind und
- die nicht im Kennznisgabeverfahren durchgeführt werden
(betrifft nur Bauvorhaben im B-Plan-Gebiet)



Landratsamt
Biberach

Verfahrensfreie Vorhaben

Verfahrensfreie Vorhaben:

- sind im Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO aufgeführt:
 - Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb **dienen** und ausschließlich zur Unterbringung von Ernteerzeugnissen oder Geräten oder zum vorübergehenden Schutz von Menschen und Tieren bestimmt sind, bis 100 m² Grundfläche und einer mittleren traufseitigen Wandhöhe bis zu 5 m
 - Landwirtschaftliche Fahrsilos, Kompostanlagen u. a.
 - Offene Einfriedungen ohne Fundamente und Sockel im Außenbereich, die einem landwirtschaftlichen Betrieb **dienen**
- Müssen trotzdem den **öffentlich-rechtlichen Vorschriften** entsprechen.



Das Baugenehmigungsverfahren

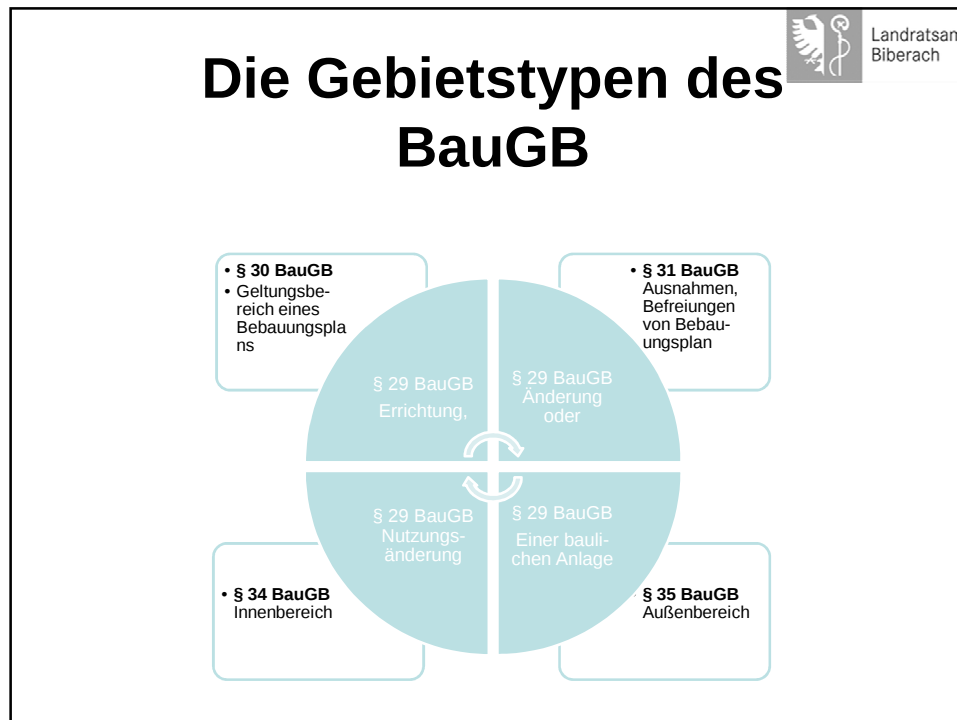
Ablauf des Verfahrens:

- Der Bauantrag bzw. die Bauvoranfrage wird bei der Gemeinde, in der das Grundstück liegt, förmlich eingereicht.
- Die Gemeinde leitet die Unterlagen, wenn sie nicht selbst Baurechtsbehörde ist, an die zuständige Baurechtsbehörde weiter (Landratsamt), benachrichtigt die Angrenzer und entscheidet über das Einvernehmen.
- Die Baurechtsbehörde prüft die Unterlagen auf Vollständigkeit und beteiligt ggf. weitere betroffene Stellen wie z.B. Landwirtschaftsamt, Naturschutz- oder Wasserbehörde.
- Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegen stehen.



Prüfungsschema einer Baugenehmigung

- Auf die Baugenehmigung besteht gemäß § 58 I LBO ein Anspruch, soweit öffentlich rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
- Von der zuständigen Baurechtsbehörde wird die Vereinbarkeit geprüft mit:
 - **bauplanungsrechtlichen (§§ 29 ff BauGB),**
 - **bauordnungsrechtlichen (§ 3ff LBO) und mit**
 - **sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften**(z.B. Wassergesetz, Bundesimmissionsschutzgesetz, Naturschutzgesetz etc.)



Bauen im Außenbereich

- Rechtsgrundlage ist § 35 BauGB
- Der Außenbereich beginnt, wo der Innenbereich endet, d.h.
 - Hinter dem letzten Haus des im Zusammenhang bebauten Ortsteils oder
 - mit der Grenze des Bebauungsplans-Gebiets
- Der Außenbereich soll aus Gründen der größtmöglichen Schonung der freien Landschaft (naturgegebene Bodennutzung, Erholungsraum für die Allgemeinheit) im Grundsatz von Wohn- und sonstiger Bebauung frei gehalten werden.



Der Außenbereich § 35 BauGB

Das Vorhaben liegt gemäß § 29 BauGB

- **nicht** in qualifiziertem Bebauungsplan i.S.v. § 30 Abs. 1 BauGB
- **nicht** in faktischem Innenbereich i.S.v. § 34 BauGB

Zulässigkeitsvoraussetzungen:

- Privilegiertes Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB)
- Sonstiges Vorhaben (§ 35 Abs. 2 BauGB)
- Teilprivilegiertes Vorhaben (§ 35 Abs. 4)
- Begünstigtes Vorhaben in Außenbereichssatzung (§ 35 Abs. 6 BauGB)



Der Außenbereich § 35 BauGB

- Ggf. einfacher Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB)
- Gesicherte Erschließung
- Öffentliche Belange gewahrt (§ 35 Abs. 3 BauGB)



Die privilegierten Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB

Vorhaben (§ 29 BauGB) i.S.v. § 35 Abs. 1 BauGB

- Land oder forstwirtschaftlicher Betrieb (Nr. 1)
- Gartenbaubetrieb (Nr. 2)
- Aufzählung der privilegierten Vorhaben ist abschließend (**N.C. der privilegierten Vorhaben**)



Das landwirtschaftliche Vorhaben

Im Außenbereich ist ein Bauvorhaben gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB **nur zulässig**, soweit es

- einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient
- nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt
- öffentliche Belange nicht entgegenstehen und
- die ausreichende Erschließung des Vorhabens gesichert ist



Landratsamt
Biberach

Landwirtschaft

„**Landwirtschaft**“ i.S. v. § 201 BauGB ist

die Bodenertragsnutzung zur Erzeugung pflanzlicher und tierischer Produkte, insbesondere

- Ackerbau
- Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung auf überwiegend eigener Futtergrundlage
- Gartenbauliche Erzeugung / Erwerbsobstbau
- Weinbau
- Berufsmäßige Imkerei
- Berufsmäßige Binnenfischerei



Landratsamt
Biberach

Der landwirtschaftliche Betrieb

Voraussetzungen:

- Planmäßige, ernsthafte, auf Dauer angelegte und betriebswirtschaftlich sinnvolle Bodennutzung durch einen sachkundigen Leiter mit dem Ziel, einen wesentlichen Beitrag zum Lebensunterhalt des Betriebsinhabers zu leisten.
- Maßgeblich nicht tatsächliche Gewinne, sondern Absicht der Gewinnerzielung, hat jedoch erhebliche Indizwirkung.
- Zur Sicherung der Nachhaltigkeit des landwirtschaftlichen Betriebes wird ein hinreichender Anteil an Eigentumsfläche oder ein langfristiger Pachtvertrag gefordert.
 - keine „Scheinbetriebe“ privilegiert
 - keine „Liebhabereibetriebe/Hobbytierhaltung“ privilegiert (Pferdezucht eines Kraftfahrers, reiner Eigenverbrauch der Erzeugnisse)
- Das BauGB unterscheidet nicht zwischen Haupterwerbs- und Nebenerwerbsbetrieb
 - Verneint bei zwei Pferden; bejaht bei Wanderschäferei mit 280 Schafen



Landratsamt
Biberach

Nebenbetriebe in der Landwirtschaft

- Nebenbetriebe (Hofladen, Besenwirtschaft etc.) sind an sich landwirtschaftsfremde - weil gewerbliche – Tätigkeiten.
- Ein Nebenbetrieb kann an der „Privilegierung“ des landwirtschaftlichen Betriebes teilnehmen, wenn er von diesem **„mitgezogen“** wird, d.h. wenn
 - er dem landwirtschaftlichen Betrieb untergeordnet ist, also dessen Erscheinungsbild gewahrt bleibt und der Nebenbetrieb eine „*bodenrechtliche Nebensache*“ darstellt und
 - ein enger Zusammenhang zur Bodennutzung besteht



Landratsamt
Biberach

Die privilegierten Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB

Solche Vorhaben sind zulässig, wenn

- Öffentliche Belange (§ 35 Abs. 3 BauGB) **nicht entgegenstehen**
- Priv. Vorhaben sind im Außenbereich grs. zulässig (Planer-satzfunktion)
- Öffentliche Belange müssen besonderes Gewicht haben, um **„entgegenstehen“** zu können
- Aufzählung der öffentlichen Belange nicht abschließend
- Erschließung ist gesichert
- Nutzung und Rückbau ist gesichert (§ 35 Abs. 5 BauGB)



Landratsamt
Biberach

Sonstige Vorhaben i.S.d § 35 Abs. 2 BauGB

Vorhaben (§ 29 BauGB) i. S. des § 35 Abs. 2 BauGB:

Vorhaben fällt nicht unter den Katalog des § 35 Abs. 1 BauGB

Zulässig, wenn

- Öffentliche Belange (§ 35 Abs. 3 BauGB) **nicht beeinträchtigt** werden
 - Sonstige Vorhaben sind im Außenbereich grs. unerwünscht (Freihaltung des Außenbereichs)
 - „Einfache Beeinträchtigung“ reicht aus, um Vorhaben unzulässig zu machen
- Aufzählung der öffentlichen Belange ist **nicht abschließend**
- Erschließung gesichert



Landratsamt
Biberach

II.) Bauen im Außenbereich – Naturschutzrechtliche Betrachtung –



Landratsamt
Biberach

Der Außenbereich – Wirkung auf die Öffentlichkeit

Allgemein wächst aus dem Bewusstsein, dass:

- das was ein Einzelner in Stadt und Land errichtet, zwar ihm gehört, aber in seinem äußeren Erscheinungsbild auch auf andere wirkt, und
- sowie andere Güter, die zum Wohlbefinden der Allgemeinheit wichtig sind und deshalb sorgsam behandelt werden müssen, z. B. die Reinheit von Luft und Wasser, oder die Stille, die der Erholung dient, muss dies auch für die Landschaft gelten.



Landratsamt
Biberach

(3) Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben

- 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,
- Somit sind **grundsätzlich** bei **jedem Außenbereichsvorhaben** öffentliche Belange tangiert!

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) -Auszüge-



Landratsamt
Biberach

§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

(3) Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere
5. wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten
auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,

(4) Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere

1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren,

(5) Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden. Beim Aufsuchen und bei der Gewinnung von Bodenschätzen, bei Abgrabungen und Aufschüttungen sind dauernde Schäden des Naturhaushalts und Zerstörungen wertvoller Landschaftsteile zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere durch Förderung natürlicher Sukzession, Renaturierung, naturnahe Gestaltung, Wiedernutzbarmachung oder Rekultivierung auszugleichen oder zu mindern.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) -Auszüge-



Landratsamt
Biberach

Allgemeiner Schutz von Natur und Landschaft

§ 13 Allgemeiner Grundsatz

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

§ 14 Eingriffe in Natur und Landschaft

(1) Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)



Landratsamt
Biberach

-Auszüge-

§ 15 Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen

(1) Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

(2) Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist. Festlegungen von Entwicklungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen für Gebiete im Sinne des § 20 Absatz 2 Nummer 1 bis 4 und in Bewirtschaftungsplänen nach § 32 Absatz 5, von Maßnahmen nach § 34 Absatz 5 und § 44 Absatz 5 Satz 3 dieses Gesetzes sowie von Maßnahmen in Maßnahmenprogrammen im Sinne des § 82 des Wasserhaushaltsgesetzes stehen der Anerkennung solcher Maßnahmen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht entgegen. Bei der Festsetzung von Art und Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind die Programme und Pläne nach den §§ 10 und 11 zu berücksichtigen.

Bauen im Außenbereich - naturschutzrechtliche Betrachtung



Landratsamt
Biberach

1. Allgemeine Zulässigkeit

- Wenn eine „Privilegierung“ nach BauGB gegeben ist und aus Sicht eines „vernünftigen Landwirts“ die größtmögliche Schonung des Außenbereichs beachtet wird.
- Wenn Belange des Naturschutzes u. a. öffentlichen Interessen nicht entgegenstehen (auch bei Auffüllungen und Fahrsilos, i. V. mit § 17 Abs.3 BNatSchG).
- Rechtliche Grundlagen: § 1, § 30, § 34, § 44 und § 61 BNatSchG, Schutzgebietsverordnungen, BauGB



Landratsamt
Biberach

Gibt es zumutbare Alternativstandorte, die weniger in Natur und Landschaft eingreifen?

Landratsamt
Biberach[illegible][illegible]



Landratsamt
 Biberach

Bauen im Außenbereich - naturschutzrechtliche Betrachtung

Der Eingriff ist durch Art der Bauausführung so gering wie möglich zu halten.

Rechtsgrundlagen: §§ 13 und 15 Abs.5, § 34, § 44 Abs.5 BNatSchG, UVPG

Minimierung und Vermeidung durch z. B:

-Gebäudestellung, Materialwahl, Farbwahl, Eingrünung (qualifizierter Eingrünungsplan),
 Versickerung u. v. m.

3. Minimierung und Vermeidung des Eingriffs



Ggf. UVP- (Vor-) Prüfung, FFH- (Vor-) Prüfung

Wie kann der Eingriff an Ort und Stelle verringert werden?



Landratsamt
 Biberach

Bauen im Außenbereich - naturschutzrechtliche Betrachtung

4. Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

- Eingriffe ins Landschaftsbild sind durch Eingrünung der baulichen Anlage zu minimieren bzw. auszugleichen. Bodenversiegelungen können durch Abbruch alter Gebäude oder Entsiegelung von Wegen und Hofflächen ausgeglichen werden (ansonsten Ersatzmaßnahme: Aufwertung einer Fläche für ein anderes Schutzgut).

Rechtsgrundlagen: §§ 13 ff., § 30, § 34 und § 44 Abs.5 BNatSchG

- Der Eingriff ist zu bilanzieren und auszugleichen (**Eingriffs- Ausgleichsbilanz**, Bewertung nach der „Städtebauliste“ oder nach dem Anlagen zur neuen Ökokontoverordnung)
- Beeinträchtigungen von Arten und Biotopen sind ggf. vorgezogen auszugleichen (CEF- Maßnahmen).

Der Eingriff muss durch Ausgleichs- und ggf. durch Ersatzmaßnahmen
 „ausgeglichen“ werden. Dies wird im Kompensationsverzeichnis nach § 23
 Abs. 7 NatSchG BW festgehalten.



Landratsamt
Biberach

Bauen im Außenbereich - naturschutzrechtliche Betrachtung

Hinweise, Tipps:

- Abprüfung aller Belange über eine Bauanfrage, inkl. möglicher Auffüllungen durch Aushub an anderer Stelle.
- Hinzuziehung eines Fachbüros für Landschaftsplanung o. ä. durch den Architekten oder den Bauherrn für
 - die Eingriffsbilanzierung (ggf. mit Erläuterungsbericht)
 - die Eingrünungsplanung,
 - ggf. für Artenschutz, FFH- und UVP- Prüfungen und weitere Ausgleichsmaßnahmen,
- Musterbilanzierung und Eingrünungsplan, Pflanzenliste, FFH- und UVP- Vorprüfungsschecklisten im Internet unter www.biberach.de/informationen_schutz.html bzw. www.biberach.de/naturschutz_download.html
- Schutzgebietsabfrage im Internet bei der LUBW unter http://brsweb.lubw.baden-wuerttemberg.de/brs-web/home.cweb?FILTER_VIEW=none&AUTO_ANONYMOUS_LOGIN
- Die Nichteinhaltung von Naturschutzvorschriften kann „Cross- Compliance“ relevant sein.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

