

Baugebiete

Für die Klärung des grundsätzlichen Baurechts an einem konkreten Standort wird im Baugesetzbuch zwischen 3 unterschiedlichen Gebieten unterschieden:

1. Innenbereich - § 34 Baugesetzbuch (BauGB)

Dabei handelt es sich um einen tatsächlich im Zusammenhang bebauten Ortsteil, für den von der Gemeinde kein Bebauungsplan aufgestellt wurde. Eine Grundstücksfläche im Anschluss an die letzte vorhandene Bebauung ist nicht mehr innerhalb des Bebauungszusammenhanges zu betrachten.

Wenn es sich also tatsächlich um eine Fläche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles handelt, kann diese Fläche grundsätzlich bebaut werden. Was und wie gebaut werden darf, richtet sich dann ausschließlich nach der prägenden Umgebung. Das Vorhaben muss sich nach seiner Bauweise und der beabsichtigten Nutzung in die Umgebungsbebauung einfügen. Das bedeutet z. B., zwischen zwei 2-geschossigen Wohnhäusern darf auch wieder ein 2-geschossiges Wohnhaus errichtet werden.

2. Gebiet mit Bebauungsplan - § 30 BauGB

Wenn für den geplanten Standort ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, richtet sich die Zulässigkeit für eine Baumaßnahme grundsätzlich nach diesem Bebauungsplan. Alle Fragen, für die im Bebauungsplan keine Festsetzungen enthalten sind, sind dann nach den gleichen Kriterien wie im Innenbereich zu beurteilen. Ob für den vorgesehenen Standort eine solche Planung vorliegt, kann im Bauamt der Stadtverwaltung oder der Verwaltungsgemeinschaften eingesehen werden.

Für ein einzelnes Vorhaben kann auch in Abstimmung mit der Gemeinde ein Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Baugesetzbuch aufgestellt werden.

3. Außenbereich - § 35 BauGB

Alle Flächen, die nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen und für die kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, sind Flächen im Außenbereich. Der Außenbereich ist kein allgemeiner Siedlungsraum und soll deshalb von einer Bebauung freigehalten werden. Ausgenommen davon sind lediglich die im Außenbereich privilegierten Vorhaben, wie z. B. landwirtschaftliche Gebäude.

Die Abgrenzung des Außenbereiches zum räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes bereitet keine Schwierigkeiten, da dieser seine Grenzen selbst festlegt.

Dagegen ist die Abgrenzung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 BauGB zum Außenbereich häufig mit Schwierigkeiten verbunden. Die genaue Ermittlung der Grenzlinie ist jedoch schon deshalb von Bedeutung, da ein Innenbereichsgrundstück grundsätzlich Baulandqualität hat, ein Außenbereichsgrundstück dagegen nicht.

Der Bebauungszusammenhang endet bzw. der Außenbereich beginnt unabhängig von den Grundstücksgrenzen unmittelbar hinter dem letzten Gebäude, das noch zur zusammenhängenden Bebauung gehört. Ausnahmsweise gehören solche Grundstücke noch zum Innenbereich, die zwar hinter dem letzten Grundstück des Bebauungszusammenhangs liegen, aber von der freien Landschaft durch ein deutlich sichtbares Hindernis, etwa eine Straße, einen Fluss oder eine Eisenbahn, getrennt sind.

Der Außenbereich dient vor allem der Naherholung der Bevölkerung und der Landwirtschaft. Entsprechend dieser Zweckbestimmung ist deshalb nur die Bebauung zulässig, die sich als unbedingt notwendig erweist. Die zulässigen Vorhaben sind in flächensparender und den Außenbereich schonender Weise auszuführen.

Sören Hauskeller