

TLWVA



# *Landwirtschaftliche Wildhaltung aus Sicht des Bauplanungs- und des Bauordnungsrechtes*



*Herr Schmidt*

*Thüringer Landesverwaltungsamt*

*Ref. 310 - Städtebau / Bauleitplanung / Städtebauförderung*



1. Klärung der planungsrechtliche Zulässigkeit der Errichtung eines landwirtschaftlichen genutzten Geheges zum Zwecke der Haltung von Dam-, Rot-, Sika- und Muffelwild nach Baugesetzbuch (BauGB)
2. Bauordnungsrechtliches Genehmigungserfordernis nach der Thüringer Bauordnung (ThürBO), Bauordnung Land Sachsen-Anhalt (BauO LSA), Sächsischer Bauordnung (SächsBO)



**Baurecht** ist die Gesamtheit der Rechtsnormen, die das Bauen betreffen.

Dabei wird unterschieden zwischen

**privatem Baurecht** - Rechtsnormen des Zivilrechts, die Grundeigentum und Nachbarrecht, Werkverträge die etwa zur Vorbereitung und Durchführung eines Bauvorhabens geschlossen werden (Architektenvertrag, Bauvertrag mit Bauunternehmern usw.) regeln sowie die Nachbarrechtsgesetze der Bundesländer und

**öffentlichem Baurecht** - jene Teile des öffentlichen Rechts, die Bauvorhaben betreffen. Innerhalb des öffentlichen Baurechts wird nochmals unterschieden zwischen dem

Bauplanungsrecht - den Normen, die die Bebaubarkeit von Grundstücken regeln;

Bauordnungsrecht - den Normen, die nähere Vorschriften für einzelne Bauvorhaben regeln wie z.B. Sicherheits- und Gestaltungsvorschriften



Gegenstand des **Bauordnungsrechts** sind Vorschriften über die Errichtung, Änderung und den Abbruch von baulichen Anlagen, insbesondere von einzelnen Gebäuden (**materielles Baurecht**) sowie das **formelle Baurecht** (Genehmigungserfordernis, Genehmigungsfreiheit, zuständige Bauaufsichtsbehörden, usw.)

In Deutschland liegt das Bauordnungsrecht in der Gesetzgebungskompetenz der Bundesländer. Alle Länder haben dementsprechend eigene Bauordnungen erlassen.



Wesentliche Funktionen des Bauordnungsrechts sind:

**Gefahrenabwehr** im Baubereich: z.B. durch Anforderungen an die **Standsicherheit** von Gebäuden, an die Beschaffenheit von **Baumaterialien** oder an den baulichen **Brandschutz**.

**Gewährleistung der Einhaltung anderer gesetzlicher Bestimmungen:** Einhaltung aller für das Bauvorhaben einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (aktuell baulichen Wärmeschutz). Die Einhaltung wird entweder im Baugenehmigungsverfahren überprüft oder muss vom Bauwilligen nachgewiesen werden.

**Gewährleistung sozialer Mindeststandards:** Mindestanforderungen an Aufenthaltsräume und Wohnungen unter dem Gesichtspunkt des Gesundheitsschutzes.

**Verhütung von Verunstaltungen:** Das Bauordnungsrecht verbietet Baugestaltungen, die verunstaltet wirken.



Das Bauplanungsrecht ist der Bereich des öffentlichen Rechts, der die planerischen Voraussetzungen für die Bebauung einzelner Grundstücke regelt. Es bestimmt, **ob, was und wieviel** gebaut werden darf.

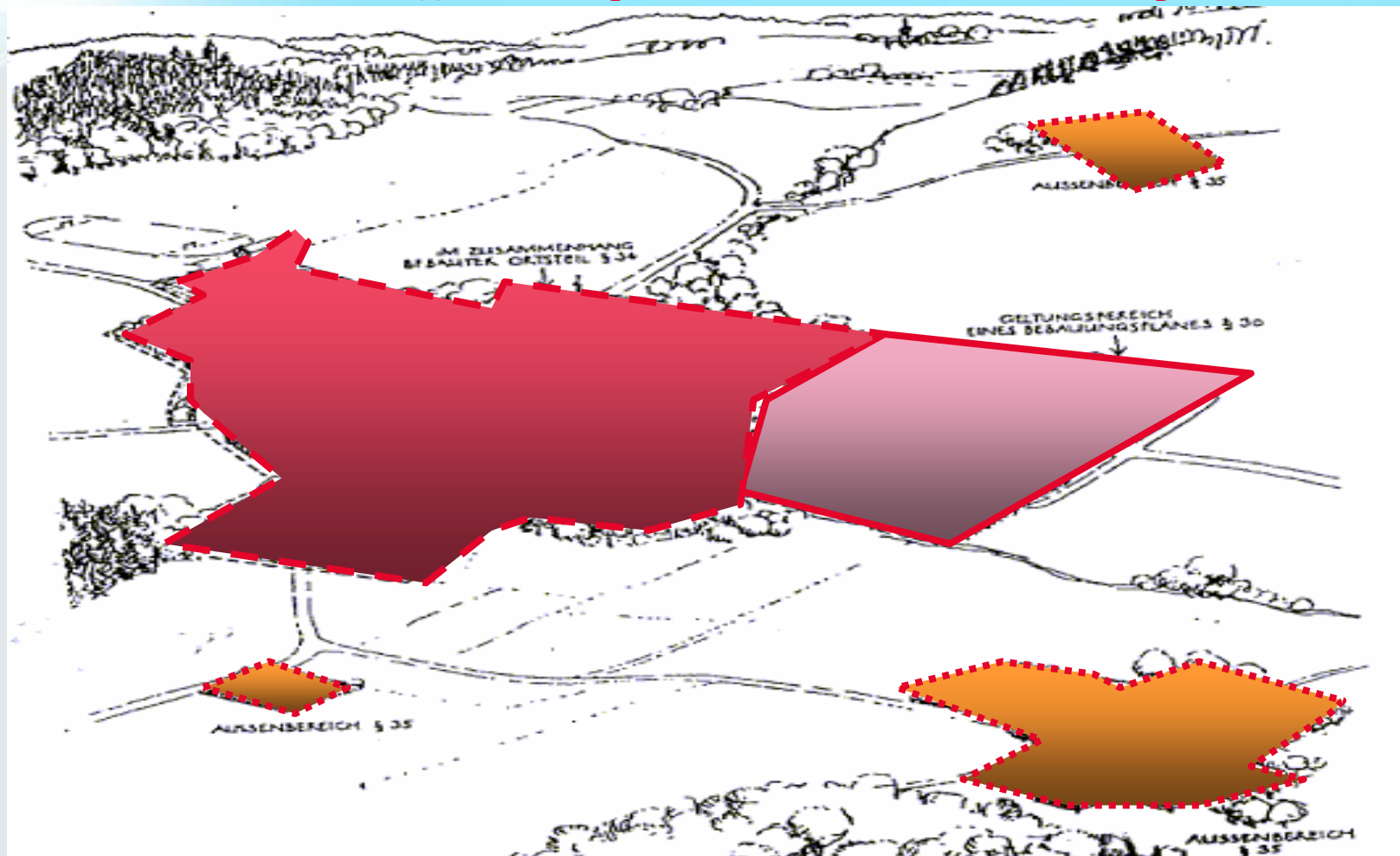
Das Bauplanungsrecht stellt Regeln für die Erstellung von Bauleitplänen auf, die ihrerseits Regeln über Art und Maß der zulässigen Bebauung im Plangebiet enthalten.

Außerdem enthält es Vorschriften darüber, welche Nutzung in Bereichen zulässig ist, für die kein Bauleitplan erstellt ist (Auffangvorschriften).

Räumliche Perspektive des Bauplanungsrechtes ist die jeweilige Gemeinde, der in ihrer Gemarkung die Planungshoheit zusteht.



# Prinzipiskizze zu den bauplanungsrechtlichen Zulässigkeiten





## *Systematik der bauplanungs- rechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben*

- § 30 BauGB regelt die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen (ca. 60 % aller Bauvorhaben)  
*Ein Vorhaben ist Zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.*
  
- § 34 BauGB regelt die Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (ca. 30 % aller Bauvorhaben)  
*Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und anderen Kriterien in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.*
  
- § 35 BauGB regelt die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich (ca. 5 % aller Bauvorhaben)  
*Differenzierte Zulässigkeit in Abhängigkeit von der Art des Bauvorhabens (privilegierte Vorhaben -Abs. 1-, begünstigte Vorhaben -Abs. 4- sonstige Vorhaben -Abs. 2-)*





## *Grundsätze für das Bauen im Außenbereich*

*§35 BauGB bildet die grundlegende Umwelt- und Naturschutznorm des gesamten Baurechtes*

### **Ziel:**

- den Außenbereich von einer nicht funktionsgerechten Nutzung freihalten,
- den Außenbereich grundsätzlich von Bebauung freihalten; Zulassen einer Bebauung nur in eng begrenzten Rahmen und unter dem Gebot einer größtmöglichen Schonung des Außenbereiches



## Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich - Grundsatzschema

Außenbereich gem. § 35 BauGB

Privilegierte  
Vorhaben  
§ 35 Abs. 1 BauGB  
(regelmäßig zulässig)

nicht privilegierte  
Vorhaben  
§ 35 Abs. 2 BauGB

Sonstige Vorhaben  
§ 35 Abs. 2 BauGB  
(regelmäßig unzulässig)

begünstigte Vorhaben  
§ 35 Abs. 4 BauGB  
(unter bestimmten  
Voraussetzungen zulässig)



## § 35 Abs. 1 BauGB (Auszug)

(Privilegierte Vorhaben)

- (1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn **öffentliche Belange nicht entgegenstehen**, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es
- einem **land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb** dient und nur einen **untergeordneten Teil der Betriebsfläche** einnimmt,
  - einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient,
  - der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient,
  - 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,
  - die Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie dient,
  - der **energetischen Nutzung von Biomasse** im Rahmen eines Betriebes nach Nummer 1 oder 2 oder eines Betriebes nach Nummer 4, der Tierhaltung betreibt sowie dem Anschluss solcher Anlagen an das öffentliche Versorgungsnetz dient, **unter folgenden Voraussetzungen**: ...
- ...



## § 35 Abs. 2 und 3 BauGB -Auszug- (Sonstige Vorhaben)

- 2) Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung **öffentliche Belange nicht beeinträchtigt** und die Erschließung **gesichert** ist.
- 3) Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben
  - den Darstellungen des **Flächennutzungsplans** widerspricht,
  - den Darstellungen eines **Landschaftsplans** oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht,
  - **schädliche Umwelteinwirkungen** hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
  - **unwirtschaftliche Aufwendungen** für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,
  - **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**,
  - Maßnahmen zur Verbesserung der **Agrarstruktur beeinträchtigt** oder die **Wasserwirtschaft gefährdet**,
  - Die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer **Splittersiedlung** befürchten lässt oder
  - Die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.



## § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(Die privilegierte Zulässigkeit landwirtschaftlicher Betriebe)

Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn

1. öffentliche Belange nicht entgegenstehen,
2. die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es
3. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und
4. nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.



## Begriff der Landwirtschaft

(§ 201 BauGB)

Landwirtschaft im Sinne des Baugesetzbuches ist insbesondere:

- der Ackerbau
- die Wiesen- und **Weidewirtschaft** einschließlich Pensionstierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann,
- die gartenbauliche Erzeugung,
- der Erwerbsobstbau,
- der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei.



## Kriterien für die Anerkennung als landwirtschaftlicher Betrieb

- Es gibt **drei Formen** landwirtschaftlicher Tätigkeit
  - Haupterwerbsbetrieb = privilegiert
  - Nebenerwerbsbetrieb = privilegiert
  - Hobbylandwirtschaft = nicht privilegiert
- Privilegierung setzt die Nachhaltigkeit der landwirtschaftlichen Tätigkeit voraus
  - Absicht der **Gewinnerzielung** (nachhaltiger Beitrag zur Sicherung der Existenz des Betreibers = wenn kein Gewinn erzielt werden kann, scheidet eine Privilegierung aus)
  - Ausreichende **Größe der bewirtschafteten Fläche**
  - Gewährleistung des **dauerhaften Bestandes** des Betriebes (auf Generationen)
  - **Persönliche Eignung** des Betriebsleiters (sachkundige Leitung)



## Die dienende Funktion eines Vorhabens

Eine weitere Voraussetzung für die Privilegierung eines landwirtschaftlichen Bauvorhabens ist, dass es einem landwirtschaftlichen Betrieb **dienen** muss.

Das bedeutet:

- Es muss ein **Funktionszusammenhang** zwischen dem Vorhaben und der tatsächlichen Bodenbewirtschaftung bestehen.
- Es muss eine **räumliche Zuordnung** des konkreten Vorhabens zum Betrieb gegeben sein.
- Das Vorhaben darf nur einen **untergeordneten Teil der Betriebsfläche** einnehmen





## § 62 ThürBO (§ 58 BauO LSA, § 59 SächsBO) Genehmigungsbedürftige Vorhaben

- (1) Die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen bedürfen der Baugenehmigung, soweit in den §§ 63, 63a, 74 und 75 nichts anderes bestimmt ist.
- (2) Die Genehmigungsfreiheit nach den §§ 63, 63a, 74 und 75 sowie die Beschränkung der bauaufsichtlichen Prüfung nach den §§ 63b, 63c, 63d Abs. 4 und § 75 entbinden nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die durch öffentlich-rechtliche Vorschriften an Anlagen gestellt werden sowie von der Pflicht, nach anderen Vorschriften erforderliche behördliche Entscheidungen wie Genehmigungen, Erlaubnisse und Bewilligungen einzuholen, und lassen die bauaufsichtlichen Eingriffsbefugnisse unberührt. ...



§ 63 Abs. 1 ThürBO / Auszug  
(§ 60 BauO LSA, § 61 SächsBO)  
(Verfahrensfreie Bauvorhaben)

(1) Verfahrensfrei sind

**1. folgende Gebäude:**

a) **Gebäude** ohne Feuerungsanlagen mit einer traufseitigen **Wandhöhe bis zu 5 m**, die einem **land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb** im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit § 201 BauGB **dienen**, höchstens **100 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche** haben und nur zur **Unterbringung von Sachen** oder zum **vorübergehenden Schutz von Tieren** bestimmt sind,

**2. Folgende Anlagen der Ver- und Entsorgung**

a) Brunnen

**5. Folgende Behälter**

c) Gärfutterbehälter mit einer Höhe bis zu 6 m und Schnitzelgruben,

d) Fahrsilos und ähnliche Anlagen

e) Wasserbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 100 m<sup>3</sup>,

**6. Folgende Mauern und Einfriedungen:**

b) **Offene, sockellose Einfriedungen** für Grundstücke, die einem **land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb** im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit § 201 BauGB dienen.



8. Aufschüttungen und Abgrabungen mit einer Höhe oder Tiefe bis zu 2 m und einer Grundfläche bis zu 30 m<sup>2</sup>, im Außenbereich bis zu 300 m<sup>2</sup>,
13. Folgende Plätze:
  - a) Unbefestigte Lager- und Abstellplätze, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB in Verbindung mit § 201 BauGB dienen,



Die geplante Errichtung des Geheges bedarf einer bauplanungsrechtlichen und einer bauordnungsrechtlichen Beurteilung.

Bauplanungsrechtlich ist ein Vorhaben, welches der **landwirtschaftlichen Wildwiederkäuferhaltung** dient, nach § 35 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Danach ist es zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und eine ausreichende Erschließung gesichert ist. Entgegenstehende Belange könnten zum Beispiel vorhandene naturschutz- oder wasserrechtliche Schutzgebietsausweisungen sein.

Das Ergebnis einer bauordnungsrechtlichen Beurteilung ist abhängig von der konkreten Eigenart des Vorhabens. Bei Einhaltung der Vorgaben des § 63 Abs. 1 der Thüringer Bauordnung (analog BauO LSA, SächsBO)

- offene, sockellose Einfriedung für Grundstücke die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen - und ggf. des § 63 Abs. 1 Nr. 1 c ThürBO
- Gebäude ohne Feuerungsanlagen mit einer traufseitigen maximalen Wandhöhe von 5 m und einer maximalen Grundfläche von 100 m<sup>2</sup>, wenn sie einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen und nur zur Unterbringung von Sachen oder zum vorübergehenden Schutz von Tieren bestimmt sind, ist die Errichtung eines Geheges für die landwirtschaftliche Wildtierhaltung verfahrensfrei.

### **Eine Baugenehmigung ist dann nicht erforderlich.**

Wird das Wild nicht zum Zwecke der Landwirtschaft gehalten, richtet sich die Zulässigkeit der Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Diese Vorhaben können nur im Einzelfall zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist.

### **Eine Baugenehmigung nach § 62 Abs. 1 ThürBO ist erforderlich.**