

Schutz von Grundstücken

Alternativ zu einer unzulässigen, das Grundstück umschließenden Einfriedung können in dessen Grenzbereich, z. B. entlang von Feldwegen, heimische Sträucher gepflanzt werden.

Um die Eigenart und die ökologische Durchgängigkeit der Landschaft im Außenbereich zu bewahren, ist bei diesen Pflanzungen Folgendes zu beachten:

- Mit den Neupflanzungen dürfen keine Sperren in der Landschaft entstehen.
- Eine durchgehende lückenlose Bepflanzung auf der Grundstücksgrenze, z. B. in Form einer Schnitthecke oder einer freiwachsenden Hecke, ist nicht zulässig.
- Die Neupflanzungen sollen den Eindruck eines natürlichen Bewuchses erwecken, sie dürfen keinen Formschnitt erhalten und ein Betreten des Grundstücks bzw. eine Passierbarkeit für Wildtiere nicht verhindern.
- Es sind verschiedenartige Sträucher (heterogener Bewuchs) zu wählen, die mit einem Abstand von mindestens drei Meter zueinander zu pflanzen sind.
- Entlang von Grundstücksgrenzen sind die nachbarrechtlichen Vorschriften zu beachten.
- Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen ist je nach Gehölzart ein Abstand von mindestens zwei Metern zur Grundstücksgrenze einzuhalten, um zu verhindern, dass die Wegbreite durch die Sträucher eingeschränkt wird.

„Wilde Ablagerungen“ beeinträchtigen das Landschaftsbild



Brennholzlager

- Brennholzlager im Außenbereich bedürfen der Genehmigung.
- Brennholzlager für den Eigenbedarf werden unter den folgenden Vorgaben toleriert:
 - Es dürfen maximal 20 Raummeter ordentlich gestapelt gelagert werden.
 - Es darf nur unbehandeltes Holz gelagert werden.
 - Die Lagerung von Bau- und Abbruchholz, Paletten und ähnlichen Materialien ist unzulässig.
 - Es dürfen keine Gebäude oder feste Überdachungen für das gelagerte Holz errichtet werden.
 - Das Brennholzlager kann mit einer farblich der Umgebung angepassten Folie und einer darüber liegenden Schicht Holz abgedeckt werden.
 - In Landschaftsschutzgebieten, geschützten Biotopen, in Überschwemmungsgebieten und Gewässerrandstreifen ist eine Holzlagerung unzulässig.

Pflanzen, Gehölze

Für den Bewuchs der Grundstücke im Außenbereich sind heimische Sträucher und Gehölze zu verwenden.

Koniferen und sonstige vergleichbare immergrüne Pflanzen wie Kirschlorbeer und Buchsbäume sind als Lebensraum für die heimische Tierwelt ungeeignet.

Abstell- und Lagerplätze

Abstell- und Lagerplätze führen zu einer erheblichen Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbilds und sind im Außenbereich daher nicht zulässig.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Bauliche Stellplätze und solche, die durch Aufschüttungen oder Abgrabungen entstehen, sind nicht zulässig.

Weitere unzulässige bauliche Anlagen:

- Plätze zum Abstellen von Wohnwagen, Bauwagen, Anhängern und Ähnlichem
- Sichtschutzeinrichtungen
- Befestigte Terrassen, ortsfeste Grillstellen
- Pergolen
- Einrichtungen für die Tierhaltung
- Gewächshäuser
- Spielgeräte
- Wassertanks
- Befestigte Wege, Wegeeinfassungen, Treppen, Stützmauern und Ähnliches

Erweitertes Baurecht in Sondergebieten

In ausgewiesenen Gartenhausgebieten und Kleingartenanlagen werden hinsichtlich der Errichtung und der individuellen Gestaltung baulicher Anlagen sowie der Bewirtschaftung eines Grundstücks größere Freiheiten eingeräumt. Nähere Informationen über die Lage dieser Gebiete sowie die dortigen Bebauungsmöglichkeiten und -vorgaben erhalten Sie im Bürgerbüro Bauen der Stadt Esslingen am Neckar.

Der Bestandsschutz baulicher Anlagen

Bestandsgeschützte bauliche Anlagen (auch Einfriedungen) verlieren ihren Bestandsschutz, wenn sie erneuert oder ersetzt werden. Dagegen sind Instandhaltungsarbeiten an bestandsgeschützten baulichen Anlagen zulässig, solange sie den Charakter von Ausbesserungen nicht übersteigen. Schrittweise vorgenommene Ausbesserungen über einen längeren Zeitraum, mit der letztlich ein Großteil des ursprünglichen Baumaterials ersetzt wird, lassen hingegen den Bestandsschutz einer baulichen Anlage erlöschen.

Die baurechtliche Zulässigkeit ist vor einer Wiedererrichtung zunächst neu zu prüfen. Der Gesetzgeber nimmt in Kauf, dass bestehende bauliche Anlagen bei fehlender Privilegierung oftmals nicht erneuert werden können.

Die Aufgabe des Baurechtsamts

Das Baurechtsamt ist gesetzlich verpflichtet, der durch die planlose Errichtung von Kleinbauten und Einfriedigungen drohenden Beeinträchtigung und der Zersiedlung der freien Landschaft entgegenzuwirken.

Immer wieder kommt es im Außenbereich zu vermeidbaren Beanstandungen. Es empfiehlt sich daher, vor Beginn einer Maßnahme das Baurechtsamt um eine Beurteilung des Vorhabens zu bitten.

Schwarzbauen lohnt sich nicht!

Wer ohne erforderliche Genehmigung oder unzulässig Kleinbauten und Einfriedigungen errichtet, muss mit einer behördlichen Beseitigungsverfügung rechnen. Bei schwerwiegenden Fällen wird ein Bußgeldverfahren eingeleitet.



Es gilt der Grundsatz „Keine Gleichheit im Unrecht“. Der Grundsatz der Gleichbehandlung aus Artikel 3 Grundgesetz rechtfertigt es nicht, sich auf andere unzulässige Kleinbauten in der näheren Umgebung zu berufen.

Ein rechtswidriger Zustand wird nicht durch Zeitablauf rechtmäßig.

Das Baurechtsamt steht Ihnen bei weiteren Fragen und für Auskünfte gerne zur Verfügung.



**Stadt Esslingen
am Neckar**

Anfragen und Kontakt

Baurechtsamt

Technisches Rathaus
Bürgerbüro Bauen
Ritterstraße 17
73728 Esslingen am Neckar
☎ 0711 3512-3500
✉ bauen@esslingen.de
Sprechzeiten:

- Montag und Dienstag: 8 bis 12 Uhr
- Donnerstag: 8 bis 12 Uhr und 13 bis 17 Uhr

Landratsamt Esslingen

Baurechtsamt – Untere Naturschutzbehörde
Pulverwiesen 11
73728 Esslingen am Neckar
☎ 0711 3902-42 405
✉ naturschutz@lra-es.de

🌐 www.esslingen.de



Januar 2024
Tippfehler, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.



Hinweise für Eigentümer und Pächter von Grundstücken im Außenbereich

esslingen.de

**Stadt Esslingen
am Neckar**



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

unsere Stadt liegt inmitten von Streuobstwiesen, Weinbergen und Waldgebieten, die der Lebensraum vieler Pflanzen und Tiere sind. Trotz der Industrialisierung und Verstädterung

im 20. Jahrhundert konnte diese Kulturlandschaft in ihrem Charakter weitgehend erhalten werden. Heute dient sie uns als Erholungs- und Rückzugsort von der Hektik des Berufs- und Lebensalltags. Viele finden ihren Ausgleich auch in der Pflege und Bewirtschaftung eines eigenen ‚Stückles‘ – dies erfolgt vielerorts mit großem Engagement und Stolz.

Durch allzu intensive Grundstücksnutzungen oder durch die Errichtung unzulässiger, die Naturlandschaft beeinträchtigender baulicher Anlagen ist der Außenbereich in seiner natürlichen Eigenart allerdings zunehmend gefährdet. Vor allem die planlos errichteten Kleinbauten und Einfriedungen beeinträchtigen und zersiedeln die freie Landschaft.

Gerade in dicht besiedelten Gebieten wie der Esslinger Gemarkung besteht ein gewichtiger öffentlicher Belang darin, den Außenbereich für die Erholung der Allgemeinheit und als ökologische Ausgleichsfläche zu erhalten. Es ist Aufgabe der Stadt, für dieses Allgemeinwohl einzutreten.

Hiermit informieren wir Sie über die wichtigsten Punkte, die bei baulichen Vorhaben im Außenbereich zu beachten sind. Haben Sie aber Verständnis dafür, dass wir nicht alle Sonderfälle behandeln können.

Um sichergehen zu können, dass Ihr Vorhaben auch tatsächlich zulässig ist, wenden Sie sich bitte vorab an das Baurechtsamt der Stadt oder kommen Sie gleich persönlich zu einem Gespräch im Bürgerbüro Bauen vorbei. So können Sie spätere Unannehmlichkeiten aufgrund von Rechtsverstößen vermeiden.

Hans-Georg Sigel,
Bürgermeister

Was ist der Außenbereich?

Als Außenbereich im Sinne des Baurechts versteht man die Fläche im Stadtgebiet, die außerhalb des Bebauungszusammenhangs liegt und nicht von einem Bebauungsplan erfasst wird. In der Regel ist dies der Bereich, der unmittelbar an das letzte Haus eines jeden Ortsteils anschließt.

§ Wie ist die Rechtslage im Außenbereich?

Der Gesetzgeber hat den Außenbereich unter besonderen Schutz gestellt. Er ist rechtlich nicht zur Bebauung bestimmt und sollte von jeglichen baulichen Anlagen freigehalten werden. Viele Handlungen sind dadurch eingeschränkt oder sogar verboten. Ausnahmen bestehen nur für privilegierte Nutzungen, beispielsweise für solche im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebs.

Ziel des gesetzlichen Regelungsrahmens ist es, einer ungeordneten baulichen Nutzung der Landschaft vorzubeugen. Nur auf diesem Weg können zusammenhängende ökologische Ausgleichsräume beibehalten, ein wirksamer Bodenschutz betrieben und die Erhaltung der Landschaft als Erholungsgebiet für die Allgemeinheit garantiert werden.

Ob ein Vorhaben tatsächlich im Außenbereich umgesetzt werden darf, hängt entscheidend von den Umständen des Einzelfalls ab. Das Vorhaben kann nur anhand konkreter Angaben über Größe, Gestalt und Lage in der Landschaft beurteilt werden.



Sonderfall in Schutzgebieten



Für Flächen im Außenbereich gelten über das Baurecht hinaus häufig auch Vorschriften anderer Rechtsgebiete. Bevor Sie eine bauliche Anlage errichten, sollten Sie sich auch erkundigen, ob das betroffene Grundstück in einem Landschaftsschutzgebiet oder einem geschützten Biotop liegt.

In Landschaftsschutzgebieten oder geschützten Biotopen dürfen in der Regel keinerlei Bauten errichtet werden.

Privilegierung von erwerbsgärtnerischen, forst- oder landwirtschaftlichen Nutzungen

Landwirtschaftliche Bauvorhaben, die dazu bestimmt sind, einem landwirtschaftlichen Betrieb zu dienen, werden im Außenbereich nach besonderen Vorschriften beurteilt.

Bei einer hobbymäßigen und damit der Selbstversorgung dienenden kleingärtnerischen Nutzung eines Außenbereichsgrundstücks liegt dem Grunde nach kein „landwirtschaftlicher Betrieb“ im baurechtlichen Sinn vor.



Bauliche Anlagen und ihre Zulässigkeit im Außenbereich



Die nachfolgenden Ausführungen erläutern die baurechtliche Beurteilung verschiedener baulicher Anlagen.

Grundsätzliches

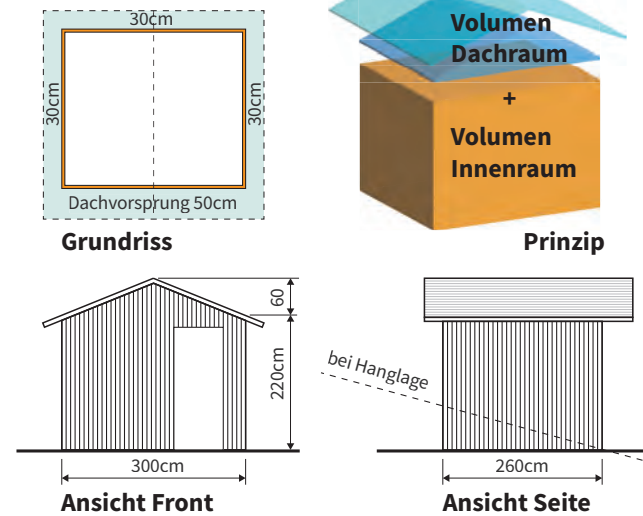
- Viele Baumaßnahmen im Außenbereich sind grundsätzlich genehmigungspflichtig.
- Auch bei den genehmigungsfreien Vorhaben sind die gesetzlichen Vorschriften des Bau-, Naturschutz-, Wasserrechts und gegebenenfalls auch noch weitere Vorschriften zu beachten.
- Von Gewässern ist mit baulichen Anlagen ein Abstand von 10 m einzuhalten.
- Gebäude und bauliche Anlagen mit Feuerstätten müssen von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 m entfernt sein.

Gartenhäuser

- Gartenhäuser sind Gebäude, die der Unterbringung von Gartengeräten und anderen Geräten, die für den Aufenthalt von Personen auf dem Grundstück benötigt werden, dienen. Sie eignen sich auch zum stundenweisen Aufenthalt.
- Gartenhäuser sind im Außenbereich nicht zulässig, sondern nur in den durch einen Bebauungsplan dafür ausgewiesenen Sondergebieten (z. B. Gartenhausgebieten).

Geschirr-/Gerätehütten

- Gerätehütten sind Gebäude ohne Aufenthaltsraum, Toilette und Feuerstätte. Sie dienen ausschließlich zum Aufbewahren von Geräten, die für Arbeiten auf dem Grundstück benötigt werden.
- Es sind kleine Bauten einfachster Ausführung, beispielsweise in leichtem Holzfachwerk.
- Sie haben keine Unterkellerung und weder Fenster, Vordächer noch überdachte Terrassen.



Berechnungsbeispiel (siehe Skizze):

Volumen ohne Dachraum:

$$\text{Volumen} = \text{Länge} \times \text{Breite} \times \text{Höhe} \\ \text{Volumen} = 3,00 \text{ m} \times 2,60 \text{ m} \times 2,20 \text{ m} = 17,16 \text{ m}^3$$

Volumen des Dachraums:

$$\text{Volumen} = 0,5 \times \text{Grundfläche} \times \text{Höhe} \\ \text{Volumen} = 0,5 \times 3,0 \text{ m} \times 2,60 \text{ m} \times 0,60 \text{ m} = 2,34 \text{ m}^3$$

$$\text{Gesamtvolumen: } \quad \quad \quad \mathbf{19,50 \text{ m}^3}$$

Dachüberstände und Vordächer bis max. 50 cm bleiben unberücksichtigt.

Überschreitet der umbaute Raum 20 m^3 , ist immer eine Baugenehmigung erforderlich.

- Gerätehütten bis 20 m^3 Brutto-Rauminhalt sind genehmigungsfrei (Sockel, Dachüberstand über 50 cm und Dachraum werden mitberechnet).
- Pro Grundstück ist grundsätzlich eine Gerätehütte zulässig.
- Es ist ein Abstand von 2,5 m zur Nachbargrenze einzuhalten.
- Die Fassade ist mit unauffälligen Farben zu gestalten (dunkelbraun gestrichenes Holz). Grell leuchtende oder reflektierende Farben oder Materialien (z. B. Wellblech) dürfen nicht verwendet werden.
- Zur Dacheindeckung sind rotbraun oder braun eingefärbte Bedachungstoffe zu verwenden (z. B. engobierte Dachziegel).

Auch genehmigungsfrei zulässige Geschirrhütten dürfen das Landschaftsbild, z. B. durch ihre Lage, Gestaltung oder Farbe, nicht beeinträchtigen.

Bitte beachten Sie, dass auch folgende Veränderungen an und in einer Geschirrhütte einer Baugenehmigung bedürfen, die jedoch in der Regel nicht erteilt wird:

- Der Ein- oder Anbau eines Aborts,
- Das Einrichten eines Aufenthaltsraums oder der Einbau einer Feuerstätte im Inneren.

Einfriedungen (Zäune, Mauern u. ä.)

- Einfriedungen auf Grundstücken im Außenbereich bedürfen grundsätzlich der Genehmigung.
- Aus Gründen des Landschaftsschutzes und um eine allgemeine Zugänglichkeit der freien Landschaft zu gewährleisten, werden Genehmigungen für Einfriedungen in der Regel nur erteilt, wenn sich das Grundstück in einem Kleingarten- oder Gartenhausgebiet befindet.