

Zulässigkeit von Garagen im Außenbereich

§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	Garage dient einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb und nimmt nur untergeordneten Teil der Betriebsfläche ein.	regelmäßig zulässig
§ 35 Abs. 2 BauGB	Garage dient privaten Zwecken sonstiger Personen, die im Außenbereich wohnen.	unzulässig, wenn öffentliche Belange beeinträchtigt werden
§ 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB	Ein zuvor land-/ forstwirtschaftlich gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiertes Gebäude wird unter Einhaltung der Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB zur Garage umgenutzt.	zulässig (sofern keine über die in Abs. 4 genannten hinausgehenden öffentlichen Belange beeinträchtigt werden und Erschließung gesichert ist)
§ 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB	Die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB liegen vor, im Bestandsgebäude befindet sich bereits eine Garage. Diese soll im Ersatzbau ebf. wieder errichtet werden.	zulässig (sofern keine über die in Abs. 4 genannten hinausgehenden öffentlichen Belange beeinträchtigt werden und Erschließung gesichert ist)
§ 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB	Die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB liegen vor, im Bestandsgebäude befindet sich jedoch keine Garage. Diese soll als eigenständiges Gebäude neben dem Ersatzbau errichtet werden.	Ersatzbau des Wohngebäudes selbst ist zulässig (sofern keine über die in Abs. 4 genannten hinausgehenden öffentlichen Belange beeinträchtigt werden und Erschließung gesichert ist). Errichtung der Garage ist unzulässig, wenn öffentliche Belange beeinträchtigt werden (Fall von § 35 Abs. 2 BauGB)
§ 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 5 BauGB	Neben ein Wohngebäude im Außenbereich soll eine Garage errichtet werden.	Keine „Erweiterung“ eines „Wohngebäudes“. Errichtung der Garage ist unzulässig, wenn öffentliche Belange beeinträchtigt werden (Fall von § 35 Abs. 2 BauGB)
§ 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 6 BauGB	Ein im Außenbereich bestehender gewerblicher Betrieb soll um eine Garage erweitert werden. Die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 6 BauGB sind erfüllt.	zulässig, wenn die Garage betrieblichen Zwecken dient. Garage dient rein privaten Zwecken: Errichtung unzulässig wenn öffentliche Belange beeinträchtigt werden (Fall von § 35 Abs. 2 BauGB).
§ 35 Abs. 6 BauGB	Im Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung soll eine Garage zu einem Wohnhaus entstehen.	zulässig, da dieses Bauvorhaben im weiteren Sinne Wohnzwecken dient.

Anm.: Damit entfällt die bisherige Vorgehensweise der Bauabteilung des LRA Rosenheim, Garagen im Außenbereich mit einer max. Fläche von 50 m² grds. gemäß § 35 Abs. 2 BauGB zuzulassen. Die bisherige Regelung zu Holzlegen im Außenbereich bleibt hingegen unangetastet.

Ergänzung:

Bei landwirtschaftlich privilegiertem Wohnen auf Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe werden im Regelfall für die Betriebsleiterfamilie zwei, sowie für jede Austragswohneinheit ein überdachter (Garagen-)Stellplatz zulässig sein. Voraussetzung ist, dass sich diese in Ausgestaltung und Dimensionierung (Zweckdienlichkeit, kein repräsentativer Charakter) im Rahmen des Üblichen bzw. zur Einstellung des Fahrzeugs Erforderlichen halten und insbesondere nicht von der Hofstelle abgesetzt situiert werden (vgl. § 35 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Öffentliche Belange dürfen natürlich nicht „entgegenstehen“.

Dabei sind vorhandene Unterstellmöglichkeiten zu berücksichtigen.

Keine Garagenstellplätze sind zulässig für Ferienwohnungen/Urlaub auf dem Bauernhof, Angestellte, Saisonarbeiter etc.

Sind Garagen sonstige Vorhaben im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB, sind diese im Regelfall unzulässig. Es ist aber denkbar, dass eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange ausnahmsweise im Einzelfall verneint werden kann, wenn das Vorhaben im Binnenbereich einer (ehemals landwirtschaftlichen) Hofstelle und in einem nach Art und Umfang untergeordneten Charakter ausgeführt wird. Bei einem Carport wird man dies z.B. tendenziell noch eher bejahen können als bei einem massiv errichteten Garagengebäude.

Das gleiche gilt innerhalb eines sonstigen Siedlungssplitters. Dieser Binnenbereich soll als Gegenpol zur „Erweiterung eines Siedlungssplitters“ verstanden werden, das Vorhaben soll den Außenbereich also nicht zusätzlich „nach außen hin“ in Anspruch nehmen.

Max. zulässig ist dabei ein überdachter (Garagen-)Stellplatz je Wohneinheit.

Entsprechende Fälle sind den Sachgebietsleitern Verwaltung zur Mitzeichnung vorzulegen.