

Der unbeplante Innenbereich – § 34 BauGB

Große historisch entwickelte Gemeindebereiche sowie größere organische Siedlungsansätze im Außenbereich von einigem Gewicht sind häufig unverplant. Dieser unbeplante Innenbereich wird durch die vorhandene Bebauung, die für sich einen Bebauungszusammenhang bilden muss, geprägt. Hinzutretende Bauten müssen sich an bestehende Strukturen anpassen – dies gilt nicht für Fragen der Baugestalt. Das Vorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der überbauten Grundstückfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Dabei kann ein leichtes Überschreiten des vorgefundenen Rahmens durchaus zulässig sein, sofern keine zusätzlichen bodenrechtlichen Spannungen hierdurch ausgelöst werden. Eine Ausweitung des bebauten Bereiches durch ein Verschieben der Bebauung in den Außenbereich scheidet aus.



§ 34 Abs. 2 BauGB schreibt die entsprechende Anwendung der neuesten Baunutzungsverordnung für die Art der baulichen Nutzung vor, wenn die Eigenart der näheren Umgebung, in der das Vorhaben ausgeführt werden soll, einem ihrer Gebietstypen entspricht. Für die anderen Aspekte (Höhen, GFZ, Bauweise, ...) gilt nach wie vor das Erfordernis, sich in die nähere Umgebung einzufügen.

§ 34 Abs. 3 BauGB regelt den Schutz zentraler Versorgungsbereiche der Gemeinde vor Kaufkraftabfluss durch großflächige Einzelhandelsbetriebe in peripheren Lagen. In diesem Zusammenhang besteht für jede Gemeinde die Notwendigkeit über ein Einzelhandelskonzept die Zentralen- bzw. Nachversorgungsbereiche zu bestimmen. § 34 Abs. 4 BauGB regelt die Möglichkeiten der Gemeinden, per Satzung im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen.

Außenbereich – § 35 BauGB

Der Außenbereich soll grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden. Bei dieser einschneidenden Vorgabe hat der Bundesgesetzgeber die unterschiedlichsten Beweggründe gehabt:

- Schonung des Naturhaushaltes
- Erhalt des Landschaftsbildes zum Zwecke der Erholung
- Schutz der gemeindlichen Infrastruktur

Von diesen Einschränkungen sind privilegierte (bzw. begünstigte) Vorhaben ausgenommen. Sie sind grundsätzlich planungsrechtlich im Außenbereich zulässig, solange die Erschließung gesichert ist und öffentliche Belange wie Landschaftsschutz, Straßenrecht, etc. nicht entgegenstehen (bzw. nicht beeinträchtigt werden). Alle im Außenbereich zulässigen Vorhaben sind in einer flächensparenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen.

Der Ermessensspielraum, sonstige Bauvorhaben zuzulassen, wird dadurch eng begrenzt, dass sonstige Bauvorhaben schon durch ihre Vorbildwirkung öffentliche Belange beeinträchtigen. Ist dies ausnahmsweise nicht der Fall, besteht möglicherweise ein Rechtsanspruch auf Genehmigung im Rahmen der verfassungsrechtlichen Gewährleistung des Eigentums.

Historie

Erste Ansätze eines räumlich ordnenden Gestaltungswillens sind im Preußischen Gesetz über die Gründung neuer Ansiedlungen 1904 zu finden, in dem in § 13 eine Ansiedlungsgenehmigung als Voraussetzung für eine Baugenehmigung von Wohnhäusern im Außenbereich gefordert wird.

Mit § 3 Bauregelungsverordnung sollte ab 1936 eine Zersiedlung im Reichsgebiet verhindert werden. Leitgedanke: Dem Charakter des Außenbereichs entspricht es, dass dort nur eingeschränkt gebaut werden darf.

Mit § 35 BBauG erhält dieser Leitgedanke 1960 seine ausgeprägteste Fassung: Der Außenbereich ist von ihm wegensfremder Bebauung freizuhalten.

Privilegierte Vorhaben

Land- und forstwirtschaftliche Betriebe

§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Was ist Landwirtschaft

Es gibt drei Formen der Landwirtschaft:

- Haupterwerb - Privilegierung gegeben
- Nebenerwerb - Privilegierung gegeben
- Hobby - Privilegierung nicht gegeben

Neben Ackerbau und Viehzucht zählen auch der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die gewerbliche Fischzucht, Pensionsstierhaltung, ... als landwirtschaftlich privilegierte Nutzung. Voraussetzung für einen landwirtschaftlichen Betrieb ist die unmittelbare Bodenertragsnutzung, bei der pflanzliche und tierische Erzeugnisse in nicht unerheblichem Maß auf eigenen Betriebsflächen gewinnbar sind. Insbesondere bei Nebenerwerbslandwirten kommt es für die baurechtliche Annahme eines privilegierten landwirtschaftlichen Betriebes darauf an, dass die Nachhaltigkeit der landwirtschaftlichen Tätigkeit hinreichend gesichert ist. Es muss sich um ein auf Dauer lebensfähiges Unternehmen handeln. Ein Indiz ist hierbei die Größe der bewirtschafteten Betriebsfläche und das Verhältnis von Eigentums- zu Pachtfläche. Ein weiteres Indiz für die Nachhaltigkeit ist die auf Dauer ausgerichtete Einkommenserzielung aus landwirtschaftlicher Tätigkeit über die Eigenversorgung hinaus. Hier werden Einkünfte aus der Verpachtung von Flächen oder Gebäuden als auch aus landwirtschaftlichen Renten nicht angerechnet. Je kleiner die landwirtschaftliche Nutzfläche ist, je geringer der Kapitaleinsatz, d.h. je geringer die Zahl der Tiere und Maschinen ist, um so stärkere Bedeutung kommt dem Indiz der Gewinnerzielung zu.

Somit kommt gerade hier der Art und Bewirtschaftung des Betriebes, dem Zustand der Betriebsgebäude und -maschinen, dem Viehbesatz sowie der Investitionstätigkeit der letzten Jahre als auch der persönlichen Eignung des Betriebsführers eine besondere Bedeutung zu.



Das privilegierte Bauvorhaben

Das für eine landwirtschaftliche Nutzung beantragte Bauvorhaben muss selber dieser privilegierten Nutzung dienen, das heißt, es muss in einer tatsächlichen funktionalen Beziehung zum landwirtschaftlichen Betrieb stehen. Dabei ist nicht der behauptete Zweck, sondern seine wirkliche Funktion entscheidend. Grundsätzlich darf immer nur ein untergeordneter Teil der Betriebsfläche mit Gebäuden bebaut werden.

Handelt es sich um einen zukunftsgerichteten landwirtschaftlichen Betrieb, ist die erste Wohnung als Betriebsleiterwohnung grundsätzlich anzuerkennen.

Der ausgelaufene Nebenerwerbsbetrieb

Hier handelt es sich meist um Nutzungsänderungsbegehren in Wohnen oder Gewerbe im Rahmen des Strukturwandels in der Landwirtschaft gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB. Begünstigte Betriebe sind in der Praxis naturgemäß solche, die die Intensität ihrer Betriebsführung meist kontinuierlich heruntergefahren haben. Insofern erscheint es hier bei der Ermittlung der Gewinnerzielung statthaft, Aspekte aus dem Bereich der betrieblichen Abschreibung außen vor zu lassen, solange eine ernsthafte Bewirtschaftung jenseits der Hobbygrenze erkennbar vorhanden war. Bei einer bewirtschafteten Fläche von unter 2 ha wird es auch unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles schwer werden, noch von Landwirtschaft zu sprechen.

Der zukunftsgerichtete Nebenerwerbsbetrieb:

Hier handelt es sich um landwirtschaftliche Betriebe, die in den Neubau von meist betrieblicher Gebäudesubstanz investieren wollen. Der Nebenerwerbslandwirt geht der landwirtschaftlichen Tätigkeit nicht ausschließlich oder überwiegend nach. Andererseits ist durch einen Gewinn von mindestens 4.000,-- € im Jahr vor Steuer die Nachhaltigkeit der Gewinnerzielung gegeben. Als Bodengrundlage wird von mindestens 4 ha (Eigentum / langfristige Pachtverträge = 9¹ bis 12 Jahre) ausgegangen. Aufgrund der derzeitigen enormen Schwierigkeiten, langfristige Verträge zu erhalten, wird ggf. auf eine ergänzende agrarstrukturelle Beurteilung der LWK zurückgegriffen. Die Baumaßnahme muss zudem der landwirtschaftlichen Betriebsführung dienen. Rohgewinn = landwirtschaftl. Umsatz - betriebliche Kosten
Gewinn vor Steuer = Rohgewinn x 0,5 (Festkostenanteil)
Bei Nebenerwerbsbetrieben im Grenzbereich zum Haupterwerb kann inflationsbereinigt gemäß Rechtsprechung ab ca. 15.000,-- € Gewinn vor Steuer der Anspruch auf ein Altenteiler Wohnhaus gegeben sein (OVG Lüneburg, Urteil v. 30.9.1990, BRS 50 NR. 89). Hier ist allerdings regelmäßig in einem Ortstermin zu ermitteln, ob sowohl Gebäude, Fahrzeugbestand und Viehbesatz als auch die beruflichen und persönlichen Gesamtumstände des Betriebsführers die Einschätzung als zukunftsorientierten Betrieb rechtfertigen.

Haupterwerbsbetriebe:

Haupterwerbsbetrieben steht für den Generationenwechsel zusätzlich ein Altenteiler Wohnhaus mit ca. 130 qm Wohnfläche zu. Die maximale Entfernung des Altenteilers von der Hofstelle wird von einer Ruf- und Sichtbeziehung zu den Stallgebäuden, den konkreten betriebsorganisatorischen Erfordernissen, der räumlich funktionalen Einbeziehung in den Arbeitsablauf aber auch die Auswirkungen des Standortes auf die natürlichen Begebenheiten des Landschaftsbildes mitbestimmt. Somit ergibt sich je nach Einzelfallsituation, dass eine räumlich-funktionale Integration in das Hofgeschehen bei einem Abstand von 50 m bis 100 m in den meisten Fällen anzuerkennen ist.

Für große Haupterwerbsbetriebe ist je nach Betriebsstruktur möglicherweise die Voraussetzung für eine betriebsgebundene Landarbeiterwohnung gegeben. Haupterwerbsbetriebe sind in der Regel mit einem Dauerbedarf von 1,5 Arbeitskräften zu veranschlagen. Hier ist allerdings die besondere familiäre Situation mit zu berücksichtigen (Ehefrau, Altbauer, ...). Für eine Arbeitskraft wird daher eine Arbeitsleistung von 2.300 Arbeitsstunden pro Jahr veranschlagt. Für eine zusätzliche landwirtschaftliche Fremdarbeitskraft (die eine betrieblich bedingte Landarbeiterwohnung im reproduktiven Bereich auf der Hofstelle erfordert) werden 1.680 Arbeitsstunden pro Jahr angesetzt. Somit wären hierfür ca. 4.000 Jahresarbeitsstunden nachzuweisen.



Gartenbaubetriebe: § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gartenbaubetriebe, die ausschließlich einer pflanzlichen Produktion / Züchtung dienen (kein Verkauf; kein Landschaftsbau;...), sind grundsätzlich privilegiert. Besitzen sie keine eigene Bodengrundlage außerhalb der Baulichkeiten (Gewächshaus), so sind sie gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB privilegiert. Ein Altenteil als auch eine spätere begünstigte Nutzungsänderung scheiden hier aus.

¹ § 2 (1) Landpachtgesetz vom 25. Juni 1952



Aufgrund besonderer Anforderungen in den Außenbereich gehörende Betriebe: §§ 35 Abs. 1 Nr. 3-7 BauGB

- Nr. 4 ... wegen herausragender **Emissionen**
 - Intensivtierhaltung solange aufgrund der Tierzahlen nicht der Schwellenwert zur UVP-Vorprüfung überschritten wird; Tierheim...
- Nr. 4 ... bei besonderen Anforderungen an die **Umgebung**:
 - Bienenhäuser; Lungenheilplätze; Sägewerke, soweit sie mit Wasser betrieben werden
- Nr. 4 ... wegen ihrer besonderen **Zweckbestimmung**:
 - Aussichtstürme; Grillplätze, soweit die Allgemeinheit Zutritt hat; Skilift; Tierpark; Jagdhütte; ...
- Nr. 3 ... die der **öffentlichen Versorgung** dienen:
 - Fernmelde-, Elektrizitäts-, Gas-, Wärme- und Wasseranlagen; Anlagen der Abwasserwirtschaft; ...
- Nr. 3 ... **ortsgebundene Betriebe**:
 - Sandgruben; Ziegelei; ...
- Nr. 5 ... **Wind- und Wasserenergieanlagen**:
- Nr. 6 ... **Biogasanlagen** bis 2,0 MW Feuerungswärmeleist.
- Nr. 8 ... **Solaranlagen** an Wand und Dach zul. Gebäude

Begünstigte Vorhaben

Im Laufe der Jahre hat der Gesetzgeber eine Reihe von Vorhaben auf der Basis eines erweiterten Bestandsschutzes begünstigt – § 35 Abs. 4 BauGB. Trotz ihrer planungsrechtlichen Zulässigkeit reicht es jedoch, wenn öffentliche Belange – Immissionsschutz, Gefährdung der Wasserwirtschaft, Straßenrecht, ... – auch nur berührt (beeinträchtigt) sind, um eine Genehmigung auszuschließen.

Diesen Vorhaben können nur folgende öff. Belange nicht entgegengehalten werden:

- Darstellung des Flächennutzungsplanes
- Darstellung eines Landschaftsplanes
- Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft
- Entstehung, Erweiterung oder Verfestigung einer Splittersiedlung



Nutzungsänderung land- und forstwirtschaftlich privilegierter Vorhaben: § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

Der Gesetzgeber schafft hier zur Unterstützung des Strukturwandels in der Landwirtschaft den rechtlichen Rahmen, bisher tatsächlich land- oder forstwirtschaftlich genutzte Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen. Diese erleichterte Nutzungsänderung findet nur einmal statt. Die Nutzungsänderung setzt einen substanziellen Erhalt des Gebäudes voraus. Bei der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit werden neben der Prüfung der Erschließung sowie öffentlicher Belange (s.o.) insbesondere immissionsrechtliche Belange geprüft. Gesundheitliche Beeinträchtigungen der neuen Nutzer durch Gerüche oder dadurch bedingte Einschränkungen in der Betriebsführung benachbarter Betriebe sind auszuschließen. Spezielle Voraussetzungen:

Baubestand:

- Vor mehr als 7 Jahren zulässigerweise errichtet
- Ist erhaltenswert (nicht abgängig / wirtschaftlicher Wert)
 - Die Baumaßnahmen dürfen nicht zu einem Neubau in gleicher Gestalt führen

Privilegierung des Baubestandes:

- Es handelt sich um ein legales, privilegiert genutztes land- oder forstwirtschaftliches Gebäude
- Das Gebäude muss noch durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt sein:
 - Die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung darf nicht länger als **7 Jahre** zurückliegen – in NRW ist diese Vorgabe unbefristet ausgesetzt¹
 - Eine Zwischennutzung führt zur Unzulässigkeit

Hofstelle:

- Das Gebäude steht im räumlich-funktional. Zusammenhang mit den landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden:
 - unmittelbare Nähe (Altenteiler) oder Bestandteil
 - keine allein stehende Scheune
 - Es muss ein landwirtschaftliches Wohngebäude vorhanden gewesen sein.



Die äußere Gestalt wird im Wesentlichen gewahrt:

- Im Rahmen der Nutzungsänderung erfolgt ein innerer Umbau bei Erhalt der Außenhülle – der Kubaturerhalt ist bis auf kleine Bauteilansätze zwingend. Als solches gilt noch:
 - Herstellen neuer Öffnungen in der Außenwand
 - untergeordnete Dachaufbauten ...
 - Verklammerung

Die neue Nutzung:

- Es muss eine zweckmäßige Verwendung sein:
 - Die äußere Gebäudesubstanz genügt erkennbar den Ansprüchen der beabsichtigten Nutzung
 - Zur Zeit ist kein Anbau funktional notwendig
 - Außenlagerflächen sind nicht vorgesehen
 - Es sind höchstens drei zusätzliche Wohnungen je Hofstelle zu den privilegierten Wohnungen zulässig

Betriebliche Abgängigkeit:

- Es ist eine Baulast zu übernehmen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebenen Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebes erforderlich.

¹ Änderungsgesetz BauGB-AG NRW vom 21.07.2018



Der Wohnhausersatzbau

Die Neuerrichtung eines gleichartigen, zulässigerweise errichteten Wohngebäudes ist unter folgenden Voraussetzungen (§ 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB) zulässig:

- Das bestehende Gebäude muss Mängel und Mängel aufweisen.
- Es ist an gleicher Stelle zu errichten, d. h. in unmittelbarer Nähe, ohne exponierter in der Landschaft zu liegen.
- Der Eigentümer muss hier über 2 Jahre gewohnt haben.
- Die vorgesehene Nutzung des Neubaus muss für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie sein.
- Ein Abriss des Altbaus ist sicher zu stellen.
- Im Erbfall wird die Eigennutzung des Voreigentümers dem Neueigentümer zugerechnet.

Ersatzbau aufgrund außergewöhnlicher Ereignisse

Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 3 BauGB:

- Es muss ein zulässigerweise errichtetes Gebäude sein.
- Die Zerstörung muss auf einen Brand, ein Naturereignis oder ein anderes unabwendbares Ereignis zurückzuführen sein. Hierzu zählt kein altersbedingter Zerfall wie der Einsturz morschen Mauerwerks bei Renovierungsarbeiten oder der Zusammenbruch einer funktionslos gewordenen Ruine unter Sturmwindwirkung.
- Der Wiederaufbau muss alsbald beabsichtigt sein; d. h. er muss in der Regel innerhalb von 2 Jahren nach dem Brand oder Sturm beantragt werden.
- Der Neubau muss in Nutzung u. Größe gleichartig sein.
- Der Wiederaufbau hat an gleicher Stelle zu erfolgen.

Erweiterung zulässigerweise errichteter Wohngebäude

Voraussetzungen nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB:

- das Gebäude ist zulässigerweise errichtet
- die Wohnnutzung ist auch heute noch rechtlich zulässig
- die Erweiterung muss unter Berücksichtigung des Bestandes und der Wohnbedürfnisse angemessen sein – s. h. unten Wohnflächenobergrenzen
- bei Errichtung einer zweiten Wohnung – auch durch Neubauvolumen gilt zudem:
 - Die zusätzliche Wohnung muss wie auch die erste für den Eigenbedarf des Eigentümers und seiner Familie bestimmt sein.
 - Beide Wohnungen müssen aufgrund ihrer Grundrissgestaltung in einem solchen räumlichen Zusammenhang stehen, dass eine Teilung in zwei selbständige Gebäude nicht möglich wird.

Wohnfläche

Zur Wohnfläche einer Wohnung gehört die Summe der anrechenbaren Grundfläche der Einzelräume; d.h. für Bereiche zwischen 1 m und 2 m Höhe nur zur Hälfte der Grundfläche. Gemäß § 42 II. BerechVO¹ (letzter Stand: §§ 2 ff WoFIV)² sind Zubehörräume (Keller, Waschküche, Abstellraum außerhalb der Wohnung, Trockenräume, Garagen, ...), Wirtschaftsräume sowie Räume, die bauordnungsrechtlich nicht als Aufenthaltsräume geeignet sind und Geschäftsräume nicht der Wohnfläche zuzurechnen. Laut § 44 I (3) II. BerechVO können für eine Wohnung 10% als Verkehrsflächenanteil abgezogen werden; für zwei nur, wenn nicht beide Wohnungen abgeschlossen sind.

Wohnflächenobergrenzen

Gemäß Außenbereichserlass NRW 2011³ sind abweichend von der Fußnote 1 für ein Einfamilienhaus 160 qm und 250 qm für ein Zweifamilienhaus als Obergrenze anzusetzen. Ab der 5-ten Person je Wohnung erhöhen sich die Werte um jeweils 20 qm. Diese Wohnflächenobergrenzen gelten nicht für die Nutzungsänderung landwirtschaftlicher Betriebsgebäude. Zudem ist hier der Anbau einer weiteren Wohnung für den Familienbedarf gemäß Außenbereichserlass³ erst nach 7 Jahren zulässig.

¹ § 44 II. BV / § 4 WoFIV / Nr. 2.1 + 2.2 DIN 283 ² abgeleitet aus Rechtsprechung zu § 39 II. WoBauG (BVerwG v. 31.5.1988 NVwZ 1989, 355)

³ aufgelaufen aber noch Quelle der Erkenntnis



Bild der Kulturlandschaft prägende Gebäude

§ 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB

Die Nutzungsänderung von erhaltenswerten, „das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden“, ist, auch wenn sie aufgegeben sind, zuzulassen, wenn sie einer „zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwertes dient.“

Ein solches Gebäude muss einen erkennbaren Wechselbezug zwischen der von Menschen mitgestalteten umgebenden Kulturlandschaft und dem Bauwerk als Zeugnis seiner Zeit aufweisen. Nicht jedes Denkmal prägt die Kulturlandschaft – andererseits muss es aber nicht ein Denkmal sein.

Die Prüfung kann zweistufig vorgenommen werden:

1. Ist für dieses Objekt der Gestaltwert in der Kulturlandschaft (auch unter Berücksichtigung der Nachbargebäude) gegeben?
2. Dienen die vorgesehenen Umbaumaßnahmen für die neu beantragte Nutzung dem Erhalt des Gebäudes und des Gestaltwertes?

Während Stufe 1 auch als Voranfrage unter Angabe der beabsichtigten Nutzung abgeklärt werden kann, bedarf es für Stufe 2 umfassender bautechnischer Unterlagen von hohem Detaillierungsgrad – schließlich ist der grundsätzliche Erhalt der Substanz in Verbindung mit dem Erhalt des Gestaltwertes Voraussetzung für eine Baugenehmigung. Bei der Erarbeitung der Bauvorlagen ist es gerade hier ratsam, einen Fachmann hinzuzuziehen, der nicht nur den Gestaltwert dokumentiert, sondern auch mit einer Schadenskartierung und der Beratung bautechnischer Details auf der Baustelle ein Ergebnis ohne Verlust des Bestandschutzes garantiert.

Im Kreis Gütersloh treffen sich zwei Kulturlandschaften, deren unterschiedliche historische bauliche Ausprägung in der Hauslandschaft auch dem Laien sofort ins Auge springt:



Das Ostmünsterland (s.o.) im Flachland des Altkreises Wiedenbrück und im Altkreis Halle das vom Teutoburger Wald geprägte Ravensberger Land (s.u.).





Nutzungsänderung + Ersatz landwirtschaftlicher sowie der Kulturlandschaft dienender Gebäude,

§ 35 Abs. 4 Nr. 1 S. 2 i.V.m. Nr. 4 BauGB

Die Nutzungsänderung landwirtschaftlicher Gebäude kann dann auch zu deren Neubau führen, „wenn das ursprüngliche Gebäude vom äußeren Erscheinungsbild auch zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert ist.“

Hier müssen sämtliche Tatbestandsvoraussetzungen beider Rechtsgrundlagen vorliegen:

Im Bestand muss es sich um

- ein ehemals landwirtschaftliches Gebäude unter den Tatbestandsvoraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB handeln (s.h. S.70)
- ein in seinem äußeren Erscheinungsbild dem Erhalt der Kulturlandschaft dienendes Gebäude handeln und damit die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB erfüllen (s.h. S.73)
- ein aufgrund von baulichen Mängeln nicht erhaltbares Gebäude handeln

Dabei kann der Standort des Ersatzgebäudes vom Altstandort geringfügig abweichen.

Grundsätzliche Voraussetzung ist zudem, dass keine stärkere Belastung für den Außenbereich zu erwarten ist.

Weitere Hinweise zur Rechtsauslegung finden sich im BauGB-ÄndG 2013 – Mustererlass Fachkommission Städtebau vom 20. September 2013 auf Seite 21ff.

Aufgrund der sehr weitgehenden Rechtsfolgen ist hier von einer detaillierten Bestanderfassung im Maßstab 1:50 und präzisen Aussagen zur Materialität der sichtbaren Einzelgewerke bis hin zur Konstruktion auszugehen um später auch sicherstellen zu können, dass der Gestaltwert möglichst unter Verwendung der vorhandenen Materialien und der Wiederausbildung historische Detailpunkte erhalten werden kann.





Nur im Rahmen von Nutzungsänderungen kann ein Eindruck unserer ursprünglichen Kulturlandschaft erhalten bleiben. Ob Pension, Kaffee, Wohnhaus, Werkstatt, Schlafen im Heu oder Museum – neue Nutzungen auf alten Höfen tragen dazu bei, unsere Kulturlandschaft in ihrer Identität zu erhalten und Fortzuentwickeln. Neues muss nach Neuem aussehen – sollte sich aber in Gestalt, Gliederung und Materialwahl vom Althergebrachten inspirieren lassen.





Funktionenwandel und technischer Fortschritt ändern das Gesicht unserer Kulturlandschaft. Dabei verliert die Kulturlandschaft ihre regionale Identität durch funktional bestimmte Bauten, die sich in der BRD immer mehr gestalterisch angleichen. Dieser Beliebigkeit kann man jedoch schwerlich überlebte Gestaltvorgaben entgegengesetzten ohne Gefahr zu laufen, sowohl die rechtliche Basis zu verlassen als auch eine Kunstlandschaft im Sinne einer „Disney World“ ohne Bezug zum Jahr 2019 zu rekonstruieren.





Erweiterung eines legalen Gewerbebetriebes

§ 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB

Voraussetzungen:

- Es gibt einen zulässigerweise errichteten Gewerbebetrieb, d. h. der Betrieb muss formell oder materiell rechtmäßig errichtet worden sein.
- Die Erweiterung muss im Verhältnis zu den vorhandenen Betriebsgebäuden angemessen sein:
Diese Beurteilung entzieht sich einer Mathematisierung. Im Regelfall ist die Angemessenheit bei einer Erweiterung von 30% bei eingehender Begründung im Einzelfall noch belegbar. Die Betriebsstruktur muss dabei nach der Erweiterung der alten funktional entsprechen. Eine Erweiterung ist unzulässig, „wenn der Betriebsinhaber bei wiederholten Betriebsweiterungen das Ziel verfolgt, ein Gesamtvorhaben, das den Rahmen des Angemessenen sprengt, in Teilakte zu zerlegen und zeitlich gestaffelt auszuführen“ – Salamtaktik. Demgegenüber ist eine Angemessenheit laut Herrn Upmeier, Vizepräsident VG Münster a.D., „gleichwohl nicht ausgeschlossen, wenn die jeweilige Erweiterung für eine gewisse Zeitdauer einen neuen Stand des Betriebsgeschehens gebildet hat ... und danach neue Gründe für eine erneute Erweiterung entstanden sind.“¹
- Eine weitere Voraussetzung ist der funktionale Zusammenhang zwischen den vorhandenen BauR 91, 725.

Außenbereichssatzungen

§ 35 Abs. 6 BauGB

Gibt es einen Siedlungsansatz von mindestens 10 - 15 Wohnhäusern, der nicht durch benachbarte Hofanlagen geprägt ist und eine gewisse Geschlossenheit erkennen lässt, so kann die Gemeinde für ein klar abgegrenztes Gebiet eine Außenbereichssatzung für die Errichtung von Wohnhäusern (und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben) erlassen. Es ist ausschließlich eine innere Verdichtung möglich. Die vorhandene Infrastruktur soll genutzt werden.



¹ s.h. auch unter Nr. 4.6 Außenbereichserlass 2011 (Gem. Runderlass MWEBWV und MKULNV vom 21.12.2011 – heute nur Quelle der Erkenntnis)



BESTANDSSCHUTZ ¹

Der Begriff des Bestandsschutzes im Baurecht wird aus der sogenannten Baufreiheit hergeleitet, die als Inhalt des Eigentums an Grund und Boden grundsätzlich die Möglichkeit zur baulichen Nutzung zählt. ¹ Er gewährt Schutz vor einer geänderten Rechtslage. Er ist nicht ausdrücklich gesetzlich geregelt. Man unterscheidet:

- **passiven (oder auch einfachen) Bestandsschutz**
Das Wesen des Bestandsschutzes aus Art 14 Abs. 1 GG liegt darin, dass es allein Aufgabe des Gesetzgebers ist, Inhalt und Schranken des Eigentums zu bestimmen. So kann sich nur die ursprünglich rechtmäßige Nutzung für die Dauer ihrer Ausübung gegen neue Rechtsnormen behaupten – nicht aber deren bauliche Erweiterung oder Nutzungsänderung. Voraussetzung ist entweder:
 - a) Bau und Nutzung sind genehmigt (formell legal) o.
 - b) Die Nutzung stimmt(e) mit dem materiellen Recht für einen nicht unmaßgeblichen Zeitpunkt überein (auch ohne Genehmigung / materiell legal)
- **aktiven (überwirkenden ...) Bestandsschutz**
Ein aus dem passiven Bestandsschutz abgeleiteter, weitergehender Rechtsanspruch auf begrenzte Erweiterung bzw. Veränderung der bestandsgeschützten Bausubstanz und Nutzung, „soweit seine zeitgemäß funktionsgerechte Nutzung dies erfordert“ (BVerwG, Urteil vom 17.1.1986 - 4 C 80.82 -,) ¹

Das Bundesverwaltungsgericht hat angesichts der mittlerweile umfangreichen gesetzlichen Regelungsdichte, die keinen weiteren Auslegungsbedarf mehr erkennen lässt, das Institut des aktiven Bestandsschutzes zumindest in den Fällen aufgegeben, in denen einfach-gesetzliche Regelungen vorliegen.

¹ s. h. Bernhard Boecker, BauR 5/98, S. 441 ff

Sonstige Vorhaben

Alle sonstigen Vorhaben sind zunächst planungsrechtlich unzulässig. Allerdings können nach § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall auch sonstige Vorhaben zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Welche öffentlichen Belange insbesondere beeinträchtigt werden können, ist beispielhaft in § 35 Abs. 3 BauGB ausgeführt.

Hiervon gibt es einige grundsätzliche, aus der Rechtsprechung entwickelte Ausnahmen:

- **Baulücke:** Die Ausfüllung einer Baulücke ist nur dann nicht als unerwünschte Verfestigung einer Splittersiedlung anzusehen, wenn sich durch die Erstellung des Gebäudes keine weiteren Baulücken in der näheren Umgebung anbieten und deshalb keine Berufungsfälle entstehen können. Dabei muss sich das hinzutretende Objekt dem Bestand deutlich unterordnen.
- Entspricht das Bauvorhaben den Vorgaben des **Flächennutzungsplanes** im Sinne einer Einzelstandortausweisung – wie z.B. den gemeindlichen Hundeübungsplatz – so kann es im Einzelfall gemäß § 35 Abs. 2 BauGB genehmigungsfähig sein, wenn es kein weitergehendes bauleitplanerisches Erfordernis gibt, öffentliche Belange nicht beeinträchtigt sind und die Erschließung gesichert ist.
- Die **Nutzungsänderung eines bestandsgeschützten** Gebäudes wirft die Frage der Genehmigungsfähigkeit erneut auf. Nach § 35 BauGB ist dabei eine Kompensation öffentlicher Belange unzulässig. Trotzdem kann die Nutzungsänderung eines bestehenden Betriebes in eine andere Betriebsform gemäß § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall genehmigungsfähig sein, wenn diese sich z. B. weniger störend verhält als der Bestand, so dass im Endergebnis durch den Austausch 1:1 keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange erkennbar wird.