

Seminar: Neue Nutzer für alte Häuser

Eckart Scharmer

Bauplanungsrechtliche Aspekte bei der Nutzung/Umnutzung von landwirtschaftlichen Hofanlagen und Gebäuden im Außenbereich

A. Prüfungsfolge für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

I. Zulässigkeit im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB)

Die Zulässigkeit richtet sich nach **§ 30 Baugesetzbuch**.

Das Bauvorhaben ist zulässig,

- wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht und
- die Erschließung gesichert ist.

§ 31 BauGB: Im Falle von Abweichungen können Ausnahmen und Befreiungen erteilt werden.

§ 31 Abs. 1 Ausnahmen:

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie in den Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

§ 31 Abs. 2 Befreiungen:

Befreiungen können unter den Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 erteilt werden.

II. Bauliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB)

1. Im Zusammenhang bebaute Ortsteile:

Die Zulässigkeit setzt voraus, dass sich ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befindet.

Ein Ortsteil liegt vor, wenn ein Bebauungskomplex nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Die organische Siedlungsstruktur wird nur bejaht für Bebauungskomplexe, in denen sich die Bebauung in eine der Siedlungsstruktur angemessenen Weise innerhalb des gegebenen Bereichs fortentwickelt. Eine völlig regellose und funktionslose Bebauung ist nicht Ausdruck einer organischen Siedlungsentwicklung. Der Gegensatz hierzu ist die Splittersiedlung.

Der Bebauungszusammenhang reicht soweit, wie die tatsächlich aufeinander folgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit oder Zusammengehörigkeit vermittelt.

Im Einzelfall kann auch eine von bebauten Grundstücken umgebene größere Fläche als „Außenbereichsinsel“ angesehen werden. Das ist dann der Fall, wenn die Fläche wegen ihrer Größe von der umgebenden Bebauung nicht mehr so geprägt wird, dass sich aus ihr hinreichende Zulässigkeitsmerkmale für die Bebauung entnehmen lassen und die Fläche einer gesonderten städtebaulichen Entwicklung und Beplanung fähig ist.

2. Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Zunächst ist die nähere Umgebung abzugrenzen und deren Eigenart zu bestimmen. Die nähere Umgebung ist insoweit zu berücksichtigen, als sich die Ausführung des

Vorhabens auf die Umgebung auswirken kann und zweitens insoweit, als die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst.

Danach ist zunächst der Zulässigkeitsrahmen aus der Eigenart der näheren Umgebung abzulesen. Ausnahmsweise kann auch ein Vorhaben unzulässig sein, das sich innerhalb des Rahmens hält, wenn es an der „gebotenen Rücksichtnahme“ auf die sonstige Bebauung fehlen lässt.

Überschreitet ein Vorhaben den aus seiner Umgebung hervorgehenden Rahmen, kann es im Einzelfall ausnahmsweise dennoch zulässig sein, wenn es im Verhältnis zu seiner Umgebung keine bewältigungsbedürftigen Spannungen begründet oder erhöht.

3. Satzungen nach § 34 Abs. 4 und 5 BauGB

Die Zulässigkeit kann sich im Übrigen aus den Satzungen nach § 34 Abs. 4 und 5 BauGB ergeben. Danach sind zu unterscheiden:

- die Klarstellungssatzung: Abgrenzung des Innen- vom Außenbereich;
- die Entwicklungssatzung: die Festlegung von Splittersiedlungen als bebaute Ortsteile, wenn es sich um „bebaute Bereiche“ handelt;
- die Ergänzungssatzung: Erweiterung des Innenbereichs in den Außenbereich, jedoch nur für einzelne Außenbereichsflächen, die von der Umgebung ausreichend geprägt werden.

III. Vorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB)

Liegt ein Vorhaben weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans noch im Zusammenhang bebauten Ortsteil, so liegt es im Außenbereich. Die Zulässigkeit richtet sich nach § 35 BauGB.

Der Außenbereich soll grundsätzlich von einer Bebauung und Zersiedlung freigehalten werden. Je nach Art des Vorhabens werden hiervon Ausnahmen gemacht:

- a) Die „privilegierten Vorhaben“ sind regelmäßig im Außenbereich zulässig.
- b) Die „begünstigen Vorhaben“ sind unter bestimmten Voraussetzungen ebenfalls zulässig.
- c) Die „sonstigen Vorhaben“ sind generell unzulässig und werden nur in besonderen Ausnahmefällen genehmigt.

1. Zulässigkeit privilegierter Vorhaben im Außenbereich (§ 35 Abs. 1 BauGB)

Privilegierte Vorhaben sind in § 35 Abs. 1 im Einzelnen aufgeführt. Es handelt sich um solche Vorhaben, die im Außenbereich durchgeführt werden sollen.

Das wichtigste privilegierte Vorhaben ist das Vorhaben, das einem „land- oder forstwirtschaftlichem Betrieb“ dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsflächen einnimmt.

Der Begriff „Landwirtschaft“ wird in § 201 BauGB definiert. Landwirtschaft ist danach insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, 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.

Ein landwirtschaftlicher Betrieb liegt nur vor, wenn es sich „unmittelbare Bodenertragsnutzung“ handelt und der Boden planmäßig und eigenverantwortlich bewirtschaftet wird.

Ein Pferdehof unterfällt nur dann dem Begriff der Landwirtschaft, wenn es sich um Pferdezucht handelt, nicht jedoch in seiner Form als Freizeiteinrichtung.

Weitere privilegierte Vorhaben:

- Vorhaben, die einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienen,
- Vorhaben, die der öffentlichen Versorgung dienen,

- Vorhaben, die wegen der besonderen Anforderungen an die Umgebung oder wegen seiner nachteiligen Wirkungen auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen (Schweinemästereien, Schutzhütten, Berghütten; nicht jedoch private Wochenendhäuser und private Gaststätten),
- Vorhaben, die der Nutzung von Wind- und Wasserenergie dienen,
- Vorhaben die der energetischen Nutzung von Biomasse dienen,
- Vorhaben, die der Nutzung der Kernenergie dient.

Auch diese Vorhaben sind allerdings dann nicht zulässig, wenn öffentliche Belange entgegenstehen. Die öffentlichen Belange werden in § 35 Abs. 3 im Einzelnen aufgeführt. Bei privilegierten Belangen treten die öffentlichen Belange jedoch in der Regel zurück.

Außerdem muss auch eine ausreichende Erschließung gegeben sein. Es reicht jedoch eine ausreichende Zufahrtsmöglichkeit zu dem Grundstück.

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

Sonstige Vorhaben können nach § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Allerdings wird in der Regel die Beeinträchtigung der öffentlichen Belange angenommen, insbesondere die Beeinträchtigung des Belangs, dass das Vorhaben die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Folgende öffentliche Belange sind gemäß § 35 Abs. 3 BauGB zu prüfen:

- Nr. 1: Das Vorhaben widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.
- Nr. 2: Das Vorhaben widerspricht den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans.

- Nr. 3: Das Vorhaben kann schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen oder ihnen ausgesetzt werden.
- Nr. 4 Das Vorhaben erfordert unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere öffentliche Einrichtungen.
- Nr. 5 Das Vorhaben beeinträchtigt Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert oder verunstaltet das Orts- und Landschaftsbild.
- Nr. 6 Das Vorhaben beeinträchtigt Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur oder gefährdet die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz.
- Nr. 7 Das Vorhaben lässt die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten.
- Nr. 8 Das Vorhaben stört die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen.

Weiterhin sind nach § 35 Abs. 3 Nr. 2 auch die Ziele der Raumordnung von Bedeutung. Raumbedeutsame Vorhaben dürfen den Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Das gilt für privilegierte Vorhaben allerdings nur, soweit die Ziele konkret dargestellt sind. Darüber hinaus ist für bestimmte Außenbereichsnutzungen die Möglichkeit gegeben, diese räumlich in bestimmten Gebieten zu konzentrieren (insbesondere Windparks und Flächen für den Kiesabbau).

3. Begünstigte Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB

Bestimmte Vorhaben sind im Außenbereich insoweit begünstigt, als ihnen bestimmte öffentliche Belange nicht entgegengehalten werden können, nämlich

- dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen,

- die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder
- die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Folgende Vorhaben sind begünstigt:

Nr. 1: Die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 (land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb), wenn die im Gesetz im Einzelnen aufgeführten Voraussetzungen eingehalten werden.

Zu den Voraussetzungen gehört insbesondere, dass das Gebäude im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes steht, die äußere Gestalt des Gebäudes im wesentlichen gewahrt bleibt und im Falle der Änderung zu Wohnzwecken höchstens drei zusätzliche Wohnungen je Hofstelle entstehen.

Die Vorschrift begünstigt nur die Änderung der bisherigen Nutzung von Gebäuden, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen und die auch weiterhin in räumlich funktionalem Zusammenhang mit der Hofstelle eines derartigen Betriebes stehen.

Nr. 2: Die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter den im Gesetz im Einzelnen geregelten Voraussetzungen.

Dazu gehört insbesondere, dass es sich um ein zulässigerweise errichtetes Gebäude handelt (also keinen Schwarzbau), dass das Wohngebäude seit längerer Zeit vom Eigentümer genutzt wurde (ca. 4 J.), dass das vorhandene Gebäude Missstände oder Mängel aufweist und dass Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird.

Die Vorschrift privilegiert die Neuerrichtung von Wohngebäuden, die seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt wurden und die auch weiterhin für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt werden.

Nr. 3: Die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle.

Die Vorschrift privilegiert die alsbaldige Neuerrichtung eines durch außergewöhnliche Ereignisse zerstörten Gebäudes. Demgegenüber wird die Neuerrichtung eines im Laufe der Zeit verfallenen Gebäudes nicht privilegiert.

Nr. 4: Die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, auch wenn sie aufgegeben sind, wenn das Vorhaben einer zweckmäßige Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient.

Nach der Vorschrift ist sowohl die bauliche Änderung als auch die Nutzungsänderung von Gebäuden zulässig. Es muss sich jedoch um erhaltenswerte, das Bild der Kulturlandschaft prägende Gebäude handeln. Der Änderung sind dadurch Grenzen gesetzt, dass durch den neuen Verwendungszweck die landschaftsprägende Wirkung des Gebäudes nicht beeinträchtigt werden darf. Ausgeschlossen sind Veränderungen, die einer Neuerrichtung oder Erweiterung gleichkommen.

Die Gebäude sind nur privilegiert, wenn von ihnen selbst eine die Kulturlandschaft prägende Wirkung ausgeht (z. B. Burgen, Türme, Fachwerkhäuser, Wind- und Wassermühlen). Das Gebäude kann auch zum Teil unbenutzt sein. Die bauliche Anlage als solche muss aber in ihrer Substanz erhalten sein. Der Wiederaufbau einer Ruine wird nicht privilegiert.

Nr. 5: Die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter den im Gesetz im einzelnen geregelten Voraussetzungen, zu denen wiederum gehört, dass das Gebäude zulässigerweise errichtet worden ist und bei der Errichtung einer weiteren Wohnung Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.

Nr. 6: Die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist.

Zusätzlich bestimmt § 35 Abs. 4 Satz 2 BauGB, dass in den Fällen der Nummern 2 und 3 geringfügige Erweiterungen des neuen Gebäudes gegenüber dem beseitigten oder zerstörten Gebäude sowie geringfügige Abweichungen vom bisherigen Standort des Gebäudes zulässig sind.

Weitere Vorgaben enthält § 35 Abs. 5 BauGB: Danach müssen die Vorhaben insbesondere einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise ausgeführt werden.

4. Bestandschutz

Auch wenn die Zulässigkeit nach § 35 nicht gegeben ist, können kleinere Instandsetzungsarbeiten aufgrund des eigentumsrechtlichen Bestandschutzes zulässig sein.

Ist ein Bauvorhaben ursprünglich rechtmäßig errichtet worden, so unterfällt es dem Bestandschutz und es sind in eingeschränktem Maße Baumaßnahmen auch dann zulässig, wenn nach heutiger Rechtslage die Herstellung des Gebäudes nicht genehmigungsfähig wäre. Dem Bestandschutz unterfallen Reparatur- und Wiederherstellungsarbeiten, die nur die weitere Nutzung des bisherigen Bestandes in der bisherigen Weise ermöglichen, nicht jedoch Nutzungsänderungen oder Erweiterungen.

Ausnahmsweise sind dann auch bauliche Veränderungen oder Erweiterungen zulässig, wenn sie erforderlich sind, um den vorhandenen Bestand weiterhin funktionsgerecht nutzen zu können, z.B. die Anpassung eines Altbaus an gewandelte Lebensverhältnisse (neuzeitige Sanitäranlagen, Garagenbau). Reparatur- und Instandsetzungsmaßnahmen werden von den darüber hinausgehenden Maßnahmen danach abgegrenzt, ob die Identität des wiederhergestellten Bauwerks mit dem ursprünglichen Bauwerk noch besteht oder ob ein wesentlich neues Bauwerk geschaffen wird. Wird jedoch die Standfestigkeit des gesamten Bauwerks berührt und wird eine statische Nachrechnung erforderlich oder erreicht der Arbeitsaufwand den

Aufwand eines Neubaus, so sind die Maßnahmen nicht mehr vom Bestandsschutz gedeckt.

B. Zulässigkeit nach den Vorschriften der Landesbauordnung

1. Einhaltung der Vorschriften der Bauordnung

Planungsrechtlich zulässige Bauvorhaben müssen weiterhin den Vorschriften der Landesbauordnung entsprechen. Probleme können sich insbesondere aus dem Aspekt des Brandschutzes ergeben.

2. Genehmigungsfreiheit aufgrund bauordnungsrechtlicher Freistellungs-vorschriften

Die Brandenburgische Bauordnung bestimmt in § 55, dass bestimmte Vorhaben genehmigungsfrei sind. Für diese Vorhaben muss somit keine Baugenehmigung eingeholt werden.

Allerdings sind die bauplanungsrechtlichen Vorschriften und sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften dennoch einzuhalten.

C. Bauhindernisse durch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften

Ein nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht zulässiges Vorhaben kann dennoch wegen Verstoß gegen weitere öffentlich-rechtliche Vorschriften unzulässig sein; dazu gehören insbesondere:

- das Naturschutz- und Artenschutzrecht
- das Wasserrecht
- das Denkmalschutzrecht

Deshalb: Vor dem Erwerb eines alten Bauernhauses sollte man die geplante Nutzung mit der Bauaufsichtsbehörde beim Landkreis besprechen.