

Infobrief 1/2004 für Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser

Herausgeber: Fachbereich Bauen und Wohnen



Zur Vereinfachung und zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text in der Regel die männliche Schreibweise (z.B. Bauherr, Entwurfsverfasser) gewählt. Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle Aussagen dieses Infobriefes sowohl für Frauen als auch Männer gelten.

Herausgeber: Kreis Borken, Fachbereich Bauen und Wohnen,
Burloer Str. 93, 46325 Borken

Text: Hubert Wewering

Stand: Mai 2004

Hinweis:

Zur Vereinfachung und zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text in der Regel die männliche Schreibweise (z.B. Bauherr, Entwurfsverfasser) gewählt. Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle Aussagen dieses Infobriefes sowohl für Frauen als auch Männer gelten.

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der inzwischen dritten Ausgabe des Infobriefes für Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser möchten wir Sie wieder über aktuelle Themen aus unserem Aufgabenbereich als Baugenehmigungsbehörde informieren. Sie erhalten in diesem Infobrief neue Informationen zum Thema „Bauen im Außenbereich“, einen Rückblick auf die Informationsveranstaltung für Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser am 04.02.2004, einen Bericht über die Umsetzung der Servicegarantien sowie eine Übersicht über die Ergebnisse der jüngsten Kundenbefragung.

Das große Interesse an der Informationsveranstaltung zum „Bauen im Außenbereich“ hat noch einmal bewiesen, welche Bedeutung das Thema mittlerweile in der täglichen Arbeit eingenommen hat. Deutlich wurde aber auch die besondere Brisanz in der praktischen Anwendung des § 35 Baugesetzbuch als die zentrale Vorschrift über das Bauen im Außenbereich. Die Reaktionen auf die Informationsveranstaltung und auf die bisher im Entwurf vorliegende Broschüre haben uns gezeigt, dass die Vorbereitungszeit hierfür sinnvoll investiert war. Wir werden weiter an dem Thema arbeiten und Ihnen im Sommer die endgültige Fassung der Broschüre zur Verfügung stellen. Sie soll als Orientierungshilfe für Bauherren und Entwurfsverfasser dienen, die ein Bauvorhaben im Außenbereich planen.

Zu der Frage in der Veranstaltung am 04.02.2004, ob durch die befristete Aussetzung der 7-Jahres-Frist auch für eine bereits durchgeführte und jetzt noch andauernde erste Nutzungsänderung eine Umnutzungsgenehmigung ermöglicht wird, liegt inzwischen die Antwort des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen vor. Demnach ist für die nachträgliche Legalisierung von ohne Baugenehmigung erfolgten Umnutzungen ausschließlich auf die zum Zeitpunkt der Umnutzung geltende Rechtslage abzustellen. Hierzu enthält der Infobrief ergänzende Erläuterungen.

Wir möchten diesen Infobrief auch dazu nutzen, nochmals besonders auf die vorübergehende Aussetzung der 7-Jahres-Frist hinzuweisen. Für erhaltenswerte Gebäude, die bereits seit mehr als 7 Jahren nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, ist zurzeit unter den weiteren Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB eine Nutzungsänderungsgenehmigung möglich. Voraussetzung ist, dass bis zum 31.12.2004 ein vollständiger Antrag (Bauantrag oder Bauvoranfrage) vorliegt. Durch die Novelle zum Baugesetzbuch wird die Frist möglicherweise bis zum 31.12.2008 verlängert, wobei abzuwarten bleibt, ob das Land Nordrhein-Westfalen von der Ermächtigung Gebrauch macht. Nutzen Sie die verbleibende Zeit. Für eine Beratung stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Fachbereiches Bauen und Wohnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

Thomas Holzschneider
Kreisbaudezernent

Richard Riedel
Leiter des Fachbereichs
Bauen und Wohnen

I. Aktuelles zum „Bauen im Außenbereich“

1. Neuer Außenbereichserlass für Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB

Das Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und das Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen haben in einem gemeinsamen Runderlass **Grundsätze zur planungsrechtlichen Beurteilung von begünstigten Vorhaben im Außenbereich (Außenbereichserlass)** herausgegeben. Der Erlass wurde am 11.05.2004 im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen veröffentlicht (siehe Anlage). Er ist auch über die Homepage des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport (www.mswks.nrw.de, unter „M“, „Aktuelles“) abrufbar.

Der Außenbereichserlass gibt **Hinweise zur Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB**. In der Praxis wird sich nun zeigen, welche Auswirkungen der Erlass auf die Zulassung von begünstigten Vorhaben hat. Hierzu führen wir noch Gespräche mit der Bezirksregierung Münster, zumal bei begünstigten Vorhaben grundsätzlich die Zustimmung der Bezirksregierung einzuholen ist. In der endgültigen Fassung der angekündigten Außenbereichsbroschüre werden wir den Erlass berücksichtigen.

Im Zusammenhang mit dem Außenbereichserlass wurde in den vergangenen Wochen von verschiedenen Seiten über die Kriterien für die Zulassung von Ersatzwohnhäusern diskutiert. Zur Klarstellung weisen wir an dieser Stelle darauf hin, dass es bei der bisherigen Genehmigungspraxis bleibt.

2. Geplante Änderungen im Baugesetzbuch

Das Gesetzgebungsverfahren zur **BauGB-Novelle** (Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien) steht unmittelbar vor dem Abschluss. Das vom Bundestag am 30.04.2004 beschlossene Gesetz kann unter der Internetadresse [„http://dip.bundestag.de/btd/15/029/1502996.pdf“](http://dip.bundestag.de/btd/15/029/1502996.pdf) abgerufen werden. **Der Bundesrat muss dem Gesetz noch zustimmen**. Es ist damit zu rechnen, dass die Änderungen Mitte 2004 in Kraft treten.

Schwerpunkt der Änderung des Baugesetzbuches ist die Umsetzung der EU-Richtlinie zur Prüfung der Umweltauswirkungen in Plänen und Programmen. Damit verbunden sind weitere Änderungen des BauGB (u.a. in anderen Teilen der Vorschriften über die Aufstellung der Bauleitpläne und zur Sicherung der Bauleitplanung sowie zur Zulässigkeit von Vorhaben).

Durch die BauGB-Novelle werden auch Vorschriften über das Bauen im Außenbereich geändert. U.a. werden **Biomasseanlagen** unter bestimmten Voraussetzungen als privilegierte Vorhaben eingestuft. Der **Begriff der Landwirtschaft** wird neu definiert. So reicht es zukünftig aus, wenn das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen **erzeugt werden kann**. Auf die unmittelbare Verfütterung des erzeugten Futters an die Tiere kommt es dann nicht mehr an. Es ist damit unschädlich, wenn tatsächlich auf der Fläche etwas anderes als Viehfutter erzeugt und das Futter zugekauft wird.

Die Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude wird voraussichtlich dadurch erleichtert, dass das Gebäude nicht mehr vor dem 27.08.1996 errichtet sein muss. Zukünftig soll entscheidend sein, dass das **Gebäude vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet** worden ist.

Schließlich wird den Ländern voraussichtlich die Ermächtigung eingeräumt, die 7-Jahres-Frist zwischen Aufgabe der Nutzung und Antrag auf Nutzungsänderung **bis zum 31.12.2008** auszusetzen. Nachdem das Land Nordrhein-Westfalen erst im Dezember 2003 von der Übergangsregelung bis 31.12.2004 Gebrauch gemacht hat, bleibt abzuwarten, ob das Land diese neue Ermächtigung nutzt.

3. Legalisierung von bereits durchgeführten Nutzungsänderungen

In der Informationsveranstaltung am 04.02.2004 wurde u.a. gefragt, ob durch die befristete Aussetzung der 7-Jahres-Frist eine nachträgliche Legalisierung für eine bereits ohne Genehmigung durchgeführte erste Nutzungsänderung ermöglicht wird. Diese Frage stellte sich auch vor dem Hintergrund eines Berichtes in der Ausgabe 3/2004 des Landwirtschaftlichen Wochenblattes Westfalen-Lippe. Nach der Darstellung in diesem Bericht sollen von der Aussetzung der 7-Jahres-Frist auch diejenigen profitieren, die in den letzten Jahren ein ehemals landwirtschaftlich genutztes Gebäude ohne Baugenehmigung umgenutzt haben und den illegalen Zustand nun beenden möchten. Zu dieser Frage hatten wir das Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen um Klärung gebeten. Die Antwort des Ministeriums liegt nunmehr vor.

Das Ministerium stellt klar, dass für die nachträgliche Legalisierung von ohne Baugenehmigung und damit formell rechtswidrig erfolgten Umnutzungen ausschließlich **auf die zum Zeitpunkt der Umnutzung geltende Rechtslage** abzustellen ist. Eine Nutzungsänderung ist heute nur genehmigungsfähig, wenn sie im Zeitpunkt der Vornahme bzw. später während eines nennenswerten Zeitraums hätte genehmigt werden können. Der Außenbereichserlass gibt hierzu weitergehende Hinweise. Demnach ist eine nachträgliche Baugenehmigung für eine bereits durchgeführte erste Nutzungsänderung bei folgenden Varianten möglich:

- **bis 1992:** unter Aufrechterhaltung des landwirtschaftlichen Betriebs in jedem landwirtschaftlichen Gebäude,
- **1993 - 1997:** während der landwirtschaftlichen Nutzung der Hofstelle oder spätestens innerhalb von 5 Jahren nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung,
- **1998 – 2003:** während der landwirtschaftlichen Nutzung der Hofstelle oder spätestens innerhalb von 7 Jahren nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung.

Im Außenbereichserlass wird zudem auf das in der Veranstaltung am 04.02.2004 diskutierte OVG-Urteil vom 30.07.2003 hingewiesen. Demnach ermöglicht die Begünstigungsklausel des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB nicht die Umnutzung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die im Anschluss an eine frühere landwirtschaftliche Nutzung auf Dauer anderen Zwecken gedient haben, mag diese Nutzung auch später ersatzlos wieder aufgegeben worden sein.

4. Neues Nährstoffbeurteilungsblatt für landwirtschaftliche Bauvorhaben

Mit Runderlass vom 12.11.2003 hat das Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MUNLV) das Nährstoffbeurteilungsblatt zur Aufbringung von Nährstoffen auf landwirtschaftlichen Flächen eingeführt. Es löst das Tierbeurteilungsblatt von 1989 ab.

Im Rahmen der Genehmigung von Tierhaltungsanlagen, Biogasanlagen oder vergleichbaren Anlagen ist mit Hilfe des Nährstoffbeurteilungsblattes die Verwertung der Nährstoffträger, Gülle, Mist, Gärrest usw. auf landwirtschaftlichen Flächen zu prüfen.

Für jedes Bauvorhaben sind die Seiten 1 bis 5 vollständig auszufüllen. Sollte die Flächenausstattung für die anfallenden Nährstoffe nicht ausreichen, ist für ergänzende Angaben die Seite 6 zu verwenden. Wenn betriebsfremde Wirtschaftsdünger aufgenommen werden sollen, sind diese Angaben auf Seite 7 einzutragen. Bei der Genehmigung von Biogasanlagen kommt darüber hinaus die Seite 8 zur Anwendung.

Es wird empfohlen, das Nährstoffbeurteilungsblatt frühzeitig, z. B. mit Hilfe der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, zu berechnen, um bei einem weiteren Flächenbedarf die erforderlichen Schritte bereits vor Antragstellung einleiten zu können.

Als Nachweis für die Verwertung der Nährstoffe sind Auszüge aus dem Liegenschaftskataster über Eigentumsflächen, Pachtverträge mit einer Restlaufzeit von mindestens 6 Jahren sowie Gülleabnahmeverträge mit einer Restlaufzeit von mindestens 9 Jahren vorzulegen. Darüber hinaus kann die Verwertung von Nährstoffüberschüssen durch eine Vermittlungsgarantie beim Kuratorium der Betriebshilfsdienste/Maschinenringe in Münster nachgewiesen werden.

Für Rückfragen steht Ihnen Frau Bettina Winkelmann im Fachbereich Natur und Umwelt unter der Tel.-Nr. 02861 / 82 1437 gerne zur Verfügung. Das Formular kann bei Bedarf von der Internetseite des Kreises Borken (www.kreis-borken.de, **Suchbegriff: Tierhaltung**) heruntergeladen werden. Auch die Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen stellt das Nährstoffbeurteilungsblatt im Internet zur Verfügung (www.landwirtschaftskammer.com).

II. Rückblick auf die Informationsveranstaltung am 04.02.2004

Am 04.02.2004 fand im Kreishaus Borken die zweite Informationsveranstaltung für Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser statt. **Schwerpunktthema war das „Bauen im Außenbereich“.** Die Veranstaltung stieß auf eine große Resonanz. Rund 200 Architekten und Bauingenieure sowie Vertreter von Gemeinden und Fachbehörden waren der Einladung gefolgt.

Nach der Begrüßung durch den Kreisbaudezernenten Thomas Holzschneider standen folgende Vorträge auf der Tagesordnung:

1. Bauen im Außenbereich – Einführung
(Herr Riedel – Kreis Borken, Fachbereichsleiter Bauen und Wohnen)
2. Die privilegierten Bauvorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB
(Herr Dahlhaus – Kreis Borken, Fachabteilungsleiter Bauaufsicht)
3. Die Tierhaltung unter veränderten Bedingungen des Umweltrechtes
(Herr Wegner – Staatliches Umweltamt Herten)
4. Die begünstigten Bauvorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB
(Frau Geißler – Bezirksregierung Münster)

Die wesentlichen Inhalte der Vorträge sind in der vorläufigen Fassung der **Broschüre „Bauen im Außenbereich“** zusammengefasst. Die Broschüre wurde auf der Veranstaltung verteilt. Sofern Sie weitere Exemplare benötigen, können Sie diese bei Herrn Hubert Wewering, Tel. 02861 / 82 2304, E-Mail: h.wewering@kreis-borken.de anfordern. Die endgültige Fassung der Broschüre wird nach der Novellierung des Baugesetzbuches (voraussichtlich Mitte 2004) herausgegeben, damit die geplanten Änderungen des § 35 BauGB berücksichtigt werden können. Ebenfalls soll der neue Außenbereichserlass einfließen.

Nach den Vorträgen standen die Referenten für eine Diskussion zur Verfügung. Hierbei wurde die Komplexität des Themas nochmals deutlich. Die wesentlichen Ergebnisse der Diskussion werden in der endgültigen Fassung der Außenbereichsbroschüre berücksichtigt.

Mit Schreiben vom 18.02.2004 wurden die Teilnehmer der Informationsveranstaltung um ein **Feedback zur Veranstaltung** am 04.02.2004 gebeten. Hierzu folgende Übersichten:

Feedback zur Informationsveranstaltung am 04.02.2004

Insgesamt: 80 abgegebene Bögen (Entwurfsverfasser + Behördenvertreter)

Rücklaufquote: 52,29 %

	++ (1)	+ (2)	o (3)	- (4)	-- (5)	insgesamt	Ø
1. Entsprach die Veranstaltung inhaltlich dem Angebot?	18 (22,50 %)	49 (61,25 %)	12 (15,00 %)	1 (1,25 %)	0 (0,00 %)	80 (100,00 %)	1,95
2. Wie fanden Sie Ablauf und Gestaltung?	20 (25,00 %)	39 (48,75 %)	19 (23,75 %)	2 (2,50 %)	0 (0,00 %)	80 (100,00 %)	2,04
3. Hat die Veranstaltung für Ihre tägliche Arbeit etwas gebracht?	4 (5,00 %)	49 (61,25 %)	23 (28,75 %)	1 (1,25 %)	3 (3,75 %)	80 (100,00 %)	2,38
4. Wie haben Sie sich in der Veranstaltung gefühlt?	16 (20,25 %)	46 (58,23 %)	13 (16,46 %)	4 (5,06 %)	0 (0,00 %)	79 (100,00 %)	2,06
5. Wie bewerten Sie die ausgehändigte Broschüre?	20 (25,64 %)	47 (60,26 %)	8 (10,26 %)	2 (2,56 %)	1 (1,28 %)	78 (100,00 %)	1,94
insgesamt	78 (19,65 %)	230 (57,93 %)	75 (18,89 %)	10 (2,52 %)	4 (1,01 %)	397 (100,00 %)	2,07

	angemessen	zu lang	zu kurz	insgesamt
Wie fanden Sie die Dauer der Veranstaltung?	74 (92,50 %)	1 (1,25 %)	5 (6,25 %)	80 (100,00 %)

	vormittags (ab ca. 9.30 Uhr)	nachmittags (ab ca. 14.00 Uhr)	abends (ab ca. 17.00 Uhr)	insgesamt
Wann sollen weitere Informationsveranstaltungen stattfinden? (tlw. Mehrfachnennungen)	50 (58,14 %)	30 (34,88 %)	6 (6,98 %)	86 (100,00 %)

Entwurfsverfasser: 58 abgegebene Bögen

Rücklaufquote: 49,15 %

	++ (1)	+ (2)	o (3)	- (4)	-- (5)	insgesamt	Ø
1. Entsprach die Veranstaltung inhaltlich dem Angebot?	15 (25,86 %)	33 (56,90 %)	9 (15,52 %)	1 (1,72 %)	0 (0,00 %)	58 (100,00 %)	1,93
2. Wie fanden Sie Ablauf und Gestaltung?	16 (27,59 %)	27 (46,55 %)	15 (25,86 %)	0 (0,00 %)	0 (0,00 %)	58 (100,00 %)	1,98
3. Hat die Veranstaltung für Ihre tägliche Arbeit etwas gebracht?	4 (6,90 %)	35 (60,35 %)	15 (25,86 %)	1 (1,72 %)	3 (5,17 %)	58 (100,00 %)	2,38
4. Wie haben Sie sich in der Veranstaltung gefühlt?	14 (24,14 %)	29 (50,00 %)	11 (18,96 %)	4 (6,90 %)	0 (0,00 %)	58 (100,00 %)	2,09
5. Wie bewerten Sie die ausgehändigte Broschüre?	18 (31,58 %)	31 (54,39 %)	6 (10,53 %)	1 (1,75 %)	1 (1,75 %)	57 (100,00 %)	1,88
insgesamt	67 (23,18 %)	155 (53,63 %)	56 (19,38 %)	7 (2,42 %)	4 (1,39 %)	289 (100,00 %)	2,05

	angemessen	zu lang	zu kurz	insgesamt
Wie fanden Sie die Dauer der Veranstaltung?	54 (93,10 %)	1 (1,73 %)	3 (5,17 %)	58 (100,00 %)

	vormittags (ab ca. 9.30 Uhr)	nachmittags (ab ca. 14.00 Uhr)	abends (ab ca. 17.00 Uhr)	insgesamt
Wann sollen weitere Informationsveranstaltungen stattfinden? (tlw. Mehrfachnennungen)	32 (50,79 %)	25 (39,68 %)	6 (9,53 %)	63 (100,00 %)

Behördenvertreter: 22 abgegebene Bögen

Rücklaufquote: 62,86 %

	++ (1)	+ (2)	o (3)	- (4)	-- (5)	insgesamt	Ø
1. Entsprach die Veranstaltung inhaltlich dem Angebot?	3 (13,64 %)	16 (72,72 %)	3 (13,64 %)	0 (0,00 %)	0 (0,00 %)	22 (100,00 %)	2,00
2. Wie fanden Sie Ablauf und Gestaltung?	4 (18,18 %)	12 (54,55 %)	4 (18,18 %)	2 (9,09 %)	0 (0,00 %)	22 (100,00 %)	2,18
3. Hat die Veranstaltung für Ihre tägliche Arbeit etwas gebracht?	0 (0,00 %)	14 (63,64 %)	8 (36,36 %)	0 (0,00 %)	0 (0,00 %)	22 (100,00 %)	2,36
4. Wie haben Sie sich in der Veranstaltung gefühlt?	2 (9,52 %)	17 (80,96 %)	2 (9,52 %)	0 (0,00 %)	0 (0,00 %)	21 (100,00 %)	2,00
5. Wie bewerten Sie die ausgehändigte Broschüre?	2 (9,52 %)	16 (76,20 %)	2 (9,52 %)	1 (4,76 %)	0 (0,00 %)	21 (100,00 %)	2,10
insgesamt	11 (10,18 %)	75 (69,44 %)	19 (17,60 %)	3 (2,78 %)	0 (0,00 %)	108 (100,00 %)	2,13

	angemessen	zu lang	zu kurz	insgesamt
Wie fanden Sie die Dauer der Veranstaltung?	20 (90,91 %)	0 (0,00 %)	2 (9,09 %)	22 (100,00 %)

	vormittags (ab ca. 9.30 Uhr)	nachmittags (ab ca. 14.00 Uhr)	abends (ab ca. 17.00 Uhr)	insgesamt
Wann sollen weitere Informationsveranstaltungen stattfinden? (tlw. Mehrfachnennungen)	18 (78,26 %)	5 (21,74 %)	0 (0,00 %)	23 (100,00 %)

Weitere Anmerkungen:

Darüber hinaus wurde von der Möglichkeit, weitere Anmerkungen zu der Veranstaltung am 04.02.2004 und Hinweise für künftige Informationsveranstaltungen zu geben, rege Gebrauch gemacht. Angeregt wurde insbesondere, weitere praktische Beispiele zu präsentieren und zukünftig mehr Zeit für Fragen und Diskussion einzuplanen. Generelle Anerkennung gab es vor allen Dingen dafür, dass der Kreis Borken überhaupt bereit ist, die Entwurfsverfasser auf diesem Wege über aktuelle Themenbereiche zu informieren.

Im Hinblick auf zukünftige Informationsveranstaltungen wurden beispielsweise Vorschläge zu folgenden Themen unterbreitet:

- weitere Infos zum Bauen im Außenbereich,
- Abstandflächenrecht,
- Nachbarbelange im Baurecht,
- Bauvorhaben im nicht beplanten Innenbereich,
- Anforderungen an Bauvorlagen,
- Freistellungsverfahren,
- Brandschutz,
- gewerbliche Bauvorhaben,
- Befreiungen vom Bebauungsplan,
- aktuelle baurechtliche Themen aufgrund gesetzlicher Änderungen,
- Übersicht über die wichtigsten baurechtlichen Vorschriften,
- Novelle BauGB.

III. 2. Umsetzungsbericht Servicegarantien (Zeitraum vom 01.04.2003 bis 31.03.2004)

Der Fachbereich Bauen und Wohnen des Kreises Borken bietet seit dem 01.04.2002 bestimmte Dienstleistungen rund um die Baugenehmigung verbunden mit konkreten Servicezusagen an. Es folgt eine Übersicht, inwieweit die Garantien im zweiten Jahr nach Einführung eingehalten wurden.

1. Beratungsgespräche innerhalb von drei Arbeitstagen

Garantie: Bauherren und Entwurfsverfasser werden auf Wunsch vor der Antragstellung persönlich beraten. Hierfür sichern wir ein Gespräch innerhalb von drei Arbeitstagen nach Anfrage zu.

Ergebnis: • 1.288 Beratungsgespräche
• 1.274 x wurde die 3-Tages-Frist eingehalten (= 98,9 %)

2. Vorprüfung von Bauanträgen innerhalb von fünf Arbeitstagen

Garantie: Im Rahmen der Bearbeitung von Bauanträgen garantieren wir den Antragstellern, dass sie innerhalb von fünf Arbeitstagen eine Eingangsbestätigung erhalten, in der die beteiligten Stellen und die fehlenden Unterlagen aufgeführt werden sowie auf erforderliche Änderungen/Ergänzungen in materieller Hinsicht hingewiesen wird.

Ergebnis: • 1.642 eingereichte Bauanträge
• 1.444 Eingangsbestätigungen innerhalb von fünf Arbeitstagen (= 87,94 %)
• durchschnittliche Zeit für die Vorprüfung von Bauanträgen: 3,75 Arbeitstage

3. Entscheidung über Bauanträge für Innenbereichsvorhaben innerhalb von sechs Wochen nach Vollständigkeit

Garantie: Für Bauvorhaben im Innenbereich geben wir die Garantie ab, dass spätestens sechs Wochen nach Vollständigkeit der Unterlagen abschließend über den Bauantrag entschieden wird.

Ergebnis: • 1.091 Baugenehmigungen für Innenbereichsvorhaben
• 1.035 Baugenehmigungen innerhalb von sechs Wochen nach Vollständigkeit des Bauantrages (= 94,87 %)
• durchschnittliche Laufzeit der Bauanträge: 2,95 Wochen ab Vollständigkeit

4. Auskünfte zu laufenden Verfahren spätestens am folgenden Arbeitstag

Garantie: Fragen zu einem laufenden Antragsverfahren beantworten wir spätestens am folgenden Arbeitstag.

Ergebnis: • Keine Erfassung von konkreten Fallzahlen.
• Auskünfte wurden regelmäßig sofort auf Anfrage erteilt;
in Einzelfällen erfolgte am nächsten Arbeitstag der Rückruf.
• 11.419 Internetabfragen zum Bearbeitungsstand (Bau-Online).

5. Informationsveranstaltung für Entwurfsverfasser einmal jährlich

Garantie: Einmal jährlich führen wir eine Informationsveranstaltung für Entwurfsverfasser durch.

Ergebnis: • Veranstaltung am 04.02.2004 im Kreishaus Borken
zum Thema „Bauen im Außenbereich“
• 200 Teilnehmer (Architekten und Bauingenieure sowie Behördenvertreter)

6. Infobrief für Entwurfsverfasser mindestens einmal jährlich

Garantie: Mindestens einmal jährlich geben wir einen Infobrief für Entwurfsverfasser heraus.

Ergebnis: • Infobrief im September 2003
• Inhalt: u.a. Umsetzungsbericht Servicegarantien, Ideen- und Beschwerdemanagement, aktuelle Rechtsprechung, aktuelle baurechtliche Themen

IV. Ergebnisse der Kundenbefragung 2003

Bereits seit 1997 nimmt die Bauaufsicht des Kreises Borken an einem interkommunalen Leistungsvergleich mit verschiedenen (Land-)Kreisen aus Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen teil. Neben den Zieldimensionen Erfüllung des spezifischen Leistungsauftrags, der Wirtschaftlichkeit und der Mitarbeiterzufriedenheit wird auch die Frage der Kundenzufriedenheit untersucht.

Nachdem im Jahr 2000 erstmals eine Kundenbefragung von der Fa. PLS RAMBÖLL Management durchgeführt wurde, stellten sich die Bauverwaltungen im vergangenen Jahr erneut dem Urteil ihrer Kunden (Entwurfsverfasser und Bauherren). Nach einem Zufallsverfahren wurde von der Fa. PLS RAMBÖLL Management eine repräsentative Anzahl von Entwurfsverfassern und Bauherren ausgewählt, die durch computergestützte Telefoninterviews befragt wurden.

Die Kundenzufriedenheit wurde anhand folgender Indikatoren ermittelt:

- **Erreichbarkeit**
⇒ u.a. zeitnahe Termine, persönliche und telefonische Erreichbarkeit der zuständigen Sachbearbeiter
- **Service**
⇒ u.a. freundliche Bedienung, umfassende Beratung mit Lösungsmöglichkeiten, Auskünfte über fehlende Unterlagen und zum Verfahrensstand
- **Fallbearbeitung**
⇒ u.a. kompetente und sachkundige Mitarbeiter, zeitnahe und effektive Bearbeitung
- **Nachvollziehbarkeit**
⇒ u.a. übersichtliche und verständliche Bescheide, angemessene Auflagen, verständliche Gebührenberechnungen

Die Ergebnisse der Kundenbefragung waren insgesamt positiv. Die Umrechnung in ein Notensystem von 1 (ich stimme der Aussage sehr zu = sehr gut) bis 5 (ich stimme der Aussage gar nicht zu = mangelhaft) ergab Zufriedenheitswerte, die zwischen „gut“ und „befriedigend“ mit der Tendenz zu „gut“ lagen. Gegenüber den Ergebnissen aus 2000 hat sich die Zufriedenheit sowohl von Entwurfsverfassern als auch Bauherren gesteigert. Besonders erfreulich sind die Verbesserungen im Bereich Service (u.a. Beratung, Lösungen aufzeigen und frühzeitiger Hinweis auf unvollständige Unterlagen). Dies ist sicherlich insbesondere das Ergebnis der in 2002 gegebenen Servicegarantien.

Aus der Befragung ergeben sich auch Ansätze für weitere Optimierungen in der Bauaufsicht (u.a. im Hinblick auf Verständlichkeit der Bescheide sowie Beteiligung von Fachbehörden). Hierzu wertet eine interne Arbeitsgruppe zurzeit die Ergebnisse aus, um konkrete Handlungsempfehlungen zu geben.

Sofern Interesse an den Ergebnissen zu Einzelfragen bzw. an dem Abschlussbericht besteht, sollten Sie sich mit Herrn Hubert Wewering, Tel. 02861-82 2304, E-Mail: h.wewering@kreis-borken.de in Verbindung setzen.

Es sei noch angemerkt, dass der Leistungsvergleich zwischen den beteiligten (Land-)Kreisen fortgesetzt wird. Im Jahr 2006 wird erneut eine Kundenbefragung durchgeführt.

V. Telefonverzeichnis Fachbereich Bauen und Wohnen

Funktion	Name	Telefon-Nr.	Telefax-Nr.	E-Mail
Fachbereichsleiter	Richard Riedel	02861- 82 2310	02861- 82 271 2310	r.riedel@kreis-borken.de
Fachabteilung Bauaufsicht				
Fachabteilungsleiter	Werner Dahlhaus	02861- 82 2308	02861- 82 271 2308	w.dahlhaus@kreis-borken.de
Team I				
Teamkoordinatorin und Sachbearbeiterin Technik Isselburg und Legden	Beate Heuer	02861- 82 2316	02861- 82 271 2316	b.heuer@kreis-borken.de
Sachbearbeiter Technik Rhede	Karl-Heinz Busch	02861- 82 2314	02861- 82 271 2314	kh.busch@kreis-borken.de
Sachbearbeiter Verwaltung Isselburg, Legden und Rhede	Reinhold Osterholt	02861- 82 2312	02861- 82 271 2312	r.osterholt@kreis-borken.de
Sachbearbeiter Technik Raesfeld	Guido Leeck	02861- 82 2314	02861- 82 272 2314	g.leeck@kreis-borken.de
Sachbearbeiter Technik Reken	Berthold Beckmann	02861- 82 2318	02861- 82 271 2318	b.beckmann@kreis-borken.de
Sachbearbeiter Verwaltung Raesfeld und Reken	Rainer Wüst	02861- 82 2315	02861- 82 271 2315	r.wuest@kreis-borken.de
Teamsekretärinnen	Irmgard Schultewolter (Teilz.)	02861- 82 2313	02861- 82 271 2313	i.schultewolter@kreis-borken.de
	Britta Vierhaus	02861- 82 2313	02861- 82 271 2311	b.vierhaus@kreis-borken.de
Team II				
Teamkoordinator und Sachbearbeiter Technik Heiden	Günter Schlüter	02861- 82 2326	02861- 82 271 2326	g.schlueter@kreis-borken.de
Sachbearbeiter Technik Gescher	Martin Löttert	02861- 82 2325	02861- 82 271 2325	m.loettert@kreis-borken.de
Sachbearbeiterin Verwaltung Heiden und Gescher	Sabrina Blöbaum	02861- 82 2327	02861- 82 271 2327	s.bloebaum@kreis-borken.de
Sachbearbeiter Technik Stadtlohn	Jürgen Wilmink	02861- 82 2328	02861- 82 272 2328	j.wilmink@kreis-borken.de
Sachbearbeiter Technik Velen	Christoph Brauck	02861- 82 2328	02861- 82 271 2328	c.brauck@kreis-borken.de
Sachbearbeiterin Verwaltung Stadtlohn und Velen	Kerstin Hilvert	02861- 82 2323	02861- 82 271 2323	k.hilvert@kreis-borken.de
Teamsekretärin	Nicole Keck	02861- 82 2330	02861- 82 271 2330	n.keck@kreis-borken.de
Team III				
Teamkoordinator und Sachbearbeiter Technik Südlohn	Alfons Schäpers	02861- 82 2334	02861- 82 271 2334	alfons.schaepers@kreis-borken.de
Sachbearbeiter Technik Heek und Schöppingen	Heinz-Bernd Gewering	02861- 82 2335	02861- 82 271 2335	h.gewering@kreis-borken.de
Sachbearbeiter Verwaltung Südlohn, Heek und Schöppingen	Dietmar Block	02861- 82 2329	02861- 82 271 2329	d.block@kreis-borken.de
Sachbearbeiter Technik Vreden	Heinz Grotenhoff	02861- 82 2333	02861- 82 271 2333	h.grotenhoff@kreis-borken.de
	Gudrun Kühn (Teilz.)	02861- 82 2333	02861- 82 272 2333	g.kuehn@kreis-borken.de
	Martina Strauch (Teilz.)	02861- 82 2335	02861- 82 272 2335	m.strauch@kreis-borken.de
Sachbearbeiter Verwaltung Vreden	Andreas Brinkhues	02861- 82 2331	02861- 82 271 2331	a.brinkhues@kreis-borken.de
Teamsekretärin	Elfriede Paus	02861- 82 2332	02861- 82 271 2332	e.paus@kreis-borken.de
Obere Bauaufsicht	Name	Telefon-Nr.	Telefax-Nr.	E-Mail

Sachbearbeiter Verwaltung Ahaus und Gronau	Jürgen Hübers	02861- 82 2306	02861- 82 271 2306	j.huebers@kreis-borken.de
Sachbearbeiter Verwaltung Bocholt und Borken	Dirk Heilken	02861- 82 2306	02861- 82 272 2306	d.heilken@kreis-borken.de
Sachbearbeiter Technik	Günter Schlüter	02861- 82 2326	02861- 82 271 2326	g.schlueter@kreis-borken.de
Service				
Bautechnische Nachweise und Immissionsschutz	Wilhelm Böing	02861- 82 2324	02861- 82 271 2324	w.boeing@kreis-borken.de
Vorberatung und Koordinierung bei gewerblichen Bauvorhaben (Lotse)	Hubert Wewering	02861- 82 2304	02861- 82 271 2304	h.wewering@kreis-borken.de
Überwachung haustechnischer Anlagen	Dirk Schulte	02861- 82 2305	02861- 82 271 2305	d.schulte@kreis-borken.de
Bauüberwachung	Klaus Becker	02861- 82 2320	02861- 82 271 2320	k.becker@kreis-borken.de
	Markus Große Ahlert	02861- 82 2320	02861- 82 272 2320	m.grosseahlert@kreis-borken.de
Führung Grundstückskataster und Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis	Dieter Schleif	02861- 82 2321	02861- 82 271 2321	d.schleif@kreis-borken.de
Zentralsekretariat, Auskunft	Britta Vierhaus	02861- 82 2311	02861- 82 271 2311	b.vierhaus@kreis-borken.de
Nacherfassung Bauakten	Elisabeth Schuster	02861- 82 2309	02861- 82 272 2309	e.schuster@kreis-borken.de
Zentraler Schreibdienst für die Fachabteilung	Klara Sieverding	02861- 82 2309	02861- 82 271 2309	k.sieverding@kreis-borken.de
Zentraler Schreibdienst für den Fachbereich	Annegret Große-Wolter (Teilz.)	02861- 82 2303	02861- 82 271 2303	a.grosse-wolter@kreis-borken.de
	Marita Lütke-Siestrup	02861- 82 2303	02861- 82 272 2303	m.luetke-siestrup@kreis-borken.de
Fachabteilung Wohnungsbauförderung				
Fachabteilungsleiter sowie Förderung von Ersatzwohnungsbauten, Heimplätzen, Aufsichts- und Widerspruchsangelegenheiten	Friedhelm Rohring	02861- 82 2349	02861- 82 271 2349	f.rohring@kreis-borken.de
Wohnungsbauförderung Borken, Heek, Heiden, Isselburg, Raesfeld, Reken, Rhede, Schöppingen, Südlohn	Hans Althoff	02861- 82 2353	02861- 82 271 2353	h.althoff@kreis-borken.de
Wohnungsbauförderung Ahaus, Gronau, Legden, Velen	Werner Hörst	02861- 82 2351	02861- 82 271 2351	w.hoerst@kreis-borken.de
Wohnungsbauförderung Gescher, Stadtlohn, Vreden	Hannelore Hinske (Teilz.)	02861- 82 2354	02861- 82 271 2354	h.hinske@kreis-borken.de
Wohnungsbindung Isselburg und Reken	Maria Jöster (Teilz.)	02861- 82 2350	02861- 82 271 2350	m.joester@kreis-borken.de
Wohnungsbindung Raesfeld, Rhede, Südlohn	Sandra Nießing (Teilz.)	02861- 82 2350	02861- 82 272 2350	s.niessing@kreis-borken.de
Wohnungsbindung Gescher, Schöppingen, Stadtlohn, Velen, Vreden	Ulrich Wenning	02861- 82 2352	02861- 82 271 2352	u.wenning@kreis-borken.de
Wohnungsbindung Heek, Heiden, Legden und Modernisierung	Marietheres Köhne (Teilz.)	02861- 82 1325	02861- 82 271 1325	m.koehne@kreis-borken.de
Technische Prüfung und Beratung behindertengerechtes Bauen	Rudolf Hölter	02861- 82 1327	02861- 82 271 1327	r.hoelter@kreis-borken.de

2311

**Grundsätze zur planungsrechtlichen
Beurteilung von
begünstigten Vorhaben im Außenbereich
- Außenbereichserlass -**

Gem. RdErl. d. Ministeriums für Städtebau
und Wohnen, Kultur und Sport
- II A 1 - 901.34 -,
u. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz,
Landwirtschaft und Verbraucherschutz
- III - 7 - 611.40.10.01 -
v. 26. 3. 2004

Zur Anwendung der bauplanungsrechtlichen Vorschrift
des § 35 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) werden folgende
Hinweise gegeben:

1

Erschließung

Bei allen Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB ist gemeinsame Voraussetzung für die Zulässigkeit, dass die Erschließung gesichert sein muss. Die Anforderungen an die ausreichende Erschließung richten sich nach den jeweiligen Gegebenheiten, also nach den Auswirkungen und Bedürfnissen des jeweiligen Vorhabens (BVerwG, BauR 1976, 185). Wenn das Baugrundstück nicht unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt, muss die verkehrliche Erschließung über Privatgrundstücke durch Baulasteintragung gesichert sein (§ 4 Abs. 1 Landesbauordnung - BauO NRW).

Die entwässerungstechnische Erschließung ist ebenfalls sicherzustellen. § 53 Abs. 1 Landeswassergesetz - LWG - weist den Gemeinden die Pflicht zu, das auf ihrem Gebiet anfallende Abwasser zu beseitigen und die dazu erforderlichen Abwasseranlagen zu betreiben. Diese Pflicht ist umfassend angelegt und erfasst grundsätzlich jegliche Abwässer, unabhängig von der Art des Abwassers und dem Ort des Anfalls. Sie erfasst grundsätzlich alle Beseitigungsvorgänge im gesamten Gemeindegebiet, d.h. auch die Abwasserbeseitigung im Außenbereich. Unter Berücksichtigung von Verhältnismäßigkeitserwägungen und technischer Grenzen der kommunalen Abwasserbeseitigung sieht § 53 Abs. 4 LWG Ausnahmen von dieser Pflichtenzuweisung vor. Die Gemeinde kann auf ihren Antrag unter Darlegung der vorgenannten Kriterien eine Befreiung von ihrer Grundpflicht beantragen. Die dauerhafte Übertragung der Abwasserbeseitigungspflicht auf Nutzungsberechtigte ist allerdings auf Grundstücke begrenzt, die „außerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile“ liegen. Sie steht zudem unter dem Vorbehalt einer im Übrigen gemeinwohlverträglichen Abwasserbeseitigung vor Ort.

Zur Frage der Abwasserbeseitigung durch Kleinkläranlagen für Grundstücke außerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile wird auf den RdErl. des MUNLV vom 06.12.1994 (MBL NRW. 1995 S. 92) hingewiesen.

Im Hinblick auf die ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a LWG wird auf den RdErl. des MUNLV vom 18.05.98 (MBL NRW. S. 654, ber. S. 918) verwiesen.

Bei sonstigen begünstigten Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB kann die Zulässigkeit insbesondere an der Beeinträchtigung öffentlicher Belange dadurch scheitern, dass unwirtschaftliche Aufwendungen für die Erschließung (einschließlich der Ver- und Entsorgung) i.S.d. § 35 Abs. 3 Nr. 4 erforderlich werden, es sei denn, der Vorhabenträger übernimmt im Einvernehmen mit der Gemeinde die Erschließung.

2

Öffentliche Belange (§ 35 Abs. 3 BauGB)

Öffentliche Belange führen zur Unzulässigkeit von privilegierten Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 1, wenn sie ein solches Gewicht haben, dass sie dem geplanten Vorhaben entgegenstehen. Sonstige Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 2 sind unzulässig, wenn öffentliche Belange beeinträchtigt sind.

Sonstige begünstigte Vorhaben i.S.d. § 35 Abs. 4 sind auch zulässig, selbst wenn sie einen oder alle der drei besonders genannten öffentlichen Belange (Widerspruch zur Darstellung des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans, die natürliche Eigenart der Landschaft, Befürchtung einer Splittersiedlung) beeinträchtigen. Wenn einer dieser Belange ein so erhebliches Gewicht hat, dass er dem Vorhaben entgegensteht, oder einer der anderen öffentlichen Belange beeinträchtigt wird, ist auch das begünstigte Vorhaben unzulässig.

Die Aufzählung der öffentlichen Belange in Absatz 3 ist nicht abschließend: Von der Rechtsprechung anerkannt ist darüber hinaus eine hinreichend verfestigte Fachplanung (z.B. Bundesfernstraßen noch vor Auslegung der Pläne, in Aufstellung befindliche Bebauungspläne, Ziele der Raumordnung, eine hinreichend konkretisierte künftige Verordnung zur Festlegung eines Wasserschutzgebietes).

2.1

Widerspruch zum Flächennutzungsplan (FNP)

Im Regelfall werden die Darstellungen des Flächennutzungsplans (z.B. „Fläche für die Landwirtschaft“) einem begünstigten Vorhaben nicht entgegenstehen, da das umzunutzende oder zu ändernde Gebäude gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplanes Bestandschutz genießt und mit der Einführung der Tatbestände des § 35 Abs. 4 die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben erleichtert werden sollte.

2.2

Widerspruch zu einem Landschaftsplan

Sofern Landschaftspläne als Rechtsnormen ergehen, sind sie je nach landesrechtlicher Regelung auch für die Bauleitplanung und die baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben verbindlich. In den Fällen der eigenständigen Norm entfaltet diese für ihren gesamten Inhalt Außenverbindlichkeit (Gassner, ENatSchG, § 16 Rn. 15). In NRW werden die Landschaftspläne aufgrund des Landschaftsgesetzes (LG) durch die Kreise und kreisfreien Städte als Satzung beschlossen. Die Verbindlichkeit der Darstellungen und Festsetzungen der Landschaftspläne richtet sich daher allein nach den §§ 33 und 34 LG. Die Regelung, dass den begünstigten Vorhaben die Beeinträchtigung des Landschaftsplans nicht entgegen gehalten werden kann, ist für NRW zu differenzieren: Festsetzungen des Landschaftsplans sind entgegenstehende öffentliche Belange, die auch das begünstigte Vorhaben unzulässig machen, es sei denn, es wird eine Ausnahme gemäß § 34 Abs. 4a LG oder eine Befreiung nach § 69 Abs. 1 LG erteilt. Darstellungen des Landschaftsplanes sind bei allen behördlichen Maßnahmen im Rahmen der dafür geltenden gesetzlichen Vorschriften zu berücksichtigen. In den Fällen des § 35 Abs. 4 haben sie allein jedoch nicht das Gewicht eines entgegenstehenden öffentlichen Belangs.

2.3

Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft

Die natürliche Eigenart der Landschaft ist ein bauplanungsrechtlicher Belang und umfasst den Schutz des Außenbereichs vor einer wesensfremden Nutzung und vor ästhetischer Beeinträchtigung. Da bei begünstigten Vorhaben

- die äußere Gestalt im Wesentlichen gewahrt sein (§ 35 Abs. 4 Nr. 1),
- ein gleichartiges Gebäude errichtet werden (Nrn. 2, 3),
- der Gestaltwert erhalten (Nr. 4) oder
- die Erweiterung angemessen sein (Nrn. 5 und 6) muss,

kann davon ausgegangen werden, dass der Belang der natürlichen Eigenart der Landschaft zwar beeinträchtigt sein, aber nicht entgegenstehen kann.

2.4

Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung

Häuser im Außenbereich (z.B. sechs Wohnhäuser bzw. neun Gebäude) bilden eine Splittersiedlung, wenn sie nach ihrer Zahl oder Anordnung keine organische Siedlungsstruktur erkennen lassen und nicht das nötige Gewicht für einen Ortsteil haben (vgl. OVG NRW, Beschl. v. 09.09.1998 - 7 B 1560/98 -). Für die Frage, ob ein Bebauungskomplex nach seinem Gewicht als Ortsteil oder als Splittersiedlung anzusehen ist, kommt es auf die Siedlungsstruktur der jeweiligen Gemeinde an (in ständiger Rechtsprechung: BVerwG, Urt. v. 03.12.1998 - 4 C 7.98 -, DVBl. 1999, 249). Wird eine Splittersiedlung um die Hälfte ihres Bestandes vergrößert, so ist regelmäßig im Sinne des § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 BauGB die Verfestigung einer Splittersiedlung zu befürchten (BVerwG, Urt. v. 18.5.2001 - 4 C 13.00 -, DVBl. 2001, 1468).

Dieser öffentliche Belang kann einem begünstigten Vorhaben im Regelfall nicht entgegen gehalten werden.

3

Begünstigte Vorhaben (§ 35 Abs. 4 BauGB)

Für alle Vorhaben nach Absatz 4 gilt, dass sie im Übrigen außenbereichsverträglich sein müssen, d.h. abgesehen von den in Absatz 4 Satz 1 genannten öffentlichen Belangen dürfen sie die übrigen öffentlichen Belange des Absatzes 3 nicht beeinträchtigen.

3.1**Umnutzung eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebsgebäudes**

Satz 1 Nr. 1 trägt dem Strukturwandel in der Land- und Forstwirtschaft Rechnung und soll insbesondere Nutzungsänderungen nicht mehr landwirtschaftlich genutzter Gebäude erleichtern. Nicht nur zur Wohnnutzung, sondern auch für außenbereichsverträgliche gewerbliche Nutzung kann ein landwirtschaftliches Gebäude der Hofstelle umgenutzt werden, z.B. für kleingewerbliche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe oder für die Einrichtung von Ferienwohnungen, deren Zahl nicht – wie die Änderung zu Wohnzwecken nach Buchst. f) – begrenzt ist.

Nur die erstmalige Änderung der Nutzung ist begünstigt, nicht eine weitere Nutzungsänderung nach einer an die landwirtschaftliche Nutzung anschließenden Zwischennutzung (BVerwG, Beschl. v. 01.02.1995 – 4 B 14.95 – Buchholz 406.11 § 35 Nr. 307). Eine Änderung der gewerblichen Nutzung ist dann unschädlich, wenn die jeder Nutzung eigene tatsächliche Variationsbreite nicht überschritten wird und der neuen Nutzung unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht eine andere Qualität zukommt (vgl. BVerwG, Beschl. v. 14.4.2000, BRS 63 Nr. 173).

Bei einer Qualitätsänderung ist über eine zweite Umnutzung ausschließlich auf der Rechtsgrundlage des § 35 Abs. 2 zu entscheiden.

Eine mitgezogene Privilegierung genießt auch nach Aufgabe der privilegierten Nutzung Bestandsschutz und bedarf im Regelfall keiner erneuten Genehmigung der seinerzeit genehmigten Nutzung.

Nach **Buchst. a)** ist nur eine zweckmäßige Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz begünstigt. Erhaltungswert in diesem Sinne bedeutet, dass das Gebäude noch einen wirtschaftlichen Wert darstellen muss. Soweit Gebäude bereits weitgehend verfallen sind, ist eine Nutzungsänderung nach Satz 1 Nr. 1 nicht als begünstigtes Vorhaben zulässig. Zweckmäßig wird eine Verwendung dann sein, wenn das Gebäude objektiv und langfristig in seiner Gestalt den Ansprüchen der beabsichtigten Nutzung genügt und in der vorgefundenen Ausstattung der beabsichtigten Nutzung entgegenkommt. Es darf sich also nicht um eine Nutzungsänderung handeln, bei der lediglich die „Hülle“ des Gebäudes benutzt wird, um einen Neubau zu kaschieren, und es darf sich nicht schon bei der Prüfung des Antrags abzeichnen, dass die vorhandene Bausubstanz den Anforderungen der neuen Nutzung in quantitativer Hinsicht nicht gerecht werden kann.

Nach **Buchst. b)** ist zwar nicht mehr Voraussetzung, dass mit der Nutzungsänderung keine wesentliche Änderung der baulichen Anlage verbunden sein darf (unzulässig war nach dem BVerwG der Umbau einer Scheune zu einem Wohnhaus, auch wenn das äußere Erscheinungsbild unverändert blieb). Aber es muss die äußere Gestalt im Wesentlichen gewahrt bleiben. Soweit das umzunutzende Gebäude nicht das Bild der Kulturlandschaft prägt oder ein Denkmal ist, sind an diese Voraussetzung keine strengen Anforderungen zu stellen: Zulässig können auch mehrere Dachflächenfenster sein (nicht eine Vielzahl von Dachgauben, die keine Entsprechung am bisherigen Wohnhaus haben), da sie die Wohnnutzung eines Scheunen-Dachgeschosses erst ermöglichen.

Nach **Buchst. c)** darf die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung nicht länger als sieben Jahre zurückliegen. Da auch ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb unter die Privilegierung des Absatzes 1 Nr. 1 fällt, ist von Bedeutung, bis zu welchem Zeitpunkt der Betrieb ernsthaft, nachhaltig und dauerhaft (auf Generationen angelegt) betrieben worden ist, insbesondere dem Inhaber einen nachhaltigen Beitrag zur Sicherung einer Existenz geboten hat (BVerwG in st. Rechtspr.

seit Urt. v. 13.01.1967, DVBl. 1967, 287). Insoweit kann weder einerseits die erste begünstigte Nutzungsänderung eines Gebäudes auf der Hofstelle unter Fortführung des landwirtschaftlichen Betriebs, noch andererseits „das letzte Stück Vieh, das vom Hof getrieben wird“, maßgeblich sein. Abstrakt-generell geltende Kriterien, wann noch ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb vorliegt, lassen sich nicht angeben (vgl. auch BVerwG, Beschl. v. 01.12.1995, BRS 57 Nr. 100). Die Frist des § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 Buchst. c) BauGB beginnt mit der endgültigen Aufgabe der bisherigen privilegierten landwirtschaftlichen Nutzung. Im Regelfall ist das der Zeitpunkt, in dem der bisherige landwirtschaftliche Betrieb in Gänze eingestellt wird. Wird ein solcher Betrieb schrittweise aufgegeben, ist maßgeblich für den Beginn der Frist der Zeitpunkt, zu dem die Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB insgesamt entfällt, d.h. die landwirtschaftliche Nutzung in ihrer Intensität unter diejenige einer landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle absinkt (OVG NRW, Urt. v. 12.10.1999 – 11 A 5673/97 – BRS 62 Nr. 113).

Nach § 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches in NRW vom 17.12.2003 (GV. NRW. 2003 S. 784) ist die 7-Jahres-Frist nach § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 Buchst. c) BauGB als Voraussetzung für die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes im Außenbereich bis zum **31. Dezember 2004** nicht anzuwenden, sofern die Änderung der bisherigen Nutzung den Darstellungen eines Landschaftsplanes nicht widerspricht und mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege zu vereinbaren ist. Der letzte Halbsatz ist nach den parlamentarischen Beratungen deklaratorischer Art und wie folgt zu verstehen:

Der Ausschluss von Darstellungen des Landschaftsplanes in § 35 Abs. 4 BauGB ist in NRW nicht relevant, weil sich die Verbindlichkeit der Darstellungen und Festsetzungen der Landschaftspläne allein nach den §§ 33 und 34 LG richtet (s. Nr. 2.2).

Alle begünstigten Vorhaben müssen im Übrigen außenbereichsverträglich sein, d.h. sie dürfen außer den in § 35 Abs. 4 S. 1 BauGB genannten öffentlichen Belangen (u.a. die natürliche Eigenart der Landschaft) keine anderen Belange des § 35 Abs. 3 Nrn. 2 bis 6 BauGB beeinträchtigen: wie Darstellungen eines sonstigen Plans (Wasser, Abfall, Immissionen), schädliche Umwelteinwirkungen, Aufwendungen für Erschließungsanlagen, Bodenschutz, Denkmalschutz, Orts- und Landschaftsbild, Agrarstruktur, aber auch nicht Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Für den Ablauf der Frist ist auf den Zeitpunkt des Eingangs des Nutzungsänderungsantrags bei der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustellen (vgl. OVG NRW, Urt. v. 12.10.1999 – 11 A 5673/97 –, BRS 62 Nr. 113).

Für die Legalisierung von vor dem In-Kraft-Treten des Ausführungsgesetzes zum BauGB in NRW durchgeführten Nutzungsänderungen gilt:

Eine Nutzungsänderung ist heute nur genehmigungsfähig, wenn sie im Zeitpunkt der Vornahme bzw. später während eines nennenswerten Zeitraums hätte genehmigt werden müssen (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr BauGB § 35 Rdn. 95 m.w.N.). Eine frühere Genehmigungsfähigkeit ist im Außenbereich nicht eigentumsrechtlich geschützt, sie entfällt, wenn das Vorhaben (bei der Entscheidung über den Antrag) neu auftretende öffentliche Belange beeinträchtigt (vgl. BVerwG, Urt. v. 17.02.1984 – 4 C 56.79 – BRS 42 Nr. 80). Das OVG Nds. (Urt. v. 21.1.1999, BauR 1999, 882) hat die nachträgliche Genehmigung einer Umnutzung eines landwirtschaftlichen Gebäudes in eine Tischlerei für unzulässig erklärt, weil sie während der Geltung des BauGB-MaßnG erfolgte und zu jenem Zeitpunkt von der damaligen gesetzlichen Regelung nicht gedeckt war: Erst mit der Änderung durch das BauROG 1998 ist die Umnutzungsmöglichkeit landwirtschaftlicher Gebäude für außenbereichsverträgliches Gewerbe eingeführt worden. Eine Nutzungsänderung muss deshalb erfolgt sein

bis 1992 unter **Aufrechterhaltung des landwirtschaftlichen Betriebs** in jedem landwirtschaftlichen Gebäude, aber ohne wesentliche Änderung,

ab 1993 bis 1997 (§ 4 Abs. 3 BauGB-MaßnG) u. a. nachweislich während der landwirtschaftlichen Nutzung der

Hofstelle oder spätestens innerhalb von **5 Jahren nach Aufgabe** der landwirtschaftlichen Nutzung,

ab 1998 bis 2003 u. a. während der landwirtschaftlichen Nutzung der Hofstelle oder nachweislich spätestens innerhalb von **7 Jahren nach Aufgabe** der landwirtschaftlichen Nutzung.

Sie kann deshalb erfolgen

im Jahre 2004, wenn das Gebäude

- zweckmäßig verwendet wird und erhaltenswert ist,
- zu irgendeinem Zeitpunkt landwirtschaftlich und bis zur beantragten Nutzungsänderung niemals landwirtschafts-fremd genutzt war,
- in seiner äußeren Gestalt im Wesentlichen gewahrt bleibt,
- vor dem 27.08.1996 zulässigerweise errichtet worden ist,
- im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einer Hofstelle steht,
- maximal für eine 3. Wohnung auf der Hofstelle umgenutzt wird,
- unter der Verpflichtung umgenutzt wird, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebenen landwirtschaftliche Nutzung vorzunehmen,

ab 2005 unter den Voraussetzungen wie bis 2003.

Die Begünstigungsklausel des § 35 Abs. 4 S. 1 ermöglicht nicht die Umnutzung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die im Anschluss an eine frühere landwirtschaftliche Nutzung auf Dauer anderen Zwecken gedient haben, mag diese Nutzung auch später ersatzlos wieder aufgegeben worden sein (OVG NRW Ur. v. 30.7.03 - 22 A 1004/01 - BauR 2004, 47).

Nach **Buchst. d)** muss das Gebäude, dessen Nutzung geändert werden soll, vor dem 27. August 1996 (Datum der Veröffentlichung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung zum Bau- und Raumordnungsgesetz 1998) zulässigerweise errichtet sein. In der Rechtsprechung des BVerwG ist geklärt, dass die Vorteile des § 35 Abs. 4 demjenigen nicht zugute kommen, der sein für einen privilegierten Zweck genehmigtes Gebäude niemals diesem privilegierten Zweck entsprechend tatsächlich genutzt hat (BVerwG Beschl. v. 10.1.1994, BRS 56, Nr. 83).

Nach **Buchst. e)** ist eine erleichterte Umnutzung von Gebäuden außerhalb der Hofstelle nicht mehr möglich. Hofstelle ist der bauliche Schwerpunkt des landwirtschaftlichen Betriebes, nicht notwendig ist ein baulicher Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Wohngebäude (vgl. Jäde/Dirnberger/Weiß BauGB § 35 Rdn. 102, 103). Die räumlich-funktionale Zuordnung ist dadurch gekennzeichnet, dass die Gebäude in unmittelbarer Nähe zur Hofstelle liegen oder selbst Bestandteil der Hofstelle sind, und selbst dem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb bis zur Nutzungsaufgabe gedient haben. Bei Gebäuden, die isoliert von der Hofstelle entfernt liegen (z.B. Feldscheunen, Ställe), fehlt es am Merkmal der räumlichen oder funktionalen Zuordnung.

Nach **Buchst. f)** sind bei einer Änderung der Nutzung zu Wohnzwecken neben den bisher nach Absatz 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen höchstens drei zusätzliche Wohnungen je Hofstelle zulässig. Die gegenüber § 4 Abs. 3 BauGB-MaßnG geänderte Fassung der Begünstigungsvorschrift stellt klar, dass bei den zulässigerweise durch Umnutzung zu errichtenden Wohnungen auf der Hofstelle privilegiert errichtete Wohnungen nicht mitzuzählen sind, auch wenn zum Zeitpunkt der Nutzungsänderung diese Wohnungen nicht mehr privilegiert genutzt werden, weil die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung innerhalb der Siebenjahresfrist aufgegeben worden ist.

Die gem. § 35 Abs. 4 Nr. 1 zusätzlich maximal zulässigen drei Wohneinheiten beinhalten auch Wohnungen, die zuvor aufgrund anderer Begünstigungstatbestände (also gem. § 35 Abs. 4 BauGB) auf der Hofstelle genehmigt wurden.

Die Verpflichtung gemäß **Buchst. g)**, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebenen Nutzung vorzunehmen, ist

nach Absatz 5 Satz 2 durch Baulast (§ 83 BauO NRW) sicherzustellen. Die Verpflichtung gilt nicht für Fälle einer Neubebauung, wenn die Neubebauung im Interesse der Entwicklung des land- bzw. forstwirtschaftlichen Betriebs erforderlich wird. Mit Blick auf die Zielsetzung der Regelung muss diese so ausgelegt werden, dass der spätere (privilegierte) Gebäudebedarf zum Zeitpunkt der Entprivilegierung weder bestanden haben noch vorhersehbar gewesen sein darf (Jäde/Dirnberger/Weiß BauGB § 35 Rdn. 108). Bestehen Zweifel an der Erforderlichkeit des Neubaus, ist vor der Genehmigung des Neubaus eine gutachterliche Stellungnahme der zuständigen Fachbehörde (Landwirtschaftskammer NRW) zu dieser Frage einzuholen. Diese Stellungnahme sollte darüber Aufschluss geben, ob ein „vernünftiger Landwirt unter Berücksichtigung des Gebots größtmöglicher Schonung des Außenbereichs dieses Vorhaben mit etwa gleichem Verwendungszweck und mit etwa gleicher Gestaltung und Ausstattung für einen entsprechenden Betrieb errichten würde und das Vorhaben durch die Zuordnung zu dem konkreten Betrieb auch äußerlich erkennbar geprägt wird“ (BVerwG, DVBl. 1973, 643).

3.2

Ersatz für ein Wohngebäude

Missstände und Mängel im Sinne dieser Vorschrift sind solche, die die Benutzbarkeit des Gebäudes nachhaltig beeinträchtigen, aber z.B. nicht die Erneuerungsbedürftigkeit der Fenster oder unzureichende Wärmedämmung.

Die Regelung in Nr. 2 geht über den nach Artikel 14 Grundgesetz - GG - geschützten Bestandsschutz hinaus, da Bestandsschutz grundsätzlich keine Neuerrichtung zulässt. Das aufgegebenen Gebäude verliert mit der Errichtung und Aufnahme der Wohnnutzung des Ersatzwohnhauses seine Privilegierung und seinen Bestandsschutz (BVerwG, Ur. v. 15.11.1974, BauR 1974, 44 und Beschl. v. 21.06.1994, BRS 56 Nr. 76), so dass es - falls es nicht abgebrochen wird - später nicht mehr die Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Nr. 1 Buchst. e) (funktionaler Zusammenhang) oder der Nrn. 2, 3, 5 und 6 (zulässigerweise errichtet) erfüllt. Unerheblich ist, ob die Erbfolge nach Buchst. d) kraft Gesetzes oder aufgrund eines Testamentes erfolgt ist: Auch wenn der Erbe das Gebäude nicht selbst bewohnt hat, wird ihm die längere Selbstnutzung des Erblassers zugerechnet. Das gilt nicht bei vorweggenommener Erbfolge, da der Erbe als Eigentümer das Haus dann nicht selbst bewohnt hat.

3.3

Ersatz für zerstörtes Gebäude

Nr. 3 ist eine Ausnahmeregelung zum Bestandsschutz: Auch zerstörte Gebäude, die durch die Zerstörung ihren Bestandsschutz verloren haben, dürfen unter den in dieser Vorschrift genannten Voraussetzungen gleichartig und an gleicher Stelle wieder errichtet werden. Von besonderer Bedeutung ist jedoch hier die gesicherte Erschließung. Wenn das ehemalige Gebäude an die freie Strecke einer Bundes- oder Landesstraße angebunden war und die erneute Anbindung wegen des Verlustes des Bestandsschutzes aus straßenrechtlichen Gründen verweigert wird, ist die Erschließung des neuen Gebäudes nicht gesichert.

3.4

Bild der Kulturlandschaft

In der Regel ist die Voraussetzung der Nr. 4 „das Bild der Kulturlandschaft prägend“ erfüllt, wenn das Gebäude unter Denkmalschutz steht (OVG Rheinland-Pfalz, Ur. v. 24.02.1983 - 1 A 166.81 -, BauR 1983, 447). Förmlicher Denkmalschutz (z.B. für eine Wassermühle) ist also ein Indiz, aber nicht Voraussetzung. Es gibt auch Denkmäler, die (als Fremdkörper) nicht das Bild der Kulturlandschaft prägen. Der Änderung eines Gebäudes i.S.d. Nr. 4 sind dadurch Grenzen gesetzt, dass der neue Verwendungszweck die landschaftsprägende Wirkung nicht beeinträchtigen darf. Daran fehlt es, wenn der Eingriff so stark ist, dass der frühere Baubestand im Gesamtgefüge der veränderten Anlage nicht mehr als Hauptsache in Erscheinung tritt (BVerwG, Beschl. v. 18.10.1993 - 4 B 160.93 -, BauR 1994, 83). Bei einer Hofanlage ist eine

ganzheitliche Betrachtung des Ensembles erforderlich; das Nebengebäude einer bereits überformten Hofstelle kann in der Regel nicht allein das Bild der Kulturlandschaft prägen.

Ob ein baulich oder in der Nutzung zu änderndes Gebäude das Bild der Kulturlandschaft prägt, hat in Zweifelsfällen die Bauherrin oder der Bauherr in geeigneter Form nachzuweisen (§ 69 Abs. 1 BauO NRW). Nach allgemeinen Rechtsgrundsätzen trägt im Zweifel der Antragsteller die Beweislast für die rechtsbegründenden Tatsachen (vgl. Kopp VwVfG § 24 Rdn. 27 m.w.N.). Die Bauaufsichtsbehörden müssen durch den Antragsteller in die Lage versetzt werden, die rechtsbegründenden Tatsachen nachzuvollziehen. Im Zweifelsfall kann der Antragsteller ein entsprechendes Gutachten durch verschiedene sachkundige Stellen erstellen lassen, z. B. durch das Geographische Institut der Universität Bonn, Historische Geographie, Meckenheimer Allee 166, 53115 Bonn. Die „Arbeitshilfe zur Erfassung der Grundlagen für die Berücksichtigung landschafts- und baukultureller Ziele“ des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe, Westfälisches Amt für Landschafts- und Baukultur (walb@lwl.org) kann zum logischen Nachvollziehen der antragsbegründenden Unterlagen Hilfestellung leisten.

3.5

Erweiterung eines Wohngebäudes

Nr. 5 lässt eine angemessene familiengerechte Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Wohngebäudes auf bis zu zwei Wohnungen zu (nicht die Neuerrichtung, BVerwG ZEBR 1998, 259). Was angemessene Wohnbedürfnisse sind, richtet sich nicht nach der subjektiven Einschätzung des Eigentümers und seiner Familie, sondern soll sich nach gefestigter Rechtsprechung objektiv an den Werten des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (II. WoBauG) orientieren (BVerwG, Urt. v. 23.01.1981 – 4 C 82.77 –, BauR 1981, 245). Nach § 10 des Wohnraumförderungsgesetzes, das das II. WoBauG ersetzt hat, muss die Größe der zu fördernden Wohnung entsprechend ihrer Zweckbestimmung angemessen sein. Die Wohnraumförderungsbestimmungen NRW enthalten für selbstgenutztes Wohneigentum keine Größenvorgaben mehr. Anhaltspunkt für die Angemessenheit der Wohnungsgrößen kann weiterhin § 39 II. WoBauG sein.

Eine wiederholte Erweiterung eines Wohngebäudes, die zur Schaffung einer dritten Wohnung führt, kann nicht unter den erleichterten Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 5 BauGB zugelassen werden (BVerwG, Urt. v. 27.08.1998 – 4 C 13/97 –, DVBl 1999, 235). Mehr als zwei Wohnungen sind nur unter den Voraussetzungen der Nr. 1 zulässig.

Zulässigerweise errichtet ist

- auch ein Wohngebäude, das früher als landwirtschaftliche Betriebsleiterwohnung genehmigt worden ist, auch wenn der landwirtschaftliche Betrieb inzwischen aufgegeben ist, oder
- das ehemals landwirtschaftliche Betriebsleitergebäude, das für eine Wohnnutzung nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 umgenutzt worden ist.

Die Regelungen nach Nr. 1 und Nr. 5 dürfen nicht gleichzeitig in Anspruch genommen werden, weil die bauliche Erweiterung nach Nr. 5 zu der gesetzlichen Vorgabe nach Nr. 1 Buchst. b) „Wahrung der äußeren Gestalt“ in Widerspruch stünde. Anhaltspunkt für eine angemessene Frist, nach der ein vormals umgenutztes landwirtschaftliches Gebäude frühestens erweitert werden könnte, kann ein der 7-Jahres-Frist entsprechender Zeitraum sein (vgl. Nr. 1 Buchst. c)). Geringfügige Erweiterungen sind nur bei Ersatzbauten (Nrn. 2 und 3) zulässig (§ 35 Abs. 4 S. 2 BauGB).

4

Schonung des Außenbereiches (§ 35 Abs. 5 BauGB)

Satz 1 verdeutlicht, dass im Rahmen der Zulassung von Vorhaben im Außenbereich auf den Schutz des Außenbereichs geachtet werden muss und insbesondere die überflüssige Bodenversiegelung vermieden wird. Wenn z.B. bei der Einrichtung von Ferienwohnungen nach § 35

Abs. 4 Nr. 1 die notwendigen Stellplätze auf der bereits versiegelten Hoffläche oder auf unversiegelten Flächen bereit gestellt werden, wird dieser Belang nicht beeinträchtigt. Bei einem Altenteilerwohnhaus kann die Versiegelung durch eine Terrassenfläche auf ganzer Länge des Gebäudes und durch Zufahrten zum und Wegeflächen um das Gebäude gegen das Gebot der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs verstoßen.

Nach Satz 3 haben die Bauaufsichtsbehörden sicherzustellen, dass die bauliche oder sonstige Anlage nach Durchführung des Vorhabens nur in der vorgesehenen Art genutzt wird, z. B. durch verstärkte Kontrollen bzw. Prüfung, ob gegen die bauliche oder sonstige Anlage, die nicht wie vorgesehen genutzt wird, eingeschritten werden muss. Fremdnutzung in den Fällen des Absatzes 4 Nr. 2 Buchst. d) und Nr. 5 Buchst. c) (z.B. durch nicht familienangehörige Mieter) wäre eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung. In aller Regel wird als Voraussetzung für die Erteilung der Genehmigung nach § 35 Abs. 5 S. 3 die vorgesehene Nutzung nicht durch Baulast gesichert werden können (Ausnahme: Verpflichtung nach Absatz 4 Nr. 1 Buchst. g)), da durch Baulast nur öffentlich-rechtliche Verpflichtungen übernommen werden können, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben. Denkbar sind allerdings obligatorische Verträge, die jedoch nicht gegen den Rechtsnachfolger wirken, oder beschränkt persönliche Dienstbarkeiten nach § 1090 BGB (Rechtsträger einer Dienstbarkeit kann auch eine Körperschaft des öffentlichen Rechts sein).

5

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Bei der Anwendung der landesrechtlichen Vorschriften zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist zu beachten, dass es bei begünstigten Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 4 BauGB häufig am Tatbestand eines Eingriffs fehlt, weil es sich überwiegend um Maßnahmen im baulichen Bestand handelt, durch die weder der Naturhaushalt noch das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

6

Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde (§ 36 BauGB)

Für sonstige und sonstige begünstigte Vorhaben im Außenbereich (§ 35 Abs. 2 und 4 BauGB) ist nach Absatz 1 Satz 4 i.V.m. der Durchführungsverordnung zum Baugesetzbuch (DVO BauGB) die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde erforderlich.

Absatz 2 Satz 3 sieht die Möglichkeit vor, ein rechtswidrig versagtes Einvernehmen der Gemeinde zu ersetzen; bundesrechtlich ist vorgesehen, dass die zuständige Behörde durch Landesrecht festgesetzt wird. Die Zuständigkeit in Nordrhein-Westfalen ergibt sich derzeit aus der Gemeindeordnung – GO NRW –, Durch das kommunalaufsichtliche Verfahren nach den §§ 119 und 120 GO NRW ist gewährleistet, dass rechtswidrige Entscheidungen der Gemeinde beanstandet, aufgehoben und ggf. ersetzt werden können.

7

Geltungsdauer

Dieser RdErl. tritt am 31.12.2009 außer Kraft, sofern er nicht geändert oder seine Geltungsdauer verlängert wird.