

# **Infobrief 2/2006 für Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser**

**Herausgeber: Fachbereich Bauen und Wohnen**



Herausgeber: Kreis Borken, Fachbereich Bauen und Wohnen,  
Burloer Str. 93, 46325 Borken  
Telefon: 02861 / 82 2304  
Telefax: 02861 / 82 1147  
Internet: [www.kreis-borken.de](http://www.kreis-borken.de)  
E-Mail: [bauen@kreis-borken.de](mailto:bauen@kreis-borken.de)

Text: Hubert Wewering und Dirk Heilken

Stand: Dezember 2006

Titelfoto: Bauen im Bestand  
Historisches Ackerbürgerhaus in Vreden. Der Tennentorbogen ist datiert mit "Anno Domini 1600".  
Ein gelungenes Beispiel für modernes Wohnen in einem denkmalgeschützten Gebäude. Die Renovierung erfolgte 2005/06. Neben der Neugestaltung des Eingangs nach altem Vorbild wurden auch historische Bauspuren im Innern freigelegt.  
Der behutsame Umgang mit der baulichen Vergangenheit trägt allgemein dazu bei, dass der Gestaltwert von einzelnen Straßen und ganzer Ortschaften für die Zukunft erhalten bleibt.

Foto: Guido Leeck, Kreis Borken

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 die Aussagen dieses Infobriefes sowohl für Frauen als auch Männer gelten.

Sehr geehrte Damen und Herren,

kurz vor dem Jahresende möchten wir mit dem Infobrief wieder die Gelegenheit nutzen, Sie über aktuelle Themen aus unserem Aufgabenbereich als Baugenehmigungsbehörde zu informieren. Dabei gehen wir in erster Linie auf die rechtlichen Änderungen ein, die zum Jahreswechsel wirksam werden bzw. für das kommende Jahr geplant sind.

Von besonderer Bedeutung für Ihre tägliche Arbeit ist die am 06.12.2006 vom Landtag beschlossene Änderung des Abstandflächenrechts in der Landesbauordnung. Neben den Informationen durch diesen Infobrief wollen wir Ihnen zu dem Thema im nächsten Jahr das bereits angekündigte Seminar anbieten. Hierzu erhalten Sie gesondert eine Einladung.

Das Thema „Bauen im Außenbereich“ hat uns in den vergangenen Jahren regelmäßig beschäftigt. Das Land Nordrhein-Westfalen hatte im Frühjahr 2004 erstmals einen Außenbereichserlass herausgegeben und damit Grundsätze zur planungsrechtlichen Beurteilung von Bauvorhaben im Außenbereich definiert. Der Erlass wurde vom Land nun grundlegend überarbeitet und neu herausgegeben. Hierzu erhalten Sie mit diesem Infobrief nähere Informationen.

„Bürokratieabbau“ und „Verwaltungsmodernisierung“ sind zwei Schlagworte, die in den letzten Jahren in der öffentlichen Verwaltung eine bedeutende Rolle eingenommen haben. Das Baurecht steht bei den Überlegungen immer wieder im Mittelpunkt. So hatten die Novellierungen der Landesbauordnung in den vergangenen Jahren vor allem das Ziel einer Liberalisierung und Entstaatlichung des Bauordnungsrechts. Die neue Landesregierung sieht in dem Bürokratieabbau eine Schwerpunktaufgabe und setzt hierbei auf mehr Transparenz und Bürgernähe durch Abbau von Sonderbehörden und Kommunalisierung von Aufgaben. Einen Überblick über die in dieser Legislaturperiode bereits umgesetzten Maßnahmen sowie einen Ausblick auf weitere geplante Veränderungen geben wir Ihnen mit diesem Infobrief.

Hinweisen möchten wir auch auf das Projekt „Besser wohnen im Münsterland“, das auf Initiative der Handwerkskammer Münster gestartet wurde. Neben energiepolitischen Zielen ist das Projekt vor allem darauf gerichtet, die Nachfrage nach baulichen Leistungen rund um Hausbau und Modernisierung zu stimulieren. Die Kreishandwerkerschaft, die Sparkasse Westmünsterland, die Wirtschaftsförderungsgesellschaft und der Kreis Borken haben einen Bauratgeber herausgegeben, den wir Ihnen mit diesem Infobrief gerne zur Verfügung stellen.


Weiterhin empfehlen wir Ihnen den beigefügten Flyer über den Geodatenatlas des Kreises Borken. Der Geodatenatlas bietet Ihnen die Möglichkeit, sich anhand von Karten, Luftbildern und Fachinformationen -unter anderem aus dem Bereich Bauen und Wohnen- umfassend über den Kreis Borken zu informieren.

Für das neue Jahr hoffen wir auf eine weiterhin konstruktive Zusammenarbeit und sichern Ihnen zu, für Anregungen und Vorschläge offen zu sein.

Ihnen und Ihren Familien wünschen wir ein frohes Weihnachtsfest und alles Gute für das kommende Jahr 2007.

Mit freundlichen Grüßen

  
Hubert Grothues  
Kreisbaudezernent

  
Richard Riedel  
Leiter des Fachbereichs  
Bauen und Wohnen

<b>I. Inhaltsverzeichnis</b>	Seite
Online-Newsletter für Entwurfsverfasser .....	4
Ergebnisse der Kundenbefragung 2006 .....	4
Änderung des Baugesetzbuches .....	6
Änderung des Abstandflächenrechts .....	6
Neuer Außenbereichserlass .....	7
Neues Nährstoffbeurteilungsblatt .....	8
Änderung der Versammlungsstättenverordnung NRW .....	8
Geplantes Bürokratieabbaugesetz I.....	9
Eingliederung von Sonderbehörden des Landes in die allgemeine Verwaltung .....	10
.....	
Bündelung der Zuständigkeiten im Bereich der sozialen Wohnraumförderung .....	11
Geplante Änderung der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BImSchV) .....	11
Anlagen .....	11

## **II. Online-Newsletter für Entwurfsverfasser**

Im letzten Infobrief haben wir Ihnen unseren neuen kostenlosen E-Mail-Newsletter vorgestellt, mit dem wir Sie ganz aktuell über besonders wichtige baurechtliche Angelegenheiten informieren und die Infobriefe zusätzlich zur Papierform auch auf elektronischem Wege versenden. Dieses Serviceangebot haben zwischenzeitlich über 50 Personen in Anspruch genommen und sich entsprechend auf unserer Internetseite registriert.

Seitdem haben wir den Newsletter zweimal eingesetzt, um die Abonnenten zeitnah über den neuen Außenbereichserlass und das überarbeitete Formular "Nährstoffbeurteilungsblatt" in Kenntnis zu setzen.

Für diejenigen, die den Newsletter noch bestellen möchten, ist nachfolgend noch einmal die entsprechende Internetadresse aufgeführt:

[http://www.kreis-borken.de/kreisverwaltung/da\\_bauenwohnen/newsletter.php](http://www.kreis-borken.de/kreisverwaltung/da_bauenwohnen/newsletter.php)

## **III. Ergebnisse der Kundenbefragung 2006**

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.

Im Rahmen des Vergleichs wurden in den Jahren 2000 und 2003 bereits Kundenbefragungen von der Fa. PLS RAMBÖLL Management durchgeführt. Im Frühjahr diesen Jahres stellten sich die Bauverwaltungen 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**
- **Service**
- **Fallbearbeitung**
- **Nachvollziehbarkeit**

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 „sehr gut“ und „befriedigend“ mit der Tendenz zu „gut“ lagen.

**Kurzübersicht über die Einzelergebnisse aus der Befragung der Entwurfsverfasser:**

<b>Erreichbarkeit</b>	<b>Ergebnis</b>
Erreichbarkeit des zuständigen Sachbearbeiters	1,61
Zeitnaher Termin durch die Bauaufsicht	1,45
Telefonische Erreichbarkeit der Mitarbeiter der Bauaufsicht	1,77
<b>Service</b>	
Freundliche Bedienung durch die Mitarbeiter der Bauaufsicht	1,77
Beratung durch die Mitarbeiter der Bauaufsicht	1,77
Lösungsvorschläge durch die Mitarbeiter der Bauaufsicht	1,98
Frühzeitiger Hinweis auf fehlende Bauantragsunterlagen	1,59
Auskunft zum Verfahrensstand durch die Mitarbeiter der Bauaufsicht	1,49
<b>Fallbearbeitung</b>	
Kompetente u. sachkundige Auskunft durch die Mitarbeiter der Bauaufsicht	1,89
Vermittlung von Sachverhalt und Gesetzen durch die Mitarbeiter der Bauaufsicht	2,00
Zeitnahe Bearbeitung des Bauantrags	2,25
Effektive Bearbeitung durch die Mitarbeiter der Bauaufsicht	2,09
Angemessenheit der Beteiligung anderer Dienststellen/Fachbehörden	3,09
<b>Nachvollziehbarkeit</b>	
Rechtlich korrekte Entscheidung	2,49
Übersichtlichkeit der Bescheide	2,02
Angemessenheit der Auflagen in den Bescheiden	2,71
Verständlichkeit der Gebührenberechnung	2,07
<b>Gesamtzufriedenheit</b>	<b>1,86</b>

Aus der Befragung ergeben sich auch Ansätze für weitere Optimierungen in der Bauaufsicht. Hierzu wertet eine interne Arbeitsgruppe zurzeit die Ergebnisse aus, um konkrete Handlungsempfehlungen zu geben.

Es sei noch angemerkt, dass der Leistungsvergleich zwischen den beteiligten (Land-) Kreisen fortgesetzt wird. Im Jahr 2009 wird erneut eine Kundenbefragung durchgeführt.

## IV. Änderung des Baugesetzbuches

Am 15.12.2006 hat der Bundesrat die Zustimmung zum „**Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte**“ erteilt. Anlass für das Gesetz war die Umsetzung des Koalitionsvertrages vom 11.11.2005, in welchem die Regierungsparteien vereinbart hatten, dass das Bau- und Planungsrecht **zur Stärkung der Innenentwicklung und zur Beschleunigung wichtiger Planungsvorhaben** vereinfacht werden soll. Hierzu wurde nun auf Initiative der nordrhein-westfälischen Landesregierung das Baugesetzbuch gezielt geändert. Das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ kann über die Internetseite „[http://www.bundesrat.de/cln\\_050/SharedDocs/Drucksachen/2006/0801-900/855-06,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/855-06.pdf](http://www.bundesrat.de/cln_050/SharedDocs/Drucksachen/2006/0801-900/855-06,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/855-06.pdf)“ aufgerufen werden.

Die Änderungen im Baugesetzbuch richten sich in erster Linie an die kommunale Bauleitplanung. Ziel ist es, die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden zu erleichtern. **Bei Bebauungsplänen mit einer Größe bis zu 20.000 qm zulässiger Grundfläche entfallen zukünftig zeit- und kostenaufwendige Umweltprüfungen.** Darüber hinaus wird die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gestrafft.

Mit solchen Bebauungsplänen innerhalb der Siedlungsbereiche können zum Beispiel die Nachverdichtung von städtischen Gebieten und die Anpassung von Wohnquartieren an die Bedürfnisse des alten- und familiengerechten Wohnens erleichtert werden. Ein weiterer wichtiger Anwendungsbereich sind Bebauungspläne für die Wiedernutzung von Gewerbeflächen.

Das geänderte Baugesetzbuch sieht weiterhin vor, dass die Schaffung und Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche im Interesse einer Stärkung der Innenstädte und einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung durch ein planungsrechtliches Instrument verbessert wird.

## V. Änderung des Abstandflächenrechts

Mit dem Infobrief 1/2005 hatten wir Sie bereits über die geplante Änderung des Abstandflächenrechts informiert. Nach einem umfangreichen "Feldversuch", an dem 25 Bauaufsichtsbehörden teilgenommen haben und einer Abstimmung des Diskussionsentwurfes mit den kommunalen Spitzenverbänden und den Baukammern hat der Landtag am 06.12.2006 das **zweite Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung** beschlossen. Ziel der Änderung ist eine Vereinfachung der Anwendung der Abstandflächenvorschriften. **Geändert wurden die §§ 6, 7 und 73 BauO NRW.**

In der Anlage ist eine Gegenüberstellung des alten und des neuen Gesetzestextes beigefügt. Die Begründung der Landesregierung zum Gesetzentwurf erhalten Sie auf der Internetseite

[http://www.landtag.nrw.de/portal/WWW/Webmaster/GB\\_I/I.4/Suche/Landtagsdokumentation\\_14WP/Suchergebnis\\_se\\_der\\_Landtagsdokumentation.jsp;jsessionid=3AEE00E393A541B94C500A909BFFEA17?w=native%28%27+%28+ID+ph+like+%27%271400875/0100%27%27++%29+%27%29&order=native%28%27DOKDATUM%281%29%2FDescend+%27%29&view=detail](http://www.landtag.nrw.de/portal/WWW/Webmaster/GB_I/I.4/Suche/Landtagsdokumentation_14WP/Suchergebnis_se_der_Landtagsdokumentation.jsp;jsessionid=3AEE00E393A541B94C500A909BFFEA17?w=native%28%27+%28+ID+ph+like+%27%271400875/0100%27%27++%29+%27%29&order=native%28%27DOKDATUM%281%29%2FDescend+%27%29&view=detail).

Das Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft. Den genauen Termin werden wir Ihnen mit unserem **Online-Newsletter** mitteilen.

Nur für **Bauanträge**, die bereits vor Inkrafttreten des Gesetzes eingereicht wurden, kann der Antragsteller verlangen, dass § 6 der BauO NRW in der zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Fassung angewandt wird. Dies gilt nicht für das Freistellungsverfahren nach § 67 BauO NRW.

Wir werden diese Gesetzesänderung zum Anlass nehmen, Ihnen **im ersten Halbjahr 2007** eine **Seminarveranstaltung zum Thema "Abstandflächenrecht"** anzubieten.

## VI. Neuer Außenbereichserlass

Das Ministerium für Bauen und Verkehr und das Ministerium für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz haben mit Datum vom 27.10.2006 einen grundlegend überarbeiteten Außenbereichserlass veröffentlicht.

Der Erlass soll allen bei der Beantragung von baulichen Anlagen im Außenbereich Beteiligten eine Hilfestellung geben und eine landeseinheitliche Genehmigungspraxis zum § 35 BauGB gewährleisten.

Eine Ausfertigung dieses Erlasses ist in der Anlage dieses Infobriefes beigelegt. Sie können den Erlass auch auf der Internetseite des Ministeriums für Bauen und Verkehr downloaden: <http://www.mbv.nrw.de/bau/Bauverwaltung/Bauplanungsrecht/individuellvorhaben/index.php>.

Nachfolgend listen wir Ihnen die Punkte des Erlasses auf, die teilweise zu Abweichungen gegenüber der bisherigen Genehmigungspraxis führen (hier ist insbesondere die unter der Ziffer 4.5 geänderte Wohnflächenermittlung bei der Erweiterung von Wohngebäuden im Außenbereich hervorzuheben):

### Ziff. 3.1.1 Tierhaltung auf eigener Futtergrundlage

Sofern ein landwirtschaftlicher Betrieb nicht über die erforderlichen landwirtschaftlichen Eigentumsflächen verfügt, können ergänzend zu den Eigentumsflächen auch **Pachtflächen mit einer noch verbleibenden Nutzungsdauer von in der Regel 12 Jahren** (vorher: 18 Jahre) berücksichtigt werden.

Bei **landwirtschaftlicher Pensionspferdehaltung** ist die Voraussetzung der überwiegenden eigenen Futtergrundlage erfüllt, wenn entsprechende landwirtschaftliche Nutzflächen von **0,35 ha pro Pferd** vorhanden sind.

### Ziff. 3.1.5 Hobbytierhaltung

Der Nicht-Landwirt ist auf die Pensionstierhaltung nahe gelegener landwirtschaftlicher Betriebe zu verweisen. Allenfalls im Einzelfall kann im mit Streubebauung vorbelasteten Außenbereich ein der Hauptnutzung klar zu- und untergeordnetes Nebengebäude unter Berücksichtigung der Summe der Nebenanlagen gem. § 35 Abs. 2 BauGB zulässig sein.

### Ziff. 4.1 Umnutzung eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebsgebäudes

Eine Voraussetzung für die Umnutzung eines land- oder forstwirtschaftlichen Gebäudes ist, dass das Gebäude im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des Betriebes steht. **Eine Hofstelle im Sinne dieser Vorschrift liegt nur dann vor, wenn jedenfalls ein Gebäude ein landwirtschaftliches Wohngebäude ist** (BVerwG, Beschl. v. 14.03.2006 – 4 B 10/06 – BauR 2006, 1103).

### Ziff. 4.1.3 Sieben Jahre nach Aufgabe der Landwirtschaft

Nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 c) BauGB darf die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung nicht länger als sieben Jahre zurückliegen. **Diese Sieben-Jahres-Frist ist mit dem Gesetz zur Ausführung des BauGB in NRW vom 15.12.2005 bis zum 31.12.2008 nicht anzuwenden.** Die Frist wird durch einen Antrag auf Vorbescheid nur dann gewährt, wenn in dem Vorbescheid **alle bauplanungsrechtlichen Fragen** geklärt werden sollen.

### Ziff. 4.2.3 Eigennutzung des Wohnhauses bei vorweggenommener Erbfolge

Voraussetzung für die Errichtung eines Ersatzwohnhauses nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 d) BauGB ist unter anderem, **dass bei der vorweggenommenen Erbfolge der Erbe als Eigentümer oder der Erblasser das Haus selbst bewohnt haben.**

### Ziff. 4.5 Erweiterung eines Gebäudes

Nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB ist die angemessene Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Wohngebäudes auf bis zu zwei Wohnungen genehmigungsfähig.

Nach dem neuen Außenbereichserlass sollen **Familienheime mit einer Wohnung 160 qm** und **Familienheime mit zwei Wohnungen 250 qm** Wohnfläche nicht überschreiten. Zur angemessenen Unterbringung eines Haushalts mit mehr als vier Personen ist für jede weitere Person, die zum Haushalt gehört, eine Mehrfläche bis zu 20 qm möglich. **Als Wohnfläche gelten die Rohbaumaße ohne Abzüge.**

## VII. Neues Nährstoffbeurteilungsblatt

Das Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hat mit Runderlass vom 04.08.2006 ein überarbeitetes Nährstoffbeurteilungsblatt veröffentlicht. **Dieses Nährstoffbeurteilungsblatt ist im Rahmen der baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Verfahren zur Genehmigung von Tierhaltungsanlagen, Biogasanlagen oder vergleichbaren Anlagen erforderlich, um die Verwertung der Nährstoffträger auf landwirtschaftlichen Flächen zu prüfen.**

Wir empfehlen Ihnen, das Nährstoffbeurteilungsblatt frühzeitig, z. B. mit Hilfe der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen auszufüllen, um bei einem weiteren Flächenbedarf die erforderlichen Schritte bereits vor der Antragstellung einleiten zu können.

Für Rückfragen zum Ausfüllen des Nährstoffbeurteilungsblattes steht Ihnen auch Frau Bettina Winkelmann im Fachbereich Natur und Umwelt unter der Tel.-Nr.: 02861/82-1437 gerne zur Verfügung.

Das neue Formular kann als PDF-Datei auf der Internetseite des Kreises Borken [http://www.kreis-borken.de/kreisverwaltung/downloads/fe63/Naehrstoffbeurteilungsblatt\\_2006\\_als\\_formular.pdf](http://www.kreis-borken.de/kreisverwaltung/downloads/fe63/Naehrstoffbeurteilungsblatt_2006_als_formular.pdf) heruntergeladen werden.

Auf der Internetseite der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen <http://www.landwirtschaftskammer.de/fachangebot/ackerbau/duengung/duengerecht/naehrstoffbeurteilungsblatt.htm> können Sie auch eine Excel-Version des Nährstoffbeurteilungsblattes herunterladen.

## VIII. Änderung der Versammlungsstättenverordnung NRW

In dem Infobrief 2002 (S. 11/12) hatten wir über die am 09.10.2002 in Kraft getretene Versammlungsstättenverordnung berichtet. Die Vorschriften der Versammlungsstättenverordnung gelten für den Bau und Betrieb von

- **Versammlungsstätten mit Versammlungsräumen, die einzeln mehr als 200 Besucher fassen.** Sie gelten auch für Versammlungsstätten mit mehreren Versammlungsräumen, die insgesamt mehr als 200 Besucher fassen, wenn diese Versammlungsräume gemeinsame Rettungswege haben,
- Versammlungsstätten im Freien mit Szenenflächen, deren Besucherbereich mehr als 1.000 Besucher fasst und ganz oder teilweise aus baulichen Anlagen besteht,
- Sportstadien, die mehr als 5.000 Besucher fassen.

Am 08.12.2006 ist die erste Verordnung zur Änderung der Versammlungsstättenverordnung in Kraft getreten. Mit der Verordnung wurden einzelne Regelungen in Anlehnung an die Muster-Versammlungsstättenverordnung überarbeitet. Dabei wurden die seit 2002 in Nordrhein-Westfalen eingegangenen Anregungen und Bedenken sowie die Erfahrungen der Länder berücksichtigt. Die Änderungen beziehen sich in erster Linie auf Anforderungen des Brandschutzes. Die Änderungsverordnung kann über die Internetseite „<http://sgv.im.nrw.de/gv/frei/2006/Ausg34/AGV34-3.pdf>“ aufgerufen werden.

## **IX. Geplantes Bürokratieabbaugesetz I**

Die neue Landesregierung hat in der Koalitionsvereinbarung am 16.06.2005 den Bürokratieabbau als Schwerpunktaufgabe festgeschrieben. Dass dieses Ziel ernst genommen wird, kann man unter anderem daran erkennen, dass im Ministerium für Bauen und Verkehr (MBV) ein ausschließlich für Bürokratieabbau und Verwaltungsreform zuständiges Referat eingerichtet wurde.

Im Aufgabenbereich der Bauverwaltung sind bereits einige Vereinfachungen umgesetzt worden:

- Das Zustimmungserfordernis der Oberen Bauaufsichtsbehörden für Außenbereichsvorhaben nach § 35 Abs. 2 und 4 BauGB wurde aufgehoben.
- Die 7-Jahres-Frist nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB wurde bis zum 31.12.2008 ausgesetzt.

Mit dem "Bürokratieabbaugesetz I" beabsichtigt die Landesregierung die landesweite Umsetzung ausgewählter Punkte der in der Modellregion Ostwestfalen-Lippe erprobten Entbürokratisierungsregelungen.

Für den Bereich der Bauverwaltung sind nach derzeitigem Planungsstand folgende Änderungen vorgesehen:

- 1. Anzeige- statt Genehmigungsverfahren für Nutzungsänderungen,**
2. Wegfall des Genehmigungserfordernisses für Werbeanlagen in Gewerbe- und Industriegebieten auch außerhalb eines Bebauungsplanes,
- 3. Wegfall des Widerspruchsverfahrens,**
4. Ersetzen des rechtswidrig versagten Einvernehmens der Gemeinde im Baurecht durch die Bauaufsichtsbehörde,
5. Erleichterte Ausschilderungsmöglichkeiten für Unternehmen an Landes- und Kreisstraßen,
6. Verkürzung der Frist für die Zustimmung zu Baugenehmigungen durch die Straßenbaubehörde.

Mit einer Verabschiedung des Bürokratieabbaugesetzes I ist im Frühjahr 2007 zu rechnen. Wir werden Sie mit unserem Online-Newsletter über das Inkrafttreten des Bürokratieabbaugesetzes I informieren und Ihnen nähere Erläuterungen zukommen lassen.

## X. Eingliederung von Sonderbehörden in die allgemeine Verwaltung (u.a. Staatliches Umweltamt Herten, Staatliches Amt für Arbeitsschutz Recklinghausen)

Im Zuge einer Verwaltungsstrukturreform plant die Landesregierung, die **Zuständigkeit zwischen staatlichen Behörden und kommunalen Behörden neu zu ordnen**. Dabei stehen folgende Ziele im Vordergrund:

- Abbau von Doppelzuständigkeiten
- transparente Zuständigkeiten
- mehr Wirtschaftlichkeit
- Verschlankung der Landesverwaltung
- nur noch eine Behörde als Ansprechpartner für Gewerbetreibende

In einem ersten Schritt hat der Landtag am 06.12.2006 die **Eingliederung von insgesamt 35 Landesbehörden in die allgemeine Verwaltung** beschlossen. Das Gesetz kann über die Internetseite [„http://www.landtag.nrw.de/portal/WWW/Webmaster/GB\\_I/1.4/Dokumentenarchiv/dokument.php?part=G&pnr=14%2F42&typ=P&parla=anzeigen&pl=MM&ref=dok\\_verw&quelle=parla&sub=pnrw&page=p“](http://www.landtag.nrw.de/portal/WWW/Webmaster/GB_I/1.4/Dokumentenarchiv/dokument.php?part=G&pnr=14%2F42&typ=P&parla=anzeigen&pl=MM&ref=dok_verw&quelle=parla&sub=pnrw&page=p) aufgerufen werden. Die geänderten Zuständigkeiten treten zum 01.01.2007 in Kraft.

Konkret bedeutet dies, dass unter anderem die Aufgaben der bisherigen Staatlichen Umweltämter, der Staatlichen Ämter für Arbeitsschutz und der Ämter für Agrarordnung in die Bezirksregierungen eingegliedert werden. So werden das **Staatliche Umweltamt Herten**, das **Staatliche Amt für Arbeitsschutz Recklinghausen** sowie das **Amt für Agrarordnung Coesfeld** ab dem 01.01.2007 **Außenstellen der Bezirksregierung Münster**.

In einem weiteren Schritt wird zurzeit der gesamte Aufgabenbestand der Bezirksregierung und der (eingegliederten) Sonderbehörden daraufhin überprüft, welche Aufgaben entfallen können, welche Aufgaben künftig von Privaten übernommen und welche Aufgaben besser von Kommunen erledigt werden können. Dabei ist davon auszugehen, dass ein großer Teil der Aufgaben -insbesondere im Umwelt- und Immissionsschutzbereich- auf die Kreise und kreisfreien Städte verlagert wird. Ein wichtiger Ansatz bei den Überlegungen des Landes ist das „Zaunprinzip“. Ziel ist, dass der Bauherr nur **noch eine Behörde als zentralen Ansprechpartner** mit umfassenden Entscheidungsbefugnissen hat.

Mit einer Entscheidung auf Landesebene ist bis Mitte 2007 zu rechnen. Wir werden Sie hierüber rechtzeitig informieren.

Bis etwa 2012 sollen nach dem Koalitionsvertrag der Landesregierung NRW schließlich die auf der mittleren staatlichen Verwaltungsebene verbleibenden Aufgaben gemeinsam mit überörtlichen kommunalen Aufgaben von drei Regionalpräsidien für das Rheinland, das Ruhrgebiet und für Westfalen wahrgenommen werden.

## **XI. Bündelung der Zuständigkeiten im Bereich der sozialen Wohnraumförderung**

Am 06.12.2006 hat der Landtag das Dritte Gesetz zur Änderung des Wohnungsbauförderungsgesetzes beschlossen. Ein Ziel des Gesetzes ist die Reduzierung der Bewilligungsbehörden im Bereich der sozialen Wohnraumförderung. Durch die Gesetzesänderung wird die Bewilligungszuständigkeit der großen kreisangehörigen Städte **zum 01.02.2007** auf die Kreise übertragen. **Der Kreis Borken wird damit zukünftig auch für das Stadtgebiet Bocholt zuständig sein.**

## **XII. Geplante Änderung der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BImSchV)**

Auf Initiative des Landes Nordrhein-Westfalen hat der Bundesrat im April 2006 das „**Gesetz zur Reduzierung von immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren**“ in den Bundestag eingebracht. Der Entwurf des Gesetzes kann über die Internetseite [„http://dip.bundestag.de/btd/16/013/1601337.pdf“](http://dip.bundestag.de/btd/16/013/1601337.pdf) aufgerufen werden.

Der Gesetzesentwurf sieht eine **deutliche Reduzierung der materiellen und verfahrensrechtlichen Anforderungen im Bereich der immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftigen Anlagen** vor. Durch die geplante Änderung werden bislang BImSchG-pflichtige Anlagen aus der Industrie und insbesondere aus der Landwirtschaft ins Baugenehmigungsverfahren übergehen. **Das erst 2001 in die 4. BImSchV aufgenommene Tierbesatzkriterium von 50 Großvieheinheiten bei gleichzeitig mehr als zwei Großvieheinheiten pro Hektar wird voraussichtlich wieder gestrichen**, so dass der Großteil der landwirtschaftlichen Betriebe im Kreis Borken wieder dem Baurecht unterliegt. Ebenfalls wird das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung angepasst.

Mit einer Verabschiedung des Gesetzes ist Anfang 2007 zu rechnen. Wir werden rechtzeitig durch den Online-Newsletter informieren.

## **XIII. Anlagen**

1. Gegenüberstellung §§ 6, 7 und 73 BauO NRW alte/neue Fassung
2. Außenbereichserlass des Landes Nordrhein-Westfalen
3. Bauratgeber „Besser wohnen im Münsterland“
4. Flyer „Geodatenatlas Kreis Borken“

## Synopsis zur Änderung des § 6 BauO NRW von Dr. Sebastian Veelken

Legende:

**Neue Regelung**  
Gestrichene Regelung

(Vergleich der Neuregelung mit der BauO 2000)  
der BauO 2000

Die Synopsis bezieht sich auf den Vergleich des Gesetzesbeschlusses vom 07.12.2006 unter Berücksichtigung der Änderungen aus der LT-Drs. 14/2993 mit dem aktuell geltenden Recht.

Die Synopsis wurde nach bestem Wissen, jedoch nur auf der Grundlage einer kursorischen Überprüfung erstellt.

Eine Bewertung ist mit den Kennzeichnungen nicht beabsichtigt, läßt sich jedoch im Vergleich nicht immer ausschließen.

Bauordnung 2000	Gesetzesbeschluss des Landtags vom 06.12.2006
<p>§ 6 Abstandflächen</p> <p>(1) Vor Außenwänden von Gebäuden sind Flächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten (<u>Abstandflächen</u>).</p> <p>Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Abstandfläche nicht erforderlich vor Außenwänden, <u>die an der Nachbargrenze errichtet werden</u>, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften</p> <p>a) das Gebäude ohne Grenzabstand gebaut werden muss oder</p> <p>b) das Gebäude ohne Grenzabstand gebaut werden darf und <u>öffentlich-rechtlich</u> gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück ebenfalls ohne Grenzabstand gebaut wird.</p> <p><u>Muss nach planungsrechtlichen Vorschriften mit Grenzabstand gebaut werden, ist aber auf dem Nachbargrundstück innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein Gebäude ohne Grenzabstand vorhanden, so kann gestattet oder verlangt werden, dass ebenfalls ohne Grenzabstand gebaut wird. Muss nach planungsrechtlichen Vorschriften ohne Grenzabstand gebaut werden, ist aber auf dem Nachbargrundstück innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ein Gebäude mit Grenzabstand vorhanden, so kann gestattet oder verlangt werden, dass eine Abstandfläche eingehalten wird.</u></p>	<p>§ 6 Abstandflächen</p> <p>(1) Vor den Außenwänden von Gebäuden sind <b>Abstandflächen</b> von oberirdischen Gebäuden freizuhalten.</p> <p>Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Abstandfläche nicht erforderlich <b>gegenüber Grundstücksgrenzen</b>,</p> <p>a) gegenüber denen nach planungsrechtlichen Vorschriften ohne Grenzabstand <b>oder mit geringerem Grenzabstand als nach den Absätzen 5 und 6</b> gebaut werden muss oder</p> <p>b) gegenüber denen nach planungsrechtlichen Vorschriften ohne Grenzabstand gebaut werden darf, wenn gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück ohne Grenzabstand gebaut wird.</p>

Bauordnung 2000	Gesetzesbeschluss des Landtags vom 06.12.2006
<p>(2) Die Abstandflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Die Abstandflächen dürfen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. (siehe aber § 7 BauO 2000)</p>	<p>(2) Die Abstandflächen müssen auf dem Grundstück selbst liegen. Sie dürfen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.</p> <p>Abstandflächen dürfen sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn durch Baulast gesichert ist, dass sie nur mit in der Abstandfläche zulässigen baulichen Anlagen überbaut werden und auf die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstandflächen nicht angerechnet werden.</p>
<p>(3) Die Abstandflächen dürfen sich nicht überdecken; dies gilt nicht für</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Außenwände, die in einem Winkel von mehr als 75° zueinander stehen,</li> <li>2. Außenwände zu einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof bei Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen und</li> <li>3. Gebäude und andere bauliche Anlagen, die in den Abstandflächen zulässig sind oder gestattet werden.</li> </ol>	<p>(3) Die Abstandflächen dürfen sich nicht überdecken; dies gilt nicht für</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Außenwände, die in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinander stehen,</li> <li>2. Außenwände zu einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof bei Wohngebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen und</li> <li>3. Gebäude und andere bauliche Anlagen, die in den Abstandflächen zulässig sind oder gestattet werden.</li> </ol>
<p>(4) Die Tiefe der Abstandfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Besteht eine Außenwand aus Wandteilen unterschiedlicher Höhe, so ist die Wandhöhe je Wandteil zu ermitteln. Bei geneigter Geländeoberfläche ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend; diese ergibt sich aus den Wandhöhen an den Gebäudekanten oder den vertikalen Begrenzungen der Wandteile.</p> <p>Zur Wandhöhe werden hinzugerechnet:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. voll die Höhe von <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dächern und Dachteilen mit einer Dachneigung von mehr als 70°,</li> <li>- Giebelflächen im Bereich dieser Dächer und Dachteile, wenn beide Seiten eine Dachneigung von mehr als 70° haben,</li> </ul> </li> <li>2. zu einem Drittel die Höhe von <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dächern und Dachteilen mit einer Dachneigung von mehr als 45°,</li> <li>- Dächern mit Dachgauben oder Dachaufbauten, deren Gesamtbreite</li> </ul> </li> </ol>	<p>(4) Die Tiefe der Abstandfläche bemisst sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Besteht eine Außenwand aus Wandteilen unterschiedlicher Höhe, so ist die Wandhöhe je Wandteil zu ermitteln. Bei geneigter Geländeoberfläche ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend; diese ergibt sich aus den Wandhöhen an den Gebäudekanten oder den vertikalen Begrenzungen der Wandteile.</p> <p>Abgrabungen, die der Belichtung oder dem Zugang oder der Zufahrt zu einem Gebäude dienen, bleiben bei der Ermittlung der Abstandfläche außer Betracht, auch soweit sie nach § 9 Abs. 3 die Geländeoberfläche zulässigerweise verändern.</p> <p>Zur Wandhöhe werden hinzugerechnet:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. voll die Höhe von <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dächern und Dachteilen mit einer Dachneigung von mehr als 70°,</li> <li>- Giebelflächen im Bereich dieser Dächer und Dachteile, wenn beide Seiten eine Dachneigung von mehr als 70° haben,</li> </ul> </li> <li>2. zu einem Drittel die Höhe von <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dächern und Dachteilen mit einer Dachneigung von mehr als 45°,</li> <li>- Dächern mit Dachgauben oder Dachaufbauten, deren Gesamtbreite</li> </ul> </li> </ol>

Bauordnung 2000	Gesetzesbeschluss des Landtags vom 06.12.2006
<p>je Dachfläche mehr als die Hälfte der darunter liegenden Gebäudewand beträgt,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Giebelflächen im Bereich von Dächern und Dachteilen, wenn nicht beide Seiten eine Dachneigung von mehr als 70° haben.</li> </ul> <p>Das sich ergebende Maß ist H.</p>	<p>je Dachfläche mehr als die Hälfte der darunter liegenden Gebäudewand beträgt,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Giebelflächen im Bereich von Dächern und Dachteilen, wenn nicht beide Seiten eine Dachneigung von mehr als 70° haben,</li> </ul> <p>Das sich ergebende Maß ist H.</p>
<p>(5) Die Tiefe der Abstandflächen beträgt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,8 H,</li> <li>- 0,5 H in Kerngebieten, <u>Gewerbegebieten und Industriegebieten.</u></li> <li>- 0,25 H in Gewerbegebieten und Industriegebieten <u>vor Außenwänden von Gebäuden, die überwiegend der Produktion oder Lagerung dienen.</u></li> </ul> <p>Zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt die Tiefe der Abstandfläche</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,4 H,</li> <li>- 0,25 H in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten.</li> </ul> <p>In Sondergebieten können geringere Tiefen der Abstandflächen <u>als 0,8 H</u> gestattet werden, wenn die Nutzung des Sondergebietes dies rechtfertigt. Zu angrenzenden anderen Baugebieten gilt die jeweils größere Tiefe der Abstandfläche.</p> <p>In allen Fällen muss die Tiefe der Abstandflächen mindestens 3,0 m betragen.</p> <p>Absatz 16 bleibt unberührt.</p>	<p>(5) Die Tiefe der Abstandflächen beträgt, <b>soweit in einer örtlichen Bauvorschrift nach § 86 Abs. 1 Nr. 6 nichts anderes bestimmt ist,</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,8 H,</li> <li>- 0,5 H in Kerngebieten,</li> <li>- 0,25 H in Gewerbegebieten und Industriegebieten.</li> </ul> <p>Zu öffentlichen Verkehrsflächen, <b>öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Wasserflächen</b> beträgt die Tiefe der Abstandfläche</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,4 H,</li> <li>- 0,25 H in Kerngebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten.</li> </ul> <p>In Sondergebieten können geringere Tiefen der Abstandflächen gestattet werden, wenn die Nutzung des Sondergebiets dies rechtfertigt. Zu angrenzenden anderen Baugebieten gilt die jeweils größere Tiefe der Abstandfläche.</p> <p>In allen Fällen muss die Tiefe der Abstandflächen mindestens 3 m betragen.</p> <p>Absatz 16 bleibt unberührt.</p>
<p>(6) <u>Vor zwei Außenwänden eines Gebäudes genügt auf einer Länge von nicht mehr als 16 m als Tiefe der Abstandfläche die Hälfte der nach Absatz 5 Satz 1 erforderlichen Tiefe, mindestens jedoch 3 m (Schmalseitenprivileg). Wird ein Gebäude mit einer Außenwand an ein anderes Gebäude oder an eine Nachbargrenze gebaut, gilt das Schmalseitenprivileg nur noch für eine Außenwand. Eine in sich gegliederte Wand gilt als Außenwand im Sinne des Satzes 1. Gegenüber einem Gebäude oder einer Grundstücksgrenze kann das Schmalseitenprivileg für ein Gebäude nur einmal in Anspruch genommen werden. Rechtmäßig bestehende Wandteile, die einen geringeren Abstand zur Nachbargrenze aufweisen, als er nach Absatz 5 erforderlich ist, stehen dem Schmalseitenprivileg nicht entgegen.</u></p>	<p>(6) <b>Auf einer Länge der Außenwände und von Teilen der Außenwände von nicht mehr als 16 m genügt gegenüber jeder Grundstücksgrenze und gegenüber jedem Gebäude auf demselben Grundstück als Tiefe der Abstandflächen 0,4 H, in Kerngebieten 0,25 H, mindestens jedoch 3 m. Bei hintereinander liegenden Außenwänden wird nur die Außenwand mit der größten Länge auf die Länge nach Satz 1 angerechnet.</b></p>

<p>(7) Vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstrepfen und deren Überdachungen sowie Vorbauten wie Erker und Balkone bleiben bei der Bemessung außer Betracht, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vortreten. Von gegenüberliegenden Nachbargrenzen müssen sie mindestens 2,0 m entfernt bleiben; das Erdgeschoss erschließende Hauseingangstrepfen und deren Überdachungen müssen mindestens 1,50 m entfernt bleiben.</p>	<p>(7) Bei der Bemessung der Abstandfläche bleiben außer Betracht, wenn sie nicht mehr als 1,50 m vor die jeweilige Außenwand vortreten,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. das Erdgeschoss erschließende Hauseingangstrepfen und Überdachungen über erdgeschossigen Hauseingängen, wenn sie von den Nachbargrenzen mindestens 1,50 m entfernt sind,</li> <li>2. untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge und Terrassenüberdachungen, wenn sie von den Nachbargrenzen mindestens 2 m entfernt sind, und</li> <li>3. Vorbauten wie Erker und Balkone sowie Altane, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und sie von den Nachbargrenzen mindestens 3 m entfernt sind.</li> </ol> <p>Bei der Ermittlung des Maßes nach Satz 1 bleiben Loggien außer Betracht.</p>
<p>(8) (aufgehoben)</p>	<p>(8) aufgehoben</p>
<p>(9) Abweichend von Absatz 5 genügen in Gewerbe- und Industriegebieten vor Wänden ohne Öffnungen als Tiefe der Abstandfläche</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 1,50 m, wenn die Wände einer Feuerwiderstandsklasse entsprechen und einschließlich ihrer Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen,</li> <li>2. 3,0 m, wenn die Wände einer Feuerwiderstandsklasse entsprechen oder einschließlich ihrer Bekleidung aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen.</li> </ol> <p>Dies gilt nicht für Abstandflächen gegenüber Grundstücksgrenzen.</p>	<p>(9) aufgehoben</p>
<p>(10) Für bauliche Anlagen und andere Anlagen und Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, gelten die Absätze 1 bis 9 gegenüber Gebäuden und Nachbargrenzen sinngemäß.</p> <p>Für Windenergieanlagen gelten die Absätze 4 bis 9 nicht. Bei diesen Anlagen bemisst sich die Tiefe der Abstandfläche nach der Hälfte ihrer größten Höhe. Die größte Höhe errechnet sich bei Anlagen mit Horizontalachse aus der Höhe der Rotorachse über der geometrischen Mitte des Mastes zuzüglich des Rotorradius. Die Abstandfläche ist ein Kreis um den geometrischen Mittelpunkt des Mastes.</p>	<p>(10) Gegenüber Gebäuden und Grundstücksgrenzen gelten die Absätze 1 bis 7 entsprechend für Anlagen, die nicht Gebäude sind,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. soweit sie höher als 2 m über der Geländeoberfläche sind und von ihnen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen oder</li> <li>2. soweit sie höher als 1 m über der Geländeoberfläche sind und dazu geeignet sind, von Menschen betreten zu werden.</li> </ol> <p>Für Windenergieanlagen gelten die Absätze 4 bis 7 nicht. Bei diesen Anlagen bemisst sich die Tiefe der Abstandfläche nach der Hälfte ihrer größten Höhe. Die größte Höhe errechnet sich bei Anlagen mit Horizontalachse aus der Höhe der Rotorachse über der geometrischen Mitte des Mastes zuzüglich des Rotorradius. Die Abstandfläche ist ein Kreis um den geometrischen Mittelpunkt des Mastes.</p>
<p>(11) In den Abstandflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandfläche sind zulässig</p>	<p>(11) Gebäude mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m über der Geländeoberfläche an der Grenze, die als Garage, Gewächshaus oder zu Abstellzwecken genutzt werden, sind ohne eigene Abstandflächen sowie in den</p>

<p>1. an der Nachbargrenze gebaute überdachte Stellplätze und Garagen bis zu einer Länge von 9,0 m einschließlich darauf errichteter Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sowie Parabolantennen und sonstige Antennenanlagen, jeweils bis zu 1,5 m Höhe sowie <u>Gebäude mit Abstellräumen und Gewächshäuser mit einer Grundfläche von nicht mehr als 7,5 m<sup>2</sup></u>; die mittlere Wandhöhe dieser Gebäude darf nicht mehr als 3,0 m über der Geländeoberfläche an der Grenze betragen,</p> <p>die Grenzbebauung darf entlang einer Nachbargrenze 9,0 m und insgesamt 15,0 m nicht überschreiten,</p> <p><u>2. Stützmauern und geschlossene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m über der Geländeoberfläche an der Grenze, in Gewerbe- und Industriegebieten ohne Begrenzung der Höhe.</u></p> <p><u>Die Grundfläche der in Satz 1 genannten Gebäude mit Abstellräumen und der Gewächshäuser darf innerhalb eines Abstandes von 3,0 m von der Nachbargrenze nicht mehr als 7,5 m<sup>2</sup> betragen.</u></p> <p>Satz 1 Nr. 1 gilt auch, wenn die baulichen Anlagen in einem <u>Abstand von 1 bis zu 3 m</u> von der Nachbargrenze gebaut werden.</p> <p><u>In den Abstellräumen nach Satz 1 Nr. 1 sind Leitungen und Zähler für Energie und Wasser, Feuerstätten für flüssige oder gasförmige Brennstoffe mit einer Nennwärmeleistung bis zu 28 kW und Wärmepumpen entsprechender Leistung zulässig.</u></p>	<p>Abstandflächen eines Gebäudes zulässig</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ohne Öffnungen in den der Nachbargrenze zugekehrten Wänden,</li> <li>- einschließlich darauf errichteter untergeordneter Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie und Antennenanlagen jeweils bis zu 1,5 m Höhe,</li> <li>- auch, wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an ein Gebäude angebaut werden,</li> <li>- auch, wenn das Gebäude über einen Zugang zu einem anderen Gebäude verfügt.</li> </ul> <p>Absatz 4 gilt nicht.</p> <p>Die Höhe von Giebelflächen ist bei der Berechnung der mittleren Wandhöhe zu berücksichtigen. Die Höhe von Dächern und Dachteilen mit einer Dachneigung von mehr als 30° werden der mittleren Wandhöhe hinzugerechnet.</p> <p>Die Gesamtlänge der Bebauung nach Satz 1 darf je Nachbargrenze 9 m und auf einem Grundstück zu allen Nachbargrenzen insgesamt 15 m nicht überschreiten.</p>
<p><u>(12) In den Abstandflächen eines Gebäudes und zu diesem ohne eigene Abstandfläche sind, wenn die Beleuchtung der Räume des Gebäudes nicht wesentlich beeinträchtigt wird, zulässig</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Garagen,</li> <li>2. eingeschossige Gebäude ohne Fenster zu diesem Gebäude,</li> <li>3. bauliche Anlagen und andere Anlagen und Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen (Absatz 10).</li> </ol>	<p>(12) aufgehoben</p>

<p>(13) Liegen sich Wände desselben Gebäudes gegenüber, so können geringere Tiefen der Abstandflächen als nach Absatz 5 gestattet werden, wenn die <u>Beleuchtung</u> der Räume des Gebäudes nicht wesentlich beeinträchtigt wird.</p>	<p>(13) Liegen sich Wände desselben Gebäudes <b>oder Wände von Gebäuden auf demselben Grundstück</b> gegenüber, so können geringere Abstandflächen als nach den Absätzen 5 <b>und 6</b> gestattet werden, wenn die <b>Belichtung</b> der Räume nicht wesentlich beeinträchtigt wird.</p>
<p>(14) Bei der nachträglichen Bekleidung oder Verblendung von Außenwänden sowie der nachträglichen Anhebung der Dachhaut bestehender Gebäude können geringere Tiefen der Abstandflächen als nach Absatz 5 gestattet werden, wenn die Baumaßnahme der Verbesserung des Wärmeschutzes dient.</p>	<p>(14) Bei bestehenden Gebäuden <b>ist</b> die nachträgliche Bekleidung oder Verblendung von Außenwänden sowie die nachträgliche Anhebung der Dachhaut <b>zulässig</b>, wenn die Baumaßnahme der Verbesserung des Wärmeschutzes dient und wenn die Stärke der Bekleidung oder Verblendung bzw. die Anhebung der Dachhaut nicht mehr als 0,25 m und der verbleibende Abstand zur Nachbargrenze mindestens 2,50 m beträgt.</p> <p>Darüber hinaus können unter Würdigung nachbarlicher Belange und der Belange des Brandschutzes geringere Tiefen der Abstandflächen gestattet werden, wenn die Baumaßnahme der Verbesserung des Wärmeschutzes dient. Die Sätze 1 und 2 gelten auch für Außenwände, deren Abstandfläche Abs. 5 nicht entspricht.</p>
<p>(15)</p> <p>Bei Nutzungsänderungen sowie bei geringfügigen baulichen Änderungen bestehender Gebäude ohne Veränderung von Länge und Höhe der den Nachbargrenzen zugekehrten Wände können unter Würdigung nachbarlicher Belange geringere Tiefen der Abstandflächen gestattet werden, <u>wenn Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen</u>.</p> <p>Satz 1 gilt nicht für Gebäude nach Absatz 11 <u>Satz 1 Nr. 1</u>.</p>	<p>(15) Bei Gebäuden, die ohne Einhaltung von Abstandflächen oder mit geringeren Tiefen der Abstandflächen als nach den Absätzen 5 und 6 bestehen, sind zulässig</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Änderungen innerhalb des Gebäudes,</li> <li>2. Nutzungsänderungen, wenn der Abstand des Gebäudes zu den Nachbargrenzen mindestens 2,50 m beträgt,</li> <li>3. Änderungen, wenn der Abstand des Gebäudes zu den Nachbargrenzen mindestens 2,50 m beträgt, ohne Veränderung von Länge und Höhe der diesen Nachbargrenzen zugekehrten Wände und Dachflächen und ohne Einrichtung neuer Öffnungen oder Vergrößerung bestehen der Öffnungen in diesen Wänden und Dachflächen.</li> </ol> <p>Darüber hinaus gehende Änderungen und Nutzungsänderungen können unter Würdigung nachbarlicher Belange und der Belange des Brandschutzes gestattet werden.</p> <p><b>Die Sätze 1 und 2</b> gelten nicht für Gebäude nach Abs. 11.</p>

<p>(16) In überwiegend bebauten Gebieten können geringere Tiefen der Abstandflächen gestattet oder verlangt werden, wenn die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere städtebauliche Verhältnisse dies auch unter Würdigung nachbarlicher Belange rechtfertigen <u>und wenn Gründe des Brand-schutzes nicht entgegenstehen.</u></p>	<p>(16) In überwiegend bebauten Gebieten können geringere Tiefen der Abstandflächen gestattet oder verlangt werden, wenn die Gestaltung des Straßenbildes oder besondere städtebauliche Verhältnisse dies auch unter Würdigung nachbarlicher Belange rechtfertigen. <b>!</b></p>
<p>(17) <u>Ergeben sich durch zwingende Festsetzungen eines Bebauungsplanes im Sinne von § 8 oder § 12 des Baugesetzbuches geringere Tiefen der Abstandflächen, so gelten diese Tiefen.</u></p>	<p><i>entfällt, siehe aber § 6 Abs. 1 und § 6 Abs. 5</i></p>
<p><u>§ 7</u></p> <p><u>Übernahme von Abstandflächen auf andere Grundstücke</u></p> <p>(1) <u>Abweichend von § 6 Abs. 2 Satz 1 ist zulässig, dass Abstandflächen sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn durch Baulast gesichert ist, dass sie nicht überbaut und auf die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstandflächen nicht angerechnet werden. Vorschriften, nach denen eine Überbauung zulässig ist oder gestattet werden kann, bleiben unberührt.</u></p> <p>(2) <u>Die bei der Errichtung eines Gebäudes vorgeschriebenen Abstandflächen dürfen auch bei nachträglichen Grenzänderungen und Grundstücksteilungen nicht unterschritten oder überbaut werden. Absatz 1 gilt entsprechend.</u></p>	<p>§ 7 wird aufgehoben</p> <p><i>siehe aber § 6 Abs. 2 S. 3:</i></p> <p><i>Abstandflächen dürfen sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn durch Baulast gesichert ist, dass sie <b>nur mit in der Abstandfläche zulässigen baulichen Anlagen</b> überbaut werden und auf die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstandflächen nicht angerechnet werden.</i></p>
<p><u>§ 73 Abweichungen</u></p> <p>(1) Soweit in diesem Gesetz oder in aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften nichts anderes geregelt ist, kann die Genehmigungsbehörde Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen dieses Gesetzes und der aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.</p> <p>Unter den Voraussetzungen des Satzes 1 sind sie zuzulassen, wenn sie der Verwirklichung von Vorhaben zur Einsparung von Wasser oder Energie dienen.</p> <p>Soll von einer technischen Anforderung abgewichen werden, ist der Geneh-</p>	<p><u>§ 73 Abweichungen</u></p> <p>(1) Soweit in diesem Gesetz oder in aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften nichts anderes geregelt ist, kann die Genehmigungsbehörde Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen dieses Gesetzes und der aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.</p> <p><b>Abweichungen von § 6 sind insbesondere zulässig, wenn durch das Vorhaben nachbarliche Interessen nicht stärker oder nur unwesentlich stärker beeinträchtigt werden als bei einer Bebauung des Grundstücks, die nach § 6 zulässig wäre.</b></p> <p>Unter den Voraussetzungen des Satzes 1 sind Abweichungen zuzulassen, wenn sie der Verwirklichung von Vorhaben zur Einsparung von Wasser oder Energie dienen.</p> <p>Soll von einer technischen Anforderung abgewichen werden, ist der Geneh-</p>

migungsbehörde nachzuweisen, dass dem Zweck dieser Anforderung auf andere Weise entsprochen wird.	migungsbehörde nachzuweisen, dass dem Zweck dieser Anforderung auf andere Weise entsprochen wird.
	Artikel II Inkrafttreten, eingeleitete Verfahren  1. Dieses Gesetz tritt am <b>Tage nach der Verkündung</b> in Kraft.  2. Wird vor Inkrafttreten dieses Gesetzes ein Antrag auf Erlass eines nach der Landesbauordnung vorgesehenen Verwaltungsaktes gestellt, über den bei Inkrafttreten dieses Gesetzes noch nicht entschieden ist, so <b>kann die Antragstellerin oder der Antragsteller verlangen, dass § 6 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Fassung angewandt wird.</b>

# **Grundsätze zur planungsrechtlichen Beurteilung von Bauvorhaben im Außenbereich - Außenbereichserlass -**

Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr - VI A 1 - 901.34 -,  
u. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft  
und Verbraucherschutz - VII-2 - BauGB -  
vom 27.10.2006

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Außenbereich</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Erschließung</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Privilegierte Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB)</b>	<b>4</b>
<b>3.1</b>	<b>Landwirtschaft (§ 35 Abs. 1 Nr. 1, § 201 BauGB)</b>	<b>4</b>
3.1.1	Tierhaltung auf eigener Futtergrundlage	4
3.1.2	Reithallen im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes	4
3.1.3	Unterbringung von Saisonarbeitskräften	5
3.1.4	Ferienwohnungen	5
3.1.5	Hobbytierhaltung	5
<b>3.2</b>	<b>Gartenbaubetrieb (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB)</b>	<b>5</b>
<b>3.3</b>	<b>Vorhaben der öffentlichen Versorgung oder zur Versorgung eines ortsgebundenen gewerblichen Betriebes (§ 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)</b>	<b>5</b>
<b>3.4</b>	<b>Vorhaben mit besonderen Anforderungen, nachteiligen Wirkungen oder Zweckbestimmungen (§ 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)</b>	<b>6</b>
<b>3.5</b>	<b>Windkraftanlagen (§ 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)</b>	<b>6</b>
<b>3.6</b>	<b>Biomasseanlagen (§ 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)</b>	<b>6</b>
3.6.1	Hofstelle, Betriebsstandort, räumlich-funktionaler Zusammenhang	6
3.6.2	Betreibergemeinschaft	7
3.6.3	Größenbegrenzung zum Schutz des Außenbereichs	8
3.6.4	Nebenanlagen	8
3.6.5	Bauleitplanung	8
<b>4</b>	<b>Begünstigte Vorhaben (§ 35 Abs. 4 BauGB)</b>	<b>9</b>
<b>4.1</b>	<b>Umnutzung eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebsgebäudes</b>	<b>9</b>
4.1.1	Zweckmäßige Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz	9
4.1.2	Wahrung der äußeren Gestalt	10
4.1.3	Sieben Jahre nach Aufgabe der Landwirtschaft	10
4.1.4	Zulässig errichtete Gebäude	10
4.1.5	Zuordnung zur Hofstelle	11
4.1.6	Drei zusätzliche Wohnungen	11
4.1.7	Kein Neubau als Ersatz für umgenutztes Gebäude	11

<b>4.2</b>	<b>Ersatz für ein Wohngebäude</b>	<b>11</b>
4.2.1	Gleichartiges Wohngebäude	11
4.2.2	Missstände/Mängel	11
4.2.3	Eigennutzung	12
<b>4.3</b>	<b>Ersatz für zerstörtes Gebäude</b>	<b>12</b>
<b>4.4</b>	<b>Bild der Kulturlandschaft</b>	<b>13</b>
4.4.1	Abgrenzung zum Denkmal	13
4.4.2	Erhaltung des Gestaltwerts	13
<b>4.5</b>	<b>Erweiterung eines Wohngebäudes</b>	<b>13</b>
<b>4.6</b>	<b>Erweiterung eines gewerblichen Betriebs</b>	<b>14</b>
<b>4.7</b>	<b>Geringfügige Erweiterung, Abweichung (§ 35 Abs. 4 S. 2 BauGB)</b>	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>Schonung des Außenbereichs (§ 35 Abs. 5 BauGB)</b>	<b>14</b>
5.1	Bodenversiegelung, schutzwürdige Böden	14
5.2	Rückbauverpflichtung	15
5.3	Sicherung der bewilligten Nutzung	15
<b>6</b>	<b>Außenbereichssatzungen (§ 35 Abs. 6 BauGB)</b>	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>Öffentliche Belange (§ 35 Abs. 3 BauGB)</b>	<b>15</b>
7.1	Widerspruch zum Flächennutzungsplan (FNP)	16
7.2	Widerspruch zu einem Landschaftsplan	16
7.3	Naturschutz, natürliche Eigenart der Landschaft	16
7.4	Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten	16
7.5	Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung	16
7.6	Störung von Funkstellen und Radaranlagen	17
<b>8</b>	<b>Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde (§ 36 BauGB)</b>	<b>17</b>
<b>9</b>	<b>Geltungsdauer</b>	<b>17</b>

Um den anhaltenden Strukturwandel in der Landwirtschaft zu unterstützen, und weil die Landesregierung des Landes Nordrhein-Westfalen den Gemeinden und Kreisen eine höhere Verantwortung für Bauvorhaben im Außenbereich zuerkennt, hat sie beschlossen, den Außenbereichserlass grundlegend zu überarbeiten. Ziel ist es, allen Beteiligten bei der Planung und den Gemeinden und unteren Bauaufsichtsbehörden bei der Zulassung von baulichen Anlagen eine Hilfestellung zu geben und ihnen die planerischen Spielräume aufzuzeigen. Der Erlass soll eine landeseinheitliche Genehmigungspraxis zu § 35 Baugesetzbuch (BauGB) und den Schutz des Freiraums gewährleisten.

## 1 Außenbereich

Das BauGB unterscheidet im Hinblick auf die nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegenden Bereiche nur zwischen den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (§ 34 BauGB) und dem Außenbereich (§ 35 BauGB).

Die im Zusammenhang bebauten Ortsteile bilden den Innenbereich. Dieser Bebauungszusammenhang mit organischer Siedlungsstruktur endet regelmäßig unmittelbar am letzten Baukörper. Er erstreckt sich über Baulücken hinweg nur dann, wenn die aufeinander folgende Bebauung trotz der Baulücke den Eindruck der Geschlossenheit oder der Zusammengehörigkeit vermittelt (BVerwG, Beschl. v. 01.04.1997 - 4 B 11.97 -). Das Hinterland von bebauten Grundstücken ist typischerweise nicht mehr vom Bebauungszusammenhang geprägt (vgl. OVG NRW, Ur. v. 26.06.2006 - 7 A 2974/05 -).

Eine ringsum von Bebauung umgebene Freifläche, die so groß ist, dass sich ihre Bebauung nicht mehr als zwanglose Fortsetzung der Bebauung aufdrängt und die deshalb nicht als Baulücke erscheint, liegt nicht innerhalb eines Bebauungszusammenhangs i.S.d. § 34 Abs. 1 BauGB; sie ist damit bebauungsrechtlich Außenbereich (vgl. BVerwG, Beschl. v. 15.9.2005 - 4 BN 37.05 - BauR 2006, 348). Dies ist nicht nach geographisch-mathematischen Maßstäben (auch ein Grundstück mit starken Höhenunterschieden kann ggf. noch dem Bebauungszusammenhang angehören), sondern aufgrund einer umfassenden Bewertung des konkreten Sachverhalts zu entscheiden.

## 2 Erschließung

Bei allen Vorhaben i.S.d. §§ 29 ff 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, Ur. v. 13.2.1976 - IV C 53.74 - BauR 1976, 185). Bei den Anforderungen an die Erschließung ist auf die konkreten Umstände, insbesondere auf die Betriebsgröße und den Umfang der Wohnnutzung abzustellen. Bei Kleinbetrieben, die herkömmlich durch Wirtschafts- oder Feldwege erschlossen werden, kann nicht ein betonierter oder asphaltierter Weg gefordert werden, sofern der vorhandene Weg als Feuerwehrezufahrt ausreicht. Bei großen landwirtschaftlichen Betrieben, zu denen regelmäßig Schwerlastverkehr (z.B. für Futtermittel, Tiertransporte) erforderlich wird, sind höhere Anforderungen zu stellen. Für die Beurteilung einer wegemäßigen Erschließungssituation bieten die „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1985 i.d.F. von 1995 (EAE 85/95) wesentliche Anhaltspunkte (OVG NRW, Ur. v. 15.6.2000 -7 A 4922/99).

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 Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.12.1994 (MBI. NRW. 1995 S. 92) hingewiesen.

Im Hinblick auf die ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a LWG wird auf den RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 18.5.1998 (MBI. NRW. S. 654, ber. S. 918) verwiesen.

Bei sonstigen begünstigten Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB kann die Zulässigkeit insbesondere daran scheitern, dass unwirtschaftliche Aufwendungen für die Erschließung (einschließlich der Ver- und Entsorgung) i.S.d. § 35 Abs. 3 Nr. 4 erforderlich werden. Dieser öffentliche Belang ist nicht beeinträchtigt, wenn der Vorhabenträger die Erschließung übernimmt und die Gemeinde ihr Einvernehmen erklärt.

### **3 Privilegierte Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB)**

#### **3.1 Landwirtschaft (§ 35 Abs. 1 Nr. 1, § 201 BauGB)**

Bei baulichen Vorhaben auf einer Hofstelle (Betriebsleiterwohnung und Altenteilerhaus) kommt es darauf an, dass 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“ (insoweit grundlegend: BVerwG, Urt. v. 3.11.1972 - IV C 9.70 - DVBl. 1973, 643). Allgemein verbindliche Angaben über das Verhältnis von Betriebsfläche und Fläche für das Vorhaben (Größe der Betriebsleiterwohnung) lassen sich nicht machen, vielmehr ist auf übliche Größen und die Art des Betriebes abzustellen (ggf. Stellungnahme der Landwirtschaftskammer). Ein Altenteilerhaus muss für die besondere Zweckverwendung verfügbar und die freie Veräußerlichkeit in rechtlich gesicherter Weise (Bau-last) ausgeschlossen sein (BVerwG, Urt. v. 5.2.1971 - IV C 1.68 - BRS 24 Nr.57). Die besondere Zweckverwendung bedingt, dass von Größe und Zuschnitt das Altenteilerhaus angemessenen Wohnbedürfnissen der älteren Generation Rechnung trägt.

##### **3.1.1 Tierhaltung auf eigener Futtergrundlage**

Für den landwirtschaftlichen Betrieb nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 ist die durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) geänderte Definition der Landwirtschaft nach § 201 von besonderer Bedeutung. Da heute auch in flächenbezogenen Tierhaltungen das erzeugte Futter vor der Verfütterung verarbeitet wird, wurde die Definition der Landwirtschaft den geänderten landwirtschaftlichen Produktionsbedingungen angepasst. Voraussetzung ist jedoch weiterhin, dass zu dem landwirtschaftlichen Betrieb genügend landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen (nicht: Wald) gehören, auf denen der überwiegende Futteranteil erzeugt werden kann. Bei landwirtschaftlicher Pensionspferdehaltung ist die Voraussetzung der überwiegenden eigenen Futtergrundlage erfüllt, wenn entsprechende landwirtschaftliche Nutzflächen von 0,35 ha pro Pferd vorhanden sind (BayVGH, Beschl. v. 4.1.2005 - 1 CS 04.1598 - ZfBR 2005, 384).

Der landwirtschaftliche Betrieb muss - wie bisher - nach den von der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. Urt. v. 13.4.1983 - 4 C 62/78 - BRS 40 Nr. 76) entwickelten Grundsätzen - ein auf Dauer und zwar für Generationen gedachtes und auch lebensfähiges Unternehmen sein. Eine ausreichende Sicherheit kann z.B. bei dem Eigentum eines Familienmitglieds des Betriebsinhabers angenommen werden (OVG NRW, Urt. v. 25.6.2003 - 7 A 4042/00 -). Es ist grundsätzlich erforderlich, dass ein nicht unerheblicher Teil der landwirtschaftlichen Flächen im Eigentum des Betriebsinhabers steht, die Lebensfähigkeit des Betriebes kann auch durch Hinzunahme von Pachtland gegeben sein (vgl. BVerwG, Beschl. v. 3.2.1989 - 4 B 14.89 - BRS 49 Nr. 92). Das Merkmal der Dauerhaftigkeit verlangt jedoch entsprechend langfristige Nutzungsverträge (in der Regel 12 Jahre).

##### **3.1.2 Reithallen im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes**

Reitsportanlagen gehören wie andere Sportanlagen nicht zu den im Außenbereich privilegierten Vorhaben und zwar auch dann nicht, wenn sie von einem Landwirt betrieben werden. Im Rahmen landwirtschaftlicher Pensionspferdehaltung können dagegen Hallen zulässig sein, die dazu dienen, den eingestellten Tieren im Interesse artgerechter Tierhaltung auch in der kalten Jahreszeit oder bei nassen Witterungsbedingungen die notwendige Bewegung zu vermitteln. Im Rahmen landwirtschaftlicher Pferdezucht können Hallen zulässig sein, wenn sie dazu dienen, Zuchtpferden die notwendigen Bewegungsmöglichkeiten zu verschaffen und den gezüchteten Jungpferden die für eine Veräußerung erforderliche reiterliche Erstausbildung zu vermitteln. Solche Bewegungsflächen können nur in einem angemessenen Verhältnis zur Zahl der eingestellten Pferde genehmigt werden.

Um Pferden artgerecht Bewegung zu ermöglichen, ist eine Fläche im Hufschlagmaß von 20 m x 40 m grundsätzlich erforderlich und ausreichend. Diese Fläche gestattet, ca. zehn Pferde gleichzeitig zu bewegen. Da die Bewegung der Tiere nacheinander über einen längeren Zeitraum im Tagesverlauf abgewickelt werden kann, ist eine solche Fläche bei einem Betrieb mit bis zu ca. vierzig eingestellten Pferden in der Regel ausreichend. Bei größeren Betrieben können eine größere Bewegungsfläche oder mehrere Bewegungsflächen genehmigt werden, soweit der Bauherr innerhalb der Bauvorlagen den Bedarf nachweist.

Insbesondere dann, wenn die landwirtschaftliche Pferdehaltung nur einen geringen Umfang besitzt (z. B. bei Nebenerwerbsbetrieben) ist nachzuweisen, dass die Investition in einem betriebswirtschaftlich nachvollziehbaren Verhältnis zu den aus der landwirtschaftlichen Pferdehaltung erzielbaren Einnahmen steht.

Hallen, die auf reiterliche Darbietungen vor Publikum ausgelegt sind, sind nicht Bestandteil landwirtschaftlicher Betätigung.

### 3.1.3 Unterbringung von Saisonarbeitskräften

Wohncontainer für Saisonarbeitskräfte können einem landwirtschaftlichen oder Gartenbau-Betrieb dienen, deren Aufstellung für einen ggf. saisonbedingten Zeitraum und befristet zulässig ist (vgl. Erl. des Ministeriums für Bau- und Verkehr v. 17.10.2005 - VI A1 - 901.34 - Saisonarbeiter, Errichtung von Wohncontainern im Außenbereich). Damit der Außenbereich größtmöglich geschont wird (§ 35 Abs. 5 S. 1 BauGB), ist die störende Wirkung von Containern (z.B. durch Begrünung) auszugleichen. Der mit der vorübergehenden Aufstellung von Containern verbundene Eingriff in Natur und Landschaft ist in der Regel erst ab einer Aufstelldauer von mehr als vier Monaten ausgleichs- oder in sonstiger Weise kompensationspflichtig nach § 4a Abs. 2 LG. Unberührt bleibt die Pflicht, vermeidbare Beeinträchtigungen (z.B. durch die Standortwahl) zu unterlassen. Container sind möglichst auf der Hofstelle oder hofnah aufzustellen.

Die Nutzung eines Teils einer Scheune zu Wohnzwecken für Saisonarbeiter dient dem Betrieb, sie ist als privilegierte Nutzung zulässig. Nach Ablauf der Wohnnutzung durch die Saisonarbeiter kann der Landwirt den zu Wohnzwecken genutzten Teil der Scheune entweder einer anderen, aber auch privilegierten landwirtschaftlichen Nutzung zuführen oder - z.B. im Rahmen des auf einer Hofstelle möglichen Kontingents von bis zu 3 Wohnungen - begünstigt umnutzen. Auch der Wechsel zwischen unterschiedlichen privilegierten Nutzungen bedarf in der Regel einer Baugenehmigung.

### 3.1.4 Ferienwohnungen

Ferienzimmer und -wohnungen sind als mitgezogene Nutzung eines landwirtschaftlichen Betriebes zulässig. Sie müssen dem landwirtschaftlichen Betrieb räumlich zugeordnet - d.h. auf der Hofstelle - und funktional untergeordnet sein, d.h. bodenrechtliche Nebensache bleiben. Nach dem Grundsatz des § 35 Abs. 5 BauGB ist vorrangig geeignete vorhandene Bausubstanz für Ferienwohnungen zu nutzen. Die mögliche Zahl der Ferienwohnungen ist - anders als die Umnutzung für Dauerwohnungen gem. § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 Buchst. f) - zahlenmäßig nicht begrenzt, sondern ergibt sich aus dem Verhältnis des landwirtschaftlichen Betriebs als Hauptnutzung zu der mitgezogenen Nutzung. Zu den Kriterien, ob sich der Betriebsteil dem privilegierten Betrieb unterordnet, gehören das äußere Erscheinungsbild der vorhandenen Bebauung und der Umfang baulicher Veränderungen infolge der Angliederung des neuen Betriebsteils sowie der Arbeitseinsatz, der einerseits auf die Bewirtschaftung des privilegierten Betriebs und andererseits auf die - allein - nicht privilegierte (Neben-)Nutzung entfällt (BVerwG, Beschl. v. 28.8.1998 - 4 B 66.98 - BRS 60 Nr. 89).

### 3.1.5 Hobbytierhaltung

Auch wenn offene Weideunterstände aus Tierschutzgründen erforderlich sind, kann nur der im Außenbereich privilegierte Betrieb (Landwirt oder Nebenerwerbslandwirt i.S.d. § 201 BauGB z.B. für Pensionspferdehaltung auf eigener Futtergrundlage, landwirtschaftliche Schafhaltung) die für den Betrieb notwendigen baulichen Anlagen im Außenbereich errichten. Der Nicht-Landwirt ist auf die Pensionstierhaltung nahe gelegener landwirtschaftlicher Betriebe zu verweisen. Allenfalls im Einzelfall kann im mit Streubebauung „vorbelasteten“ Außenbereich ein der Hauptnutzung klar zu- und untergeordnetes Nebengebäude unter Berücksichtigung der Summe der Nebenanlagen gem. § 35 Abs. 2 BauGB zulässig sein. Es ist darauf abzustellen, ob ein vernünftiger Landwirt unter Berücksichtigung des Gebots der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs dieses Vorhaben mit etwa gleichem Verwendungszweck und mit etwa gleicher Gestaltung errichten würde.

## 3.2 Gartenbaubetrieb (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB)

Gartenbaubetriebe, deren bauliche Anlagen nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen (Freilandkulturen), fallen unter Absatz 1 Nr. 1 (vgl. OVG NRW, Beschl. v. 11.12.2003 - 22 A 4171/00 -). Betriebe, deren bauliche Anlagen nicht nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen, sind nunmehr privilegiert nach Absatz 1 Nr. 2, sie unterliegen aber dem Planvorbehalt der Gemeinde nach § 35 Abs. 3 S. 3 BauGB. Unabhängig davon, ob ein Freilandkultur-Betrieb (i.S.v. Nr. 1) oder ein Unterglas-Betrieb (i.S.v. Nr. 2) vorliegt, ist im konkreten Einzelfall zu prüfen, ob die beantragten Gebäude dem Betrieb dienen. Das OVG NRW (a.a.O.) hat es für das Altenteilerhaus in dem entschiedenen Fall für beide Betriebsarten verneint.

Die in Gewächshäusern vorübergehend (max. 2 Monate) zum Direktverkauf genutzten Flächen sind - wie z.B. auch Erdbeerbelder zum Selbstpflücken - keine Verkaufsflächen, die einen Gartenbaubetrieb zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO machen (vgl. OVG NRW, Urte. v. 22.1.2004 - 7 A 1273/02 -).

## 3.3 Vorhaben der öffentlichen Versorgung oder zur Versorgung eines ortsgebundenen gewerblichen Betriebes (§ 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Das Bundesverwaltungsgericht (Urte. v. 16.6.1994 - 4 C 20.93 - BVerwGE 96, 95) verlangt Standortgebundenheit für alle Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

Privilegiert i.S.d. Abs. 1 Nr. 3 ist ein gewerblicher Betrieb, wenn er auf die geographische oder geologische Eigenart des Standorts angewiesen ist (so z.B. Bergwerksanlagen, Kies- und Sandgruben, Steinbrüche). Nicht von der Privilegierung erfasst werden Betriebsteile, die über eine dienende Funktion für den Kernbetrieb hinausgehen. So ist die Errichtung einer Bauschuttrecyclinganlage am Standort einer Kiesgrube in der Regel nicht privilegiert zulässig. Voraussetzung hierfür wäre, dass der Bauschutt in der Kiesgrube als genehmigte Bauschuttdeponie verfüllt würde und somit der funktionelle Zusammenhang zum privilegierten Kernbetrieb gegeben wäre (vgl. Sächs. OVG, Urt. v. 18.6.2003 - 4 B 128/01 - NVwZ 2004, 1138).

Zur öffentlichen Versorgung gehören auch Telekommunikationsdienstleistungen. Der Betreiber einer Richtfunkstrecke muss also nachweisen, dass die Anlage aus technischen Gründen (Netzschluss) an dieser Stelle im Außenbereich notwendig ist.

Eine Biomasseanlage, die nicht unter die Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB fällt (s.u. Nr. 3.6), ist - selbst wenn der Strom in das öffentliche Netz gespeist wird und die Anlage der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität dient - wegen der fehlenden Standortgebundenheit nicht gem. § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB im Außenbereich zulässig.

### **3.4 Vorhaben mit besonderen Anforderungen, nachteiligen Wirkungen oder Zweckbestimmungen (§ 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Für Vorhaben mit nachteiligen Auswirkungen ist § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ein Auffangtatbestand: Solche Vorhaben, die an sich dem Innenbereich zuzuordnen sind, sind ausnahmsweise im Außenbereich zulässig, wenn sie in der konkreten städtebaulichen Situation dort nicht untergebracht werden können (z.B. Schotterwerk, Feuerwerksdepot, Tierhaltung ohne eigene Futtergrundlage, Tierkörpersammelstelle). Wegen der besonderen Anforderungen an die Umgebung sind z. B. im Außenbereich zulässig: Aussichtstürme, Wetterstationen. Eine Privilegierung ist nicht gegeben, wenn individuelle Erholungs- oder Freizeitwünsche im Vordergrund stehen (z.B. Tennis- oder Golfplätze, Hundesportplätze, Motocross- und Quadstrecken).

### **3.5 Windkraftanlagen (§ 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Auf den Windkraftanlagen-Erlass v. 21.10.2005 („Grundsätze für Planung und Genehmigung von Windkraftanlagen - WKA-Erl.“ - Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr -, d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie, MBl. NRW. 2005 S. 1288 / SMBl. NRW. 2310) wird verwiesen.

### **3.6 Biomasseanlagen (§ 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Mit dem durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) geänderten Baugesetzbuch hat der Gesetzgeber die privilegierten Vorhaben im Außenbereich um Anlagen zur energetischen Nutzung von Biomasse ergänzt. Mit der Regelung des § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind Vorhaben zur Nutzung der aus Biomasse erzeugten Energie unter im Einzelnen in dieser Vorschrift bestimmten Voraussetzungen privilegiert zulässig. Die Privilegierung umfasst nicht nur die Herstellung und Nutzung der Energie von aus Biomasse erzeugtem Gas, sondern jede energetische Nutzung von Biomasse, einschließlich der thermischen Energienutzung der Biomasse. Mit § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB soll einerseits ein Beitrag zum Klimaschutz, zur Ressourcenschonung und zu einer effizienten Energienutzung geleistet und zum anderen der Strukturwandel in der Landwirtschaft unterstützt werden, ohne den gebotenen Schutz des Außenbereichs zu vernachlässigen.

#### **3.6.1 Hofstelle, Betriebsstandort, räumlich-funktionaler Zusammenhang**

Die baulichen Anlagen zur Herstellung und energetischen Nutzung der Energie aus Biomasse müssen nach § 35 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a) BauGB in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb stehen, in dessen Rahmen die Anlage errichtet werden soll. Damit soll eine Zersplitterung des Außenbereichs verhindert werden. Verlangt wird also eine Zuordnung der Biomasseanlage zu dem Basisbetrieb, z.B. zu dem landwirtschaftlichen Betrieb. Ein landwirtschaftlicher Betrieb liegt auch dann vor, wenn die überwiegende Tätigkeit nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB darin besteht, z.B. nachwachsende Rohstoffe (NawaRo) anzubauen. Der Anbau von NawaRo, z.B. Mais oder Winterroggen, ist eine Form landwirtschaftlicher Urproduktion und unterfällt dem Landwirtschaftsbegriff i.S.d. § 201 BauGB.

Die Zuordnung der Biomasseanlage zu dem Basisbetrieb erfordert die räumliche Nähe zu den Schwerpunkten der betrieblichen Abläufe. Für die Auslegung des räumlichen Zusammenhangs ist eine allgemein gültige Bestimmung der Entfernung nicht möglich. Sie bemisst sich nach den jeweiligen Umständen des Einzelfalles (bei Biomasseanlagen z.B. Immissionen auf Wohngebäude). Das BVerwG (Urt. v. 18.5.2001 - 4 C 13/00 - NVwZ 2001, 1282) hat - bezogen auf § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 Buchst. e) BauGB - entschieden, dass der Zusammenhang zu der Hofstelle desjenigen Betriebes bestehen muss, von dem das Gebäude seine bisherige Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB abgeleitet hat, und es jedenfalls bei einer Entfernung von 300 m an der erforderlichen räumlichen Nähe fehlt.

Durch die Voraussetzung des § 35 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a) BauGB wird eine Einzellage ohne den gegebenen Zusammenhang mit dem Betrieb, der die Biomasse erzeugt, verhindert. Räumlich-funktional ist der Zusammenhang, wenn die baulichen Anlagen in unmittelbarer Nähe zur Hofstelle liegen oder selbst Bestandteil der Hofstelle sind. Bei Anlagen, die von der Hofstelle entfernt liegen, fehlt es in der Regel am Merkmal des räumlichen Zusammenhangs. Bei landwirtschaftlichen Betrieben i.S.v. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist regelmäßig von der Hofstelle als Bezugspunkt für den räumlich-funktionalen Zusammenhang auszugehen (vgl. BVerwG, Urt. v. 5.6.1984 - 5 C 141/83 - BVerwGE 69, 283). In besonders gelagerten Einzelfällen können - über die Hofstelle hinaus - Standorte für die Biomasseanlage in Betracht kommen, die als Schwerpunkt der betrieblichen Abläufe bzw. Betriebsstandort erkennbar und durch bauliche Anlagen des Betriebs von einigem Gewicht geprägt sind (z.B. eine zugekaufte ehemalige Hofstelle, die als zweite Bewirtschaftungsbasis des Hofes genutzt wird). Denkbar als Anknüpfungspunkt sind auch große Stallgebäude oder große Maschinenhallen, nicht jedoch untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Fahrsilos, landwirtschaftliche Feldscheunen oder vergleichbare untergeordnete Anlagen. Nicht ausreichend ist auch die räumliche Nähe zu Betriebsflächen bzw. zu den die Biomasse produzierenden Flächen. Vor dem Hintergrund des Zwecks der Bestimmung, die Zersiedlung des Außenbereichs zu verhindern, knüpft der Begriff des Betriebes an dessen baulichen Bestand an.

Soll die Biomasseanlage im Zusammenhang mit einem forstwirtschaftlichen (Abs. 1 Nr. 1), gartenbaulichen (Abs. 1 Nr. 2) oder Tier haltenden Betrieb (Abs. 1 Nr. 4) errichtet werden, ist die räumliche Zuordnung zu dessen Betriebsstandort erforderlich.

Der funktionale Zusammenhang der Biomasseanlage mit dem Betrieb erfordert eine technische oder organisatorische Verknüpfung der Biomasse-Inputstoffe (z.B. nachwachsende Rohstoffe, Gülle) oder der Biomasseverwertung (z.B. Gärrückstände, elektrische oder thermische Energie) mit der vorhandenen Betriebsstruktur.

Nach § 35 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. c) BauGB ist die energetische Nutzung von Biomasse im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes darüber hinaus nur dann zulässig, wenn je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben wird. Ausgenommen sind mit Biomasse betriebene Feuerungsanlagen zur Eigenversorgung (z.B. Holzhackschnitzelanlage zur Heizung des Wohnhauses). Die Begrenzung dient dem Schutz des Außenbereichs. Während sich die „Hofstelle“ auf den landwirtschaftlichen Betrieb bezieht, spricht man bei forstwirtschaftlichen Betrieben, Gartenbaubetrieben oder Tier haltenden Betrieben nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB von „Betriebsstandorten“. Die Begrenzung auf eine Biomasseanlage je Hofstelle bzw. Betriebsstandort gilt auch dann, wenn bereits eine Anlage auf Grund der früheren Rechtslage nach einer anderen planungsrechtlichen Grundlage des § 35 BauGB zugelassen worden war.

### 3.6.2 Betreibergemeinschaft

Die funktionale Zuordnung zu einem (landwirtschaftlichen) Betrieb liegt jedenfalls vor, wenn der Betreiber der Biomasseanlage identisch ist mit dem Inhaber des Basisbetriebs. Darüber hinaus ist die erforderliche Zuordnung aber auch nicht schon deshalb zu verneinen, weil die zu beurteilende Biomasseanlage nicht im (Allein-)Eigentum des Inhabers des Basisbetriebs steht. Eine Biomasseanlage kann dem Basisbetrieb vielmehr auch dann noch zugeordnet werden, wenn sie sich im Eigentum einer Betreibergemeinschaft (z.B. als Gesellschaft oder einer Gemeinschaft bürgerlichen Rechts) befindet. Dies gilt jedenfalls dann, wenn die Betreibergesellschaft dauerhaft überwiegend aus Gesellschaftern i.S.d. § 35 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. b) BauGB besteht, die die Anlage beschicken. Der Inhaber des Basisbetriebs muss dabei allerdings maßgeblichen Einfluss auf die Gesellschaft haben, d.h. er muss einen nicht zu vernachlässigenden Anteil (z.B. 20%) an der Gesellschaft halten und einen entsprechenden Anteil der gewonnenen Energie (z.B. Wärme) nutzen oder eigener Produkte einbringen.

Nach § 35 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. b) BauGB muss die Biomasse darüber hinaus überwiegend (d.h. mehr als 50%) aus dem Betrieb selbst oder überwiegend aus diesem und aus nahe gelegenen privilegierten land- oder forstwirtschaftlichen (Abs. 1 Nr. 1), gartenbaulichen (Abs. 1 Nr. 2) oder Tier haltenden (Abs. 1 Nr. 4) Betrieben stammen. Damit wird ausdrücklich die Kooperation verschiedener Betriebe eröffnet, die sämtlich die Privilegierungsvoraussetzungen nach § 35 Abs. 1 Nr. 1, 2 oder 4 BauGB aufweisen müssen. Die Privilegierung ist nicht gegeben, wenn der Betrieb, in dessen Rahmen die Anlage betrieben werden soll, selbst keine Biomasse einbringt. Der Antragsteller muss glaubhaft machen, dass die Biomasse nachhaltig, also auch bei etwaigen Produktionsschwankungen, zum überwiegenden Teil aus dem eigenen Betrieb, der die Biomasseanlage betreibt, oder überwiegend - im Sinne einer Gesamtbetrachtung - aus diesem Betrieb und kooperierenden nahe gelegenen Betrieben stammt. Zum Nachweis sind ggf. Anbau- oder Abnahmeverträge mit mindestens 5-jähriger Laufzeit vorzulegen. Die nahe gelegenen Anlieferungsbetriebe müssen dabei nicht zwangsläufig Mitbetreiber der Anlage sein. Es ist nicht ausgeschlossen, dass kooperierende nahe gelegene Betriebe, die die privilegierte Betriebsqualität nach § 35 Abs. 1 Nr. 1, 2 oder 4 BauGB aufweisen, zusätzlich noch eigene Biomasseanlagen betreiben. Mit der Beschränkung auf „nahe gelegene“ Betriebe soll aus ökologischen und auch aus volkswirtschaftlichen Gründen ein überregionaler Transport des Rohmaterials verhindert werden. Wann ein Betrieb als „nahe gelegen“ anzusehen ist, muss der Beurteilung im Einzelfall überlassen werden. Als Bewertungskriterien können Entfernungen, die bei landwirtschaftlichen Betriebsabläufen und Verflechtungen zu Betrieben in der Umgebung üb-

lich sind, herangezogen werden. Nahe gelegen sind deshalb nur Betriebe in der Gemeinde oder in benachbarten Gemeinden. Dabei sind siedlungsstrukturelle und betriebsspezifische Besonderheiten zu berücksichtigen.

Die neue Regelung des § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB zielt darauf ab, Biomasseanlagen weitergehend zu privilegieren, als dies nach bisheriger Rechtslage unter den Voraussetzungen der Privilegierung als „mitgezogene“ Nutzung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig war. Die neue Regelung bildet gegenüber der nach bisherigem Recht möglichen Privilegierung von Biomasseanlagen nach Nr. 1 auf Grund der „dienenden Funktion“ oder als „mitgezogene Nebennutzung“ die speziellere Vorschrift und ist insofern abschließend (Begründung zum Gesetzentwurf der Bundesregierung zum EAG Bau vom 17.12.2003 - BT-Drs. 15/2250, S. 55); entsprechendes gilt für mitgezogene Nutzungen nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Aufgrund des spezifischen Regelungsumfanges von § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB gilt der Vorrang auch gegenüber § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.

### 3.6.3 Größenbegrenzung zum Schutz des Außenbereichs

Zum Schutz des Außenbereichs ist die Privilegierung nicht auf Industrieanlagen bezogen, sondern auf Biomasseanlagen beschränkt, deren installierte elektrische Leistung 0,5 MW nicht überschreitet; das entspricht bis zu 2,0 MW Eingangsleistung oder auch Feuerungswärmeleistung der eingesetzten Biomasse. Für Biomasseanlagen, die nicht ausschließlich elektrische Energie erzeugen, sondern von denen z.B. auch Wärme erzeugt wird oder Gas zu anderen Standorten von Blockheizkraftwerken weitergeleitet wird, sind entsprechende Umrechnungen erforderlich: 0,5 MW/a entsprechen einer Biogaserzeugung der Anlage von bis zu 2,3 Mio. Nm<sup>3</sup>/a\*. Nicht der installierten elektrischen Leistung hinzuzurechnen ist die Leistung von Notstromaggregaten, bei denen sichergestellt ist, dass sie nicht zur größeren Leistungserzielung der Anlage eingesetzt werden können. Anlagen mit einer elektrischen Leistung über 0,5 MW können auch nicht über § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zugelassen werden, da - abgesehen davon, dass zweifelhaft ist, ob die Voraussetzungen des § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB erfüllt sind (Standortgebundenheit) - § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB insoweit abschließenden Charakter hat (s.o. Nr. 3.6.2, letzter Absatz).

### 3.6.4 Nebenanlagen

Anlagen zum Anschluss der Biomasseanlage an das öffentliche Versorgungsnetz sind ebenfalls durch die Privilegierung erfasst. Diese Infrastrukturanlagen sind ihrem Zweck entsprechend auch über den räumlichen Zusammenhang der Betriebsstätte hinaus bis zur nächstgelegenen öffentlichen Versorgungsleitung privilegiert zulässig.

### 3.6.5 Bauleitplanung

Über die Zulassung als privilegierte Vorhaben im Außenbereich hinaus besteht die Möglichkeit, durch die Aufstellung eines Bebauungsplans die für Investitionen notwendigen Baurechte zu schaffen. Im Außenbereich sollen nur solche Vorhaben privilegiert zulässig sein, die wegen ihres unmittelbaren Bezugs zur Bodennutzung (insbes. Land- und Forstwirtschaft) oder wegen ihrer besonderen Anforderungen, Auswirkungen oder Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden können und sollen. Dies dient dem Schutz vor einer Zersiedelung der Landschaft und der Planungshoheit der Gemeinde, deren Aufgabe es ist, die geordnete, nachhaltige städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet durch Bauleitpläne vorzubereiten und zu leiten.

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans kann eine Biomasseanlage insbesondere in folgenden Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig sein:

- Dorfgebiet (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes; § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO als sonstiger nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb),
- Gewerbegebiet (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO als nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb),
- Industriegebiet (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO als nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb),
- Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien dienen).

Als sachgerecht für die Errichtung einer Biomasseanlage kann sich darüber hinaus der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans (§ 12 BauGB) erweisen. Er kann sich insbesondere deshalb anbieten, da mit ihm durch Vorhabenträger und Gemeinde in enger Abstimmung miteinander, zielgenau und zügig das erforderliche Baurecht geschaffen wird.

---

\* Nm<sup>3</sup> (Normkubikmeter) ist die Einheit für das Normvolumen eines Gases nach DIN 1343 und ISO 2533. Ein Normkubikmeter ist die Menge, die einem Kubikmeter Gas bei einem Druck von 1,01325 bar, einer Luftfeuchtigkeit von 0 % und einer Temperatur von 0 Grad Celsius (DIN 1343) bzw. 15 Grad Celsius (ISO 2533) entspricht.

## **4 Begünstigte Vorhaben (§ 35 Abs. 4 BauGB)**

Neben den in dieser Vorschrift geregelten Möglichkeiten gibt es keinen auf Bestandsschutz gegründeten Anspruch auf Zulassung von Veränderungen oder Erweiterungen nicht privilegierter baulicher Anlagen im Außenbereich (vgl. BVerwG, Beschl. v. 11.12.1996 - 4 B 231.96 - BRS 58 Nr. 93 und v. 18.7.1997 - 4 B 116.97 - BRS 59 Nr. 96). Alle Vorhaben nach Absatz 4 müssen außenbereichsverträglich sein, d.h. abgesehen von den in Absatz 4 Satz 1 genannten öffentlichen Belangen dürfen sie die übrigen öffentlichen Belange des Absatzes 3 nicht beeinträchtigen.

Der Gesetzgeber hat in § 35 Abs. 4 S. 1 BauGB ein differenziertes System von Einzelregelungen zu den Begünstigungstatbeständen geschaffen, das nicht durch eine Kombination der verschiedenen Nummern beliebig erweiterbar ist (BVerwG, Urt. v. 12.3.1998 - 4 C 10.97 - BRS 60 Nr. 98).

### **4.1 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.

Dies setzt voraus, dass noch eine Hofstelle vorhanden bzw. die bodenrechtliche Situation noch von den vorhandenen Gebäuden des (ehemaligen) Hofes geprägt ist. Bei den umzunutzenden Gebäuden darf es sich nicht nur um einen untergeordneten Restbestandteil eines Hofes, von dem ansonsten baulich nichts mehr vorhanden ist, handeln.

Für eine Hofstelle muss jedenfalls eines der Gebäude ein landwirtschaftliches Wohngebäude sein (BVerwG, Beschl. v. 14.3.2006 - 4 B 10/06 - BauR 2006, 1103).

Nicht nur zur Wohnnutzung, sondern auch für außenbereichsverträgliche gewerbliche Nutzung kann ein landwirtschaftliches Gebäude der Hofstelle umgenutzt werden, z.B. für landwirtschaftliche Lohnunternehmen, Kleingewerbliche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe oder für die Einrichtung von Ferienwohnungen, für die nicht die Begrenzung (s.u. Nr. 4.1.6) auf drei Wohnungen gilt (s.o. Nr. 3.1.4). Mit der Umnutzung darf keine nennenswerte zusätzliche Inanspruchnahme (Versiegelung) von Außenbereichsflächen verbunden sein.

Nur die erstmalige Änderung der Nutzung ist begünstigt, nicht eine weitere Nutzungsänderung nach einer an die landwirtschaftliche Nutzung anschließenden Zwischennutzung (BVerwG, Beschl. v. 01.2.1995 - 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 - 4 B 28/00 - 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.

Wird eine Scheune in zwei Wohnungen umgenutzt und eigentumsrechtlich abgetrennt, braucht das Verhindern einer späteren erneuten Umnutzung der verbliebenen Hofstelle zu Wohnzwecken nicht über eine Baulast abgesichert zu werden. Die Bauaufsichtsbehörde muss stets die gesamte ehemalige Hofstelle - unabhängig von den neuen Eigentumsverhältnissen - im Blick halten, sodass nur noch eine weitere Wohnung auf dieser Hofstelle zulässig ist.

Absatz 4 S. 1 Nr. 1 gilt nach dem eindeutigen Gesetzeswortlaut nur für Gebäude i.S.d. Absatzes 1 Nr. 1, also auch für Betriebsgebäude eines Freilandgartenbaubetriebs, nicht hingegen für Gartenbaubetriebe nach Absatz 1 Nr. 2.

#### **4.1.1 Zweckmäßige Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz**

Nach Buchst. a) ist nur eine zweckmäßige Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz begünstigt. Erhaltenswert 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.

Grundvoraussetzung dafür ist, dass die Bausubstanz vorhanden und im baulich-technischen Sinne erhaltenswert ist. Gebäude, die zerstört sind oder sich in einem baulich-technischen Zustand befinden, dessen Wiederverwendung einem Ersatzbau gleichkommt, scheiden aus. Für eine Nutzungsänderung nach Nr. 1 scheidet solche Gebäude aus, die nach ihrem baulichen Zustand oder städtebaulichen Erscheinungsbild von vornherein für eine Weiternutzung und Nutzungsänderung ungeeignet sind (z.B. Umnutzung von Bretterscheune in Wohnung). Nutzungsänderungen, die nach Art und Umfang der vorhandenen baulichen Anlage nicht angemessen sind, dienen nicht einer zweckmäßigen Verwendung der Bausubstanz.

Ein privilegiertes Gebäude, für das ein Ersatzwohnhaus genehmigt worden ist, kann nur dann gem. § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB umgenutzt werden, wenn es zwischenzeitlich tatsächlich und für längere Zeit (wieder) landwirtschaftlich privilegiert genutzt wurde. (Ob eine Baulast, das Gebäude nicht wieder zu Wohnzwecken zu nutzen, eingetragen worden ist, ändert nichts an dieser rechtlichen Beurteilung.) Der Antragsteller trägt für die landwirtschaftliche Nutzung die Beweislast. Die Anwendung des § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 setzt zwingend voraus, dass das zur Umnutzung vorgesehene Objekt tatsächlich als ein einem landwirtschaftlichen Betrieb dienendes Gebäude genutzt worden ist (OVG NRW, Ur. v. 18.12.2003 - 10 A 1574/01 - Juris).

Durch das BauROG 1998 ist ausdrücklich das Erfordernis der Außenbereichsverträglichkeit für alle begünstigten Vorhaben aufgenommen worden. Hiermit unvereinbar ist es, wenn neben den bereits im Rahmen des § 35 Abs. 1 Nr. 1 (Betriebsleiterwohnung, Altenteiler) und des § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB (ausnahmsweise 3 Wohnungen für den Strukturwandel in der Landwirtschaft) zulässigen Wohnungen, weitere Wohnnutzung im Außenbereich ermöglicht würde.

#### 4.1.2 Wahrung der äußeren Gestalt

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 weniger strenge Anforderungen zu stellen: Zulässig sind z.B. Wärmedämmung oder Verklinkerung. Ebenso können Dachflächenfenster zulässig sein, wenn sie die Wohnnutzung eines Scheunen-Dachgeschosses erst ermöglichen, sowie Dachgauben, wenn ihre Form und Anzahl der Dachgestaltung des früheren Wohnhauses der Hofstelle oder vergleichbarer Hofstellen in der Region entsprechen.

#### 4.1.3 Sieben Jahre nach Aufgabe der Landwirtschaft

Nach Buchst. c) darf die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung nicht länger als sieben Jahre zurückliegen. Nach § 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches in NRW vom 15.12.2005 (GV. NRW. S. 952) ist die Sieben-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. Dez. 2008 nicht anzuwenden. Für den Ablauf der Frist ist auf den Zeitpunkt des Eingangs des Nutzungsänderungsantrags bei der zuständigen Genehmigungsbehörde abzustellen (vgl. OVG NRW, Ur. v. 12.10.1999 -11 A 5673/97- BRS 62 Nr. 113). Die Frist wird durch einen Antrag auf Vorbescheid nur dann gewährt, wenn in dem Vorbescheid alle bauplanungsrechtlichen Fragen geklärt werden sollen.

Für eine vor dem Inkrafttreten des Ausführungsgesetzes zum BauGB in NRW ohne vorherige Genehmigung durchgeführte Nutzungsänderung ist zu prüfen, ob das Vorhaben möglicherweise im Zeitpunkt der Durchführung materiell legal gewesen ist. Nach der grundlegenden Entscheidung des BVerwG v. 28.6.1956 (I C 93.54 - BVerwGE 3, 351) widerspricht es der verfassungsmäßigen Eigentumsgarantie, wenn bei der Prüfung der Legalitätsfrage die Rechtslage im Zeitpunkt der Errichtung des Baues außer Betracht gelassen wird, d.h. die Rechtslage im Zeitpunkt der heutigen Behördenentscheidung ist nicht allein entscheidend. Die einmal vorhandenen gewesene materielle Legalität vermittelt der Anlage Bestandsschutz, eine Abrissverfügung wäre ermessensfehlerhaft. Das Gebäude ist zulässigerweise errichtet.

Ein Anspruch auf Genehmigung einer Nutzungsänderung besteht nur, wenn alle Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB - mit Ausnahme der Betriebsaufgabe vor weniger als sieben Jahren - im Zeitpunkt der behördlichen Entscheidung erfüllt sind. Eine Nutzungsänderung ohne Beachtung der vor Inkrafttreten des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches in NRW geltenden Sieben-Jahres-Frist ist beispielsweise nicht nachträglich genehmigungsfähig.

Es ist nicht Sinn des Gesetzes, eine erneute Umnutzung auch solcher Bausubstanz zu ermöglichen, die im Anschluss an eine frühere landwirtschaftliche Nutzung tatsächlich anderen Zwecken (z.B. nicht landwirtschaftsbezogenem Wohnen) gedient hat. 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. 30.7.2003 - 22 A 1004/01 - BauR 2004, 47).

#### 4.1.4 Zulässig errichtete Gebäude

Nach Buchst. d) muss das Gebäude, dessen Nutzung geändert werden soll, vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet sein. Die Vorteile des § 35 Abs. 4 kommen demjenigen nicht zugute, der sein für einen privilegierten Zweck genehmigtes Gebäude niemals diesem privilegierten Zweck entsprechend tatsächlich genutzt hat (BVerwG, Beschl. v. 10.1.1994 - 4 B 192/93 - BRS 56 Nr. 83).

#### 4.1.5 Zuordnung zur Hofstelle

Nach Buchst. e) ist eine erleichterte Umnutzung von Gebäuden außerhalb der Hofstelle nicht mehr möglich. Hofstelle ist der bauliche Schwerpunkt des landwirtschaftlichen Betriebes (s.o. Nr. 3.6.1), nicht notwendig ist eine bauliche Verbundenheit mit dem landwirtschaftlichen Wohngebäude. 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. Das OVG NRW (Beschl. v. 26.03.1998 - 10 A 6263/96 -) hat einem Altenteilerhaus die räumliche Zuordnung zur Hofstelle bei einem 80 m (Luftlinie) bzw. 170 m (Wegstrecke) entfernten Gebäude abgesprochen. Nach dem BVerwG (Urt. v. 18.5.2001 - 4 C 13/00 - NVwZ 2001, 1282) muss der Zusammenhang zu der Hofstelle desjenigen Betriebes bestehen, von dem das Gebäude seine bisherige Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB abgeleitet hat, jedenfalls bei einer Entfernung von 300 m fehlt es an der erforderlichen räumlichen Nähe.

#### 4.1.6 Drei zusätzliche Wohnungen

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 Sieben-Jahres-Frist 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.

#### 4.1.7 Kein Neubau als Ersatz für umgenutztes Gebäude

Die Verpflichtung gemäß Buchst. g), keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, ist nach § 35 Abs. 5 S. 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. 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 das Vorhaben errichten würde (s.o. Nr. 3.1).

### 4.2 Ersatz für ein Wohngebäude

Die Regelung in Absatz 4 S. 1 Nr. 2 geht über den nach Art. 14 Grundgesetz - GG - geschützten Bestandsschutz hinaus, da Bestandsschutz grundsätzlich keine Neuerrichtung zulässt. Das aufgegebene Gebäude verliert mit der Errichtung und Aufnahme der Wohnnutzung des Ersatzwohnhauses seine Privilegierung und seinen Bestandsschutz (BVerwG, Urt. v. 15.11.1974 - IV C 32.71 - BauR 1975, 44; Beschlüsse v. 21.6.1994 - 4 B 108/94 - BRS 56 Nr. 76, und v. 21.11.2000 - 4 B 36/00 - BRS 63 Nr. 121).

#### 4.2.1 Gleichartiges Wohngebäude

Der Neubau muss gleichartig sein, d.h. im Bauvolumen, in der Nutzung und Funktion dem früheren Gebäude entsprechen. Die Gleichartigkeit hängt nicht ab von der inneren Einteilung des Gebäudes oder der früheren Art der Nutzung einzelner Räume. § 35 Abs. 4 S. 2 BauGB lässt bei Ersatzbauvorhaben für abgängige Gebäude geringfügige Erweiterungen sowie geringfügige Standortabweichungen des neuen Wohngebäudes zu, d.h. dass durch die Standortverschiebung öffentliche Belange nicht zusätzlich (mehr als geringfügig) betroffen sein dürfen (vgl. BVerwG, Urt. v. 23.1.1981 - IV C 85.77 - BVerwGE 61, 290).

Ein als Wohnhaus genutztes ehemaliges Bauernhaus mit einer Wohneinheit ist einem Ersatzgebäude mit zwei Wohnungen in zwei aneinander gesetzten, selbständig nutzbaren Haushälften („Zwillingsbau“) nicht gleichartig (BVerwG, Urt. v. 19.2.2004 - 4 C 4/03 - BauR 2005, 358). Es darf auch nicht nach § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 5 in einen derartigen Zwillingsbau umgebaut werden (s.u. Nr. 4.5).

#### 4.2.2 Missstände/Mängel

Es muss eine objektiv erhebliche und schwerwiegende Abweichung von den allgemeinen Anforderungen, die sich insbesondere auf die wesentlichen Bereiche des gesunden und sicheren Wohnens und Arbeitens auswirkt, vorliegen. Dies ist der Fall, wenn die bauliche Anlage wegen der Baumängel nicht im Wesentlichen störungsfrei

zweckentsprechend genutzt werden kann und der Bauzustand des Objekts gegenüber vergleichbaren baulichen Anlagen, die ordnungsgemäß unterhalten worden sind, spürbar und in sozial unverträglicher Weise abfällt, wenn der Gebrauch der Anlage auch für einen unvoreingenommenen Betrachter objektiv nur unter empfindlichen Beeinträchtigungen der Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten möglich ist.

Eine Wertung insbesondere der Mängel im Verhältnis zum Gesamtzustand des Wohngebäudes ist unabdingbar, d.h. nur gravierende, das Gebäude erheblich beeinträchtigende Mängel rechtfertigen die Begünstigung, nicht dagegen „leichtere“ Mängel (z.B. Fassadenrenovierung, Bedachung). Vor diesem Hintergrund ist es nicht unverhältnismäßig, sondern - im Gegenteil - in der Regel geboten, das Altgebäude zu beseitigen und dies auch in einer Nebenbestimmung zur Baugenehmigung für den Ersatzbau festzuschreiben. Die Baulast ist daher nicht das geeignete Instrument, um eine unerwünschte Wohnnutzung zu unterbinden.

Die Vorschrift des § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB verlangt nach ihrem Sinngehalt zwar nicht einen vollständigen Abriss des alten Bauwerks. Sie ist auch anwendbar, wenn einzelne Teile stehen bleiben, weil sie in das neue Bauwerk integriert werden können. Dies bedeutet aber, dass entweder der Altbau des Wohngebäudes/Wohnteils selbst durch Umbau zum Ersatzbau wird oder das Wohngebäude/der Wohnteil beseitigt, also abgerissen, und neu (unter geringfügiger Erweiterung und/oder Standortverschiebung) errichtet wird. Ein Verbleiben des alten Wohngebäude(teil)s in seinem schlechten Zustand (Leerstand/Nichtnutzung) ist bei der Genehmigung eines Ersatzbaus nicht möglich, da sonst die (Wohn-)Gebäudesubstanz vergrößert und der Außenbereich zusätzlich in Anspruch genommen wird.

### 4.2.3 Eigennutzung

Eine Mindestzeit für den Zeitraum der Eigennutzung nach Buchst. c) („seit längerer Zeit“) lässt sich nicht bestimmen, eine restriktive Betrachtungsweise ist jedoch geboten: damit ist ein Zeitraum von deutlich mehr als zwei Jahren gemeint (vgl. OVG NRW, Urt. v. 14.7.2004 - 10 A 4471/01 - NWVBl. 2005, S. 71). Nach dem BVerwG (Beschl. v. 10.3.1988 - 4 B 41/88 - BRS 48 Nr. 71) bedingt die Vorschrift eine Kontinuität der Eigennutzung; der Eigentümer muss das Gebäude über längere Zeit ununterbrochen (als Lebensmittelpunkt) bis zur Neuerrichtung eines gleichartigen Ersatzbaus selbst genutzt haben. Die Erleichterungen sollen nach der Zielrichtung des Gesetzes denjenigen zugute kommen, die sich längere Zeit mit den beengten Wohnverhältnissen abgefunden und damit unter Beweis gestellt haben, dass dieses Wohnhaus für sie im Familienleben eine bedeutende Rolle spielt (BVerwG, Urt. v. 23.1.1981 - IV C 82.77 - BRS 38 Nr. 101, und Beschl. v. 25.6.2001 - 4 B 42/01 - BRS 64 Nr. 106). Damit soll verhindert werden, dass Personen im grundsätzlich von einer Bebauung freizuhaltenen Außenbereich Wohnhäuser erwerben, die sie vorher nicht selbst bewohnt haben, um sie alsdann unverzüglich unter Hinweis auf entsprechende eigene Wohnbedürfnisse erweitern zu können (vgl. Hess. VGH, Beschl. v. 29.8.2002 - 9 UZ 700/02 - BauR 2003, 594), und dass abgängige Wohngebäude nicht von Dritten zu spekulativen Zwecken aufgekauft, saniert und weiterveräußert werden.

Unerheblich ist, ob die Erbfolge nach Buchst. d) kraft Gesetzes oder aufgrund eines Testaments 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, wenn weder der Erbe als Eigentümer noch der Erblasser das Haus selbst bewohnt haben. Bei vorweggenommener Erbfolge muss entweder der Erbe als Eigentümer oder der Erblasser das Haus selbst bewohnt haben, ansonsten mangelt es an dem Kriterium der Eigennutzung.

### 4.3 Ersatz für zerstörtes Gebäude

Nr. 3 ist eine Ausnahmeregelung zum Bestandsschutz: Auch Gebäude, die durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse gegen den Willen des Eigentümers (z.B. Gasexplosionen, Flugzeugabstürze, militärische Manöver, rechtswidrige Eingriffe Dritter) zerstört wurden und dadurch ihren Bestandsschutz verloren haben, dürfen alsbald, d.h. solange die bodenrechtliche Situation des Grundstücks infolge nachwirkender Prägung durch das zerstörte Gebäude für den Wiederaufbau noch aufnahmefähig ist (BVerwG, Urt. v. 8.6.1979 - 4 C 23.77 - DVBl. 1979, 625), unter den in dieser Vorschrift genannten Voraussetzungen gleichartig und an gleicher Stelle wieder errichtet werden (s.o. Nr. 4.2.1). Ein außergewöhnliches Ereignis liegt nicht vor bei dem allmählichen, altersbedingten oder infolge mangelnder Unterhaltung eingetretenen Verfall eines Hauses, der bei Instandsetzungsarbeiten offenkundig wird und zu einem - auch unerwarteten - Einsturz des Gebäudes führt (BVerwG, Urt. v. 13.3.1981 - 4 C 2.78 - ZfBR 1981, 147). Auch wenn das Gebäude wegen fehlerhafter Baumaßnahmen zusammenbricht, ist dies das normale Schicksal eines Gebäudes und kein Katastrophen- oder Unglücksfall i.S.d. Vorschrift.

Von besonderer Bedeutung ist 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.

## 4.4 Bild der Kulturlandschaft

### 4.4.1 Abgrenzung zum Denkmal

In der Regel ist die Voraussetzung der Nr. 4 „das Bild der Kulturlandschaft prägend“ erfüllt, wenn das Gebäude unter Denkmalschutz steht (OVG Rheinland-Pfalz, Urt. 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. Ein Denkmal prägt nicht das Bild der Kulturlandschaft, wenn es sich in dieser Landschaft als Fremdkörper darstellt (z.B. eine Bunkeranlage).

Die vom Gesetz gewählte Umschreibung rückt die begünstigten Bauwerke in die Nähe von Baudenkmalern. Ein i.S.d. § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 4 BauGB erhaltenswertes, das Bild der Kulturlandschaft prägendes Gebäude liegt vor, wenn das Gebäude nach seinem äußeren Erscheinungsbild für die Baugestaltung und Baukultur einer Epoche aussagekräftig und für den Charakter der es umgebenden Kulturlandschaft typisch ist. Zwischen dem Bauwerk und der Kulturlandschaft muss eine erkennbare Wechselbeziehung in dem Sinne bestehen, dass die Kulturlandschaft ihre besondere Eigenart auch durch das Bauwerk erhält. Die historische Bedeutung des Standortes eines Gebäudes, die im äußeren Erscheinungsbild des Bauwerks keinen Niederschlag findet, ist für sich allein nicht ausreichend, um eine Kulturlandschaft prägende Wirkung im dargelegten Sinne zu begründen (vgl. OVG NRW, Urt. v. 13.11.1998 - 11 A 2641/94 - BRS 60 Nr. 97). Ein Gebäude, welches Teil einer kulturhistorisch bedeutsamen, die Landschaft prägenden Anlage ist, ist nicht allein deshalb sondern nur dann bauplanungsrechtlich begünstigt, wenn die die Kulturlandschaft prägende Wirkung auch von dem Gebäude selbst ausgeht (vgl. BVerwG, Beschl. v. 17.1.1991 - 4 B 186.90 - BRS 52 Nr. 83; OVG NRW, Beschl. v. 16.6.2005 - 7 A 409/05 -).

Nach allgemeinen Rechtsgrundsätzen trägt im Zweifel der Antragsteller die Beweislast für die rechtsbegründenden Tatsachen (vgl. § 69 Abs. 1 BauO NRW). Die Bauaufsichtsbehörden müssen durch den Antragsteller in die Lage versetzt werden, die rechtsbegründenden Tatsachen nachzuvollziehen. Die „Arbeitshilfe zur Erfassung der Grundlagen für die Berücksichtigung landschafts- und baukultureller Ziele“ des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe, Westfälisches Amt für Landschafts- und Baukultur ([www.landschafts-und-baukultur.de](http://www.landschafts-und-baukultur.de), Stichwort Projekte/Arbeitshilfen) kann zum logischen Nachvollziehen der antragsbegründenden Unterlagen Hilfestellung leisten.

### 4.4.2 Erhaltung des Gestaltwerts

Es muss ein Gebäude i.S.d. § 2 Abs. 2 BauO NRW vorhanden sein (nicht ausreichend: eine sonstige bauliche Anlage). Unerheblich ist dabei, ob es sich um ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB handelt. Die ursprüngliche Nutzung muss nicht mehr bestehen, die wesentlichen (Nutzungs-)Merkmale müssen dennoch ersichtlich sein und bei Änderungen ersichtlich bleiben. Die bauliche Anlage als solche muss in ihrer Substanz noch vorhanden sein. Ausgeschlossen sind Veränderungen, die einer Neuerrichtung (Ersatzbau) oder Erweiterung i. S. d. § 35 Abs. 4 S. 1 Nrn. 2, 3, 5 und 6 gleichkommen.

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). Wenn das Gebäude Teil einer Gruppe von Gebäuden (gänzliche oder teilweise Neubauten oder verfallene Gebäude/Ruinen) ist, die das Bild der Kulturlandschaft nicht/nicht mehr prägen, ist maßgeblich, ob es auch für sich alleine (noch) prägt. Die zweckmäßige Verwendung bei Erhaltung des Gestaltwerts stellt dabei mehr auf die äußere Erscheinungsform ab. Damit scheidet Umgestaltungen aus, die zwar die Identität der Anlage unangetastet lassen, dem Gebäude aber ein im Vergleich zum früheren Zustand anderes Erscheinungsbild vermitteln. Bauliche Änderungen im Inneren sind dann problematisch, wenn ursprüngliche, konstruktive Bauteile erheblich verändert werden.

## 4.5 Erweiterung eines Wohngebäudes

Nr. 5 lässt eine angemessene familiengerechte Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Wohngebäudes auf bis zu zwei Wohnungen zu, nicht die Neuerrichtung. Was angemessene Wohnbedürfnisse sind, richtet sich nicht nach der subjektiven Einschätzung des Eigentümers und seiner Familie, sondern soll sich nach gefestigter Rechtsprechung an objektiven Werten orientieren (BVerwG, Urt. v. 23.1.1981 - 4 C 82.77 - BauR 1981, 245). Familienheime mit nur einer Wohnung sollen 160 qm, Familienheime mit zwei Wohnungen 250 qm Wohnfläche nicht überschreiten (in Anlehnung an den steuerbegünstigten Wohnungsbau i.S.d. II. WoBauG). Zur angemessenen Unterbringung eines Haushalts mit mehr als vier Personen ist für jede weitere Person, die zum Haushalt gehört, eine Mehrfläche bis zu 20 qm möglich. Als Wohnfläche gelten die Rohbaumaße ohne Abzüge.

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. 27.8.1998 - 4 C 13/97 - DVBl. 1999, 235). Mehr als zwei Wohnungen sind nur unter den Voraussetzungen der Nr. 1 zulässig.

Zulässigerweise errichtet sind z.B.

- ein Wohngebäude, das früher als landwirtschaftliche Betriebsleiterwohnung genehmigt worden ist, auch wenn der landwirtschaftliche Betrieb inzwischen aufgegeben ist, oder
- das Gebäude einer ehemals landwirtschaftlichen Hofstelle, dessen Umnutzung für Wohnzwecke nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 genehmigt worden ist.

Die Errichtung einer zweiten abgesetzten eigenständigen baulichen Anlage ist keine Erweiterung (s.o. Nr. 4.2.1), selbst wenn das neue mit dem alten Gebäude z.B. mit einem Zwischentrakt verbunden wird. Die Erweiterung muss mit dem Bestand konstruktiv und funktional eine Einheit bilden.

Der Bau einer Garage für die durch die Erweiterung gewonnene Wohnung ist nicht begünstigt; sie kann jedoch zugelassen werden, wenn hierdurch im Wohngebäude für die angemessene Wohnraumversorgung benötigter Raum frei wird (vgl. BVerwG, Urt. v. 12.3.1998 - 4 C 10/97 - ZfBR 1998, 259).

Die Regelungen nach § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 und Nr. 5 dürfen nicht gleichzeitig in Anspruch genommen werden (s.o. Nr. 4). Die bauliche Erweiterung nach Nr. 5 stünde zu der gesetzlichen Vorgabe nach Nr. 1 Buchst. b) „Wahrung der äußeren Gestalt“ in Widerspruch. Anhaltspunkt für eine angemessene Frist, nach der ein vormals umgenutztes landwirtschaftliches Gebäude frühestens erweitert werden könnte, kann die Sieben-Jahres-Frist nach § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 Buchst. d) sein, nach der ein landwirtschaftliches Gebäude frühestens umgenutzt werden darf.

#### **4.6 Erweiterung eines gewerblichen Betriebs**

Auch die bauliche Erweiterung eines gewerblichen Betriebs nach Nr. 6 (z.B. landwirtschaftliches Lohnunternehmen als Nachfolgenutzung einer landwirtschaftlichen Hofstelle) muss im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen sein. Die Umnutzung nach Nr. 1 („zulässigerweise errichtet“) darf nicht mit der Erweiterung nach Nr. 6 zusammenfallen, sondern kann erst nach einem Zwischenraum von ca. sieben Jahren erfolgen (s.o. Nr. 4.5).

Mehrere in kurzen Zeitabständen durchgeführte Erweiterungen, die als Teilabschnitte eines einheitlichen Lebenssachverhalts zu bewerten sind, sind nach dem OVG NRW (Beschl. v. 27.8.2004 - 10 A 3462/02 -) als Einheit zu behandeln mit der Folge, dass eine Berufung auf § 35 Abs. 4 S. 1 Nr. 6 BauGB ausscheidet, wenn ein Betriebsinhaber bei wiederholten Betriebserweiterungen das Ziel verfolgt, ein Gesamtvorhaben, das den Rahmen des Angemessenen sprengt, in Teilakte zu zerlegen und zeitlich gestaffelt auszuführen (BVerwG, Urt. v. 16.12.1993 - 4 C 19.92 - BRS 55 Nr. 78). Eine erneute Erweiterung ist zulässig, wenn sich ein neuer Stand des Betriebsgeschehens gebildet hat.

#### **4.7 Geringfügige Erweiterung, Abweichung (§ 35 Abs. 4 S. 2 BauGB)**

Geringfügige Erweiterungen sind nur bei Ersatzbauten (§ 35 Abs. 4 S. 1 Nrn. 2 und 3) zulässig (§ 35 Abs. 4 S. 2 BauGB).

Die zulässige geringfügige Erweiterung ist z.B. überschritten, wenn die ursprünglich genehmigte Grundfläche fast verdreifacht (Berliner Kommentar, BauGB § 35 Rn 113), die Wohnfläche verdoppelt (OVG NRW, Urt. v. 26.9.1995 - 11 A 3761/93 - NWVBl 1996, 298) oder das Gebäudevolumen auf das Doppelte erweitert (Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB § 35 Rn 164) werden sollen.

Die zulässige geringfügige Abweichung vom bisherigen Standort ist abhängig vom Einzelfall, bei einer Abweichung von 100 m jedenfalls nicht mehr gegeben (BVerwG, Urt. v. 9.10.1981 - 4 C 66.80 - NVwZ 1982, 374). Der Ersatzbau einschließlich der Erweiterung muss dem ursprünglichen Gebäude noch annähernd gleichartig sein.

### **5 Schonung des Außenbereichs (§ 35 Abs. 5 BauGB)**

#### **5.1 Bodenversiegelung, schutzwürdige Böden**

§ 35 Abs. 5 S. 1 verdeutlicht, dass im Rahmen der Zulassung von Vorhaben im Außenbereich auf den Schutz des Außenbereichs geachtet werden muss und insbesondere die überflüssige Bodenversiegelung zu vermeiden ist. 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 bereitgestellt 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.

Soweit zusätzliche Bodenversiegelungen unabdingbar sind, sind besonders schutzwürdige Böden (Geologischer Dienst: Karte der schutzwürdigen Böden in Nordrhein-Westfalen 1 : 50.000) so weit wie möglich zu schonen.

## 5.2 Rückbauverpflichtung

Nach § 35 Abs. 5 S. 2 ist Zulässigkeitsvoraussetzung für privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nrn. 2 bis 6 BauGB eine Rückbauverpflichtung für den Fall der dauerhaften Aufgabe der zulässigen Nutzung. Wenn der Nutzungszweck dauerhaft entfällt und auch keine andere privilegierte Nutzung für das Vorhaben genehmigt werden kann, entfällt die bodenrechtliche Legitimation für den Fortbestand des Baukörpers im Außenbereich. Die Beseitigungspflicht entspricht dem Anliegen der Bodenschutzklausel und dem Verursacherprinzip. Die Fälligkeit der Rückbauverpflichtung wird ausgelöst, wenn die bisherige, nach Abs. 1 Nrn. 2 bis 6 zulässige Nutzung dauerhaft aufgegeben wird, d.h. wenn keine konkreten Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die bisherige privilegierte Nutzung in absehbarer Zeit wieder aufgenommen wird. Rückbau bedeutet den vollständigen Abriss aller baulichen Anlagen, die dem privilegierten Vorhaben gedient haben, einschließlich Beseitigung von Bodenversiegelungen, die mit diesem Vorhaben in einem funktionalen Zusammenhang gestanden haben.

Die Rückbauverpflichtung ist nach Satz 3 durch Baulast oder in anderer Weise sicherzustellen. Zwischen beiden Varianten besteht kein Rangverhältnis, es dürfen anstelle der Baulast auch andere Formen der Sicherstellung gewählt werden. Dabei soll das den Bauherrn am wenigsten beeinträchtigende Mittel gewählt werden. Eine vom Betreiber der baulichen Anlage gegenüber dem Grundeigentümer erbrachte Sicherheitsleistung reicht allerdings nicht aus. Eine vorsorgliche Mehrfach-Absicherung ist nicht notwendig. Wird eine Baulast eingetragen, reicht dies in der Regel zur Sicherstellung aus, eine zusätzliche Bankbürgschaft ist nicht erforderlich.

Bei einer Betreibergemeinschaft einer Biogasanlage kann es zum Schutz des Landwirts, auf dessen Grundstück die Anlage errichtet wird, sinnvoll sein, die Rückbauverpflichtung durch eine Bankbürgschaft anstelle einer nur den Grundeigentümer belastenden Baulast sicherzustellen.

## 5.3 Sicherung der bewilligten Nutzung

Nach § 35 Abs. 5 S. 4 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. Ein nicht mehr genutztes Gebäude bleibt allerdings rechtmäßig, solange von ihm keine bauordnungsrechtlichen Gefahren für die Sicherheit und Ordnung auszugehen drohen. Es ist in der Regel Sache des Eigentümers, darüber zu entscheiden, ob und wann er die bauliche Anlage beseitigen möchte, es sei denn, dass von ihr Gefahren ausgehen oder die Rückbauverpflichtung nach § 35 Abs. 5 S. 3 greift (s.o. Nr. 5.2). Nichtnutzung allein ist keine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung. Fremdnutzung in den Fällen des Absatzes 4 S. 1 Nr. 2 Buchst. d) und Nr. 5 Buchst. c) (z.B. durch nicht familienangehörige Mieter) wäre eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung.

## 6 Außenbereichssatzungen (§ 35 Abs. 6 BauGB)

Ein „bebauter Bereich“ ist nur gegeben, wenn und soweit bereits eine vorhandene Bebauung dazu führt, dass der Außenbereich seine Funktion, als Freiraum oder als Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben zu dienen, nicht mehr oder nur noch mit wesentlichen Einschränkungen erfüllen kann. Das Merkmal „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ in § 35 Abs. 6 BauGB wird nicht durch eine absolute Mindestzahl von Wohngebäuden bestimmt; es kann bereits dann bejaht werden, wenn in dem bebauten Bereich fünf Wohnhäuser liegen, die eine hinreichende Geschlossenheit im Sinne der Zusammengehörigkeit zu einem gemeinsamen Siedlungsansatz erkennen lassen (vgl. OVG NRW, Urf. v. 18.11.2004 - 7 A 4415/03). Die vorhandene Bebauung muss nicht das Gewicht einer Splittersiedlung (s.u. Nr. 7.4) erreichen; auch kleinere Siedlungsansätze können die genannten Voraussetzungen erfüllen. Für das erforderliche Gewicht der Wohnbebauung kommt es nicht auf die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten in der Gemeinde oder der weiteren Umgebung an (vgl. BVerwG, Urf. v. 13.7.2006 - 4 C 2.05 -, Bestätigung d. vgl. OVG-Entscheidung).

## 7 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 vier 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).

### **7.1 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 Bestandsschutz genießt und mit der Einführung der Tatbestände des § 35 Abs. 4 die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben erleichtert werden sollte.

### **7.2 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, BNatSchG, § 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 öffentlich-rechtliche Vorschriften i.S.d. § 29 Abs. 2 BauGB, 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 Landschaftsplans 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, das zur Unzulässigkeit eines begünstigten Vorhabens führt.

### **7.3 Naturschutz, natürliche Eigenart der Landschaft**

Bei der Umnutzung oder dem Ausbau älterer Gebäude können streng geschützte Arten (z.B. Fledermäuse) oder Vogelarten (z.B. Schleiereulen) durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden. In diesen Fällen ist eine frühzeitige Einbeziehung der Landschaftsbehörden erforderlich.

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 i.S.d. § 35 Abs. 4 S. 1 BauGB

- die äußere Gestalt im Wesentlichen gewahrt sein (Nr. 1),
- ein gleichartiges Gebäude errichtet werden (Nrn. 2 und 3),
- der Gestaltwert erhalten bleiben (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 kann, in der Regel dem Vorhaben aber nicht entgegensteht.

Wegen des mit der vorübergehenden Aufstellung von Containern zur Unterbringung von Saisonarbeitskräften im Außenbereich verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft wird auf Nr. 3.1.3 verwiesen.

### **7.4 Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten**

Auf Nr. 4.1.2 des Gem. RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport u. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 14.3.2005 (Altlastenerlass - MBl. NRW. S. 582/SMBl. NRW. 2311) bezüglich der Berücksichtigung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten wird verwiesen.

### **7.5 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. 9.9.1998 - 7 B 1560/98). Für die Frage, ob ein Bauungskomplex nach seinem Gewicht als Ortsteil oder als Splittersiedlung anzusehen ist, kommt es auf die Siedlungsstruktur der jeweiligen Gemeinde an (vgl. BVerwG, Ur. v. 3.12.1998 - 4 C 7.98 - DVBl. 1999, 249, und Beschl. v. 24.6.2004 - 4 B 23/04 - ZfBR 2004, 702). Wird eine Splittersiedlung um die Hälfte ihres Bestandes vergrößert, so ist regelmäßig i.S.d. § 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 BauGB die Verfestigung einer Splittersiedlung zu befürchten (BVerwG, Ur. v. 18.5.2001 - 4 C 13.00 - DVBl. 2001, 1468). Bleibt der Bestand einer Splittersiedlung erhalten und ordnet sich ein hinzutretendes Vorhaben (z.B. ein Ersatzbau) dem vorhandenen Bestand deutlich unter, kann die Auffüllung einer Lücke ausnahmsweise zulässig sein (BVerwG, Beschl. v. 27.10.2004 - 4 B 74/04 - ZfBR 2005, 277).

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

## **7.6 Störung von Funkstellen und Radaranlagen**

Nach § 35 Abs. 3 S. 1 beeinträchtigt ein Vorhaben im Außenbereich öffentliche Belange, wenn es die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört. Dies dient insbesondere dem Anliegen der Flugsicherheit, das als öffentlicher Belang bereits nach geltendem Recht vor allem bei der Errichtung von Windkraftanlagen zu berücksichtigen ist. So kann durch hohe bauliche Anlagen die Funkverbindung gestört werden; dies kann zu einem (vorübergehenden) Ausfall von Funkstrecken führen und die Flugsicherheit beeinträchtigen. Im Baugenehmigungsverfahren sind die für die Flugsicherheit zuständigen Stellen zu beteiligen.

Mobilfunkanlagen privater Betreibergesellschaften begründen - auch wenn sie einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung nachkommen - keinen öffentlichen Belang. Nach dem OVG NRW (Beschlüsse v. 24.4.1998 - 10a B 550/98.NE - und v. 9.9.1998 - 7 B 1591/98 -) sind allenfalls Interessen, nicht Rechte des Betreibers tangiert, dessen Sache es ist, durch entsprechende technische Maßnahmen die Funktionsfähigkeit des Netzes sicherzustellen.

## **8 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 § 36 Abs. 1 S. 4 i.V.m. der Vierten Verordnung zur Änderung der Durchführungsverordnung zum Baugesetzbuch (DVO BauGB) vom 27.9.2005 (GV.NRW. S. 818) die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde nicht mehr erforderlich. Die Eigenverantwortung der unteren Bauaufsichtsbehörden für die Beachtung des materiellen Bauplanungsrechts wird dadurch gestärkt.

§ 36 Abs. 2 S. 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.

## **9 Geltungsdauer**

Dieser RdErl. tritt am 31.12.2011 außer Kraft, sofern er nicht geändert oder seine Geltungsdauer verlängert wird. Der Gem. RdErl. v. 26.3.2004 „Außenbereichserlass“ (MBI. NRW. 2004 S. 505) und der RdErl. v. 30.1.2005 „EAG Bau-Einführungserlass“ (MBI. NRW. 2005 S. 342) werden aufgehoben.