

Jörg Schliepkorte, Bonn

Bauen im Außenbereich

Was ändert sich?

Das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (BauROG) [1] trat zum 1. Januar 1998 in Kraft. Damit wurde das Städtebaurecht (BauGB) [2] in wesentlichen Punkten geändert.

Die Neuregelung des Bauplanungsrechts ist gekennzeichnet durch den Abbau von Vorschriften, Rechtsvereinheitlichung, der Integration des Umweltschutzes in das Baugesetzbuch und Erleichterungen, die den Strukturwandel in der Landwirtschaft begleiten.

Das Gesetz schafft ab 1. Januar 1998, sieben Jahre nach der Deutschen Einheit, ein einheitliches Städtebaurecht für alle 16 Bundesländer. Auf die bisherigen Sondervorschriften für die neuen Länder wird künftig ebenso verzichtet wie auf Sonderregelungen für Wohnbauvorhaben, die bisher zeitlich befristet im Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch enthalten waren. Wichtige innovative Einzelregelungen des auslaufenden Maßnahmengesetzes werden in das Dauerrecht übernommen. Im Ergebnis werden mit dem Gesetz knapp 10 % der städtebaurechtlichen Vorschriften abgebaut. Hierin liegt ein wichtiger Erfolg im Hinblick auf die notwendige Deregulierung im Baubereich.

Verwaltungsvereinfachung

hat zur Konsequenz, auf tradierte hoheitliche Instrumente zu verzichten und Verantwortung an die Gemeinde und die Bürger zurückzugeben. Das Gesetz geht diesen Weg: Es sieht vor, zur Stärkung der Planungshoheit der Kommunen die Anzeige- und Genehmigungspflicht für aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungspläne zu streichen. Als Ergebnis des Vermittlungsverfahrens ist in § 246, Abs. 1 a, BauGB indes eine Ermächtigung für die Bundesländer eingeführt worden, eine Anzeigepflicht auf landrechtlicher Grundlage zu regeln.

Das Gesetz sieht weiter vor, auf die Teilungsgenehmigung weitgehend zu ver-

zichten. So bedarf künftig im unbeplanten Innenbereich und im Außenbereich die Teilung eines Grundstücks keiner Genehmigung mehr. Dies entlastet die Verwaltung und vor allem beschleunigt es wirtschaftliche Investitionen am Bau. Die Gemeinden werden jedoch in § 19, Abs. 1, BauGB ermächtigt, durch Satzung die Teilung von Grundstücken in Bebauungsplangebieten einer Genehmigung zu unterstellen, soweit dies nicht durch Rechtsverordnung des jeweiligen Bundeslandes ausgeschlossen ist.

Das Gestaltungsinstrument der Zukunft ist Public-Private-Partnership. Dem dient die Verankerung von städtebaulichen Verträgen, Vorhaben- und Erschließungsplänen (§§ 11 und 12 BauGB) in das Dauerrecht des Baugesetzbuchs. Kooperation zwischen Gemeinde und Privaten ist die wichtigste Antwort auf komplexe Probleme, Verschlinkung von Verwaltung und Kostensenkung.

Natur und Umweltschutz

Zur Verbesserung des Natur- und Umweltschutzes in der räumlichen Planung ist vorgesehen, daß

- die Integration von Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft der Bauleitplanung durch eine Zusammenfassung im Baurecht gefördert wird;
- durch die räumliche Entkopplung von Ausgleich und Eingriff ökologisch bessere Ergebnisse ermöglicht werden, in dem die Innenentwicklung und verdichtete Bauweisen gefördert werden und der Außenbereich ökologisch aufgewertet wird;
- letztlich auch Kostenvorteile entstehen, wenn aufgrund der räumlichen Entkopplung des Ausgleichs nicht mehr unbedingt teures Bauland in Anspruch genommen werden muß.

Der Strukturwandel in der Landwirtschaft

wird durch das Gesetz positiv begleitet. Für die Entwicklung der ländlichen Räume ist es entscheidend, daß auf den Höfen sinnvolle Erwerbsalternativen anstelle oder in Ergänzung des landwirtschaftlichen Einkommens treten.

Daher ist das Recht über die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich (§ 35) [3] insbesondere bezüglich der be-

günstigten Vorhaben, aber auch bezüglich der privilegierten Vorhaben und der sonstigen Vorhaben geändert worden.

Bei den privilegierten Vorhaben sind die sogenannten nachgezogenen Alenteilhäuser (bisher § 35, Abs. 1, Nr. 2) und die Landarbeiterstellen (bisher § 35, Abs. 1, Nr. 3) weggefallen, weil ein Bedürfnis für eine Privilegierung nicht mehr gesehen wurde.

Neu hinzugekommen ist ein selbständiger Privilegierungstatbestand für die „gartenbauliche Erzeugung“ in § 35, Abs. 1, Nr. 2 n.F. Bisher waren Gartenbaubetriebe nur als Unterfall der Landwirtschaft nach § 35, Abs. 1, Nr. 1, privilegiert. Auch für sie galt also die Einschränkung, daß das Vorhaben nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen darf. Der Wegfall dieser Einschränkung für Gartenbaubetriebe kann dazu führen, daß der überwiegende oder gesamte Teil der Betriebsfläche beispielsweise mit Glasflächen überbaut werden darf. Zur Steuerung städtebaulich unerwünschter Ausweitungen steht der Gemeinde der Planvorbehalt nach § 35, Abs. 3, Satz 3 n.F., zur Verfügung, der im Zusammenhang mit der Privilegierung von Windkraftanlagen neu eingeführt wurde [4].

Für die sonstigen Vorhaben nach § 35, Abs. 2, ist nunmehr ausdrücklich klargestellt, daß auch hier eine gesicherte Erschließung Voraussetzung für die Zulassung eines Vorhabens ist. Im übrigen ist der Katalog der entgegenstehenden „öffentliche Belange“ in Abs. 3, Satz 1, neu gefaßt und ergänzt worden. Neu aufgenommen als Prüfbelange sind die „Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans des Wasser-, Abfall- oder Immissionschutzrechts“ (Nr. 2) sowie die Prüfbelange des Bodenschutzes (Nr. 5). Außerdem sind die bisher in Abs. 3, Satz 2, erwähnten Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur in den Prüfkatalog des Abs. 3, Satz 1, integriert worden (Nr. 6).

Umnutzung erleichtert

Größte Bedeutung für die Praxis hat sicherlich die inhaltliche Fortentwicklung des Begünstigungstatbestandes der Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude. Bei den begünstigten Vorhaben ist klarstellend in § 35, Abs. 4, Satz 1 eingefügt worden, daß die Vorhaben „außenbereichsverträglich im Sinne des § 35, Abs. 3“ sein müssen. Im übrigen sind die Erleichterungen des BauGB-Maßnahmengesetzes [5] voll in das Dauerrecht übernommen worden. Bezüglich der Umwandlung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude hat der Gesetzgeber darüber hinaus eine weitreichende Ausweitung vorgenommen.

Regierungsdirektor Dr. Jörg Schliepkorte ist Leiter des Grundsatzreferates öffentliches Baurecht im Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Deichmanns Aue 31, 53179 Bonn.

Die bisherige Fassung des § 35, Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 begünstigt eine anderweitige Nutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude, soweit diese ohne „wesentliche (bauliche) Änderungen“ möglich ist. Die Regelung des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch erlaubt demgegenüber unter bestimmten Voraussetzungen den Umbau solcher Gebäude für Wohnzwecke, wenn nur die „äußere Gestalt“ im wesentlichen gewahrt bleibt, beschränkt sie aber auf drei zusätzliche Wohnungen. Die Neufassung des § 35, Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 BauGB greift diese Erweiterung der Umnutzungsmöglichkeiten auf und erlaubt neben der Umgestaltung für drei zusätzliche Wohnungen auch jedwede andere Nutzung, etwa gewerblicher, handwerklicher oder freiberuflicher Art. Damit soll dem Strukturwandel in der Landwirtschaft Rechnung getragen werden. Diese Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten erscheint sachgerecht, weil beispielsweise eine gewerbliche Nutzung im Zweifel eher mit nach wie vor ausgeübter landwirtschaftlicher Nutzung vereinbar ist als eine Wohnnutzung. Ein Umbau für Wohnzwecke ist also wie bisher auf drei zusätzliche Wohnungen je Hofstelle beschränkt (§ 35, Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 lit. f), eine Um-

- das Gebäude muß im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes stehen (lit. e),
- der Vorhabenträger muß sich verpflichten, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen. Dies gilt wiederum nicht, wenn im Interesse der Fortentwicklung des Betriebes aufgrund neuer Umstände eine Neubebauung dennoch erforderlich wird (lit. g).

Mit diesen Anforderungen soll dem Schutz des Außenbereichs Rechnung getragen und Mißbrauchsfällen vorgebeugt werden. Die Beschränkung auf Gebäude, die im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle stehen, führt übrigens im Ergebnis zu einer teilweisen Einschränkung des geltenden Rechts. Nach der bisher geltenden Fassung des § 35, Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 waren Umnutzungen ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude auch außerhalb des räumlich-funktionalen Zusammenhangs mit einer Hofstelle zulässig, soweit hierbei keine wesentliche Änderung der baulichen Anlage vorgenommen werden sollte. Künftig sind Anschlußverwendungen ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude nur noch zulässig, soweit diese im räumlich-

Hinweise für Sicherungsmöglichkeiten seitens der Baugenehmigungsbehörde, die bisher in § 35, Abs. 6, geregelt waren.

In § 35, Abs. 6, ist die Außenbereichssatzung des bisherigen § 4, Abs. 4, Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch inhaltlich unverändert übernommen worden. Für die Aufstellung der Satzung kann das vereinfachte Verfahren nach § 13, Nr. 2 und 3, zur Anwendung kommen (Satz 4). Die Satzung bedarf der Genehmigung (Satz 5).

Literatur

- [1] Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2081)
- [2] Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141)
- [3] §§ ohne weitere Zusätze beziehen sich auf §§ des Baugesetzbuchs
- [4] Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs vom 30.07.1996 – BGBl. I, S. 1189; Näheres bei Lüers, ZfBR 1996, 297 ff
- [5] § 4 Abs. 3 BauGB-Maßnahmengesetz

Schlüsselwörter

Bauen im Außenbereich, Strukturwandel, Umnutzung, Verwaltungsvereinfachung

Keywords

Building in undeveloped outskirts areas, structural change, alternating use, simplifying administration



Die Umnutzung ehemals landwirtschaftlicher Gebäude zu Wohnzwecken oder zur Nutzung gewerblicher, handwerklicher oder freiberuflicher Art ist zukünftig möglich (Werkbild Braas).

Alternating use of former farm buildings will be possible in the future for residential purposes or for commercial, craftsmen or for self-employed activities

gestaltung für andere Zwecke unterliegt dagegen keinen quantitativen Vorgaben.

Die Begünstigung nach § 35, Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 kommt allerdings nur zum Zuge, wenn eine Reihe einschränkender Voraussetzungen erfüllt ist:

- das Vorhaben muß einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz dienen (lit. a),
- die äußere Gestalt des Gebäudes muß im wesentlichen gewahrt bleiben (lit. b),
- die Aufgabe der bisherigen Nutzung darf nicht länger als sieben Jahre zurückliegen (lit. c),
- das Gebäude muß vor dem 27. August 1996 (Entscheidung der Bundesregierung über den Gesetzentwurf) zulässigerweise errichtet worden sein (lit. d),

funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle stehen.

Nach § 245 b, Abs. 2, können die Länder die siebenjährige Umnutzungsfrist vorübergehend aussetzen. Sie können bis zum 31. Dezember 2004 bestimmen, daß die Aufgabe der bisherigen Nutzung auch länger als sieben Jahre zurückliegen darf. Diese Regelung wurde insbesondere mit Blick auf die Verhältnisse in den neuen Ländern getroffen.

In § 35, Abs. 5, ist neben dem Gebot der flächensparenden und den Außenbereich schonenden Ausführungsweise das Gebot aufgenommen worden „die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß“ zu begrenzen (Satz 1). Im übrigen enthalten § 35, Abs. 5, Sätze 2 und 3,

NEUE BÜCHER

Finanzmanagement für Landwirte. Beispiele – Anwendungen – Beurteilungen

Von Alois Scheuerlein. BLV Verlagsgesellschaft mbH, München. 1997, 248 S., 16 Grafiken, 56 DM, ISBN 3-405-14918-5

Landwirtschaftliche Betriebe müssen heute wie Unternehmen geführt werden. Bei rückläufigen Einkommen und Reglementierungen aller Art nimmt das Finanzmanagement im Rahmen des Betriebsmanagements einen wichtigen Platz ein. Denn das Finanzmanagement ist der zentrale Bereich unternehmerischer Tätigkeit – auch bei Landwirten.

Der vorliegende Ratgeber erläutert leicht verständlich und knapp die grundlegenden Voraussetzungen für jedes erfolgreiche Finanzmanagement. Da alle Berechnungen auf den Grundrechenarten aufbauen, eignet sich das Buch auch hervorragend zum Selbststudium. Ausführlich behandelt werden Methoden der Investitionsrechnung, die Beurteilung landwirtschaftlicher Unternehmen aus finanzwirtschaftlicher Sicht (Rentabilität, Entwicklungsfähigkeit und Liquidität), Fremdfinanzierung, Formen der Finanzanlage außerhalb des landwirtschaftlichen Betriebs und Investitionsentscheidungen im landwirtschaftlichen Bereich.