5. Teilprivilegierte Vorhaben

5.1 Allgemeines

[1]Das Baugesetzbuch kommt landwirtschaftlichen Betrieben im baurechtlichen Bereich über den Privilegierungstatbestand des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB hinaus auch insoweit entgegen, als es für im Außenbereich bereits vorhandene landwirtschaftliche bauliche Anlagen Begünstigungen vorsieht, auch wenn die Voraussetzungen der Privilegierung zwischenzeitlich entfallen sind oder für bestimmte Vorhaben nicht mehr in Anspruch genommen werden können. [2]So kann die Nutzung landwirtschaftlicher Anlagen erleichtert geändert und Wohngebäude können leichter erweitert oder durch Neubauten ersetzt werden. [3]Die Erleichterung besteht darin, dass den genannten Vorhaben, die grundsätzlich nach § 35 Abs. 2 und 3 BauGB beurteilt werden, in der Praxis häufig beeinträchtigte öffentliche Belange (entgegenstehende Darstellung des Flächennutzungsplanes oder eines Landschaftsplanes, Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft, Gefahr der Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung) nicht entgegengehalten werden dürfen. [4]Alle übrigen öffentlichen Belange (zum Beispiel schädliche Umwelteinwirkungen, Belange der Wasserwirtschaft oder des Naturschutzes und der Landschaftspflege, unwirtschaftliche Erschließungsaufwendungen) sind jedoch weiter zu berücksichtigen. [5]Darüber hinaus wird nunmehr durch § 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB ausdrücklich klargestellt, dass sämtliche in § 35 Abs. 4 BauGB genannten teilprivilegierten Vorhaben außenbereichsverträglich im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB sein müssen. [6]Oft werden solche Vorhaben nicht außenbereichsverträglich sein, bei denen – über die Nutzungsänderung oder auch bauliche Änderung der bestehenden Bausubstanz hinaus – begleitend Außenlagerflächen errichtet werden (Beispiele: Baugeschäfte und Kfz-Werkstätten mit entsprechender Nutzung der Außenflächen für Fahrzeuge oder Material); in diesen Fällen können insbesondere die durch § 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB nicht ausgeblendeten Belange „Naturschutz und Landschaftspflege“ beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet sein.

5.2 Nutzungsänderungen

[1]Nutzungsänderungen von Gebäuden und Räumen im Außenbereich bedürfen stets einer Baugenehmigung, sofern für die neue Nutzung keine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB gegeben ist. [2]§ 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB erleichtert in planungsrechtlicher Hinsicht die Umnutzung land- und forstwirtschaftlicher Anlagen. [3]Die Vorschrift ermöglicht eine neue Nutzung für Anlagen, die für den ursprünglichen privilegierten Zweck nicht mehr benötigt werden, weil der Betrieb umgestellt, eingeschränkt oder aufgegeben werden soll oder wurde. [4]Von Bedeutung ist die Regelung damit für landwirtschaftsfremde Nutzungen, die entweder gänzlich an die Stelle der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung treten oder – wegen ihres Umfanges oder des fehlenden betrieblichen Zusammenhangs – nicht (mehr) als bodenrechtliche Nebensache von dem weiter bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb „mitgezogen“ werden. [5]Begünstigt nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB sind generell auch solche Nutzungsänderungen, die mit einer Änderung der baulichen Anlage verbunden sind; die äußere Gestalt muss im Wesentlichen gewahrt bleiben. [6]Den damit möglichen baulichen Veränderungen etwa für Handwerksbetriebe oder kleinere Gewerbebetriebe sind aber dadurch Grenzen gesetzt, dass es sich um eine nach objektiven Kriterien zweckmäßige Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz handeln muss und dass die äußere Gestalt des Gebäudes im Wesentlichen gewahrt bleiben muss. [7]Diese Voraussetzungen sind jedenfalls dann nicht erfüllt, wenn unter Einbeziehung vorhandener Bauteile ein Neubau kaschiert wird. [8]Es darf sich zudem nicht schon bei Prüfung des Antrags abzeichnen, dass die vorhandene Bausubstanz die Anforderungen der neuen Nutzung in quantitativer Hinsicht nicht erfüllen kann. [9]In solchen Fällen ist es auch nicht zulässig, eine Nutzungsänderung nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB mit einer von vorneherein dafür erforderlichen Erweiterung nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB zu verbinden. [10]Die Voraussetzung eines räumlich-funktionalen Zusammenhangs des für die Umnutzung vorgesehenen Gebäudes mit der Hofstelle schließt eine Teilprivilegierung nach dieser Vorschrift sowohl für entfernt liegende Gebäude (wie etwa Feldscheunen) als auch für der Hofstelle zwar räumlich angegliederte, aber mit der landwirtschaftlichen Nutzung schon vorher in keinerlei Zusammenhang stehende Gebäude (wie etwa eine Kfz-Werkstatt) aus. [11]Bei einer Nutzungsänderung zu Wohnzwecken sind neben den nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen Wohnungen zusätzlich höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle zulässig. [12]Bayern hat von der Möglichkeit des § 245b Abs. 2 BauGB Gebrauch

gemacht. [13]Die 7-Jahresfrist des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1c BauGB ist nach Art. 82 Abs. 5 BayBO nicht anzuwenden.