

Bauen im Außenbereich



Impressum

Herausgeber: Kreis Düren - Der Landrat
Amt für Bauordnung und Wohnungswesen
Bismarckstraße 16, 52351 Düren
Telefon: 02421 / 222738
Telefax: 02421 / 222741
Internet: www.kreis-dueren.de
Email: amt63@kreis-dueren.de

Stand: August 2010

Design: clever + smart kommunikation GmbH, 52353 Düren, www.cusk.de

Druck: Druckerei Vahsen & Malchus oHG, 52477 Alsdorf

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

der Kreis Düren umfasst mit seinen 15 Städten und Gemeinden eine Gesamtfläche von rund 940 Quadratkilometern und ist eher ländlich strukturiert.

Die Landwirtschaft hat im Rheinland und besonders im Kreis Düren eine herausragende Bedeutung.

Strukturbedingt sind deshalb Bauvorhaben im Außenbereich - insbesondere auch Nutzungsänderungen - in der täglichen Arbeit des Amtes für Bauordnung und Wohnungswesen ein ständig aktuelles Thema. Der Wunsch, im Außenbereich zu bauen, steht dabei häufig im Konflikt zu der Vorgabe des Gesetzgebers, den Außenbereich in seiner besonderen Bedeutung für die naturgegebene Bodennutzung und als Erholungslandschaft für die Allgemeinheit zu erhalten. Hinzu kommt, dass der § 35 des Baugesetzbuches als die zentrale Rechtsgrundlage für das Bauen im Außenbereich wie kaum eine andere Vorschrift im Baurecht durch die hierzu ergangene Rechtsprechung geprägt ist.

Die Kreisverwaltung Düren hat dies zum Anlass genommen, mit der vorliegenden Broschüre umfassend über die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das „Bauen im Außenbereich“ zu informieren. Den Schwerpunkt bilden die landwirtschaftlichen Bauvorhaben sowie die begünstigten Vorhaben wie z.B. die Folgenutzung für leer stehende landwirtschaftliche Gebäude und die Wohnhauserweiterung im Außenbereich sowie die baurechtliche Problematik der Intensivtierhaltung.

Im Leitbild der Kreisverwaltung haben wir das Ziel formuliert, mit den Einwohnerinnen und Einwohnern offen, bürgernah und flexibel umzugehen. Ich sehe diese Broschüre als weiteren Baustein, um unserem Anspruch als modernes Dienstleistungsunternehmen gerecht zu werden.



Mit freundlichen Grüßen
Ihr Landrat

A handwritten signature in black ink, consisting of the letters 'W.' followed by a stylized 'S'.

Wolfgang Spelthahn



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

das „Bauen im Außenbereich“ hat in der täglichen Praxis im Amt für Bauordnung und Wohnungswesen des Kreises Düren eine immer stärkere Bedeutung eingenommen. In vielen Gesprächen mit Bauherren und Entwurfsverfassern haben wir die Anregung erhalten, für mehr Transparenz in diesem komplexen Themenumfeld zu sorgen.

Wir haben das große Interesse an diesem Thema zum Anlass genommen, die Ihnen nun vorliegende Broschüre zu erstellen. Ergänzend haben wir die Anforderungen an baurechtliche Verfahren sowie die Aufgaben der beteiligten Behörden und Institutionen dargestellt, so dass Sie durch die vorliegende Broschüre Informationen aus einer Hand erhalten.

Die Broschüre erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und wird nicht alle Einzelfälle lösen können. Sie soll vielmehr der schnellen Orientierung in einem äußerst diffizilen Rechtsgebiet dienen und Ihnen eine erste Hilfestellung bieten, wenn Sie ein Bauvorhaben im Außenbereich planen.

Wenn Sie spezielle Fragen zum Bauen im Außenbereich haben, stehen Ihnen unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Amtes für Bauordnung und Wohnungswesen für ein Beratungsgespräch gerne zur Verfügung. Ich empfehle Ihnen, die Beratung möglichst frühzeitig noch vor der Antragstellung in Anspruch zu nehmen, damit eventuelle baurechtliche Probleme frühzeitig erkannt und - nach Möglichkeit - noch gelöst werden können. Auf diese Weise werden die Weichen für ein zügiges und reibungsloses Antragsverfahren gestellt.

Bei der Realisierung der Vorstellungen und Ziele für Ihr Bauvorhaben im Außenbereich wünsche ich Ihnen ein gutes Gelingen.



Mit freundlichen Grüßen



Hans Martin Steins
Techn. Dezernent
des Kreises Düren

INHALT:

	Seite
1. Bauen im Außenbereich - Einführung	9
1.1 Grundsätze für das Bauen im Außenbereich	9
1.2 Begriff des Außenbereichs	9
1.3 Aufbau des § 35 Baugesetzbuch	9
2. Öffentliche Belange und Erschließung	11
2.1 Bedeutung der öffentlichen Belange für das Bauen im Außenbereich	11
2.2 Beispiele für öffentliche Belange	11
2.3 Erschließung	16
3. Privilegierte Bauvorhaben	18
3.1 Landwirtschaftliche Bauvorhaben	19
3.1.1 Landwirtschaftlicher Betrieb	19
3.1.2 Dienende Funktion des Vorhabens	23
3.1.3 Untergeordneter Teil der Betriebsfläche	23
3.1.4 Art der landwirtschaftlichen Bauvorhaben	24
3.1.5 Mitziehende Privilegierung	26
3.1.6 Genehmigungsfreie landwirtschaftliche Bauvorhaben	26
3.2 Forstwirtschaftliche Betriebe	27
3.3 Gartenbaubetriebe	27
3.4 Aufgrund besonderer Anforderungen in den Außenbereich gehörende Vorhaben	28
4. Begünstigte Bauvorhaben	32
4.1 Nutzungsänderung von ehemals land- oder forstwirtschaftlich genutzten Gebäuden	34
4.2 Ersatzbau für mangelhafte Wohngebäude	38
4.3 Ersatzbau aufgrund außergewöhnlicher Ereignisse	39
4.4 Änderung von kulturlandschaftsprägenden Gebäuden	40
4.5 Erweiterung eines Wohngebäudes	41
4.6 Erweiterung eines Gewerbebetriebes	42
4.7 Vorhaben im Bereich einer Außenbereichssatzung	43

5. Sonstige Vorhaben	44
5.1 Grundsätzliche Unzulässigkeit	44
5.2 Ausnahmen	44
6. Genehmigungsverfahren	45
6.1 Antrag nach Bundes-Immissionsschutzgesetz	45
6.2 Bauantrag	46
6.3 Bauvoranfrage	46
6.4 Beteiligung Fachbehörden	48
6.5 Einvernehmen der Gemeinde	52
7. Anhang	53
7.1 Wichtige Vorschriften über das Bauen im Außenbereich	53
7.2 Antragsunterlagen für landwirtschaftliche BImSchG-Verfahren	57
7.3 Bauantragsunterlagen	60
7.4 Wichtige Adressen	66
7.4.1 Baugenehmigungsbehörden	66
7.4.2 Obere Bauaufsichtsbehörden	66
7.4.3 Fachbehörden und Institutionen	67
8. Stichwortverzeichnis	69



1. BAUEN IM AUSSENBEREICH - EINFÜHRUNG

1.1 GRUNDSÄTZE FÜR DAS BAUEN IM AUSSENBEREICH

Der Außenbereich soll **grundsätzlich von Bebauung** frei bleiben. Mit dieser Vorgabe will der Bundesgesetzgeber den Außenbereich in seiner besonderen Bedeutung für die naturgegebene Bodennutzung und als Erholungslandschaft für die Allgemeinheit erhalten.

Gleichwohl hat der Gesetzgeber in bestimmtem Maße Bauvorhaben auch im Außenbereich zugelassen. Dabei handelt es sich um bauliche Nutzungen, die wegen ihrer spezifischen Anforderungen gerade auf einen Standort im Außenbereich angewiesen sind oder sonst einen spezifischen Bezug zum Außenbereich haben und nicht in die durch Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete bzw. in den unbeplanten Innenbereich verwiesen werden können.

Für alle Bauvorhaben im Außenbereich gilt: Sie sind **in einer flächensparenden**, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen (**Gebot größtmöglicher Schonung des Außenbereichs**). Das Gebot steht als Leitgedanke über allen Vorschriften, die das Bauen im Außenbereich regeln.

1.2 BEGRIFF DES AUSSENBEREICHS

Landläufig wird der Außenbereich als „freie, nicht besiedelte Landschaft“ verstanden. Hiervon weicht der baurechtliche Begriff des Außenbereichs ab. So gehören zum Außenbereich die Flächen, die außerhalb

- ❖ eines **Bebauungsplangebietes**
- ❖ und eines **im Zusammenhang bebauten Orsteiles (durchgehende, geschlossene Bebauung) liegen.**

Der Außenbereich ist also keine geographische Bezeichnung, sondern eine **Begriffsbestimmung für eine bauplanungsrechtliche Gebietskategorie.**

1.3 AUFBAU DES § 35 BAUGESETZBUCH

Der § 35 BauGB bildet die grundlegende Umwelt- und Naturschutznorm des gesamten Baurechts. Der Bundesgesetzgeber verfolgt mit dieser Vorschrift das Ziel, den Außenbereich im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere aus Gründen des Umweltschutzes von einer nicht funktionsgerechten Nutzung freizuhalten.



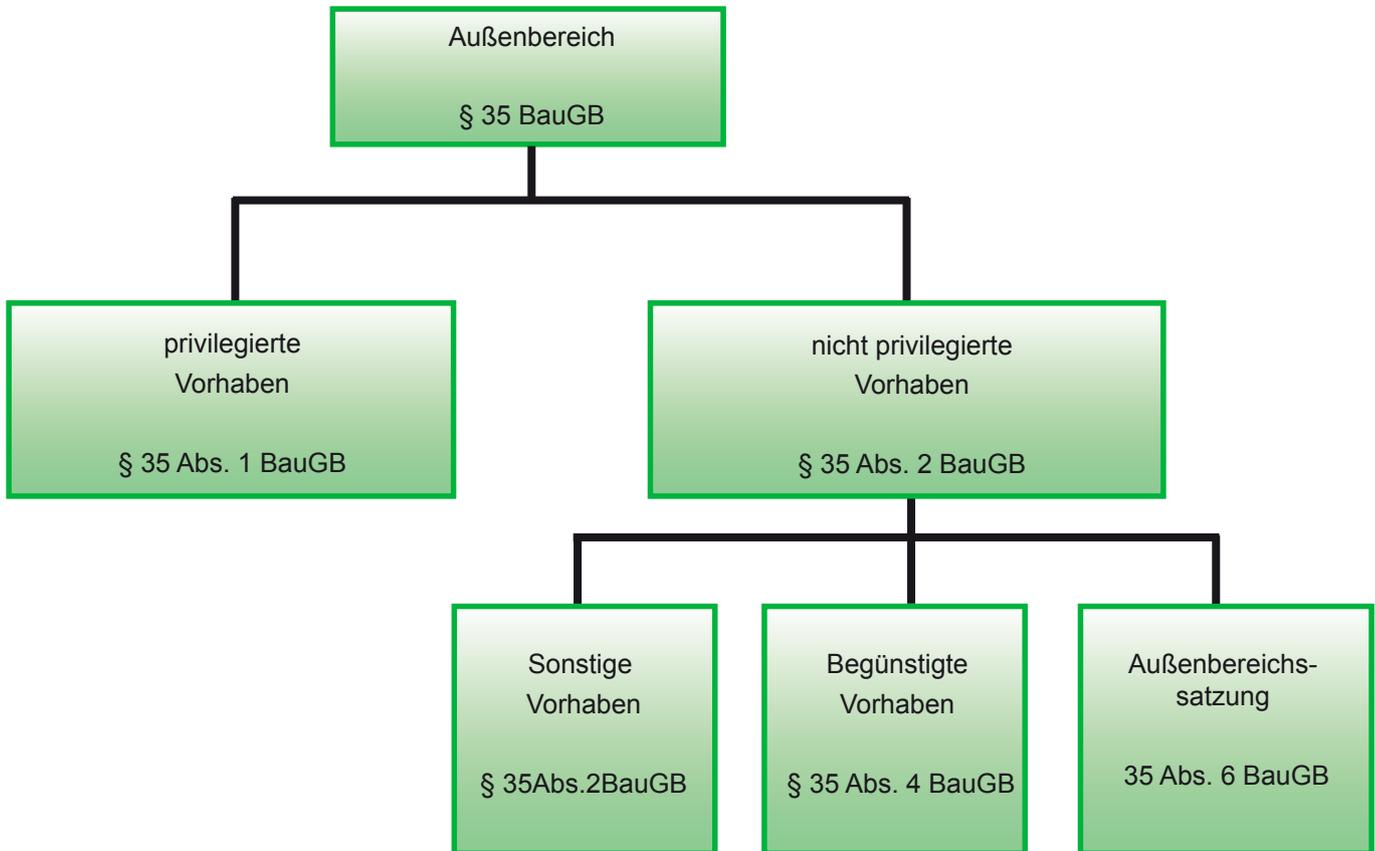
Gliederung nach Vorhaben

§ 35 BauGB unterteilt die Bauvorhaben im Außenbereich in

- ❖ privilegierte Vorhaben (Abs. 1), die regelmäßig im Außenbereich zulässig sind, und
- ❖ nicht privilegierte Vorhaben (Abs. 2).

Bei den nicht privilegierten Vorhaben wird unterschieden zwischen

- ❖ sonstigen Vorhaben (Abs. 2), die grundsätzlich unzulässig sind,
- ❖ begünstigten Vorhaben (Abs. 2 i.V.m. Abs. 4), denen bestimmte Belange nicht entgegengehalten werden können, und
- ❖ Vorhaben im Bereich einer Außenbereichssatzung (Abs. 2 i.V.m. Abs. 6), denen ebenfalls bestimmte Belange nicht entgegengehalten werden können.



2. ÖFFENTLICHE BELANGE UND ERSCHLIESSUNG

2.1 BEDEUTUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE FÜR DAS BAUEN IM AUßENBEREICH

Bei der Zulassung von Bauvorhaben im Außenbereich sind die so genannten öffentlichen Belange von besonderer Bedeutung. Hierzu gehören alle Gesichtspunkte, die für das Bauen im Außenbereich rechtserheblich sein können. Sie dienen dem Schutz des Außenbereiches und seiner spezifischen Zweckbestimmung. Die aus Sicht des Gesetzgebers wichtigsten öffentlichen Belange sind in **§ 35 Abs. 3 BauGB** aufgeführt.

Jeder öffentliche Belang kann für sich genommen einem Außenbereichsvorhaben entgegengehalten werden und ggf. seine Unzulässigkeit begründen. Werden öffentliche Belange teils positiv und teils negativ betroffen, findet insoweit **keine Kompensation** innerhalb der Belange statt.

Die Bedeutung der öffentlichen Belange ist je nach Art des Vorhabens unterschiedlich. Ein **privilegiertes Vorhaben (Abs. 1)** scheitert nur dann an öffentlichen Belangen, wenn sie dem Vorhaben **entgegenstehen**. Hier ist im Einzelfall eine Bewertung vorzunehmen, ob die Belange dem Vorhaben am konkreten Standort entgegenstehen oder das privilegierte Vorhaben sich unter Berücksichtigung der gesetzlich gewollten Privilegierung gegen diese Belange durchsetzt. Bei den privilegierten Vorhaben wird eine gewisse Beeinträchtigung öffentlicher Belange in Kauf genommen. Es besteht ein gesteigertes Durchsetzungsvermögen privilegierter Vorhaben gegenüber den öffentlichen Belangen.

Bei der Beurteilung von **nicht privilegierten Vorhaben** (Abs. 2 sowie 4 und 6) sind die öffentlichen Belange stärker zu gewichten. Diese Vorhaben sind nur dann zulässig, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange **nicht beeinträchtigt**. Hier führt die Beeinträchtigung eines öffentlichen Belangs regelmäßig zur Unzulässigkeit des sonstigen Vorhabens.

Der Gesetzgeber hat für die **begünstigten Vorhaben** in Abs. 4 sowie für Vorhaben im Geltungsbereich einer **Außenbereichssatzung** (Abs. 6) festgelegt, dass diesen **Vorhaben bestimmte öffentliche Belange nicht entgegengehalten werden können** (siehe Seite 35). Sie sind insofern gegenüber den anderen sonstigen Vorhaben **teilprivilegiert**.

2.2 BEISPIELE FÜR ÖFFENTLICHE BELANGE

❖ **Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt vor, wenn das Bauvorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht. Mit dem Flächennutzungsplan als vorbereitendem Bauleitplan stellt die Gemeinde ihre **städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen** für das gesamte Gemeindegebiet dar. Deshalb ist der Flächennutzungsplan als öffentlicher Belang für die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich von besonderer Bedeutung.

Einem privilegierten Vorhaben (§ 35 Abs.1 BauGB) stehen Darstellungen des Flächennutzungsplanes nur dann **entgegen**, wenn im Flächennutzungsplan eine auf den konkreten Standort bezogene Darstellung

(z.B. als Sonderbaufläche für Sport- und Erholungsanlagen) sachlich und räumlich dem privilegierten Vorhaben widerspricht (sog. qualifizierte Standortzuweisung). Durch **qualifizierte Standortzuweisungen** (Konzentrationszonen) im Flächennutzungsplan kann die Gemeinde auch die Zulässigkeit von privilegierten Vorhaben (mit Ausnahme von land- und forstwirtschaftlichen Vorhaben) steuern. Diese Festsetzungen setzen voraus, dass bestimmte Bereiche ausdrücklich für privilegierte Vorhaben der entsprechenden Kategorie (z.B. Gartenbaubetriebe oder Windenergieanlagen) vorgesehen und zugleich für die anderen Bereiche im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes ausgeschlossen sind.

Dagegen steht eine allgemeine Gebietsausweisung im Flächennutzungsplan (z.B. Fläche für die Land- und Forstwirtschaft) einem privilegierten Vorhaben nicht entgegen, weil sie dem Außenbereich nur die Funktion zuweist, die ihm ohnehin nach dem Gesetz zukommt.

Bei den nicht privilegierten Vorhaben (§ 35 Abs.2 BauGB) sind öffentliche Belange bereits dann **beeinträchtigt**, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht (z.B. Wohnbauvorhaben bei der Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft).

❖ **Widerspruch zu den Darstellungen eines Landschaftsplanes**

Wenn ein Vorhaben den Darstellungen eines Landschaftsplanes widerspricht, liegt ebenfalls eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor. In Nordrhein-Westfalen werden die Landschaftspläne aufgrund des Landschaftsgesetzes durch die Kreise und kreisfreien Städte als Satzung beschlossen. Die Landschaftspläne sind mit ihrem gesamten Inhalt auch für die baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich verbindlich. In einigen Fällen (z.B. in einem Naturschutzgebiet) können die Darstellungen und Festsetzungen der Landschaftspläne sogar dazu führen, dass privilegierte Vorhaben unzulässig sind. Von den Festsetzungen eines Landschaftsplanes sind unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen oder Befreiungen möglich.

❖ **Schädliche Umwelteinwirkungen**

Öffentliche Belange sind auch dann beeinträchtigt, wenn das Vorhaben schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird. Das Gebot der Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen ist eine Ausprägung des allgemeinen Gebots der Rücksichtnahme, dessen Anwendungsbereich sich auf alle Bauvorhaben erstreckt. Im Außenbereich werden durch verschiedene Bauvorhaben (z.B. Tierhaltungsbetriebe, störende Gewerbebetriebe, Windenergieanlagen) **Emissionen** verursacht, die insbesondere dann von Bedeutung sind, wenn die Bauvorhaben in der Nähe von Wohnhäusern geplant sind. Zu den Emissionen zählen Luftverunreinigungen, Gerüche, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen.

Im Immissionsschutzrecht gibt es eine Vielzahl von technischen Regelwerken, wie z.B.

- die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm),
- die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft),
- Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL),
- die VDI-Richtlinie 3471 (Schweinehaltung) oder
- die VDI-Richtlinie 3472 (Hühnerhaltung),

die Grenzwerte für bestimmte Schadstoffe und Mindestabstände zur nächsten Wohnbebauung festlegen. Diese Regelwerke bilden für die Beurteilung der Zumutbarkeit einen Orientierungsrahmen. Im konkreten Einzelfall ist zu ermitteln, ob von einer erheblichen Belästigung und damit von schädlichen Umwelteinwirkungen auszugehen ist, die einer Baugenehmigung entgegenstehen. Ggf. kann eine Genehmigungsfähigkeit auch durch besondere Maßnahmen (z.B. Einbau von Abluftreinigungsanlagen bei Intensivtierhaltungen) erreicht werden. Dagegen ist es nicht möglich, dass ein betroffener Nachbar auf seine Abwehrrechte verzichtet, um eine Genehmigungsfähigkeit zu erreichen.

Zumutbarkeitsfragen stellen sich nicht nur bei Abwehransprüchen von Eigentümern wohngenutzter Grundstücke gegenüber emittierenden Betrieben, sondern auch umgekehrt. So kann ein Landwirt Abwehrrechte geltend machen, wenn die Wohnbebauung an seinen Betrieb heranrückt und er in seinen betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt wird. Dabei ist die realistische Entwicklung des Betriebes über einen überschaubaren Zeitraum zu berücksichtigen.

❖ **Unwirtschaftliche Aufwendungen für öffentliche Einrichtungen**

Wenn durch ein Außenbereichsvorhaben unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen, Ver- oder Entsorgungsanlagen oder für sonstige Aufgaben verursacht werden, kann dies als öffentlicher Belang einer Baugenehmigung entgegenstehen. So ist der Fall denkbar, dass ein gemeindlicher Wirtschaftsweg nicht in der Lage ist, den durch eine neue Nutzung verursachten Kraftfahrzeugverkehr aufzunehmen. Neben den Aufwendungen für den Ausbau der Straße sind auch Unterhaltungskosten zu berücksichtigen. Die Aufwendungen sind unwirtschaftlich, wenn die für das Vorhaben notwendigen Erschließungsanlagen ansonsten für eine geordnete Entwicklung der Gemeinde ohne Bedeutung sind und überwiegend den Interessen des einzelnen Bauherrn zugute kommen. Im Einzelfall kann dann aber die Möglichkeit bestehen, die Erschließung durch eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen Bauherrn und Gemeinde zu regeln.

❖ **Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zielen darauf, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Nutzfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen nachhaltig zu sichern. Sowohl das Bundesnaturschutzgesetz als auch das Landschaftsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen legen fest, dass vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes



und der Landschaftspflege auszugleichen sind. Zu den **Ausgleichsmaßnahmen** zählen z.B. Anpflanzungen, um die optisch nachteiligen Wirkungen des Vorhabens zu mildern. Weiterhin kommen Ersatzmaßnahmen in Frage, wenn ein Ausgleich am Ort des Vorhabens nicht möglich ist. Die Ersatzmaßnahmen können an anderer Stelle durchgeführt werden, sie müssen nach Art und Umfang geeignet sein, die Funktionen des Naturhaushaltes oder der Landschaft wieder herzustellen. Unter besonderen Voraussetzungen, wenn Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen nicht möglich sind, kann die Zahlung eines Ersatzgeldes in Anspruch genommen werden.

❖ **Beeinträchtigung der natürlichen Eigenart der Landschaft**

Die natürliche Eigenart der Landschaft ist gekennzeichnet durch die dort vorkommende

Bodennutzung. Vorhaben, die dieser Bodennutzung nicht entsprechen, beeinträchtigen die natürliche Eigenart der Landschaft. Der öffentliche Belang umfasst den Schutz des Außenbereichs vor einer wesensfremden Nutzung (z.B. Wochenendhäuser oder gewerbliche Betriebe).

❖ **Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes**

Bei diesem Belang geht es um den **ästhetischen Schutz der Landschaft** vor nachteiligen Veränderungen. Die bloße Beeinträchtigung führt noch nicht zur Unzulässigkeit. Das Bundesverwaltungsgericht hat dazu ausgeführt, dass eine **Verunstaltung** dann vorliegt, wenn das Bauvorhaben dem Orts- und Landschaftsbild in ästhetischer Hinsicht grob unangemessen ist und auch von einem für ästhetische Eindrücke offenen Betrachter als belastend empfunden wird.

❖ **Gefährdung der Wasserwirtschaft**

Der öffentliche Belang der Gefährdung der Wasserwirtschaft steht im unmittelbaren Zusammenhang mit den Zielen des Wasserrechtes. Eine Gefährdung der Wasserwirtschaft kann z.B. durch Grundwasserverunreinigungen vorliegen. Die Gefahr einer Grundwasserverunreinigung ist im Außenbereich insbesondere gegeben, weil es häufig an einer ordnungsgemäßen Kanalisation fehlt. Im Einzelfall wird zu prüfen sein, ob die Vorkehrungen zum Grundwasserschutz ausreichen.

❖ **Unerwünschte Splittersiedlung / Zersiedelung der Landschaft**

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt auch dann vor, wenn die **Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung** zu befürchten ist. Die Splittersiedlung grenzt sich von einer geschlossenen Ortslage ab, sie ist gekennzeichnet durch eine **zusammenhanglose Bebauung von geringem städtebaulichen Gewicht**. Durch die Beschreibung als öffentlichen Belang will der Gesetzgeber vermeiden, dass Splittersiedlungen entstehen oder sich verfestigen und erweitern. Es geht darum, die Entstehung unorganischer Siedlungsstrukturen und damit jede Zersiedelung des Außenbereichs zu verhindern. Auch soll vermieden werden, dass die Bewohner der Splittersiedlung zusätzliche Ansprüche insbesondere im Hinblick auf die Infrastruktur geltend machen können.



Zu einer Splittersiedlung können alle baulichen Anlagen beitragen. Es kommt nicht auf die Anzahl der vorgesehenen Gebäude an. Bereits wenn ein Bauvorhaben im Außenbereich beabsichtigt ist, ist die Entstehung einer Splittersiedlung und damit die Einleitung der Zersiedelung der Landschaft zu befürchten. Der Gesetzgeber hatte bei der Regelung des § 35 BauGB gerade das Ziel, die freie Natur vor einer solchen Zersiedelung zu schützen.

❖ **Gebot des flächensparenden Bauens**

Für die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich ist das Gebot der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs von besonderer Bedeutung. Für **alle Bauvorhaben** im Außenbereich gilt, dass sie in einer flächensparenden, die **Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise** auszuführen sind (§ 35 Abs. 5 BauGB). Insoweit können sich aus dem Gebot größtmöglicher Schonung des Außenbereichs auch Anforderungen an die Ausführung von privilegierten Bauvorhaben ergeben. So kann z.B. gefordert werden, die Standorte der baulichen Anlagen einer Hofstelle enger zusammenzufassen bzw. im Interesse einer Vermeidung von übermäßigen Bodenversiegelungen zu verschieben. Im Übrigen ist die Bauausführung so auszugestalten, dass Bodenversiegelungen möglichst vermieden werden. Dies gilt nicht nur für die Gebäude, sondern auch für die weiteren baulichen Anlagen wie z.B. Zufahrt, Zuwegung und Terrasse.

2.3 ERSCHLIESSUNG

Für die Zulassung von Bauvorhaben im Außenbereich ist es grundsätzliche Voraussetzung, dass die Erschließung gesichert ist. Nach § 35 Abs. 1 BauGB reicht für privilegierte Vorhaben eine „ausreichende“ Erschließung. Durch diese Formulierung bringt der Gesetzgeber zum Ausdruck, dass gerade im Außenbereich die Anforderungen an die Erschließung objektbezogen sind und nicht die für Baugebiete einschlägigen Maßstäbe anzusetzen sind. Welche Anforderungen an die Erschließung im einzelnen zu stellen sind, richtet sich nach dem konkreten Vorhaben, das auf dem Grundstück realisiert werden soll. Es kommt auf die Auswirkungen und Bedürfnisse des einzelnen Vorhabens an.

Folgende Erschließungsanlagen müssen in der Regel mindestens bestehen:

❖ **ausreichende Zuwegung:**

Die Anforderungen an die Zuwegung beurteilen sich nach dem zu erwartenden Zu- und Abgangsverkehr. Je stärker der Verkehr sein wird, desto höher sind die Anforderungen an den Weg. Für dauernd bewohnte Gebäude gilt für die Zuwegung die Mindestvoraussetzung, dass das Außenbereichsgrundstück von Fahrzeugen erreicht werden kann, die im öffentlichen Interesse unterwegs sind, wie Polizei-, Kranken-, Feuerwehr- und Müllfahrzeuge. Wenn das Baugrundstück nicht unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt, muss die verkehrliche Erschließung über Privatgrundstücke durch Baulasteintragung gesichert sein.

❖ **Ver- und Entsorgung:**

Auch die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung richten sich nach dem konkreten Bauvorhaben. Für ein Wohnbauvorhaben müssen z.B. Stromanschluss, einwandfreies Trink- und Löschwasser sowie die Möglichkeit der ordnungsgemäßen Abwasser- und Abfallbeseitigung gegeben sein.

Von besonderer Bedeutung ist die Abwasserbeseitigungspflicht, die grundsätzlich den Gemeinden zugewiesen ist. Im wenig besiedelten Außenbereich wäre jedoch der Anschluss aller Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz aufgrund der großen Entfernungen technisch und finanziell zu aufwändig. In diesen Fällen überträgt die Untere Wasserbehörde die Abwasserbeseitigungspflicht auf den Grundstückseigentümer, so dass dieser selbst für die ordnungsgemäße Beseitigung des Abwassers verantwortlich ist.

Eine Kleinkläranlage besteht aus einer mechanischen Vorbehandlung (Mehrkammerbehälter) und einer biologischen Nachbehandlung. Neben den üblichen Kleinkläranlagen haben sich in der Praxis auch Pflanzenklärstufen als Hauptreinigungsstufen bewährt.

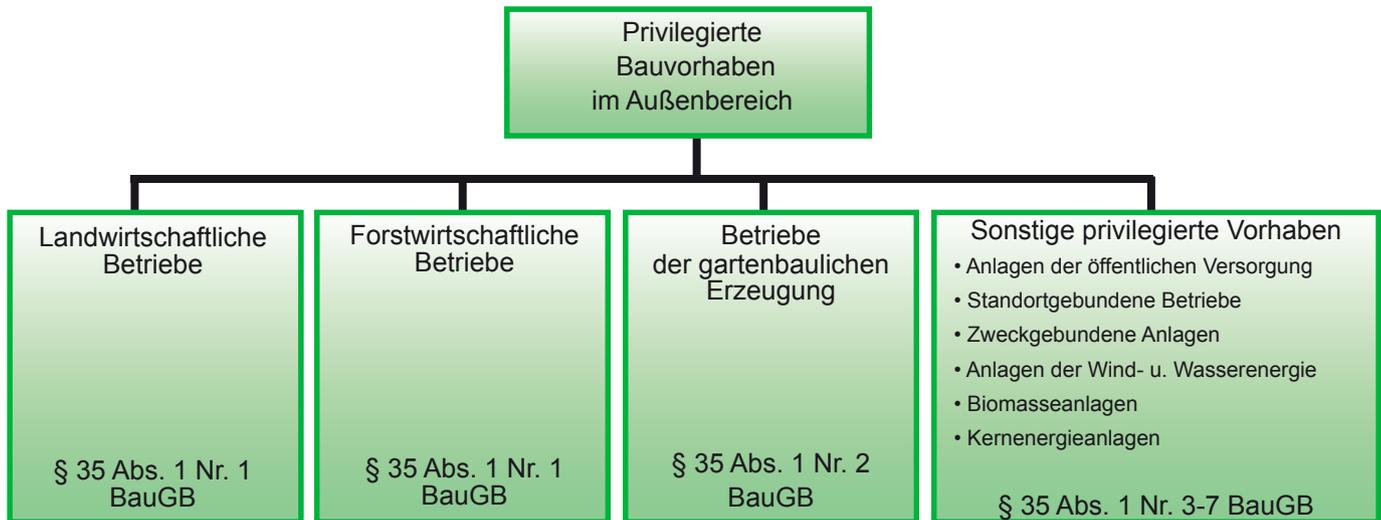
Vor Baubeginn ist für die vorgesehene Kleinkläranlage eine wasserrechtliche Genehmigung zum Bau und Betrieb der Anlage sowie eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung des gereinigten Abwassers in ein Gewässer bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Düren einzuholen.



3. PRIVILEGIERTE BAUVORHABEN

Die in § 35 Abs. 1 BauGB aufgeführten Vorhaben sind im Außenbereich zulässig, wenn ihnen öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist. Sie sind damit allen sonstigen Vorhaben gegenüber im Außenbereich erleichtert zulässig und somit privilegiert. Die Bedeutung der Privilegierung liegt darin, dass der Gesetzgeber für diese Vorhaben „sozusagen eine generelle Planung“ übernommen und ihnen einen Standort im Außenbereich zugewiesen hat.

Der Bundesgesetzgeber hat den Katalog der privilegierten Vorhaben in den vergangenen Jahren mehrfach angepasst. Die Privilegierung für die sogenannten Altenteilerhäuser und für die Landarbeiterstellen sind nunmehr mit unter § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfasst und nicht mehr separat aufgeführt. Hinzugekommen sind neue Privilegierungstatbestände, die den Strukturwandel in der Landwirtschaft berücksichtigen und insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien unterstützen sollen.



3.1 LANDWIRTSCHAFTLICHE BAUVORHABEN

Privilegiert ist ein Vorhaben, wenn es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

3.1.1 LANDWIRTSCHAFTLICHER BETRIEB

❖ Was gehört zur Landwirtschaft im Sinne des Baurechts?

Der Begriff der Landwirtschaft ist in § 201 BauGB definiert. Danach ist Landwirtschaft im Sinne des Baugesetzbuches **insbesondere** Ackerbau, Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, so weit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau und der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei.

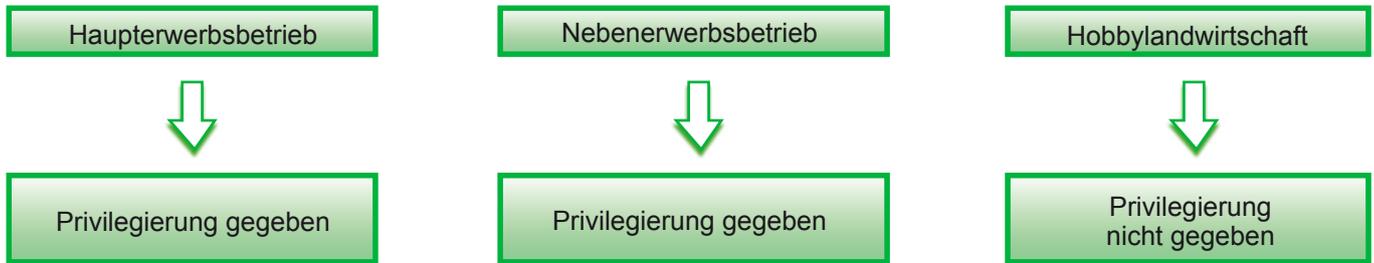
❖ Voraussetzung ist die **unmittelbare Bodenertragsnutzung**, bei der pflanzliche und tierische Erzeugnisse in nicht unerheblichem Maß gewon-

nen werden. Der Boden muss zum Zwecke der Nutzung seines Ertrags planmäßig und eigenverantwortlich bewirtschaftet werden. (An der unmittelbaren Bodenertragsnutzung fehlt es z.B. bei Landschaftsbaubetrieben, landwirtschaftlichen Lohnunternehmen oder bei Vieh- und Landhandel mit der Folge, dass derartige Betriebe nicht zu den privilegierten Bauvorhaben im Außenbereich zählen. Nach dem Willen des Gesetzgebers sollen sich diese Betriebe in Gewerbe- bzw. Industriegebieten ansiedeln.)

Tierhaltung und Tierzucht gehören dann zur Landwirtschaft, wenn **das Futter überwiegend** auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen **erzeugt werden kann**. So reicht es nach der Änderung des Baugesetzbuches im Sommer 2004 aus, wenn genügend landwirtschaftlich genutzte Flächen, die zum landwirtschaftlichen Betrieb gehören, zur überwiegenden Futtererzeugung vorhanden sind. Auf die unmittelbare Verfütterung des erzeugten Futters an die Tiere kommt es nun nicht mehr an. Betriebe, die nicht über ausreichende Flächen verfügen, gehören dagegen nicht zur Landwirtschaft im Sinne des Baurechts. (Stallanlagen für diese Betriebe können aber im Einzelfall unter den Voraussetzungen des § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ebenfalls privilegiert im Außenbereich zulässig sein).



Es gibt drei Formen von landwirtschaftlicher Tätigkeit:



Voraussetzung für einen privilegierten landwirtschaftlichen Betrieb ist die Nachhaltigkeit der landwirtschaftlichen Tätigkeit:

❖ **ausreichende Größe der bewirtschafteten Betriebsfläche:**

Dem landwirtschaftlichen Betrieb müssen für die Bodenertragsnutzung ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Der Flächenbedarf ist je nach Art des landwirtschaftlichen Betriebes unterschiedlich. Das Verhältnis von Eigentums- zur Pachtfläche ist dabei von besonderer Bedeutung. Je größer der Eigentumsanteil des Landwirtes an dem bewirtschafteten Betrieb nebst Fläche ist, um so eher ist von einer auf Dauer angelegten Betriebsführung auszugehen. Pachtflächen können berücksichtigt werden, wenn die Flächen langfristig an den Landwirt verpachtet sind (im Regelfall mindestens 12 Jahre Pachtdauer). Ein landwirtschaftlicher Betrieb, der ausschließlich Pachtflächen bewirtschaftet, erfüllt die Voraussetzungen für die Nachhaltigkeit in der Regel nicht.

❖ **auf Dauer angelegt und lebensfähig:**

Der dauerhafte Bestand des landwirtschaftlichen Betriebes muss gewährleistet sein. Diese Voraussetzung ist erfüllt, wenn aufgrund der Betriebsstruktur und der weiteren Umstände davon ausgegangen werden kann, dass der Betrieb nicht nur vorübergehend betrieben werden soll. Der landwirtschaftliche Betrieb muss auf **Generationen angelegt sein**.



❖ **Absicht der Gewinnerzielung:**
Der Arbeits- und Kapitaleinsatz muss in einem vernünftigen Verhältnis zum Gewinn stehen, der bei realistischer Betrachtung erwirtschaftet werden kann. Insbesondere bei Nebenerwerbsbetrieben ist die Absicht der Gewinnerzielung für die Beurteilung der Privilegierung entscheidend. Der Betrieb muss darauf gerichtet sein, dem Betreiber - neben seinem Hauptberuf - weitere Einnahmen zu verschaffen und damit seine Existenz wirtschaftlich zusätzlich abzusichern. Das Einkommen aus der Landwirtschaft darf damit im Verhältnis zum sonstigen Einkommen nicht unerheblich sein.

❖ **persönliche Eignung des Betriebsleiters als Landwirt:**
Die persönliche Eignung des Betriebsleiters als Landwirt erfordert nicht unbedingt eine besondere Qualifikation. Auch nachgewiesene Erfahrung kann für die persönliche Eignung ausreichend sein.





3.1.2 DIENENDE FUNKTION DES VORHABENS

Eine weitere Genehmigungsvoraussetzung ist, dass das Bauvorhaben dem landwirtschaftlichen Betrieb dienen muss. Das **Bundesverwaltungsgericht** hat zur „dienenden Funktion“ Folgendes ausgeführt:

„Ein Vorhaben dient einem landwirtschaftlichen Betrieb, wenn

- a) ein **vernünftiger Landwirt** - auch und gerade **unter Berücksichtigung des Gebots größtmöglicher Schonung des Außenbereichs** - dieses Vorhaben mit etwa gleichem Verwendungszweck und mit einer etwa gleichen Gestaltung und Ausstattung für einen entsprechenden Betrieb errichten würde und
- b) das Vorhaben durch diese **Zuordnung zu dem konkreten Betrieb** auch äußerlich erkennbar geprägt wird.

Was objektiv einem landwirtschaftlichen Betrieb dient, muss am konkreten Einzelfall beurteilt werden. Folgende Merkmale müssen vorliegen:

- ❖ Zwischen dem Vorhaben und der tatsächlichen Bodennutzung und Bodenbewirtschaftung des Betriebes muss ein **Funktionszusammenhang** bestehen. Nicht der nur behauptete Zweck des Vorhabens, sondern seine **wirkliche Funktion** ist entscheidend. Das Vorhaben muss für den Betrieb sachgerecht sein. So fehlt die dienende Funktion eines Gebäudes, wenn es für den angegebenen Zweck überdimensioniert oder in seiner konkreten Beschaffenheit so luxuriös ausgestattet ist (Fliesen, Zentralheizung für ein Stallgebäude), dass sich eine betriebsfremde Nutzung geradezu aufdrängt.



- ❖ Die räumliche Zuordnung des konkreten Vorhabens zum Betrieb muss gegeben sein. Der Standort der baulichen Anlage muss durch betriebliche Erfordernisse bestimmt sein.

3.1.3 UNTERGEORDNETER TEIL DER BETRIEBSFLÄCHE

Das Bauvorhaben darf nur einen **untergeordneten Teil der Betriebsfläche** einnehmen. Die baulichen Anlagen müssen unter Berücksichtigung der Größe, der Art und der Intensität des landwirtschaftlichen Betriebes im Verhältnis zu den unbebauten Betriebsflächen untergeordnet sein. Die Betriebsfläche muss die Grundfläche des Vorhabens derart übersteigen, dass die Betriebsfläche den Schwerpunkt darstellt. Diese Voraussetzung wird bei großflächigen landwirtschaftlichen Betrieben regelmäßig erfüllt sein, so dass das Merkmal in der Praxis nur selten von Bedeutung ist.

3.1.4 ART DER LANDWIRTSCHAFTLICHEN BAUVORHABEN

Sofern im konkreten Fall die Voraussetzungen für ein privilegiertes landwirtschaftliches Bauvorhaben erfüllt sind, sind in der Regel folgende Bauvorhaben genehmigungsfähig:

- **Betriebsleiterwohnhaus für den Landwirt und seine Familie,**
- **landwirtschaftliche Betriebsgebäude,**
- **u.a. Stallgebäude, Lagergebäude für Futter (z.B. Getreide-, Heu- und Strohlager), Maschinen- und Gerätehallen, Scheunen, Remisen und Schuppen, ggf. eine Reit- und Bewegungshalle für einen Pensionspferdebetrieb,**
- **weitere bauliche Anlagen (u.a. Futtersilo, Gülle, Hochbehälter und Dungplatte) sowie**
- **technische Anlagen und Einrichtungen (u.a. Eigenverbrauchstankanlage und Futtertrocknungsanlage).**

Bei der Beurteilung dieser Vorhaben ist das Gebot der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs zu beachten. So muss die dienende Funktion der baulichen Anlage für den landwirtschaftlichen Betrieb nicht nur in der Nutzung, sondern auch in der Größe nachvollziehbar sein.



Das Altenteilerhaus für den Haupterwerbsbetrieb entspricht dem Bild des herkömmlichen landwirtschaftlichen Betriebes, für den der Altenteiler typischerweise bei Bedarf noch in die Mitarbeit des Hofes einbezogen werden kann. An dieser Vorstellung fehlt es in der Regel bei landwirtschaftlichen **Nebenerwerbsbetrieben**, bei denen die Errichtung eines zweiten Wohnhauses schon wirtschaftlich nicht sinnvoll erscheint.



3.1.5 MITZIEHENDE PRIVILEGIERUNG

Einzelne Betätigungen können durch ihre betriebliche Zuordnung zur landwirtschaftlichen Tätigkeit von dieser „mitgezogen“ werden und damit an der Privilegierung teilhaben, auch wenn sie bei isolierter Betrachtung landwirtschaftsfremd sind („mitgezogene“ Betriebsteile).

Voraussetzungen für eine mitziehende Privilegierung:

- ❖ **enger Zusammenhang mit der Bodenertragsnutzung** und ihren vielfältigen Formen,
- ❖ **untergeordneter Betriebsteil** („bodenrechtliche Nebensache“) gegenüber der vorhandenen landwirtschaftlichen Betätigung,
- ❖ **Erscheinungsbild des landwirtschaftlichen Betriebs muss insgesamt gewahrt bleiben.**

Ein Beispiel für einen mitgezogenen Betriebsteil ist die Direktvermarktung von landwirtschaftlichen Produkten vom Hof aus (z.B. Hofladen), ggf. verbunden mit einem kleinen Bauerncafé. Der Schwerpunkt der Vermarktung muss hierbei eindeutig bei den selbsterzeugten Produkten liegen. Expandiert eine derartige Verkaufsstelle bzw. die Nutzung als Bauerncafé, so dass wegen florierender Umsätze überwiegend Fremderzeugnisse angeboten werden, liegt eine Nutzungsänderung vor. Ein derartiger Betrieb ist im Außenbereich nicht mehr privilegiert.

Auch die Vermietung von Zimmern an Feriengäste („Ferien auf den Bauernhof“) kann eine mitgezogene Betätigung darstellen, sofern die Gäste am Hofleben teilnehmen.

3.1.6 GENEHMIGUNGSFREIE LANDWIRTSCHAFTLICHE BAUVORHABEN

Die Bundesländer haben die Möglichkeit, bestimmte Bauvorhaben von der Baugenehmigungspflicht zu befreien. Für Nordrhein-Westfalen wird in § 65 der Landesbauordnung der Katalog der genehmigungsfreien Vorhaben aufgeführt. Diese Bauvorhaben bedürfen keiner Baugenehmigung, sie sind aber ansonsten an **das materielle Recht gebunden**. So müssen z.B. Abstandflächen zur Grenze eingehalten werden oder es sind nach anderen Vorschriften erforderliche Genehmigungen (z.B. nach dem Straßenrecht) oder Befreiungen (z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet) einzuholen.

Für landwirtschaftliche Betriebe sind insbesondere folgende genehmigungsfreie bauliche Anlagen von Bedeutung:

- ❖ **Behelfsbauten zum Schutz von Pflanzen und Tieren:**
Gebäude **bis zu 4,0 m Firsthöhe**, die nur zum **vorübergehenden** Schutz von Pflanzen und Tieren bestimmt sind und die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, dürfen ohne Baugenehmigung errichtet werden. Hierzu zählen **Behelfsbauten oder untergeordnete Gebäude**, wie z.B. auf Viehweiden übliche, ohne Fundament und dauerhafte Bodenbefestigung (z.B. Beton) und leicht gebaute Schutzhütten oder zerlegbare, transportable Gewächshäuser, die je nach Bedarf auf den Gartenbauflächen über schutzbedürftige Frühkulturen aufgestellt werden. Das Gebäude muss nach objektiven Merkmalen geeignet sein, lediglich vorübergehenden Zwecken zu dienen, was eine einfache Ausführung erfordert.

- ❖ **Gewächshäuser ohne Verkaufsstätten:**
Gewächshäuser **bis zu 4,0 m Firsthöhe**, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, zählen ebenfalls zu den baugenehmigungsfreien Vorhaben. Dem Gewächshaus darf keine Verkaufsstätte (z.B. für Blumen oder Obst) angeordnet sein, anderenfalls unterfällt die bauliche Anlage insgesamt dem Baugenehmigungsverfahren.

3.2 FORSTWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBE

Die Privilegierung des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bezieht sich auch auf die forstwirtschaftlichen Betriebe. Unter Forstwirtschaft ist die **planmäßige Bewirtschaftung** des Waldes zu verstehen (Anbau, Pflege und Abschlag von Wald zum Zwecke der Holzgewinnung). Die Bewirtschaftung erstreckt sich darauf, Wald im Rahmen seiner Zweckbestimmung und unter Berücksichtigung seiner Schutz- und Erholungsfunktion zu pflegen, zu nutzen und für die Wiederaufforstung kahl geschlagener Flächen zu sorgen.

Ähnlich wie bei der Landwirtschaft ist die Privilegierung an eine bestimmte Form der Bodenbewirtschaftung und Bodennutzung geknüpft. Da die Forstwirtschaft weit weniger intensiv als die Landwirtschaft betrieben wird, benötigt der Forstwirt für eine Privilegierung größere Waldflächen. Im Übrigen gelten für die Zulassung von forstwirtschaftlichen Bauvorhaben im Wesentlichen die Kriterien für landwirtschaftliche Bauvorhaben entsprechend.

Forstwirtschaftliche Betriebe sind gegenüber Gewerbebetrieben abzugrenzen. So sind Unternehmen des Holzhandels und Holzeinschlags keine privilegierten forst-

wirtschaftlichen Betriebe, sondern forstwirtschaftliche Lohn- oder Dienstleistungsbetriebe. Auch Betriebe, die forstwirtschaftliche Arbeiten für Dritte durchführen, zählen nicht zu den privilegierten Betrieben.

3.3 GARTENBAUBETRIEBE

Nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zählen Vorhaben, die einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienen, ebenfalls zu den privilegierten Bauvorhaben. Die gartenbauliche Erzeugung umfasst den **Anbau von Pflanzen als unmittelbare Nutzung des Bodens**. Im Gegensatz zu den landwirtschaftlichen Bauvorhaben nach Nr. 1 hat der Gesetzgeber hier aber auf die Einschränkung verzichtet, dass das Vorhaben nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen darf. Die weiteren Voraussetzungen (Betrieb und dienende Funktion) müssen auch für die Gartenbaubetriebe vorliegen.

Die Privilegierung für Gartenbaubetriebe erfasst ausschließlich Betriebe, die der pflanzlichen Produktion /



Züchtung dienen. Landschaftsbaubetriebe zählen nicht dazu.

Im Gegensatz zu den land- und forstwirtschaftlichen Betrieben hat die Gemeinde die Möglichkeit, die Zulässigkeit der Gartenbaubetriebe zu steuern. So kann sie über den Flächennutzungsplan die Ansiedlung von Betrieben der gartenbaulichen Erzeugung mit ihren heute zumeist umfangreichen Unterglasflächen regeln, indem sie ihnen nur bestimmte Bereiche im Gemeindegebiet zuweist, um andere Bereiche des Gemeindegebietes von solchen Betrieben freizuhalten.

Durch die BauGB-Novelle 2004 wurde eine **Rückbauverpflichtung** für bauliche Anlagen eines Gartenbaubetriebes aufgenommen. Deshalb ist für diese Bauvorhaben als weitere Zulässigkeitsvoraussetzung eine Verpflichtungserklärung (Baulast) abzugeben, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und Bodenversiegelungen zu beseitigen.

3.4 AUFGRUND BESONDERER ANFORDERUNGEN IN DEN AUSSENBEREICH GEHÖRENDE VORHABEN

Der § 35 Abs. 1 BauGB führt in den Nummern 3-7 weitere Bauvorhaben auf, die **aufgrund besonderer Anforderungen** und dem Wesen nach in den Außenbereich gehören. Sie zählen damit ebenfalls zu den **privilegierten Bauvorhaben**:

- ❖ **Vorhaben für die öffentliche Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser sowie der Abwasserwirtschaft** (Nr. 3; z.B. Rundfunk- und Fernsehturm, Leitungsmast, Wasserwerk, Klärwerk):

Durch die hier aufgezählten Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden Anlagen von einem bestimmten Zweck her privilegiert. Es handelt sich in erster Linie um Aufgaben der Daseinsvorsorge, die einen spezifischen Standortbezug zum Außenbereich haben.

- ❖ **ortsgebundene gewerbliche Betriebe** (Nr. 3; z.B. Sandgrube, Ziegelei):

Ortsgebunden ist ein gewerblicher Betrieb, wenn das betreffende Gewerbe seinem Wesen und seinem Gegenstand nach und nicht etwa nur aus Gründen der Rentabilität auf die geografische und geologische Eigenart des Standortes im Außenbereich angewiesen ist.

- ❖ **wegen besonderer Anforderungen an die Umgebung** (Nr. 4; z.B. Wetterstation, Aussichtsturm, Sternwarte):

Diese Vorhaben weisen umgebungsbezogene Anforderungen und Wirkungen sowie Zweckbestimmungen auf. Sie haben eine bestimmte Beziehung zu den Eigenarten der Umgebung, die innerhalb der Baugebiete nicht gegeben ist.

- ❖ **wegen nachteiliger Wirkung (besondere Emissionen) auf die Umgebung** (Nr. 4; z.B. Tierkörperbeseitigungsanstalt, Intensivschweinehaltung oder ähnlich belästigende Tierhaltungen, Pelztierfarmen, Düngemittelfabriken): Vorhaben können auch wegen der vom Betrieb ausgehenden erheblich benachteiligenden Emissionen im Außenbereich privilegiert sein. Hierbei geht es um Anlagen, die wegen der von ihnen ausgehenden erheblichen Belästigungen oder Störungen (Rauch, Ruß, Staub, Dämpfe, Gerüche, Erschütterungen) nicht im Innenbereich angesiedelt werden können.



gezielten Förderung der Nutzung von Windenergie hat der Bundesgesetzgeber gleichzeitig planungsrechtliche Instrumente geschaffen, die eine Steuerung der Zulässigkeit von Windenergieanlagen sicherstellen. So wurde ein Planvorbehalt in das BauGB eingefügt, der es entweder über die gemeindliche Flächennutzungsplanung oder über die Regionalplanung ermöglicht, durch **Ausweisung von Windvorrangzonen** eine Konzentration dieser Anlagen auf gemeindlicher oder regionaler Ebene zu erreichen.

- ❖ **wegen besonderer Zweckbestimmung** (Nr. 4; z.B. Tierpark, Jagdhütte, wenn der Pächter nicht im Jagdrevier oder in dessen Nähe wohnt):
Diese Vorhaben weisen eine besondere Beziehung zum Außenbereich auf, die auf die Zweckbestimmung des Vorhabens und den Außenbereich im Allgemeinen abzustellen ist. Eine Privilegierung ist jedoch nicht gegeben, wenn individuelle Erholungs- oder Freizeitwünsche im Vordergrund stehen (z.B. Tennis- oder Golfplätze).
- ❖ **Vorhaben der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- und Wasserenergie** (Nr. 5):
Seit dem 01.01.1997 zählen auch die Windenergieanlagen zu den privilegierten Vorhaben und sind somit grundsätzlich im Außenbereich zulässig. Neben der

Eine solche Ausweisung hat als öffentlicher Belang Bedeutung, der dem Bau einer Windenergieanlage an anderer Stelle in der Regel entgegensteht.

Aber auch eine privilegierte Windenergieanlage kann im Einzelfall unzulässig sein, wenn öffentliche Belange entgegenstehen. So können durch die Anlage schädliche Umweltauswirkungen hervorgerufen werden. Maßgeblich sind die nach dem Immissionschutzrecht einschlägigen Zumutbarkeitsschwellen (insbes. nach der TA Lärm). Bezüglich aller Immissionen und auch der sonstigen, von Windenergieanlagen ausgehenden Gefahren ist festzuhalten, dass diese keine fest fixierten Abstände erfordern, sondern hinreichender Immissionsschutz letztlich eine Frage des Einzelfalls ist.

❖ **Vorhaben der energetischen Nutzung von Biomasse (Nr. 6):**

Durch die BauGB-Novelle 2004 zählen nun auch Biomasseanlagen zu den privilegierten Bauvorhaben. Voraussetzung ist, dass das Vorhaben der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes, eines Gartenbaubetriebes oder eines Tierhaltungsbetriebes, der aufgrund seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung in den Außenbereich gehört, sowie dem Anschluss solcher Anlagen an das öffentliche Versorgungsnetz dient. Durch die Neuregelung wird damit 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) privilegiert.

Das Vorhaben muss dabei in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb stehen und die Biomasse überwiegend aus dem Betrieb oder überwiegend aus diesem und aus nahe gelegenen Betrieben stammen. Die Kooperation von mehreren Biomasse erzeugenden Betrieben wird damit ermöglicht. Die Einschränkung auf nahe liegende Betriebe soll aus ökologischen und auch aus volkswirtschaftlichen Gründen einen überregionalen Transport des Rohmaterials verhindern.

Je Hofstelle oder Betriebsstandort darf nur eine Anlage betrieben werden; die installierte elektrische Leistung der privilegierten Biomasseanlagen ist auf 0,5 MW begrenzt. Größere Anlagen bedürfen eines Bebauungsplanes oder eines Vorhaben- und Erschließungsplanes.



❖ **Vorhaben der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle (Nr. 7):**

Die Privilegierung erfasst alle Arten der friedlichen Nutzung der Kernenergie. Hierzu zählen neben Kernkraftwerken und Anlagen, die im Zusammenhang mit dieser Art der Energiegewinnung stehen, auch Wiederaufbereitungsanlagen sowie Zwischen- und Endlager für radioaktive Abfälle. Neben der baurechtlichen bedarf es zusätzlich einer atomrechtlichen Genehmigung.

Durch BauGB-Novelle 2004 wird eine **Rückbauverpflichtung** nicht nur für Gartenbaubetriebe (Nr. 2), sondern auch für Bauvorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 3-6 BauGB vorgeschrieben. Das bedeutet, dass für diese Bauvorhaben als weitere Zulässigkeitsvoraussetzung eine Verpflichtungserklärung (Baulast) abzugeben ist, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und Bodenversiegelungen zu beseitigen.



4. BEGÜNSTIGTE BAUVORHABEN

Nach § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung **öffentliche Belange nicht beeinträchtigt** und wenn die Erschließung gesichert ist. Von den sonstigen Vorhaben sind nach Abs. 4 bestimmte Nutzungsänderungen, Ersatzbauten und Erweiterungen sowie nach Abs. 6 Vorhaben im Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung begünstigt in dem Sinne, dass ihnen einzelne öffentliche Belange nicht entgegengehalten werden können. § 35 Abs. 4 BauGB ist die gesetzliche Ausgestaltung des Bestandsschutzes im Außenbereich. Der Vorschrift liegt der Gedanke des erweiterten Bestandsschutzes zugrunde.

Bestandsschutz im Baurecht

Die Rechtsprechung hat aus der Eigentumsgarantie des Grundgesetzes den Begriff des Bestandsschutzes im Baurecht hergeleitet. Eine ausdrückliche gesetzliche Regelung gibt es nicht. Es wird zwischen passivem und aktivem Bestandsschutz unterschieden:

a) passiver Bestandsschutz

Durch den passiven Bestandsschutz ist die ursprünglich rechtmäßige bauliche Anlage einschließlich der Nutzung für die Dauer des Bestandes gegen neue oder geänderte Rechtsvorschriften geschützt. So kann der Eigentümer die bauliche Anlage auch dann erhalten und nutzen, wenn diese infolge einer Änderung der Rechtslage nicht mehr genutzt werden dürfte.

b) aktiver Bestandsschutz

In den siebziger Jahren entwickelte das Bundesverwaltungsgericht das Rechtsinstitut des aktiven (überwirkenden) Bestandsschutzes. Der überwirkende Bestandsschutz gewährte auch einen Rechtsanspruch auf die Genehmigung zusätzlicher baulicher Anlagen, sofern bestimmte Rahmenbedingungen eingehalten wurden (z.B. Errichtung untergeordneter baulicher Anlagen zur Sicherung des vorhandenen Bestandes). Diese Rechtsprechung hat das Bundesverwaltungsgericht mittlerweile aufgegeben.

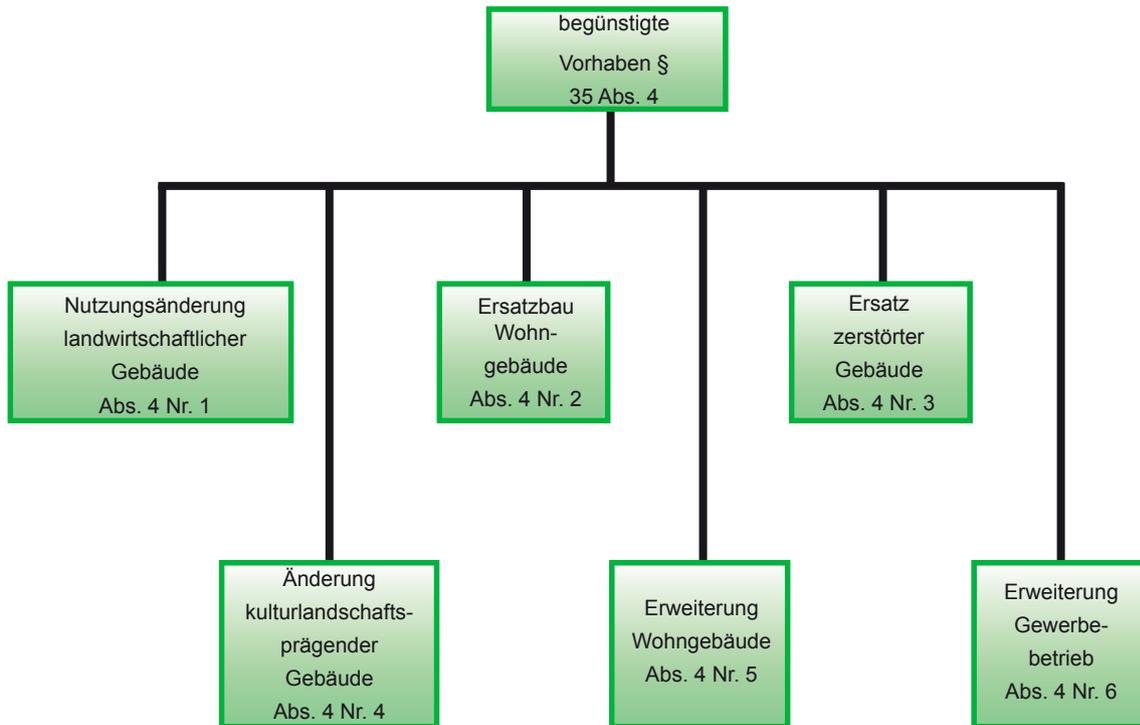
In der jüngeren Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes erstreckt sich nun der Bestandsschutz für bauliche Anlagen im Außenbereich wieder auf den genehmigten Bestand und die genehmigte Nutzung. Diese Entwicklung hat sich insbesondere vor dem Hintergrund der Erweiterung des Ausnahmekatalogs zur Zulassung von Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 4 BauGB vollzogen (**erweiterter Bestandsschutz**). Das Bundesverwaltungsgericht geht dabei davon aus, dass der § 35 Abs. 4 BauGB den aktiven Bestandsschutz **abschließend** regelt und dabei auch eine Inhalts- und Schrankenbestimmung für die grundgesetzlich garantierte Eigentumsgarantie bildet. Ein weiterer aktiver Bestandsschutz mit Anspruch auf die Genehmigung zusätzlicher baulicher Anlagen im Außenbereich ist damit in diesen Fällen nicht gegeben. Über den § 35 Abs. 4 BauGB hinaus sind demnach nur Reparatur- und Modernisierungsarbeiten möglich, die aber nicht so umfangreich sein dürfen, dass eine statische Neuberechnung erforderlich wird.

Verlust des Bestandsschutzes

Der Bestandsschutz hat als Voraussetzung für die Zulassung von begünstigten Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB eine besondere Bedeutung. Wenn vor der Antragstellung massive Eingriffe in die Bausubstanz (z.B. durch Abbruch oder statische Veränderungen) vorgenommen werden, erlischt in der Regel der Bestandsschutz und die Grundlage für die Nutzungsänderung, den Ersatzbau, den Umbau oder die Erweiterung im Sinne des § 35 Abs. 4 BauGB entfällt. Aber auch nach Erteilung der Baugenehmigung spielt der Bestandsschutz eine wichtige Rolle. So muss sich der

Bauherr unbedingt an die Baugenehmigung halten. Wenn z.B. bei einer Nutzungsänderung eines bestandsgeschützten Gebäudes **abweichend von der Baugenehmigung** erhebliche statische Veränderungen am Gebäude vorgenommen werden, kann der Bestandsschutz entfallen und der Wiederaufbau ist durch die Baugenehmigung nicht gedeckt. Eine nachträgliche Baugenehmigung kann in derartigen Fällen nicht erteilt werden, da das Gebäude keinen Bestandsschutz mehr genießt. Die vollständige Beseitigung und der Verlust des investierten Kapitals können dann die letzte Konsequenz sein.

Folgende Bauvorhaben sind nach § 35 Abs. 4 BauGB begünstigt:



Diesen Vorhaben können folgende öffentliche Belange nicht entgegengehalten werden:

- Darstellung des **Flächennutzungsplanes**,
- Darstellung eines **Landschaftsplanes**,
- Beeinträchtigung der natürlichen **Eigenart der Landschaft**,
- Entstehung, Erweiterung oder Verfestigung einer **Splittersiedlung**.

Darüber hinaus zählen Bauvorhaben im Geltungsbereich einer **Außenbereichssatzung** (Abs. 6) zu den begünstigten Vorhaben. Diesen Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Auch ein begünstigtes Vorhaben muss unter Berücksichtigung der ansonsten noch zu beachtenden Belange **außenbereichsverträglich** sein. So kann trotz der Begünstigung für diese Vorhaben im Einzelfall ein Vorhaben unzulässig sein, wenn sonstige öffentliche Belange (z. B. der Immissionsschutz) beeinträchtigt sind.

4.1 NUTZUNGSÄNDERUNG VON EHEMALS LAND- ODER FORSTWIRTSCHAFTLICH GENUTZTEN GEBÄUDEN

§ 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB erleichtert die Nutzungsänderung von ehemals land- oder forstwirtschaftlich genutzten Gebäuden. Die Regelung soll dem **Strukturwandel in der Landwirtschaft** Rechnung tragen. Erhaltenswerte Bausubstanz soll nach den Vorstellungen des Gesetzgebers auch dann weitergenutzt werden, wenn diese nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke erforderlich ist. Bei der Nutzungsänderung von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Gebäuden handelt es sich um eine so genannte



Entprivilegierung dieser Gebäude. Diese **erleichterte Nutzungsänderung** kann für den umzunutzenden Gebäudeteil nur **einmal in Anspruch genommen werden**. Die Nutzungsänderung ist an eine Vielzahl von Voraussetzungen geknüpft:

❖ **Baubestand**

- Das Gebäude muss vor mehr als 7 Jahren errichtet worden sein.
- Es muss zulässigerweise errichtet worden sein. Diese Voraussetzung ist erfüllt, wenn für das land- bzw. forstwirtschaftlich genutzte Gebäude
 - früher eine entsprechende Baugenehmigung erteilt wurde oder
 - zumindest die materielle Legalität zu irgend einem Zeitpunkt des Bestehens des Bauwerks gegeben war.
- Die Bausubstanz muss erhaltenswert sein. Erhaltenswert ist ein Gebäude, wenn es noch einen wirtschaftlichen Wert darstellt. Das Gebäude muss im bautechnischen Sinne geeignet sein, die neue Nutzung aufzunehmen. Die Baumaßnahmen dürfen nicht zu einem Neubau in gleicher Gestalt führen.

Der Wiederaufbau von Ruinen oder Bauarbeiten an verfallenen Gebäuden sind ausgeschlossen.

❖ **Privilegierung des Baubestandes**

- Es muss sich um ein privilegiert errichtetes und genutztes land- oder forstwirtschaftliches Gebäude (im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) handeln.
- Eine Nutzungsänderung von anderen privilegierten Gebäuden (z.B. Gebäude für eine gewerbliche Intensivtierhaltung oder Gartenbaubetriebe) ist nicht möglich.
- Durch eine land- oder forstwirtschaftlich fremde Zwischennutzung ist der Baubestand nicht mehr privilegiert und eine Nutzungsänderung scheidet aus.
- Das Gleiche gilt, wenn ein früher rechtmäßiges Gebäude baulich so verändert wurde, dass es mit dem genehmigten Objekt nicht mehr identisch, sondern als „aliud“ zu werten ist.



❖ räumlich-funktionaler Zusammenhang mit der Hofstelle

• räumlicher Zusammenhang:

Das Gebäude muss eine räumliche Nähe zur Hofstelle haben. Von der Hofstelle entfernt liegende Gebäude (z.B. Viehhütten, Ställe oder Feldscheunen) sind nicht begünstigt.

• funktionaler Zusammenhang:

Das Gebäude muss bis zur Nutzungsaufgabe dem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb auf der Hofstelle gedient haben.

❖ Wahrung der äußeren Gestalt

- Das Erscheinungsbild des Gebäudes muss erhalten bleiben. Eine Umgestaltung der Kubatur ist nicht möglich; zulässig ist ein innerer Umbau bei Erhalt der Außenhülle.
- Eine bauliche Erweiterung des Gebäudes ist nicht möglich.
- Unwesentliche Veränderungen werden zugelassen, wie z.B.
 - neue (notwendige) Öffnungen in der Außenwand (Fenster, Türen),
 - untergeordnete (notwendige) Dachaufbauten (jedoch nicht eine Vielzahl von Dachgauben),
 - Verklinkerung.



❖ zweckmäßige Verwendung

- Neben den privilegierten Wohnungen nach § 35 Abs. 1 BauGB (insbesondere Betriebsleiter- und Alttenteilerwohnung) sind höchstens drei zusätzliche Wohnungen zulässig (Wohnungen, die zuvor aufgrund anderer Begünstigungstatbestände nach § 35 Abs. 4 BauGB auf der Hofstelle genehmigt wurden, sind anzurechnen).
- Außer Wohnnutzungen sind sonstige Nutzungen (z.B. Kleingewerbe) möglich, sofern diese außenbereichsverträglich sind.
- Das Gebäude muss objektiv und langfristig in seiner Gestalt den Ansprüchen der beabsichtigten Nutzung genügen und in der vorgefundenen Ausstattung der beabsichtigten Nutzung entgegenkommen. Anbauten, Garagen sowie Außenlagerflächen dürfen für die neue Nutzung nicht notwendig sein.

❖ betriebliche Abgängigkeit

- Der Grundstückseigentümer hat eine **Baulast** abzugeben, dass **keine Neubebauung als Ersatz**



für die aufgegebenene Nutzung vorgenommen wird.

- **Ausnahme:** Die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des land- bzw. forstwirtschaftlichen Betriebes erforderlich, d.h., es muss sich um eine bei der Nutzungsänderung **nicht vorhersehbare Ausweitung des Bedarfs an Gebäuden** mit landwirtschaftlicher Nutzfläche handeln.

❖ ausreichende Entfernung zu emittierenden Betrieben

- Bei einer vorgesehenen Wohnnutzung ergeben sich unter Umständen Schutzansprüche der Bewohner und umliegender emittierender (landwirtschaftlicher) Betriebe. Hierzu kann auch ein weiterhin auf der Hofstelle geführter landwirtschaftlicher Betrieb zählen.
- **Die Untere Immissionsschutzbehörde** prüft daher im Einzelfall, ob der Abstand zwischen beantragter Wohnung und (landwirtschaftlichen) Betrieben in der Nachbarschaft ausreicht (siehe hierzu auch Ausführungen zum öffentlichen Belang „schädliche Umweltauswirkungen“ auf Seiten 12/13). Es geht dabei konkret um die Frage, ob die Belastungen aus den benachbarten (landwirtschaftlichen) Betrieben für die zukünftigen Nutzer der Wohnung noch hinnehmbar sind. Wenn der Abstand zu gering ist, ist eine Nutzungsänderung (Entprivilegierung) in eine Wohnung nicht möglich. Der angrenzende landwirtschaftliche Betrieb kann hiergegen Abwehransprüche haben, wenn er durch die geplante Nutzungsänderung in seinen betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt wird.

4.2 ERSATZBAU FÜR MANGELHAFTE WOHNGEBÄUDE

§ 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB begünstigt den Ersatzbau für ein im Außenbereich errichtetes Wohngebäude. Dabei ist es unerheblich, ob das betreffende Wohngebäude bisher einem landwirtschaftlichen Betrieb diente oder nicht. Folgende Voraussetzungen müssen vorliegen:

- ❖ **zulässigerweise errichtetes Wohngebäude**
 - Baugenehmigung oder
 - materielle Legalität zu irgendeinem Zeitpunkt.

- ❖ **Misstände oder Mängel**

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

 - Misstände liegen vor, wenn das alte Wohngebäude nicht mehr den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entspricht (z.B. unzureichende sanitäre Ausstattung, keine ausreichende Beheizung möglich, zu niedrige Geschossdecken, fehlende Möglichkeiten der Entlüftung).
 - Mängel liegen insbesondere vor, wenn durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder sonstige Einwirkungen die bestimmungsgemäße Nutzung des Wohngebäudes wesentlich beeinträchtigt wird.

- ❖ **längere (bisherige) Nutzung durch den Eigentümer**
 - Der Eigentümer muss das Gebäude vor Antragstellung mindestens 3 Jahre als Wohnung genutzt haben.

- Wenn der Eigentümer vor Eigentumsübergang die Wohnung als Mieter genutzt hat, wird diese Zeit angerechnet.
- Im Erbfall wird die Eigennutzung des Voreigentümers dem Erben zugerechnet. Das gilt nicht bei vorweggenommener Erbfolge, wenn der Erbe als Eigentümer das Haus nicht selbst bewohnt hat.

❖ **Neubau nur für Eigentümer oder seine Familie**

- Die vorgesehene Nutzung des Neubaus muss für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie sein.
- Zur Familie zählen folgende Angehörige:
 - Ehegatte,
 - Verwandte in gerader Linie sowie Verwandte zweiten und dritten Grades in der Seitenlinie (z.B. Cousine, Cousin, Nichte, Nefte),
 - Verschwägerte in gerader Linie sowie Verschwägerte zweiten und dritten Grades der Seitenlinie,
 - Pflegekinder und Pflegeeltern.

❖ **gleichartiges Wohngebäude**

- Das neue Gebäude muss dem alten Wohngebäude in Bezug auf Nutzung und Funktion sowie Bauvolumen entsprechen. Auf die innere Ausgestaltung des alten Wohnhauses kommt es dagegen nicht im Detail an.
- Geringfügige Erweiterungen sind möglich.

❖ **Errichtung an gleicher Stelle**

- Die Neuerrichtung muss an gleicher Stelle erfolgen.
- Eine geringfügige Standortabweichung ist im Einzelfall möglich.

- ❖ **Beseitigung des alten Wohngebäudes**
 - Das aufgegebene Wohngebäude verliert mit der Errichtung und Aufnahme der Wohnnutzung des Ersatzwohnhauses seinen Bestandsschutz.
 - Eine Abrissbaulast ist vom Grundstückseigentümer zu übernehmen.
 - Wenn gleichzeitig ein landwirtschaftlicher Betrieb geführt wird, ist eine Änderung in eine landwirtschaftliche Nutzung möglich, sofern die Umnutzung dem landwirtschaftlichen Betrieb nachvollziehbar dient. Hierfür ist ein Nutzungsänderungsantrag zu stellen.

4.3 ERSATZBAU AUFGRUND AUSSERGEWÖHNLICHER EREIGNISSE

§ 35 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ermöglicht die alsbaldige Neuerrichtung eines durch außergewöhnliche Ereignisse zerstörten Gebäudes. Von dieser Regelung werden Gebäude jeglicher Nutzungsart erfasst. Folgende Voraussetzungen müssen vorliegen:

- ❖ **zulässigerweise errichtetes Gebäude**
 - Baugenehmigung oder
 - materielle Legalität zu irgendeinem Zeitpunkt.
- ❖ **zerstörtes Gebäude**
 - Ein Gebäude ist zerstört, wenn Reparaturen notwendig sind, die vom passiven Bestandsschutz nicht mehr gedeckt sind, d.h. insbesondere tragende Bauteile ausgewechselt werden müssten.

- ❖ **Zerstörung durch außergewöhnliche Ereignisse**
 - Brand,
 - Naturereignisse (z.B. Sturm, Überschwemmung),
 - andere außergewöhnliche Ereignisse (z.B. Flugzeugabsturz, Manöverschaden).

- ❖ **kein abgängiges Objekt**
 - Das Objekt muss noch funktionsgerecht nutzbar gewesen sein.
 - Der Einsturz morschen Mauerwerks bei Renovierungsarbeiten oder der Zusammenbruch einer funktionslos gewordenen Ruine unter Sturmmeinwirkung sind nicht begünstigt, da beides auf altersbedingten Zerfall oder mangelnde Unterhaltung zurückzuführen ist. In diesem Fall besteht kein Bestandsschutz mehr.

- ❖ **alsbaldige Neuerrichtung**
 - Bauantrag/Bauvoranfrage sind innerhalb von 2 Jahren nach dem Schadenseintritt zu stellen.
 - Eine längere Frist kann in besonderen Fällen berücksichtigt werden (z.B. bei langwierigen Auseinandersetzungen mit der Gebäudeversicherung).

- ❖ **gleichartiges Gebäude**
 - Der Neubau muss im Wesentlichen in Nutzung, Größe und Funktion mit dem früheren Gebäude gleichartig sein.
 - Geringfügige Erweiterungen sind möglich.

- ❖ **Errichtung an gleicher Stelle**
 - Die Neuerrichtung muss an gleicher Stelle erfolgen.
 - Eine geringfügige Standortabweichung ist im Einzelfall möglich.

4.4 ÄNDERUNG VON KULTURLANDSCHAFTS-PRÄGENDEN GEBÄUDEN

Zu den begünstigten Vorhaben zählt nach § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB auch die Änderung oder Nutzungsänderung von das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden. Hierunter kann jede Art von Gebäuden fallen. Die bisherige Nutzung ist dabei unerheblich. Folgende Voraussetzungen müssen vorliegen:



❖ Gebäude im Sinne der Bauordnung

- Nach der Definition der Landesbauordnung NRW sind Gebäude selbständig benutzbare, überdachte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.

❖ Gebäude prägt das Bild der Kulturlandschaft

- Die Landschaft wird in ihrer typischen Erscheinung von dem Gebäude mitgestaltet.
- Es besteht ein kulturhistorisch bedeutsamer Zusammenhang zwischen Landschaft und Gebäude.

- Das Gebäude muss für die Baukultur und Baugestaltung einer Epoche aussagekräftig sein.
- Bei einer Hofanlage ist eine ganzheitliche Betrachtung des Ensembles erforderlich. Das Nebengebäude einer bereits überformten Hofstelle kann in der Regel nicht allein das Bild der Kulturlandschaft prägen.
- Eine Denkmaleigenschaft ist im Übrigen keine Voraussetzung.

❖ erhaltenswerte Bausubstanz

- Wirtschaftlicher und kulturhistorischer Wert muss gegeben sein.
- Ruinen oder zerfallene Gebäude sind nicht erhaltenswert.
- Die Nutzung darf aufgegeben sein.

❖ zweckmäßige Verwendung

- Je nach Gebäudetyp, Konstruktion und Erhaltungszustand sind neben Wohnnutzungen auch sonstige außenbereichsverträgliche Nutzungen möglich. Es reicht aus, wenn die neue Nutzung sich in dem erhaltenswerten Gebäude wirtschaftlich trägt.
- Das Gebäude genügt objektiv und langfristig in seiner Gestalt den Ansprüchen der beabsichtigten Nutzung.
- Bauliche Veränderungen, wie Erweiterung, Teilabriss und Wiederherstellung sind an kulturlandschaftsprägenden Gebäuden nicht möglich.
- Bauarbeiten, die einem Neubau gleichkommen, sind ebenfalls nicht möglich (z.B. wenn nur das Fachwerkgerüst eines Hauses stehen bleibt).
- Auch ein Wiederaufbau an einem anderen Standort zählt nicht zu einer zweckmäßigen Verwendung.



4.5 ERWEITERUNG EINES WOHNGEBÄUDES

§ 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB begünstigt unter folgenden Voraussetzungen die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen:

❖ **zulässigerweise errichtetes Wohngebäude**

- Baugenehmigung oder
- materielle Legalität zu irgendeinem Zeitpunkt.

Als zulässigerweise errichtet gilt auch ein Wohngebäude, das früher als land- oder forstwirtschaftliche Betriebsleiterwohnung genehmigt worden ist, auch wenn der land- oder forstwirtschaftliche Betrieb inzwischen aufgegeben ist.

❖ **Erhaltung der Bausubstanz und des Gestaltwerts**

- Die Bausubstanz ist im Wesentlichen zu erhalten.
- Zur Erhaltung des Gestaltwertes können auch Rückbauten (z.B. von Fensteröffnungen) notwendig werden.
- Die prägende Wirkung für die Typik der Landschaft muss auch nach der Änderung oder Nutzungsänderung erhalten bleiben.
- Der Grundstückseigentümer übernimmt durch Baulast die Verpflichtung für sich und seine Rechtsnachfolger, den Gestaltwert des Gebäudes in der bestehenden und geplanten Form zu erhalten, damit die prägende Wirkung in der Kulturlandschaft für die Zukunft sichergestellt ist.

❖ **angemessene Erweiterung**

- Begriff der Erweiterung: Unter der Erweiterung i.S.v. § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB versteht man sowohl einen Anbau als auch den Ausbau vorhandener Räume (z.B. im Dachgeschoss). Wenn die Erweiterung durch einen Anbau erfolgt, muss dieser zumindest konstruktiv mit dem Altbau verbunden sein und eine Ergänzung zu diesem darstellen. Dies kann einzelfallabhängig (z.B. durch einen verschachtelten Grundriss, gemeinsamen Eingangsbereich oder gemeinsames Treppenhaus) sichergestellt werden. Vom Wohngebäude räumlich abgesetzte bauliche Anlagen werden dagegen nicht vom Begriff der Erweiterung erfasst.
- Die Erweiterung muss im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude angemessen sein. Die Erweiterung ist dabei dem Bestand unterzuordnen. Eine Verdoppelung der Wohnfläche ist nicht möglich.

- Weiterhin muss die Erweiterung unter Berücksichtigung der konkreten Wohnbedürfnisse angemessen sein. Das ist dann der Fall, wenn sie der angemessenen Wohnraumversorgung der Familienangehörigen dient. Aufgrund des Gebots der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs ist die Wohnfläche begrenzt.
- Es ist eine Erweiterung auf höchstens zwei Wohnungen möglich.

❖ **bei Erweiterung auf zwei Wohnungen Nutzung des gesamten Gebäudes durch Eigentümer oder seine Familie**

- Bei einer Erweiterung auf zwei Wohnungen muss das gesamte Gebäude dem Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie dienen.
- Zur Familie zählen folgende Angehörige:
 - Ehegatte,
 - Verwandte in gerader Linie sowie Verwandte zweiten und dritten Grades in der Seitenlinie (z.B. Cousine, Cousin, Nichte, Neffe),
 - Verschwägerte in gerader Linie sowie Verschwägerte zweiten und dritten Grades der Seitenlinie,
 - Pflegekinder und Pflegeeltern.



4.6 ERWEITERUNG EINES GEWERBEBETRIEBES

Gewerbebetriebe im Außenbereich haben gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB unter folgenden Voraussetzungen einen Anspruch auf Erweiterung:

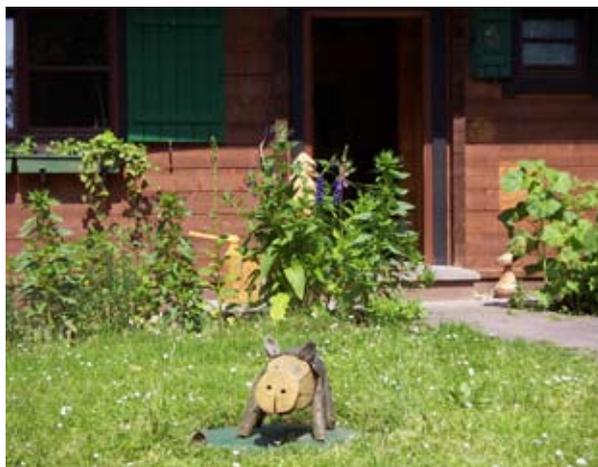
- ❖ **zulässigerweise errichteter und noch bestehender Gewerbebetrieb**
 - Baugenehmigung oder
 - materielle Legalität zu irgendeinem Zeitpunkt.
- ❖ **angemessene Erweiterung**
 - Begünstigt ist die bauliche Erweiterung.
 - Die Erweiterung muss im Verhältnis zu den vorhandenen Betriebsgebäuden (ohne Wohnhaus) und zum Betriebsumfang angemessen sein.
 - Die Erweiterung muss sich dem bestehenden Betriebsteil unterordnen.
 - Der Erweiterungsanspruch muss im Einzelfall begründet sein. Im Regelfall ist eine erstmalige Erweiterung um 30-50 % noch angemessen, wobei in der Praxis keine festen Prozentsätze angesetzt werden können. Hierbei sind immer die Betriebsart und auch die betriebliche Entwicklung zu berücksichtigen.
 - Mehrere in kurzen Zeitabständen durchgeführte Erweiterungen sind als Einheit zu betrachten (keine „Salami-Taktik“).
- ❖ **funktionaler Zusammenhang zwischen den vorhandenen Betriebsgebäuden und der Erweiterung**
 - Die Erweiterung dient dem Betrieb.
 - Die Erweiterung darf keine wesentliche Ver-

änderung der Betriebsstruktur zur Folge haben. So ist z.B. die Umstellung eines Handwerksbetriebes in einen industriellen Betrieb ausgeschlossen.

4.7 VORHABEN IM BEREICH EINER AUßENBEREICHSSATZUNG

Eine Besonderheit bilden Bauvorhaben im Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB. Diese Bauvorhaben beurteilen sich grundsätzlich nach § 35 Abs. 2 BauGB. Im Hinblick auf die Beeinträchtigung öffentlicher Belange sind sie aber auch als **begünstigte Vorhaben** einzustufen. So können diesen Vorhaben bestimmte Darstellungen im Flächennutzungsplan oder die Befürchtung der Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung nicht entgegengehalten werden.

Die Satzung ist nur möglich für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.



Der praktische Anwendungsbereich einer Außenbereichssatzung besteht in erster Linie darin, bebauten Bereichen im Außenbereich, die noch keine Qualität eines Ortsteils erreicht haben, gewisse Möglichkeiten zu ihrer **Innenentwicklung**, und zwar **vornehmlich für Wohnzwecke**, zu eröffnen, indem etwa vorhandene Lücken ausgefüllt und bestehende Bausubstanz umgenutzt, geändert und in Richtung auf die bereits vorhandene Bebauung hin auch erweitert werden darf.

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist auf den Bereich der vorhandenen Bebauung zu beschränken. Flächen jenseits der vorhandenen Bebauung dürfen nicht mit einbezogen werden, weil ihre Nutzung zu Wohnbauzwecken gerade zur Erweiterung einer Splittersiedlung führen würde. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Die Gemeinde kann in ihrer Satzung nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit treffen. Hierzu gehören Regelungen über Art und Umfang der baulichen Maßnahmen, wie z.B. Beschränkungen auf bestimmte Neubaufälle, Zahl der Wohnungen und Bestimmungen über die Erschließung.

5. SONSTIGE VORHABEN

5.1 GRUNDSÄTZLICHE UNZULÄSSIGKEIT

Sofern ein Vorhaben nicht zu den privilegierten (§ 35 Abs. 1 BauGB) oder den begünstigten (§ 35 Abs. 4 und 6 BauGB) Bauvorhaben zählt, handelt es sich um ein so genanntes sonstiges Vorhaben. Diese sind im Außenbereich grundsätzlich planungsrechtlich unzulässig, weil regelmäßig öffentliche Belange beeinträchtigt werden.

5.2 AUSNAHMEN

Im Einzelfall können nach § 35 Abs. 2 BauGB auch sonstige Vorhaben zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Eine nicht abschließende Aufzählung von öffentlichen Belangen findet sich im § 35 Abs. 3 BauGB.



6. GENEHMIGUNGSVERFAHREN

6.1 ANTRAG NACH BUNDES- IMMISSIONSSCHUTZGESETZ

In dem Anhang zur vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (**4. BImSch**) werden die Anlagen aufgeführt, die einer Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz bedürfen. Für die Landwirtschaft von besonderem Interesse dürften dabei ausdem **Katalog der genehmigungsbedürftigen Anlagen** Windenergieanlagen, Verbrennungsmotoranlagen mit Biogas als Brennstoff und natürlich Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Tieren sein. Bei einer Überschreitung bestimmter Größenordnungen oder Leistungswerte unterliegen die genannten Anlagen den Regelungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Die Schwellenwerte sind nachfolgend wiedergegeben.

Eine **Genehmigungspflicht** nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz für **Windenergieanlagen** besteht für jede einzelne Anlage mit einer Gesamthöhe von mehr als 50 m.

Bei Verbrennungsmotoranlagen für Biogas beginnt die Genehmigungspflicht bei einer Feuerleistungswärmeleistung von 1 MW.

Die immissionsschutzrechtliche **Genehmigungsbedürftigkeit von Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Tieren** ist abhängig von der Tierart und den Platzzahlen.

Folgende Schwellen bestehen

Hennen	15.000
Junghennen	30.000
Truthühner	15.000

Rinder	600
Kälber	500
Mastschweine	1.500
Sauen	560
Ferkel	4.500
Pelztiere	750

Bei gemischten Beständen ist eine Berechnungsformel zur Bestimmung der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungspflicht vorgegeben.

Für die aufgeführten Anlagenarten ist auch anhand von im **Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz** vorgegebener Kriterien zu prüfen, ob die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Betreiber von Anlagen, die die genannten Werte auf der Grundlage von bestehenden Baugenehmigungen überschreiten (außer Windenergieanlagen), sind verpflichtet, die Anlagen bei der Kreisverwaltung Düren anzuzeigen (Anzeige nach § 67 Abs. 2 BImSchG). Die dafür erforderlichen Angaben und Unterlagen können beim Bauordnungsamt des Kreises erfragt werden.

Plant der Betreiber einer genehmigungsbedürftigen Anlage diese zu ändern, muss die Änderung, wenn sie sich auf die Schutzgüter (Luft, Boden, Wasser usw.) auswirken kann, vor ihrer Realisierung bei der Kreisverwaltung Düren schriftlich angezeigt werden. Diese entscheidet dann, ob eine Anzeige ausreichend oder eventuell sogar ein sog. Änderungsverfahren erforderlich ist. Es ist empfehlenswert, vorgesehene Änderungen im Vorfeld mit dem Bauordnungsamt der Kreisverwaltung zu besprechen, um die richtige Vorgehensweise zu bestimmen.

Die Durchführung eines Anzeigeverfahrens bedeutet nur, dass keine immissionsschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist. Eventuelle andere behördliche

Zulassungen für die Änderung, z.B. eine Baugenehmigung müssen von dem Anlagenbetreiber separat eingeholt werden.

Darüber hinaus sind Vorhaben denkbar, die keinen unmittelbaren Bezug zur Tierhaltung haben (z.B. Alttenteilerwohnhaus). Hierfür wird lediglich das Bauantragsverfahren durchgeführt.

6.2 BAUANTRAG

Bauvorhaben, die nicht im Katalog der 4. BImSchV aufgeführt sind, bedürfen grundsätzlich einer Baugenehmigung. Das Genehmigungsverfahren wird von der zuständigen Baugenehmigungsbehörde (Untere Bauaufsichtsbehörde) durchgeführt:

- **Städte Düren und Jülich jeweils für ihr Stadtgebiet,**
- **Kreis Düren für die weiteren kreisangehörigen Städte und Gemeinden.**

Der Umfang der Bauantragsunterlagen ist von der Art des Vorhabens abhängig (siehe hierzu im Anhang ab Seite 60). Gegenstand der Prüfung im Genehmigungsverfahren sind das (bundesrechtliche) Bauplanungsrecht, das (landesrechtliche) Bauordnungsrecht sowie das so genannte Baunebenrecht. Die Baugenehmigung wird erteilt, wenn dem **Vorhaben öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen**. Die Baugenehmigung hat einen feststellenden und einen verfügenden Teil. Die Feststellung, dass das Vorhaben den öffentlichen Vorschriften entspricht, ist dabei umfassend in dem Sinne, dass die Vereinbarkeit des Vorhabens mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften

festgestellt und damit zum Inhalt der Genehmigung wird. Auf den feststellenden Teil der Baugenehmigung baut deren verfügender Teil auf.

Die Baugenehmigung gibt die Ausführung des Vorhabens frei. Eine Baugenehmigung gilt auch für und gegen die Rechtsnachfolger des Bauherrn.

Die Baugenehmigung erlischt, wenn innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Genehmigung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen oder die Bauausführung ein Jahr lang unterbrochen wird. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden, wobei dann die zum Zeitpunkt der Verlängerung geltenden gesetzlichen Voraussetzungen für die Erteilung der Baugenehmigung vorliegen müssen.

6.3 BAUVORANFRAGE

In den Fällen, in denen die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens noch offen ist, empfiehlt es sich, zunächst durch eine Bauvoranfrage die Zulässigkeit klären zu lassen. Eine Bauvoranfrage ist ein dem Bauantrag vorangestelltes Verfahren, wobei die Baugenehmigungsbehörde nur die konkret gestellten Fragen - **insbesondere zur planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens** - klärt. Der Aufwand für eine Bauvoranfrage ist im Vergleich zum Bauantrag geringer.



Nur die für die Beurteilung der konkreten Frage erforderlichen Unterlagen sind einzureichen. Die Entscheidung über die Bauvoranfrage erfolgt durch einen Vorbescheid. Der Vorbescheid ist ein vorweggenommener Teil der Baugenehmigung und wird deshalb auch als „**Bebauungsgenehmigung**“ bezeichnet. Der Vorbescheid gilt **zwei Jahre**. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden, wobei dann die zum Zeitpunkt der Verlängerung geltenden gesetzlichen Voraussetzungen für die Erteilung des Vorbescheides vorliegen müssen.

6.4 BETEILIGUNG FACHBEHÖRDEN

Neben dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht haben im Außenbereich die öffentlichen Belange in Verbindung mit dem Baunebenrecht besonderen Einfluss auf die Planung. Je nachdem, welche Belange betroffen sind, werden im Baugenehmigungsverfahren die entsprechenden Fachbehörden und Dienststellen beteiligt und um **Stellungnahme** gebeten. Erst unter Berücksichtigung der Stellungnahmen kann eine **abschließende Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit** des einzelnen Bauvorhabens erfolgen. Aus den Stellungnahmen ergeben sich zudem regelmäßig **Nebenbestimmungen** für die spätere Baugenehmigung. Diese sollen sicherstellen, dass öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden bzw. die Beeinträchtigung soweit wie möglich auf ein außenbereichsverträgliches und zulässiges Maß reduziert wird. Letztlich stellen also diese Nebenbestimmungen vielfach erst die Genehmigungsfähigkeit her.

Für Bauvorhaben im Außenbereich sind insbesondere folgende Stellen von Bedeutung:

❖ **Kreisstelle der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen**

Bei landwirtschaftlichen Bauvorhaben (einschl. Gartenbaubetrieben) sowie bei der Nutzungsänderung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden gibt die Kreisstelle der Landwirtschaftskammer eine Stellungnahme ab. Hierbei geht es insbesondere um folgende Fragen:

- Liegt Landwirtschaft i.S.d. § 201 BauGB vor?
- Ist ein landwirtschaftlicher Betrieb gegeben?
 - in der Form eines Haupterwerbsbetriebes?
 - in der Form eines Nebenerwerbsbetriebes?
- Dient das konkrete Vorhaben dem landwirtschaftlichen Betrieb?

Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer ist eine wichtige Grundlage für die planungsrechtliche Einstufung des beantragten Bauvorhabens.

❖ **Untere Immissionsschutzbehörde des Kreises Düren**

Die Untere Immissionsschutzbehörde des Kreises Düren vertritt die Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes. Der Kreis Düren ist damit seit dem 01.01.2008 selbst **zuständige Genehmigungsbehörde für die Durchführung immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsverfahren** (siehe unter 6.1). Darüber hinaus wird die Immissionsschutzdienststelle auch in baurechtlichen Verfahren beteiligt. Hierbei geht es insbesondere um die Frage, ob ein Bauvorhaben **schädliche Umwelteinwirkungen** hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird. Die Immissionsschutzdienststelle formuliert in ihrer Stellungnahme Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung, die den Immissionsschutz sicherstellen sollen.

❖ Straßenbaubehörden

Die zuständigen Straßenbaubehörden (Landesbetrieb Straßenbau NRW für Autobahnen, Bundes- und Landstraßen sowie das Amt für Kreisentwicklung und Straßen des Kreises Düren für Kreisstraßen) sind bei Bauvorhaben im Außenbereich nach dem Fernstraßengesetz des Bundes und nach dem Straßen- und Wegegesetz NRW immer dann zu beteiligen, wenn bauliche Anlagen

- längs der **Bundesautobahnen** in einer Entfernung **bis zu 100 m**,
- längs der **Bundes-, Landes- und Kreisstraßen** in einer Entfernung **bis zu 40 m** errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen bzw.
- über Zufahrten oder Zugänge an Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen angeschlossen oder bei bestehendem Anschluss erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die straßenrechtlichen Vorschriften sehen verschiedene Bauverbote sowie Einschränkungen vor. Darüber hinaus bedürfen bestimmte Bauvorhaben der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde.

❖ Staatl. Forstbetriebe

Wenn bauliche Anlagen in der Nähe von Waldflächen geplant sind, wird das staatl. Forstamt um Stellungnahme gebeten. Dieses prüft im Einzelfall, welcher **Mindestabstand zwischen Wald und Gebäude** eingehalten werden muss bzw. inwieweit Schäden des Lebensraumes Wald durch Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung weitgehend vermieden werden können. Er wird zudem bei Bauvorhaben von forstwirtschaftlichen Betrieben beteiligt.



❖ **Untere Landschaftsbehörde des Kreises Düren**

Die Untere Landschaftsbehörde ist bei Bauvorhaben im Außenbereich nach dem Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen zu beteiligen. Sie prüft, inwieweit das Vorhaben einen **Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild** darstellt und ob durch Nebenbestimmungen der Eingriff in seiner Auswirkung z. B. durch eine landschaftstypische Bauweise minimiert oder durch Pflanzmaßnahmen ausgeglichen werden kann.

Als Bestandteil der Bauantragsunterlagen ist eine Bilanz des Eingriffs und ein geeigneter Vorschlag

zur Kompensation der Eingriffsfolgen vorzulegen.

Ein wesentlichen Aspekt stellt vor allem bei Neubauvorhaben im Außenbereich zwischenzeitlich der **Artenschutz** dar. Den Antragsunterlagen sind grundsätzlich Unterlagen beizufügen, die erkennen lassen, ob das Vorhaben eine Beeinträchtigung geschützter Tierarten zur Folge hat. Ggf. sind umfangreiche Kartierungen, z.B. für Brutvögel, erforderlich.

In der Stellungnahme gegenüber der Baugenehmigungsbehörde formuliert die Untere Landschaftsbehörde die aus Sicht des Landschaftsschutzes und des Artenschutzes für die Baugenehmigung erforderlichen Nebenbestimmungen.



Beispiel für eine Freiflächenplanung

❖ **Untere Wasserbehörde des Kreises Düren**

Die Untere Wasserbehörde wird dann beteiligt, wenn durch ein Bauvorhaben die **Belange des Gewässerschutzes** beeinträchtigt werden. Insbesondere die Behandlung von häuslichen Abwässern und die Einleitung von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer bzw. das Grundwasser werden im Genehmigungsverfahren geprüft. Weiterhin beurteilt die Untere Wasserbehörde den Umgang mit und die Lagerung von Wasser gefährdenden Stoffen. Hierzu gehören im Außenbereich Tankanlagen und Waschplätze für die Reinigung von landwirtschaftlichen Geräten. In der Stellungnahme gegenüber der Baugenehmigungsbehörde werden Nebenbestimmungen formuliert, die den Schutz der Gewässer sicherstellen

❖ **Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Düren**

Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde überwacht die **Verwertung und Beseitigung von Abfällen**. Bei landwirtschaftlichen Bauvorhaben prüft sie, ob die Verwertung von Wirtschaftsdüngern oder Sekundärrohstoffdüngern im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft erfolgen kann. Sie hat sicherzustellen, dass keine überschüssigen Nährstoffe in das Grundwasser eingetragen werden. Diese Prüfung erfolgt auch, wenn sich die Tierzahlen in einem Betrieb nicht verändern.

Darüber hinaus wird die erforderliche Lagerkapazität für die Dungstoffe festgestellt. Alle Nachweise sind vor Erteilung der Genehmigung zu erbringen.

❖ **Amt für Veterinärwesen und Verbraucherschutz des Kreises Düren**

Das Amt für Veterinärwesen und Verbraucherschutz des Kreises Düren wird bei Bauvorhaben beteiligt, wenn

- die zu errichtenden Gebäude oder Gebäudeteile der Tierhaltung dienen (Stallgebäude, Tiergehege, Viehsammelstellen, Tierkörperbeseitigungsanlagen etc.) bzw.
- wenn in den Gebäuden Lebensmittel zum menschlichen Verzehr oder Futtermittel für Tiere gewonnen, hergestellt, behandelt oder in den Verkehr gebracht werden (Schlachtbetriebe, Zerlegebetriebe, Verarbeitungsbetriebe, Gastronomiebetriebe, Lebensmittelgroß- und Einzelhandel, Direktvermarktung von Lebensmitteln vom Hof aus, Futtermittelherstellungsbetriebe etc.).

Dieses prüft, inwieweit die rechtlichen Bestimmungen (Tierschutzrecht, Tierseuchenrecht, Tierkörperbeseitigungsrecht, Futtermittelrecht, Fleischhygienerecht, Lebensmittelrecht u.a.) berücksichtigt werden. Gegebenenfalls werden in der Stellungnahme gegenüber der Baugenehmigungsbehörde Nebenbestimmungen formuliert, die die Einhaltung der Vorschriften gewährleisten sollen.

6.5 EINVERNEHMEN DER GEMEINDE

Die Baugenehmigungsbehörde entscheidet gemäß § 36 Abs. 1 Satz 1 BauGB über Bauvorhaben im Außenbereich im Einvernehmen mit der Gemeinde. Sofern die Gemeinde das Einvernehmen versagt, kann die Baugenehmigungsbehörde die beantragte Genehmigung nicht erteilen. Die Gemeinde kann aber das Einvernehmen nicht willkürlich versagen. Sie ist bei ihrer Prüfung an die Tatbestandsvoraussetzungen des § 35 BauGB gebunden.

Ein rechtswidrig verweigertes Einvernehmen kann durch die Genehmigungsbehörde nach § 36 Abs. 2 Baugesetzbuch ersetzt werden.



7. ANHANG

7.1 WICHTIGE VORSCHRIFTEN ÜBER DAS BAUEN IM AUSSENBEREICH

§ 35 Baugesetzbuch: Bauen im Außenbereich

- (1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es
1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,
 2. einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient,
 3. der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient,
 4. wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll,
 5. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie dient,
 6. der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen eines Betriebes nach Nummer 1 oder 2 oder eines Betriebes nach Nummer 4, der Tierhaltung betreibt, sowie dem Anschluss solcher Anlagen an das öffentliche Versorgungsnetz dient, unter folgenden Voraussetzungen:
 - a) das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb,
 - b) die Biomasse stammt überwiegend aus dem Betrieb oder überwiegend aus diesem und nahegelegenen Betrieben nach den Nummern 1, 2 oder 4, soweit letzterer Tierhaltung betreibt,
 - c) es wird je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben und
 - d) die installierte elektrische Leistung der Anlage überschreitet nicht 0,5 MW oder
 7. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dient.
- (2) Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.
- (3) Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben
1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
 2. den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht,
 3. schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
 4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,

5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,
 6. Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,
 7. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder
 8. die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.
- Raumbedeutsame Vorhaben dürfen den Zielen der Raumordnung nicht widersprechen; öffentliche Belange stehen raumbedeutsamen Vorhaben nach Absatz 1 nicht entgegen, soweit die Belange bei der Darstellung dieser Vorhaben als Ziele der Raumordnung abgewogen worden sind. Öffentliche Belange stehen einem Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 2 bis 6 in der Regel auch dann entgegen, soweit hierfür durch Darstellungen im Flächennutzungsplan oder als Ziele der Raumordnung eine Ausweisung an anderer Stelle erfolgt ist.

(4) Den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 kann nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, so weit sie im übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind:

1. die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 unter folgenden Voraussetzungen:
 - a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
 - b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,
 - c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,
 - d) das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,
 - e) das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes,
 - f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen höchstens drei Wohnungen je Hofstelle und
 - g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebes im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 erforderlich,
2. die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen:
 - a) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
 - b) das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf,

c) das vorhandene Gebäude wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und

d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird; hat der Eigentümer das vorhandene Gebäude im Wege der Erbfolge von einem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird,

3. die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle,
4. die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, auch wenn sie aufgegeben sind, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient,
5. die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen:
 - a) das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
 - b) die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und
 - c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird,
6. die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebes, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist. In den Fällen des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind geringfügige Erweiterungen des neuen Gebäudes gegenüber dem beseitigten oder zerstörten Gebäude sowie geringfügige Abweichungen vom bisherigen Standort des Gebäudes zulässig.

(5) Die nach den Absätzen 1 bis 4 zulässigen Vorhaben sind in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen. Für Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 2 bis 6 ist als weitere Zulässigkeitsvoraussetzung eine Verpflichtungserklärung abzugeben, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und Bodenversiegelungen zu beseitigen; bei einer nach Absatz 1 Nr. 2 bis 6 zulässigen Nutzungsänderung ist die Rückbauverpflichtung zu übernehmen, bei einer nach Absatz 1 Nr. 1 oder Absatz 2 zulässigen Nutzungsänderung entfällt sie. Die Baugenehmigungsbehörde soll durch nach Landesrecht vorgesehene Baulast oder in anderer Weise die Einhaltung der Verpflichtung nach Satz 2 sowie nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe g sicherstellen. Im übrigen soll sie in den Fällen des Absatzes 4 Satz 1 sicherstellen, dass die bauliche oder sonstige Anlage nach Durchführung des Vorhabens nur in der vorgesehenen Art genutzt wird.

(6) Die Gemeinde kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Bei Aufstellung der Satzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. § 10 Abs. 3 ist entsprechend anzuwenden. Von der Satzung bleibt die Anwendung des Absatzes 4 unberührt.

§ 36 Baugesetzbuch: Beteiligung der Gemeinde und der höheren Verwaltungsbehörde

(1) Über die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 31, 33 bis 35 wird im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden. In den Fällen des § 35 Abs. 2 und 4 kann die Landesregierung durch Rechtsverordnung allgemein oder für bestimmte Fälle festlegen, dass die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde erforderlich ist.

§ 201 Baugesetzbuch: Begriff der Landwirtschaft

Landwirtschaft im Sinne dieses Gesetzbuchs ist insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, so weit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei.

7.2 ANTRAGSUNTERLAGEN FÜR LANDWIRTSCHAFTLICHE BIMSCHG-VERFAHREN

Antrag auf Genehmigung zur Errichtung und zum Betrieb einer genehmigungsbedürftigen Anlage i.S.d. § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

§ 4 BImSchG (Neugenehmigung)

Antrag auf Genehmigung einer Änderung der Lage, der Beschaffenheit oder des Betriebes einer genehmigungsbedürftigen Anlage i.S.d. § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

§ 16 BImSchG (Änderungsgenehmigung)

Vorlage in der Regel von 12 Ausfertigungen -

Unterlagen müssen mit Angaben von Ort und Datum unterschrieben sein! (mindestens Ausfertigungen 1 - 3 mit Originalunterschriften)

Allgemeines

1. Anschreiben mit allgemeiner Beschreibung des Ist-Zustandes und Angabe über den Umfang der beantragten Genehmigung,
2. Verzeichnis der Antragsunterlagen (Inhaltsverzeichnis),
3. Formulare 2 bis 8 zu vorhandenen und geplanten Betriebseinheiten,
4. Topographische Karte im Maßstab von 1 : 25.000,
5. Deutsche Grundkarte im Maßstab von 1 : 5.000 mit Angabe der Hauptwindrichtung, der Rechts- und Hochwerte mit Standorteinzeichnung der Emissionsquellen.

Bauvorlagen

1. Bauantrag (Sonderbauten gem. § 68 Abs. 1 Satz 3 BauO NRW),
2. Erhebungsvordruck für Baugenehmigung,
3. Brandschutzkonzept bzw. Brandschutznachweis (in 3-facher Ausfertigung),
4. Lageplan mit Darstellung der Grundstücksentwässerung und der häuslichen Abwässer (Maßstab 1:500),
5. Baubeschreibung,
6. Bauzeichnungen (Grundriss-, Schnitt- und Ansichtszeichnungen) der geplanten und der vorhandenen Ställe einschließlich Nebenanlagen,

7. Ermittlung der Rohbaukosten nach DIN und nachprüfbar Berechnung der gesamten Herstellungskosten bzw. Errichtungskosten des geplanten Vorhabens,
8. Berechnung der Nutzfläche und des umbauten Raumes,
9. Standsicherheitsnachweis und andere bautechnische Nachweise von dem geplanten Baukörper (Vorlage unmittelbar bei der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde, spätestens vor Baubeginn),
10. technische Anlagen- und Betriebsbeschreibung mit Angaben zu Lüftungs-, Fütterungs-, Heizungs-, Verladeanlagen (siehe TA Luft, Nr. 5.4.7.1).

Tierschutz

1. spezielle Anforderungen an die Tierhaltung unter Berücksichtigung des Tierschutzes und der dazugehörigen Verordnungen (Schweinehaltungshygiene-VO u.a.), entfällt bei reiner Rinderhaltung,
2. Tierbesatz (u.a. Gewicht, Anzahl, Mindestfläche, Sichtkontakt zu anderen Tieren, Beschäftigungsmöglichkeiten, Verladeeinrichtung).

Immissionsschutz

1. Übersicht des Gesamttierbestandes in Großvieheinheiten (Istzustand und Planzustand),
2. Berechnung der erforderlichen Abstände nach TA Luft und VDI. Je nach Örtlichkeit kann auch eine Ausbreitungsrechnung nach Anhang 3 der TA Luft erforderlich sein
3. Berechnung Emissionsschwerpunkt der Hofstelle (entfällt bei reiner Rinderhaltung),
4. zeichnerische Darstellung der Berechnungsergebnisse (entfällt bei reiner Rinderhaltung),
5. Maßnahmen zur Verminderung/Vermeidung von Lärm-/Geruchsemissionen,
6. Berechnung des Mindestabstandes zu empfindlichen Pflanzen und Ökosystemen im Hinblick auf die Anforderungen der Nummer 4.8 anhand des Anhanges 1 der TA Luft und nach der „Handlungsempfehlung zur Beurteilung von Ammoniakemissionen im Rahmen von genehmigungsverfahren für Tierhaltungsanlage in NRW“ (Stand August 2002),
7. Bestimmung der Stickstoffdeposition nach dem Papier des Arbeitskreises „Ermittlung und Bewertung von Stickstoffeinträgen“ vom 25.05.2009. in Abhängigkeit vom Ergebnis aus der vorstehenden Prüfung kann eine Ausbreitungsrechnung für die Stickstoffdeposition nach Anhang 3 TA Luft erforderlich sein.
8. bauliche und betriebliche Maßnahmen zur Minderung von Ammoniakemissionen.

Landwirtschaft

1. landwirtschaftliche Betriebsbeschreibung,

2. Berechnung und Aufstellung über das Fassungsvermögen bzw. Größe der vorhandenen und geplanten bzw. beantragten Gülle- bzw. Jauchelagerräume oder Festmistlagerstätten,
3. Berechnung des Exkrementeanfalles aus der gesamten vorhandenen und geplanten bzw. beantragten Tierhaltung auf dem Betriebsgrundstück (Formblatt „Güllebagger“),
4. Nährstoffbeurteilungsblatt für landwirtschaftliche Bauvorhaben (bei Tierhaltung und Biogasanlagen).

Abfallverwertung

1. Aufstellung der Grundstücksflächen für die Reststoffverwertung mit Angabe von Gemarkung, Flur und Flurstück sowie der einzelnen Flächengrößen,
2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Bestandsverzeichnis) über die Ausbringflächen,
3. Karten im Maßstab 1 : 5.000 (Kopien der Deutsche Grundkarten), aus denen bewirtschaftete Teilflurstücke sowie Gülleverpflichtungsflächen hervorgehen, die als Flächen für das Ausbringen der tierischen Exkremente dienen,
4. Pachtverträge (Mindestlaufzeit 6 Jahre), Vermittlungsgarantie der amtlich anerkannten zentralen Datenbank (ZDB) oder Verpflichtungserklärungen von anderen Landwirten mit einer Mindestlaufzeit von 9 Jahren (jedoch nicht bei Biogasanlagen).

Landschafts- und Artenschutz

1. Beschreibung und Ermittlung der Kompensationsbedarfsmaßnahmen (ökologischer Ausgleich) einschließlich Darstellung in einem Lageplan (Landschaftspflegerischer Begleitplan).
2. Aussage zur möglichen Betroffenheit von geschützten Tierarten
3. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (eventuell)

Abwasser

1. Beschreibung und Darstellung der Auffanggruben für Reinigungswasser bzw. Angaben über den Verbleib des Reinigungswassers,
2. Sicherheitsdatenblätter für Reinigungsmittel und Angaben zu den Bevorratungsmengen für die Reinigungsmittel, falls Reinigungsmittel in den Ställen eingesetzt werden,
3. verbindliche Aussagen zur Art der Beseitigung des auf dem Betrieb anfallenden häuslichen Abwassers (Kleinkläranlagen nach DIN 4261 u.ä.).

Sonstiges

1. Angaben zum Medikamenteneinsatz (Welche? Mengen? Zwischenlagerung wo?),
2. Maßnahmen im Störfall (Alarmanlage, Kopplung Heizung/Lüftung, Betreuung der Tiere),
3. Maßnahmen zum Arbeitsschutz,
4. Maßnahmen bei Betriebseinstellung.
5. Angaben zur Energieeffizienz

7.3 BAUANTRAGSUNTERLAGEN

Ein Bauantrag mit seinen Bauvorlagen muss eine vollständige Beurteilung aller für die Prüfung des Bauvorhabens relevanten Fragestellungen durch die Genehmigungsbehörde ermöglichen. Da für Bauvorhaben im Außenbereich regelmäßig mehrere Fachbehörden zu beteiligen sind, sollten zur Beschleunigung des Verfahrens

mindestens 5 Ausfertigungen des Bauantrages
eingereicht werden.

Je nach Art des Vorhabens sind folgende Bauantragsunterlagen vorzulegen:

a) Landwirtschaftliches Bauvorhaben (§ 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

01. Antragsformular Bauantrag,
02. textliche Erläuterung zum beantragten Bauvorhaben,
03. Erklärung über Anzahl der vorhandenen Wohnungen auf der Hofstelle (bei Wohnbauvorhaben),
04. Lageplan im Maßstab 1:500 mit Eintragung der Nutzung der Gebäude,
05. Auszug aus der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1:5.000,
06. Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) im Maßstab 1:100,
07. Berechnung der Wohn- bzw. Nutzfläche,
08. Berechnung des umbauten Raumes,
09. Angabe der Herstellungskosten (bei Umbauten und bei baulichen Anlagen, die nicht Gebäude sind),

- 10. Baubeschreibung,
- 11. landwirtschaftliche Betriebsbeschreibung,
- 12. Erhebungsbogen für die Baustatistik (1fach),
- 13. Nachweis der Bauvorlageberechtigung (sofern nicht bekannt),
- 14. Angaben zur Entwässerung,
- 15. Freiflächenplan (Nachweis über den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft),
- 16. je nach Art des Vorhabens ggf. weitere Unterlagen zum Brandschutz, zur Standsicherheit, zum Schallschutz, Wärmeschutz, Tierschutz, Immissionsschutz, Arbeitsschutz etc.,

b) Nutzungsänderung eines landwirtschaftlich genutzten Gebäudes (§ 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB):

- 01. Antragsformular Bauantrag,
- 02. Antragsbegründung,
- 03. Bericht zum baulichen Zustand des Gebäudes (einschl. Fotos),
- 04. Lageplan im Maßstab 1:500,
- 05. Flurkartenauszug,
- 06. Auszug aus der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1:5.000,
- 07. Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) im Maßstab 1:100,
- 08. Berechnung der Wohn- bzw. Nutzfläche,
- 09. Berechnung des umbauten Raumes,
- 10. Angabe der Herstellungskosten (bei Umbauten),
- 11. Baubeschreibung,
- 12. landwirtschaftliche Betriebsbeschreibung (bei einem aufgegebenen Betrieb abgestellt auf den Zeitpunkt der Betriebsaufgabe bzw. auf den Zeitraum davor),
- 13. gewerbliche Betriebsbeschreibung (bei beantragter gewerblicher Nutzung),
- 14. Erhebungsbogen für die Baustatistik (1fach),
- 15. Nachweis der Bauvorlageberechtigung (sofern nicht bekannt),
- 16. Angaben zur Entwässerung,
- 17. je nach Art des Vorhabens ggf. weitere Unterlagen zum Brandschutz, zur Standsicherheit, zum Schallschutz, Wärmeschutz, Immissionsschutz, Arbeitsschutz, zur Abfallverwertung bzw. -entsorgung etc.,

c) Ersatzbau für ein mangelhaftes Wohngebäude (§ 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB):

01. Antragsformular Bauantrag,
02. Antragsbegründung (insbes. Angaben, von wem die beantragten Wohnräume genutzt werden sollen sowie Angaben zum Abbruch bzw. zur zukünftigen Nutzung des bisherigen Wohnhauses),
03. Bericht zum baulichen Zustand des Gebäudes (einschl. Fotos),
04. Meldebescheinigungen für alle zzt. und in Zukunft wohnenden Familienmitglieder,
05. Lageplan im Maßstab 1:500,
06. beglaubigter Flurkartenauszug,
07. Auszug aus der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1:5.000,
08. Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) im Maßstab 1:100,
09. Berechnung der Wohn- bzw. Nutzfläche,
10. Berechnung des umbauten Raumes,
11. Baubeschreibung,
12. Erhebungsbogen für die Baustatistik (1fach),
13. Nachweis der Bauvorlageberechtigung (sofern nicht bekannt),
14. Angaben zur Entwässerung,

d) Ersatzbau aufgrund außergewöhnlicher Ereignisse (§ 35 Abs. 4 Nr. 3 BauGB):

01. Antragsformular Bauantrag,
02. Antragsbegründung (mit Angaben zum zerstörten Gebäude),
03. Lageplan im Maßstab 1:500,
04. beglaubigter Flurkartenauszug,
05. Auszug aus der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1:5.000,
06. Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) im Maßstab 1:100,
07. Berechnung der Wohn- bzw. Nutzfläche,
08. Berechnung des umbauten Raumes,
09. Baubeschreibung,
10. landwirtschaftliche Betriebsbeschreibung (bei landwirtschaftlicher Nutzung),
11. Erhebungsbogen für die Baustatistik (1fach),
12. Nachweis der Bauvorlageberechtigung (sofern nicht bekannt),

- 13. Angaben zur Entwässerung,
- 14. je nach Art des Vorhabens ggf. weitere Unterlagen zum Brandschutz, zur Standsicherheit, zum Schallschutz, Wärmeschutz, Immissionsschutz, zur Abfallverwertung bzw. -entsorgung etc.,

e) Änderung von kulturlandschaftsprägenden Gebäuden

(§ 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB):

- 01. Antragsformular Bauantrag,
- 02. Antragsbegründung,
- 03. Bericht zum baulichen Zustand des Gebäudes,
- 04. ggf. Kopien von alten Bauzeichnungen,
- 05. zeichnerische Bestandsaufnahme (Bauaufmaß) zur Beurteilung des Hausgefüges (alle Ansichten, Grundrisse, sämtliche zur Beurteilung des Objektes notwendigen Längs- und Querschnitte mit Angaben und Darstellungen zum Hausgefüge und Konstruktionsgerüst),
- 06. Fotodokumentation des Gebäudes und seiner unmittelbaren Umgebung (evtl. auch historische Aufnahmen),
- 07. Lageplan im Maßstab 1:500,
- 08. Flurkartenauszug,
- 09. Auszug aus der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1:5.000,
- 10. Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) im Maßstab 1:100,
- 11. Berechnung der Wohn- bzw. Nutzfläche,
- 12. Berechnung des umbauten Raumes,
- 13. Angabe der Herstellungskosten (bei Umbauten),
- 14. Baubeschreibung,
- 15. gewerbliche Betriebsbeschreibung (bei beantragter gewerblicher Nutzung),
- 16. Erhebungsbogen für die Baustatistik (1fach),
- 17. Nachweis der Bauvorlageberechtigung (sofern nicht bekannt),
- 18. Angaben zur Entwässerung,
- 19. je nach Art des Vorhabens ggf. weitere Unterlagen zum Brandschutz, zur Standsicherheit, zum Schallschutz, Wärmeschutz, Immissionsschutz, Arbeitsschutz, zur Abfallverwertung bzw. -entsorgung etc.

f) Erweiterung eines Wohngebäudes (§ 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB):

01. Antragsformular Bauantrag,
02. Antragsbegründung
(insbes. Angaben, von wem die beantragten Wohnräume genutzt werden sollen),
03. Lageplan im Maßstab 1:500,
04. Flurkartenauszug,
05. Auszug aus der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1:5.000,
06. Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) im Maßstab 1:100,
07. Berechnung der Wohn- bzw. Nutzfläche,
08. Berechnung des umbauten Raumes,
09. Angabe der Herstellungskosten (bei Umbauten),
10. Baubeschreibung,
11. Erhebungsbogen für die Baustatistik (1fach),
12. Nachweis der Bauvorlageberechtigung (sofern nicht bekannt),
13. Angaben zur Entwässerung,
14. Freiflächenplan (Nachweis über den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft)

g) Erweiterung eines Gewerbebetriebes (§ 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB):

01. Antragsformular Bauantrag,
02. Antragsbegründung (mit Angaben zur bisherigen Betriebsentwicklung),
03. Lageplan im Maßstab 1:500,
04. Flurkartenauszug,
05. Auszug aus der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1:5.000,
06. Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) im Maßstab 1:100,
07. Berechnung der Nutzfläche,
08. Berechnung des umbauten Raumes,
09. Angabe der Herstellungskosten (bei Umbauten und bei baulichen Anlagen, die nicht Gebäude sind),
10. Baubeschreibung,
11. gewerbliche Betriebsbeschreibung mit Maschinenaufstellungsplan,
12. Erhebungsbogen für die Baustatistik (1fach),
13. Nachweis der Bauvorlageberechtigung (sofern nicht bekannt),

- 14. Angaben zur Entwässerung,
- 15. Freiflächenplan (Nachweis über den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft),
- 16. je nach Art des Vorhabens ggf. weitere Unterlagen zum Brandschutz, zur Standsicherheit, zum Schallschutz, Wärmeschutz, Immissionsschutz, Arbeitsschutz, zur Abfallverwertung bzw. -entsorgung etc.

h) Garagen und überdachte Stellplätze (§ 35 Abs. 2 BauGB):

- 01. Antragsformular Bauantrag,
- 02. Antragsbegründung (mit Angaben über vorhandene Unterstellmöglichkeiten auf dem Grundstück),
- 03. Lageplan im Maßstab 1:500,
- 04. Flurkartenauszug,
- 05. Auszug aus der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1:5.000,
- 06. Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) im Maßstab 1:100,
- 08. Berechnung der Nutzfläche,
- 08. Berechnung des umbauten Raumes,
- 09. Baubeschreibung,
- 10. Erhebungsbogen für die Baustatistik (1fach),

7.4 WICHTIGE ADRESSEN

7.4.1 BAUGENEHMIGUNGSBEHÖRDEN

a) Für die Städte und Gemeinden Aldenhoven, Heimbach, Hürtgenwald, Inden, Kreuzau, Langerwehe, Linnich, Merzenich, Nideggen, Nörvenich, Titz, Vettweiß:

Kreis Düren, Amt für Bauordnung und Wohnungswesen, Bismarckstraße 16, 52351 Düren,

Telefon: 02421- 222738,

Telefax: 02421 - 222741,

Internet: www.kreis-dueren.de,

Email: r.schrewentigg@kreis-dueren.de

b) Für das Gebiet der Stadt Düren:

Stadt Düren, Amt für Stadtentwicklung (Bauordnung)

Kaiserplatz 2-10, 52348 Düren,

Telefon: 02421 - 252440,

Telefax: 02421 - 252447,

Internet: www.dueren.de,

Email: w.grehl@dueren.de

c) Für das Gebiet der Stadt Jülich:

Stadt Jülich, Bauordnungsamt

Große Rurstraße 17, 52428 Jülich

Telefon: 02461 - 63284,

Telefax: 02461 - 63362,

Internet: www.juelich.de,

Email: KPMeur@juelich.de

7.4.2 OBERE BAUAUFSICHTSBEHÖRDEN

a) Für den Kreis Düren als

Obere Baugenehmigungsbehörde:

Bezirksregierung Köln, Dezernat 35 Bauaufsicht,

Telefon: 0221/1472223

Telefax: 0221/1472615

Internet: www.bezirksregierung-koeln.de,

Email: poststelle@bezreg-koeln.nrw.de

b) Für die Städte Düren und Jülich als Obere Bauaufsichtsbehörde

Kreis Düren, Amt für Bauordnung und Wohnungswesen, Bismarckstraße 16, 52351 Düren,

Telefon: 02421- 222738,

Telefax: 02421 - 222741,

Internet: www.kreis-dueren.de,

Email: r.schrewentigg@kreis-dueren.de

7.4.3 FACHBEHÖRDEN UND INSTITUTIONEN

a) Landwirtschaftliche Dienststelle

Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen,
Kreisstelle Aachen, Düren, Euskirchen
Rütger-von-Scheven-Straße 44,
52349 Düren,
Telefon: 02421 - 59230,
Telefax: 02421 - 592366,

b) Untere Immissionsschutzbehörde

Kreis Düren
Bismarckstraße 16, 52351 Düren
Telefon: 02421 - 222732,
Telefax: 02421 - 222741,
Internet: www.kreis-dueren.de,
Email: m.rieser@kreis-dueren.de

i) Abfallwirtschaftsbehörde

Kreis Düren,
Untere Abfallwirtschaftsbehörde,
Bismarckstraße 16, 52351 Düren
Telefon: 02421 - 222664,
Telefax: 02421 - 222029,
Internet: www.kreis-dueren.de,
Email: c.schiewe@kreis-dueren.de

j) Veterinärbehörde

Kreis Düren,
Amt für Veterinärwesen und Verbraucherschutz
Bismarckstraße 16, 52351 Düren
Telefon: 02421 - 222171,
Telefax: 02421 - 222022,
Internet: www.kreis-dueren.de,
Email: m.bishara-rizk@kreis-dueren.de

g) Untere Landschaftsbehörde

Kreis Düren,
Untere Landschaftsbehörde,
Bismarckstraße 16, 52351 Düren
Telefon: 02421 - 222780,
Telefax: 02421 - 222017,
Internet: www.kreis-dueren.de,
Email: e.wilhelm@kreis-dueren.de

h) Untere Wasserbehörde

Kreis Düren,
Untere Wasserbehörde,
Bismarckstraße 16, 52351 Düren
Telefon: 02421 - 222652,
Telefax: 02421 - 222029,
Internet: www.kreis-dueren.de,
Email: r.kreischer@kreis-dueren.de

k) Katasterbehörde

Kreis Düren,
Vermessungs- und Katasteramt,
Bismarckstraße 16, 52351 Düren
Telefon: 02421 - 222642,
Telefax: 02421 - 222028,
Internet: www.kreis-dueren.de,
Email: s.schmidt@kreis-dueren.de



8. STICHWORTVERZEICHNIS

	Seite		
Abfallwirtschaftsbehörde	51, 67	Ausbau vorhandener Räume	41f.
Abfallbeseitigung	16	Ausgleich von Eingriffen in Natur und Umwelt	13ff., 50
Abluftreinigungsanlagen	13	Ausgleichsmaßnahmen	13ff., 50
Abrissbaulast	39f.	Auskiesung	28
Abstände zu Nachbarn	37	Ausreichende Erschließung	16f.
Abstandflächen	26	Außenbereichssatzung	10f., 34, 43f.
Abwasserbehandlungsanlage	16	Außenbereichsschonung	9, 15, 24
Abwasserbeseitigung	14, 16, 51	Außenbereichsverträgliche Nutzungen	34, 37, 40
Abwasserbeseitigungspflicht	16	Außenbereichsverträglichkeit	34, 37, 40
Abwehranspruch	13, 37	Aussichtsturm	28
Abwehrrechte	13, 37	Autobahnen	49
Ackerbau	19	Bauantrag	46, 60ff.
Aktiver Bestandsschutz	32f.	Bauantragsunterlagen	46, 60ff.
Allgemeine Gebietsausweisung	12	Bauaufsichtsbehörde	46, 52, 66
Als baldige Neuerrichtung	39	Baubeschreibung	57ff.
Altenteilerwohnhaus	26	Bauerncafé	26
Anbau an das Wohnhaus	41f.	Baugenehmigung	45
Änderung kulturlandschaftsprägender Gebäude	40ff., 63f.	Baugenehmigungsbehörde	45, 66
Änderungsgenehmigung	45f., 57	Baugesetzbuch	9ff., 53ff.
Angemessene Gewerbebetriebserweiterung	42	Baukultur	40ff.
Angemessene Wohnhauserweiterung	41f.	Baulast	16, 28, 30, 37, 39, 41
Anlagen der öffentlichen Versorgung	28	Baunebenrecht	46, 48ff.
Anpflanzungen	13ff., 50.	Bauordnungsrecht	26, 44, 46
Antrag nach		Bauplanungsrecht	9ff., 46, 53ff.
Bundes-Immissionsschutzgesetz	45f., 57ff.	Bauvoranfrage	46ff.
Antragsformular Bauantrag	60ff.	Bauvorbescheid	46ff.
Antragsunterlagen	57ff.	Bauvorlagen	46, 57ff.
Anzeige nach		Bauvorschriften	54ff.
Bundes-Immissionsschutzgesetz	49f.	Bauzeichnungen	57ff.
Artenschutz	50, 59	Bebaute Bereiche im Außenbereich	43f.
Aufgaben der Daseinsvorsorge	28	Bebauungsgenehmigung	46ff.
Auflagen	48	Bebauungsplan	9
Aufsichtsbehörde	46, 66	Beeinträchtigung öffentlicher Belange	11ff.
		Begriff der Landwirtschaft	19
		Begriff des Außenbereichs	9
		Begünstigte Vorhaben	10, 32ff.
		Behelfsbauten	26

Belange des Umweltschutzes	12ff., 48ff.	Eigenart der Landschaft	14, 33
Bepflanzungen	14	Eigenbedarf des Eigentümers	37, 42
Beschäftigung eines Landarbeiters	25	Eigentumsflächen	20
Beseitigung des alten Wohngebäudes	38f.	Eigenverbrauchstankanlage	24
Besondere Zweckbestimmung	29	Eingriffe in die Bausubstanz	32f.
Bestandsschutz im Außenbereich	32ff.	Eingriffsregelung	13ff., 50
Beteiligung Fachbehörden	48ff.	Einkommen aus der Landwirtschaft	21
Betriebliche		Einvernehmen der Gemeinde	52
Entwicklungsmöglichkeiten	13, 37, 42	Emissionen	12f., 28, 48
Betriebsaufgabe	34ff.	Emittierende Betriebe	12f.
Betriebserweiterung	42	Energetische Nutzung von Biomasse	30
Betriebsflächen	20	Entgegenstehende öffentliche Belange	11ff.
Betriebsleiterwohnhaus	24	Entprivilegierung	34ff.
Bewegungshalle	24	Entwässerungsantrag	16
Bezirksregierung Münster	66	Entwicklungsmöglichkeiten	13, 37
Bild der Kulturlandschaft	40ff.	Erbfall bei Ersatzwohnhaus	38
Binnenfischerei	19	Erhaltenswerte Bausubstanz	34ff., 40ff.
Biogasanlage	30, 45	Erhaltung der Bausubstanz	34ff., 40ff.
Biomasseanlage	30	Erholungslandschaft	9
Bodenbewirtschaftung	19f., 27f.	Errichtung an gleicher Stelle	38f.
Bodenertragsnutzung	19f., 27f.	Ersatz für zerstörte Gebäude	39
Bodennutzung	19f., 27f.	Ersatzanpflanzungen	14
Bodenrechtliche Nebensache	26	Ersatzbau aufgrund	
Bodenversiegelung	9, 15, 28, 30	außergewöhnlicher Ereignisse	39, 62
Brandschaden	39	Ersatzbau für ein	
Brandschutzkonzept	57ff.	mangelhaftes Wohngebäude	38f., 62f.
Bundes-Immissionsschutzgesetz	45f., 59ff.	Ersatzgeldzahlungen	14
Bundesnaturschutzgesetz	13	Ersatzwohnhaus	38f.
Bundesstraßen	47	Erschließung	13, 16f.
Dachausbau	35, 41f.	Erweiterter Bestandsschutz	32f.
Dachgauben	35	Erweiterung eines Gewerbebetriebes	42, 64
Darstellungen		Erweiterung eines Wohngebäudes	41f., 64
des Flächennutzungsplanes	11f., 28f., 34	Erwerbsgartenbau	19, 27f.
Darstellungen eines Landschaftsplanes	12, 34	Erwerbssobstbau	19
Denkmal	40	Fachbehörden	48ff.
Deutsche Grundkarte	57ff.	Familie des Eigentümers	38, 42
Dienende Funktion	23, 48	Ferien auf dem Bauernhof	26
Direktvermarktung	25f.	Ferienwohnung	26
Dungplatte	24	Fernmeldeturm	28

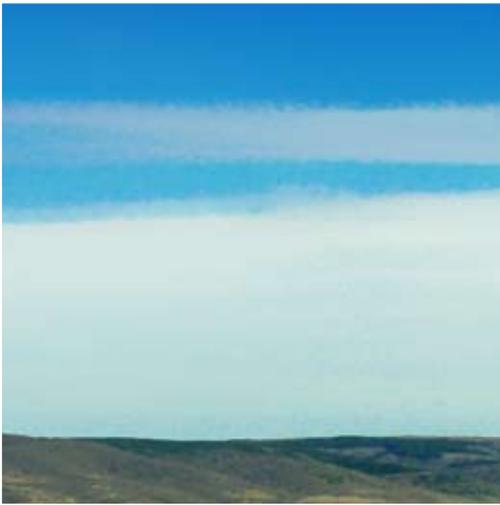
Fernstraßengesetz	49	Gewinnerzielung	21
Fischerei	19	Gleichartigkeit bei Ersatzbau	38f.
Fläche für die Land- und Forstwirtschaft	12	Golfplatz	29
Flächennutzungsplan	11f., 28f., 34	Grenzwerte für Schadstoffe	13
Flächensparende Bauweise	9, 15	Großvieheinheiten	45
Flurkartenauszug	57ff.	Grünland	19
Förmliches Verfahren	45	Grundflächenberechnung	42
Forstamt	49, 67	Grundwasserverunreinigung	14
Forstwirtschaft	27, 49	Güllehochbehälter	24
Forstwirtschaftliche Betriebe	27, 49	Güllenachweis	51
Freiflächenplan	50, 57ff.	Gültigkeit der Baugenehmigung	46
Frist für Umnutzung		Haupterwerbsbetrieb	20ff., 48
landwirtschaftlicher Gebäude	35f.	Häusliches Abwasser	14, 16f., 51
Funktionaler Zusammenhang	36, 42	Heranrückende Wohnbebauung	13, 37
Futtergrundlage	19	Heulager	24
Futtersilo	24	Hobbylandwirtschaft	20
Futtertrocknungsanlage	24	Hochspannungsmasten	28
Garagen	44, 65	Hofladen	25f.
Gartenbaubetrieb	19, 27f., 48	Höhere Verwaltungsbehörde	52, 66
Gartenbauliche Erzeugung	19, 27f.	Holzgewinnung	27
Gebäudebegriff	40	Holzhandel	27
Gebot der Rücksichtnahme	12f.	Hühnerhaltung	13, 24, 45
Gebot des flächensparenden Bauens	15	Imkerei	19
Gefährdung der Wasserwirtschaft	14f., 51	Immissionen	12f., 28
Gemeindliches Einvernehmen	52	Immissionsschutz	12f., 28, 48
Genehmigungsbedürftige Anlage	45, 57ff.	Immissionsschutzbehörde	48, 67
Genehmigungsbehörden	45ff., 66f.	Innenbereich	9
Genehmigungsfreie Bauvorhaben	26f.	Intensivtierhaltung	12f., 28
Genehmigungsverfahren	45ff., 57ff.	Jagdhütte	29
Gerätehalle	24	Kanalisation	14, 16f.
Geräuschimmissionen	12f.	Katasterbehörde	71
Geruchsimmissionen	12f.	Kein Verzicht auf Abwehrrechte	13
Geruchsimmissions-Richtlinie	13	Kein Wiederaufbau von Ruinen	34ff., 39ff.
Geringfügige Änderungen	45f.	Keller	42
Gestaltwert	41	Kellerersatzraum	42
Getreidelager	24	Kernenergie	30
Gewächshäuser	26f.	Kiesabbau	28
Gewerbebetrieb	42	Kläranlage	16f.
Gewerbebetriebserweiterung	42	Klärwerk	28

Kleingewerbe	37	Mängel	38
Kleinkläranlage	16f.	Mangelhaftes Wohngebäude	38f.
Konzentrationszonen	12, 29	Maschinenhalle	24
Kreisstraßen	49	Massentierhaltung	12f., 28
Kulturlandschaft	40ff.	Materielle Legalität	34ff.
Lärmimmissionen	12f.	Mehrfache Umnutzung	34
Lageplan	57ff.	Mindestabstände zur Wohnbebauung	13
Lagergebäude für Futter	24	Misstände	38
Lagerkapazität für Dungstoffe	51	Mitziehende Privilegierung	26
Landarbeiterstelle	18	Modernisierungsmaßnahmen	32f.
Landarbeiterwohnung	25	Nachbarliche Belange	12f.
Landesbauordnung	26, 44	Nachbarschutz	12f.
Landesbetrieb Straßenbau	49, 67	Nachhaltigkeit der	
Landesstraßen	49	landwirtschaftlichen Tätigkeit	20f.
Landhandel	19	Nährstoffbeurteilungsblatt	51, 57ff.
Landschaftsbaubetrieb	19, 27f.	Natürliche Eigenart der Landschaft	14, 34
Landschaftsbehörde	50, 67	Naturschutz	13f.
Landschaftsgerechtes Bauen	12ff., 50	Naturschutzgebiet	12
Landschaftsgesetz	12ff.	Nebenbestimmungen	48
Landschaftspflege	12ff., 50	Nebenerwerbsbetrieb	20ff., 48
Landschaftsplan	12, 34	Neuerrichtung eines Gebäudes	39
Landschaftsschutz	12ff., 50	Nicht privilegierte Vorhaben	10f., 32f., 44
Landschaftsschutzgebiet	26	Nutzungsänderung	26, 34ff., 40ff., 44
Landwirtschaft	19ff.	Nutzungsänderung	
Landwirtschaftliche Bauvorhaben	19ff., 48, 60f.	landwirtschaftlicher Gebäude	34ff., 61f.
Landwirtschaftliche		Landwirtschaftliche Nutzungsaufgabe	34ff.
Betriebsbeschreibung	57ff.	Obere Bauaufsichtsbehörde	52, 66
Landwirtschaftliche Dienststelle	48, 67	Obstanbau	19
Landwirtschaftliche Wohnung	24f.	Öffentliche Belange	11ff., 34
Landwirtschaftlicher Betrieb	19ff., 48	Öffentliche Versorgung	28
Landwirtschaftliches Betriebsgebäude	24	Öffnungen in der Außenwand	37
Landwirtschaftliches		Orts- und Landschaftsbild	14
Betriebsleiterwohnhaus	24f.	Ortsgebundene Betriebe	28
Landwirtschaftliches Lohnunternehmen	19	Pachtflächen	20
Landwirtschaftskammer	48, 67	Passiver Bestandsschutz	32f.
Leitungsmast	28	Pensionspferdehaltung	24
Löschwasserversorgung	16	Persönliche Eignung als Landwirt	21
Lohnunternehmen	19	Pferdehaltung	24
Luftverunreinigung	12f.	Pflanzenkläranlage	16f.

Pflanzliche Produktion	27f.	Störende Gewerbebetriebe	12f.
Planvorbehalt	29	Straßen- und Wegegesetz NRW	49
Private Erschließung	13, 16f.	Straßenbaubehörden	49, 67
Privilegierte Vorhaben	10f., 18ff.	Straßenrecht	26, 49
Qualifizierte Standortzuweisung	12	Straßenrechtliche Vorschriften	49
Räumlich-funktionaler Zusammenhang	36	Streubebauung	15
Rechtsnachfolger	46	Strohlager	24
Regionalplanung	29	Stromanschluss	16
Reithalle	24	Strukturwandel in der Landwirtschaft	34ff.
Remise	24	Sturmschaden	39
Renovierungsmaßnahmen	32f.	TA Lärm	13, 29
Reststoffverwertung	51, 58ff.	TA Luft	13
Rinderhaltung	24, 45	Tankanlage	24, 51
Rückbauverpflichtung	28, 30	Technische Anlagen	24
Rücksichtnahmegebot	12f.	Technisches Regelwerk	13
Sandgrube	28	Teilprivilegierung	11, 32ff.
Schädliche Umwelteinwirkungen	12f., 29, 37	Tennisplatz	29
Scheune	24	Terrasse	15
Schonung des Außenbereichs	9, 15, 23, 44	Tierhaltung	19
Schuppen	24	Tierhaltungsbetrieb	12f., 19, 45
Schutz der Landschaft	13ff., 50	Tierkörperbeseitigungsanstalt	28
Schutz des Außenbereichs	9, 11ff.	Tierpark	29
Schutz vor Immissionen	12f., 37	Tierplatzzahlen	45
Schutzansprüche	12f., 37	Tierschutz	51, 58
Schutzhütten	26	Tierzucht	19
Schweinehaltung	13, 24, 45	Träger öffentlicher Belange	48ff.
Schwellenwerte	45	Trinkwasserversorgung	16
Selbsterzeugte Produkte	25f.	Überdachter Stellplatz	44, 65
Selbstvermarktung	25f.	Übergangsregelung für Umnutzungen	36
Sicherung der Erschließung	16f.	Überwirkender Bestandsschutz	32f.
Siebenjahresfrist	35f.	Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude	34ff.
Sonstige Vorhaben	10, 44	Umnutzung zu gewerblichen Zwecken	34ff.
Splittersiedlung	15, 34, 43f., 44	Umnutzung zu Wohnzwecken	34ff.
		Umwelteinwirkungen	12f., 29, 37
Stallgebäude	24	Umweltschützende Belange	12ff., 48ff.
Standortgebundene Betriebe	28	Umweltverträglichkeitsprüfung	45
Statische Veränderung am Gebäude	32f.	Untere Abfallwirtschaftsbehörde	51, 71
Stellplätze	44, 65	Untere Bauaufsichtsbehörde	46, 66
Stellungnahmen von Fachbehörden	48ff.	Untere Landschaftsbehörde	50, 67

Untere Wasserbehörde	16, 51, 67	Windenergieanlage	12f., 29, 45
Unterglasflächen eines Gartenbaubetriebes	27f.	Windfarm	45
Untergeordneter Teil der Betriebsfläche	23	Windvorrangzone	2, 29
Unwirtschaftliche Aufwendungen	13	Wochenendhäuser	14
VDI-Richtlinie	13	Wohnfläche	24f., 41f.
Ver- und Entsorgungsanlagen	13, 16f.	Wohnflächenberechnung	42
Veränderung der Betriebsstruktur	43	Wohnflächenobergrenzen	24f., 41f.
Vereinfachtes Verfahren	45	Wohnhauserweiterung	41f., 64
Verkehrsflächen	42	Zersiedlung der Landschaft	15
Verklinkerung	37	Zerstörtes Gebäude	39
Verlängerung der Baugenehmigung	46	Zerstörung durch außergewöhnliche Ereignisse	39
Verlust des Bestandsschutzes	32f.	Ziegelei	28
Vermietung von Zimmern	26	Zubehörraum	42
Vernünftiger Landwirt	23	Zufahrt	15
Verpflichtungserklärung	16, 28, 30, 37, 39, 41	Zulässigerweise errichtetes Gebäude	34
Veterinärbehörde	51, 67	Zustimmung der oberen Bauaufsichtsbehörde	52
Viehhandel	19	Zuwegung	15, 16f.
Viehunterstand	26	Zweckmäßige Verwendung	37, 40
Vorbescheid	46ff.		
Vorhaben- und Erschließungsplan	30		
Vorranggebiet	12, 29		
Vorschriften	53ff.		
Wahrung der äußeren Gestalt	37		
Waldflächen	27, 49		
Waldnutzung	27, 49		
Waschplatz	51		
Wasserbehörde	16, 51, 67		
Wasserenergieanlage	29		
Wasserwerk	28		
Wasserwirtschaft	14f., 51		
Weidetierhaltung	19		
Weideunterstand	26		
Weinbau	19		
Wetterstation	28		
Wiederaufbau eines zerstörten Gebäudes	39		
Wiederholte Betriebserweiterung	42		
Wiesenwirtschaft	19		





KREIS DÜREN
... WIR MACHEN DAS!

