



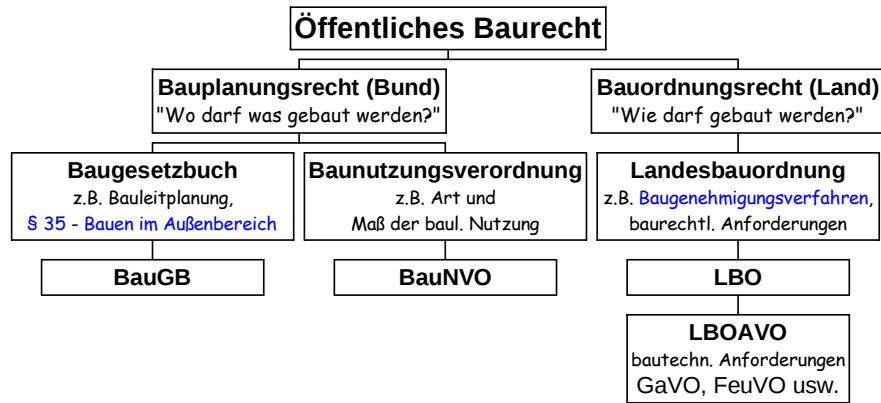
Genehmigungspraxis Landwirtschaftl. Hallen im Außenbereich

RD Gerd Pfeffer
RP Tübingen

Vortragspunkte

- Genehmigungsrechtliche Aspekte beim Bau von landwirtschaftlichen Hallen im Außenbereich
 - ☐ Baugenehmigungsverfahren
 - ☐ Bauvorhaben im Außenbereich
 - privilegierte Vorhaben
 - ☐ landwirtschaftliche Vorhaben
 - ☐ Hallenbau
 - ☐ Photovoltaikanlagen
 - öffentliche Belange
 - ☐ Landschaftsbild
 - ☐ landschaftsgerechtes Bauen
 - ☐ Schonung des Außenbereichs
 - ☐ Empfehlungen für Bauwillige

Systematik des öffentlichen Baurechts



24.11.2011

Gerd Pfeffer, Landw. Hallenbau i. Außenbereich

3

Baugenehmigungspflicht

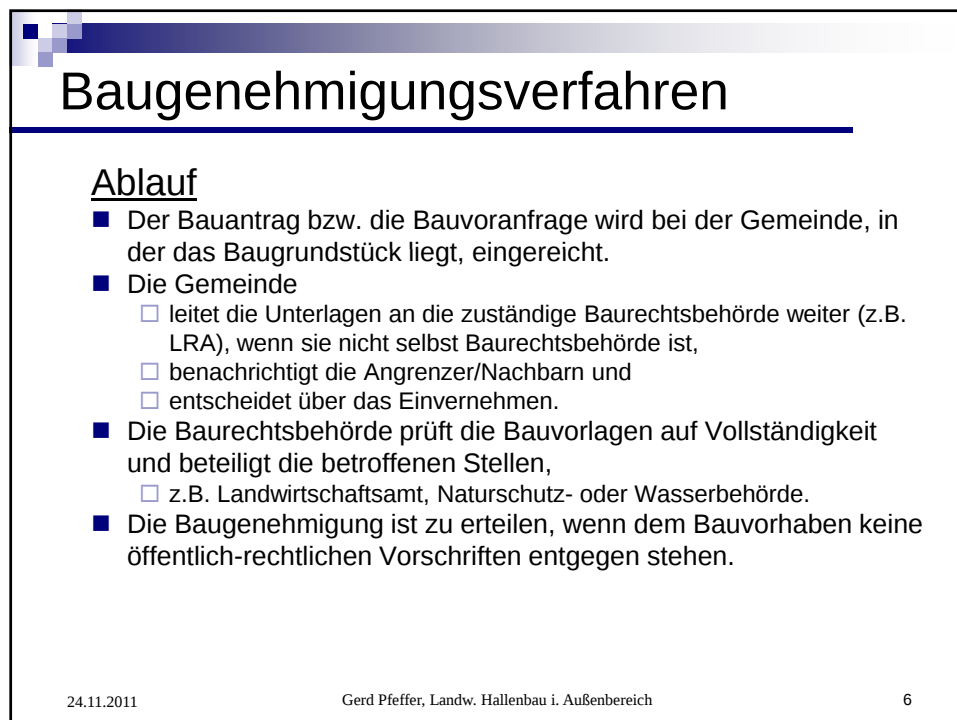
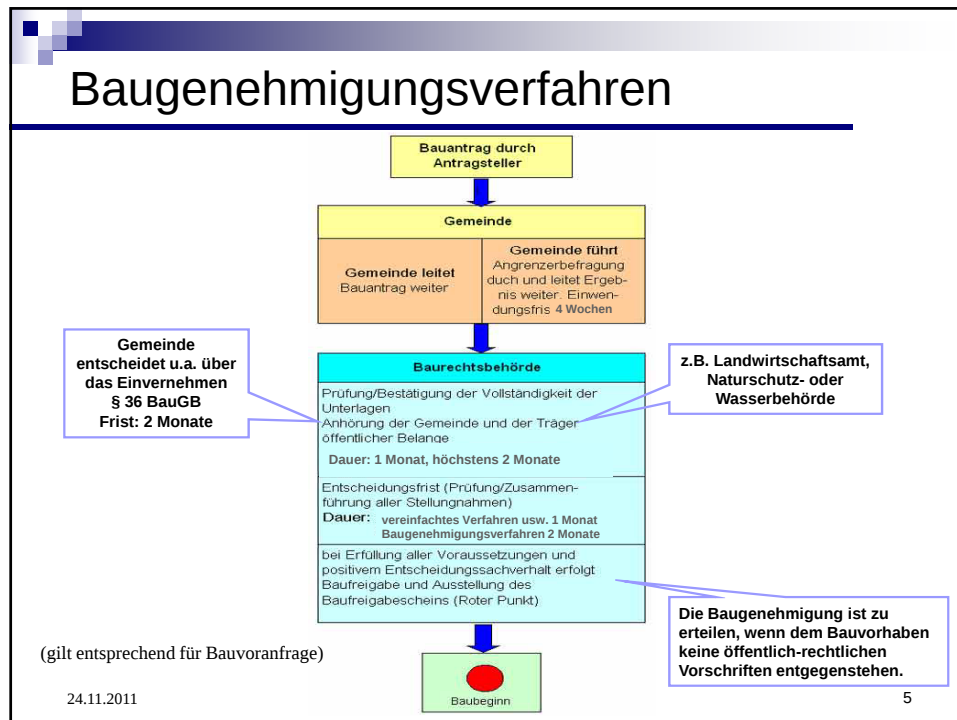
Grundsatz

- Vor dem Bauen steht i.d.R. die Baugenehmigung.
- Genehmigungspflichtig sind alle Bauvorhaben,
 - ☐ die nicht verfahrensfrei sind und
 - ☐ die nicht im Kenntnissgabeverfahren durchgeführt werden (betr. nur Bauvorhaben im BP-Gebiet)

24.11.2011

Gerd Pfeffer, Landw. Hallenbau i. Außenbereich

4



verfahrensfreie Vorhaben

- Verfahrensfreie Vorhaben i.d. Land- und Forstwirtschaft sind im Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO aufgeführt, z.B.:
 - ☐ Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten, die einem landw. Betrieb **dienen** und **ausschließlich** zur Unterbringung von Ernteerzeugnissen oder Geräten oder zum vorübergehenden Schutz von Menschen und Tieren bestimmt sind, bis 100 m² Grundfläche und einer mittleren traufseitigen Höhe bis zu 5 m
 - ☐ Gärfutterbehälter bis 6 m Höhe und Schnitzelgruben
 - ☐ Wasserbecken bis 100 m³ Beckeninhalt, im Außenbereich nur, wenn sie einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung dienen,
 - ☐ landwirtschaftliche Fahrsilos, Kompost- und ähnliche Anlagen
 - ☐ offene Einfriedungen ohne Fundamente und Sockel im Außenbereich, die einem land- oder forstwirtschaftl. Betrieb dienen
- müssen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen

24.11.2011

Gerd Pfeffer, Landw. Hallenbau i. Außenbereich

7

landwirtschaftliche Gebäude ?



24.11.2011

Gerd Pfeffer, Landw. Hallenbau i. Außenbereich

8

Bauen im Außenbereich

- Der Außenbereich beginnt, wo der Innenbereich endet, d.h.
 - hinter dem letzten Haus des im Zusammenhang bebauten Ortsteils oder
 - mit der Grenze des BP-Gebiets
- Der Außenbereich soll
 - zum Schutz der naturgegebenen Bodennutzung
 - zur Schonung der freien Landschaft
 - als ökologischer Ausgleichsraum und
 - als Erholungsbereich für die Allgemeinheitgrds. von Bebauung frei gehalten werden
(Planersatzfunktion: Freihaltung)
- Zulässig sind (Planersatzfunktion: Zuweisung)
 - privilegierte Vorhaben nach Abs. 1
 - begünstigte Vorhaben nach Abs. 4
 - (teil-)begünstigte Vorhaben nach Abs. 6
- Rechtsgrundlage § 35 BauGB

24.11.2011

Gerd Pfeffer, Landw. Hallenbau i. Außenbereich

9

privilegierte Vorhaben § 35 Abs. 1 BauGB

- 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,
 - ...
 - 6. der energetischen Nutzung von Biomasse ... dient, unter folgenden Voraussetzungen ...
 - ...
 - 8. der Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden dient, wenn ...
- Aufzählung der priv. Vorhaben ist **abschließend** (N.C. der priv. Vorhaben)
- priv. Bauvorhaben ist zulässig, wenn
 - öffentliche Belange (§ 35 Abs. 3 BauGB) nicht entgegenstehen
 - priv. Vorhaben sind im Außenbereich grds. zulässig (Planersatzfunktion)
 - öffentl. Belange müssen besonderes Gewicht haben, um „entgegenstehen“ zu können
 - Aufzählung der öffentl. Belange ist nicht abschließend
 - Erschließung gesichert
 - Schonung des Außenbereichs (Abs. 5 Satz 1)
 - (teilw.) Nutzung und Rückbau gesichert (Abs. 5 Satz 2 + 3)

24.11.2011

Gerd Pfeffer, Landw. Hallenbau i. Außenbereich

10

sonstige Vorhaben § 35 Abs. 2 BauGB

- Vorhaben fällt nicht unter Katalog des § 35 Abs. 1 BauGB
- zulässig, wenn
 - öffentliche Belange (§ 35 Abs. 3 BauGB) werden nicht beeinträchtigt
 - „einfache“ Beeinträchtigung reicht aus, um Vorhaben unzulässig zu machen
 - sonst. Vorhaben sind im Außenbereich grds. unerwünscht (Planersatzfunktion: Freihaltung des Außenbereichs)
 - Aufzählung der öffentlichen Belange ist nicht abschließend
 - Erschließung gesichert
 - größtmögliche Schonung des Außenbereichs (Abs. 5 Satz 1)

24.11.2011

Gerd Pfeffer, Landw. Hallenbau i. Außenbereich

11

Öffentliche Belange

- Öffentliche Belange i.S.d. § 35 Abs. 3 BauGB sind insbesondere beeinträchtigt, wenn das Vorhaben
 - Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht
 - Darstellungen eines Landschaftsplanes oder sonstigen Planes, insbes. des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts widerspricht
 - schädliche Umwelteinwirkungen bewirken kann oder ihnen ausgesetzt wird
 - unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen und andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Ver- oder Entsorgung, für die Sicherheit und Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert
 - Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Boden- und Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet
 - Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserversorgung oder den Hochwasserschutz gefährdet
 - das Entstehen, Verfestigen oder Erweitern einer Splittersiedlung befürchten lässt
- insbesondere: Aufzählung der öffentl. Belange ist **nicht** abschließend

24.11.2011

Gerd Pfeffer, Landw. Hallenbau i. Außenbereich

12

landwirtschaftliches Vorhaben

- Im Außenbereich ist ein Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig, wenn es
 - ☐ einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und
 - ☐ nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.
- ☐ Öffentliche Belange i.S.d. Abs. 3 dürfen nicht entgegenstehen
- ☐ ausreichende Erschließung muß gesichert sein
- ☐ größtmögliche Schonung des Außenbereichs (Abs. 5 S. 1)
 - flächensparende Ausführung
 - möglichst geringe Bodenversiegelung
 - ☐ keine Rückbauverpflichtung

24.11.2011

Gerd Pfeffer, Landw. Hallenbau i. Außenbereich

13

Landwirtschaft

Landwirtschaft i.S.v. § 201 BauGB ist

- die unmittelbare Bodenertragsnutzung zur Erzeugung pflanzlicher und tierischer Produkte, insbesondere
 - Ackerbau
 - Anbau nachwachsender Rohstoffe (sog. „Energiepflanzen“, z. B. Mais oder Winterroggen,) ist Ackerbau und fällt damit unter den Landwirtschaftsbegriff des § 201 BauGB
 - Wiesen- und Weidewirtschaft
 - Tierhaltung,
 - soweit das Futter überwiegend auf den zum landw. Betrieb gehörenden landw. genutzten Flächen erzeugt werden kann
 - gartenbauliche Erzeugung
 - Erwerbsobstbau
 - Weinbau
 - berufsmäßige Imkerei
 - berufsmäßige Binnenfischerei

24.11.2011

Gerd Pfeffer, Landw. Hallenbau i. Außenbereich

14

landwirtschaftliche Vorhaben

- Privilegierte landw. Bauvorhaben können u.a. folgende Gebäude und bauliche Anlagen sein:
 - landwirtschaftliche Betriebsgebäude
 - Stall, Maschinen- und Geräte-hallen, Scheunen, Remisen und Schuppen, Getreide-, Heu- und Strohlager, Bewegungshallen für Pferdezucht oder Pensionspferdehaltung u. dgl.
 - Betriebsleiterwohnhaus für den Landwirt und seine Familie
 - Altenteiler
 - sonstige bauliche Anlagen
 - Futtersilos, Lagerbehälter für Fest- und Flüssigmist u. dgl.
 - technische Anlagen und Einrichtungen
 - Eigenverbrauchtankanlage, Futtertrocknungsanlage u. dgl.

24.11.2011

Gerd Pfeffer, Landw. Hallenbau i. Außenbereich

15

landwirtschaftlicher Betrieb

- Planmäßige, ernsthafte, auf Dauer angelegte und betriebswirtschaftlich sinnvolle Boden-ertragsnutzung durch einen sachkundigen Leiter mit dem Ziel, einen wesentlichen Beitrag zum Lebensunterhalt des Betriebsinhabers zu leisten.
- Zur Sicherung der Nachhaltigkeit des landw. Betriebes ist ein hinreichender Anteil an Eigentumsfläche erforderlich.
- Das BauGB unterscheidet nicht zwischen Haupterwerbs- und Nebenerwerbsbetrieb.

24.11.2011

Gerd Pfeffer, Landw. Hallenbau i. Außenbereich

16

„dienende“ Funktion

- Bauvorhaben muss dem landw. Betrieb nach Lage, Größe und Funktion äußerlich erkennbar zugeordnet sein
 - räumlich-funktionaler Zusammenhang
- Vorhaben muss sinnvoll und zweckmäßig sein
- Vorhaben muss mehr sein als „förderlich“
 - „Unentbehrlichkeit“ ist nicht erforderlich.
- Entscheidend ist, ob ein vernünftiger Landwirt unter Berücksichtigung des Gebots der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs das Vorhaben in etwa gleicher Größe, Gestaltung und Ausstattung errichten würde.

24.11.2011

Gerd Pfeffer, Landw. Hallenbau i. Außenbereich

17

landwirtschaftliche Privilegierung

- **Landwirtschaft**
Definition § 201 BauGB
- **Betrieb**
Organisation, Nachhaltigkeit und Ernsthaftigkeit
- **Dienen**
Ein vernünftiger Landwirt würde auch und gerade unter Beachtung des Gebots der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs dieses Vorhaben mit etwa gleichem Verwendungszweck und mit etwa gleicher Gestaltung und Ausstattung für einen entsprechenden Betrieb errichten und das Vorhaben muß durch diese Zuordnung zu dem konkreten Betrieb auch äußerlich erkennbar geprägt sein.

24.11.2011

Gerd Pfeffer, Landw. Hallenbau i. Außenbereich

18

landwirtschaftliche Gebäude ?

Solaranlage auf Dachfläche,
bauliche Unterordnung



herkömmliche,
landschaftstypische Feldscheuer

landwirtschaftlich
genutzter Raum

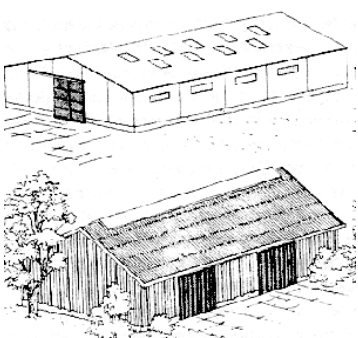


„dient“ nicht nutzbarer Raum dem
landwirtschaftlichen Betrieb?

24.11.2011 Gerd Pfeffer, Landw. Hallenbau i. Außenbereich 19

landw. Gebäude ./.. Landschaftsbild

landschaftliche Einbindung
durch Baugestaltung



Schlecht (oben) und gut gestaltete Halle

Eingrünung?



24.11.2011 Gerd Pfeffer, Landw. Hallenbau i. Außenbereich 20

landw. Gebäude ./.. Landschaftsbild



kostengünstig,
betriebswirtschaftlich zweckmäßig;
aber:
landschaftsgerechte Baugestaltung?
landschaftliche Einbindung?

Eingrünung?

Neu auf dem Markt:
- folienbespannte Leichtbauhallen

Im BSK wurden 2 Bauanträge abgelehnt.
Klagen bei VG Sigmaringen anhängig.

24.11.2011 Gerd Pfeffer, Landw. Hallenbau i. Außenbereich 21

landw. Gebäude ./.. Landschaftsbild



landschaftliche Einbindung
durch Begrünung

24.11.2011 Gerd Pfeffer, Landw. Hallenbau i. Außenbereich 22

Landw. Bauen & Landschaft

<http://www.rpbwl.de/tuebingen/download/rpt-32-baula-regionalbroschuere-bw.pdf>



24.11.2011

Gerd Pfeffer, Landw. Hallenbau i. Außenbereich

23

Solaranlagen

- Vorhaben der Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur privilegiert (§ 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)
 - in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden, wenn die Anlage dem Gebäude baulich untergeordnet ist.



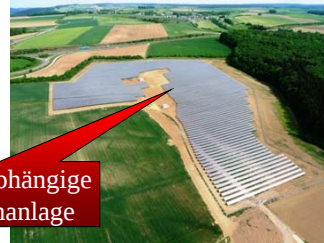
24.11.2011

Gerd Pfeffer, Landw. Hallenbau i. Außenbereich

24

Solaranlagen

- Gebäudeunabhängige und baulich nicht untergeordnete Anlagen oder Freiflächenanlagen sind **nicht** privilegiert.



gebäudeunabhängige
Freiflächenanlage



zwar auf Dachfläche, aber fehlende
bauliche Unterordnung



nicht in, an oder auf
Gebäude, keine baul.
Unterordnung

24.11.2011

Gerd Pfeffer, Landw. Hallenbau i. Außenbereich

25

landwirtschaftliche Gebäude ?

157
„landwirtschaftliche
Pilzzuchtschuppen“



Verwaltungsgericht Sigmaringen

Kein Photovoltaik-Park in Grosselfingen

Urteil vom 26.09.2011 - 3 K 1230/10 -
Das Verwaltungsgericht Sigmaringen hat eine Klage auf Feststellung, dass die Baugenehmigung für einen Photovoltaik-Park mit Pilzzucht bei Grosselfingen hätte erteilt werden müssen, abgewiesen.

PM vom 05.10.2011

24.11.2011

Gerd Pfeffer, Landw. Hallenbau i. Außenbereich

26

Verfahren für Solaranlagen

- verfahrensfrei (Nr. 3 c des Anhangs zu § 50 Abs. 1 LBO)
 - ☐ Anlagen zur photovoltaischen und thermischen Solarnutzung, gebäudeunabhängig nur bis 3 m Höhe und Gesamtlänge bis 9 m
- materielles Baurecht ist zu beachten (§ 50 Abs. 5 LBO):
 - ☐ § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB: in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden, wenn die Anlage dem Gebäude baulich untergeordnet ist
 - ☐ Anlage muss sich in die Gegend einfügen, darf also nicht verunstaltend wirken
 - ☐ ggf. müssen Abstandsflächen eingehalten werden
- Baugenehmigungsverfahren nach § 58 LBO für größere Anlagen auf der „grünen Wiese“,
 - ☐ Bebauungsplan erforderlich

24.11.2011

Gerd Pfeffer, Landw. Hallenbau i. Außenbereich

27

Hinweispapier des RP Tübingen

- Sämtliche Einzelheiten zu Photovoltaikanlagen gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB sind im Hinweispapier
 - ☐ „Photovoltaikanlagen; Hinweise des RP Tübingen für die bau- und bauplanungsrechtliche Behandlung, Standortfragen und weitere damit zusammenhängende Fragestellungen“ ausführlich behandelt.
- Die Hinweise sind im Internet auf der Baurechtsseite des Regierungspräsidiums Tübingen
<http://www.rp.baden-wuerttemberg.de/servlet/PB/show/1307008/rpt-ref21-hinweispapier-pva.pdf>
eingestellt und können dort frei heruntergeladen werden.

24.11.2011

Gerd Pfeffer, Landw. Hallenbau i. Außenbereich

28

Schonung des Außenbereichs

- § 35 Abs. 5 S. 1 BauGB normiert für alle Vorhaben das allgemeine Gebot größtmöglicher Schonung des Außenbereichs als
 - ☐ land- und forstwirtschaftliche Flächen
 - ☐ ökologischen Ausgleichsraum
 - ☐ Erholungsbereich für die Allgemeinheit.
- Vorhaben nach § 35 Abs. 1 – 4 BauGB sind gem. Abs. 5 Satz 1 in einer
 - ☐ flächensparenden,
 - ☐ die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und
 - ☐ den Außenbereich schonenden Weise auszuführen.

24.11.2011

Gerd Pfeffer, Landw. Hallenbau i. Außenbereich

29

Rückbauverpflichtung

- Gemäß § 35 Abs. 5 S. 2 BauGB ist für Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 2 - 6 ist als Zulässigkeitsvoraussetzung eine Verpflichtungserklärung abzugeben, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und Bodenversiegelungen zu beseitigen.
 - ☐ gilt nur für Vorhaben gem. Abs. 1 Nr. 2 – 6, (Gartenbau, ortsgeb. Betrieb, Vorhaben mit bes. Anforderungen, Wind- u. Wasserenergie, Biomasse)
 - ☐ gilt nicht für Vorhaben der Nr. 1 (land- oder forstwirtschaftliche Betriebe)
 - ☐ dauerhafte (?) Aufgabe der zulässigen Nutzung
- vollständiger Rückbau der Anlagen und Beseitigung der Bodenversiegelung
- Sicherung der Verpflichtung z.B. durch Baulast oder Sicherheitsleistung (Bankbürgschaft)

24.11.2011

Gerd Pfeffer, Landw. Hallenbau i. Außenbereich

30

Empfehlungen für den bauwilligen Landwirt

- Frühzeitige Abklärung der Bebaubarkeit des Baugrundstücks
 - ☐ z.B. Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Naturschutz, Wasserschutz usw.
 - ☐ Erschließung
 - ☐ ggf. Einverständnis des Nachbarn
- Bei erkannten Problemen das direkte Gespräch mit betr. Trägern öffentlicher Belange suchen
- Beratung durch Landwirtschaftsamt und/oder Bauernverband möglichst frühzeitig in Anspruch nehmen
- In Zweifelsfällen die Genehmigungsbehörde vor Antragstellung befragen
- Evtl. Bauvoranfrage, um unnötige Planungskosten zu vermeiden!

24.11.2011

Gerd Pfeffer, Landw. Hallenbau i. Außenbereich

31

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

24.11.2011

Gerd Pfeffer, Landw. Hallenbau i. Außenbereich

32